2020
UNIVERSEEL REGISTRATIEDOCUMENT

met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag

Cofinimmo
together in real estate

Inhoud

Risicofactoren 2
Voorafgaande opmerkingen 7
Brief aan de aandeelhouders 10
Beheersverslag 20
Kerncijfers op 31.12.2020 22
Transacties en verwezenlijkingen in 2020 22
Missie 24
Strategie 25
Zorgvastgoed 30
Vastgoed van distributienetten 46
Publiek-private samenwerkingen 50
Kantoren 52
Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille 60
Beheer van de financiële middelen 69
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening 75
Statutaire resultaatsbestemming 82
Gebeurtenissen na 31.12.2020 84
Vooruitzichten 2021 88
Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten 92
ESG-verslag 94
Boodschap aan de stakeholders 95
Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie 96
Waardeketen 100
Dialoog met de stakeholders 102
Environment 106
Social 112
Governance 124
Vastgoedverslag 138
Geconsolideerde vastgoedportefeuille 138
commentaar over de markt 148
Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen 152
Cofinimmo op de beurs 156
Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel 162
Corporate governanceverklaring 174
Beslissingsorganen 180
Regelgeving en procedures 188
Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14.11.2007 191
Bezoldigingsbeleid 193
Bezoldigingsverslag 197
Andere tussenkomende partijen 208
Jaarrekeningen 211
Geconsolideerde jaarrekening 212
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening 218
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening 282
Statutaire jaarrekening 286
Verslag van de commissaris inzake de statutaire jaarrekening 294
Bijlagen bij het ESG-verslag 298
EPRA prestatiemaatstaven 299
Boordtabel 319
Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG 325
GRI-inhoudstafel 326
Verslag van de commissaris 330
Concordantietabel 332
Concordantietabel van het universeel registratiedocument 332
Concordantietabel van het jaarlijks financieel verslag 340
Permanent document 342
Lexicon 355

Wanneer de alternatieve prestatiemaatstaven (Alternative performance measures - APM) gebruikt worden, is hun definitie en berekeningsmethode beschikbaar op www.cofinimmo.com

Historiek

1983
Oprichting (kapitaal: 6 miljoen EUR)

1994
Notering op de beurs van Brussel, nu Euronext

1996
Verkrijging van het BEVAK-stelsel in België

2005
- Eerste investering in zorgvastgoed in België
- Toekenning van de eerste publiek-private samenwerking: het gerechtsgebouw in Antwerpen

2007
Partnerschap met de AB InBev groep voor een portefeuille van 1.068 cafés en restaurants in België en Nederland (Pubstone)

2008
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Frankrijk
- Verkrijging van het SIIC-stelsel

2011
- Partnerschap met MAAF voor een portefeuille van 283 verzekeringsagentschappen in Frankrijk (Cofinimur I)
- Eerste uitgifte van converteerbare obligaties

2012
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Nederland
- Verkrijging van het FBI-stelsel

2014
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Duitsland
- Verkrijging van het GVV-stelsel in België

2015
- Kapitaalverhoging met voorkeurrecht voor 285 miljoen EUR
- Voortzetting van de investeringen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland

2016
- Voortzetting van de investeringen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland
- Opening van de eerste Flex Corners® en Lounges®
- Uitgifte van green & social bonds

2018
- Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten voor een bedrag van 155 miljoen EUR
- Versnelling van de investeringen in zorgvastgoed (300 miljoen EUR)
- Start van de heroriëntatie van de kantorenportefeuille

2019
- Nieuwe versnelling van de investeringen in zorgvastgoed (bijna 500 miljoen EUR)
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Spanje

2020
- Start van het 30^3 project gericht op een vermindering tegen 2030 met 30 % van de energie-intensiteit van de portefeuille in vergelijking met het niveau van 2017
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Finland
- Kapitaalverhogingen voor bijna 143 miljoen EUR
- Uitgifte van duurzame benchmark-obligatie van 500 miljoen EUR
- 733 miljoen EUR aan investeringen, waarvan 579 miljoen EUR in zorgvastgoed in Europa
- 59 % van de geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed

Over Cofinimmo

Cofinimmo actief in 7 landen

— Eind 2020 en begin 2021, kondigde Cofinimmo haar vestiging aan, eerst in Finland met een eerste bouwproject van een medisch centrum, nadien in Ierland, met de verwerving van 6 woonzorgcentra en 1 revalidatiekliniek.

Beide landen bieden interessante perspectieven voor Cofinimmo bij het ontwikkelen van haar portefeuille en het inzetten van haar vastgoedexpertise.

Cofinimmo heeft de ambitie om bij te dragen tot het invullen van de sterke behoefte aan hoogkwalitatieve zorginstellingen, gespecialiseerd in de zorg voor senioren van de Finse en Ierse bevolking en biedt daarom haar jarenlange ervaring in de ontwikkeling en renovatie van vastgoed.

4,9 miljard EUR
REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE
OP 31.12.2020

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed.

De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland en Ierland met een waarde van ongeveer 4,9 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen.

Caring, Living and Working – Together in Real Estate is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 2,9 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 140 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda en Frankfurt.

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

Op 10.03.2021 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,6 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijninvestering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.

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 dit hoofdstuk 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 negatieve impact op de groep. Ze worden ingedeeld in categorieën (met nummering F.1 tot F.5) en subcategorieën (met nummering F.1.1.1 tot F.5.2) volgens aard en binnen elke categorie in volgorde van belangrijkheid. 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 2020 een nettoresultaat - aandeel van de groep van 119,2 miljoen EUR heeft gerealiseerd, dat het netto-actief op 31.12.2020 2.574,8 miljoen EUR bedroeg, dat de schuldgraad 46,1% bedroeg en dat de contractuele huren op diezelfde datum 285,7 miljoen EUR beliep

Structuur van de risicofactoren

F.1 RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN COFINIMMO EN HAAR ACTIVITEITENSECTOREN

F.1.1 Conjunctuur
- F.1.1.1 Coronavirus COVID-19
- F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is
- F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is
- F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten

F.1.2 Vastgoedportefeuille
- F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed
- F.1.2.2 Investeringen onderworpen aan voorwaarden

F.1.3 Klanten
- F.1.3.1 Concentratierisico
- F.1.3.2 Huurleegstand

F.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE SITUATIE VAN COFINIMMO

- F.2.1 Liquiditeitsrisico
- F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters
- F.2.3 Wijziging van de openbare financiële rating van de groep
- F.2.4 Risico's verbonden aan een eventuele wijziging van controle

F.3 JURIDISCHE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S

- F.3.1 GVV-, GVBF- en SIIC-stelsel
- F.3.2 Wijziging in de socialezekerheidsstelsels
- F.3.3 FBI-stelsel

F.4 RISICO'S VERBONDEN MET DE INTERNE CONTROLE

F.5 ECOLOGISCHE, SOCIALE EN GOVERNANCE RISICO'S

- F.5.1 Duurzaamheid van de gebouwen
- F.5.2 Transparantie inzake ESG en duurzaamheid

F.1. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN COFINIMMO EN HAAR ACTIVITEITENSECTOREN

F.1.1 Conjunctuur

F.1.1.1 Coronavirus COVID-19

Naar aanleiding van de coronavirus COVID-19-epidemie die is opgetreden in de landen waar de groep actief is, heeft Cofinimmo verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

De operationele teams blijven 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 te doorstaan. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo 2,0 miljoen EUR waardeverminderingen op handelsvorderingen in 2020 geboekt.

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

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants, enz.) slechts minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, gelegen in België en Duitsland, waren gesloten voor het publiek vanaf maart 2020 en gingen eind mei/begin juni 2020 slechts gedeeltelijk opnieuw open. Het inkomstenverlies voor de uitbaters was tijdens deze periode aanzienlijk en een terugkeer naar een normale situatie gebeurde geleidelijk en in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheidscrisis. De huidige golf van heropleving van de besmettingen roept op tot voorzichtigheid: de Belgische centra zijn opnieuw grotendeels gesloten sedert 26.10.2020 terwijl de Duitse centra quasi volledig gesloten zijn sedert 02.11.2020. In het boekjaar 2020 is de reële

waarde van de sport- en wellnesscentra met bijna 5 miljoen EUR verminderd (d.w.z. meer dan 4%). Ter illustratie, een daling van de additionele reële waarde met 5% zou een (non-cash) last van 5 miljoen EUR betekenen met een ongunstig effect van ongeveer 0,04% op de schuldratio en van ongeveer 0,19 EUR per aandeel op het netto-actief;

- in de sector van het vastgoed van distributienetten, vertegenwoordigen de Pubstoneportefeuilles van cafés en restaurants in België en Nederland 10% van de contractuele huurgelden van de groep. In de loop van het boekjaar 2020 is de reële waarde van deze portefeuille stabiel gebleven (exclusief het effect van de verhoging van de registratierechten in Nederland waarmee op 31.12.2020 rekening werd gehouden), met name dankzij de lange resterende looptijd van de contracten. Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de AB InBev groep is, 's werelds grootste brouwer met een BBB+ rating, is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2021 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals een verlenging van de verplichte sluiting van de horecazaken). Een daling van de reële waarde met 5% zou een (non-cash) last van 22 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van 0,19% op de schuldratio, en van ongeveer 0,80 EUR per aandeel op het netto-actief;
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, vertegenwoordigt de Cofinimur I-portefeuille van MAAF-agentschappen in Frankrijk bijna 3% van de contractuele huurgelden van de groep. De reële waarde van deze portefeuille is verminderd met bijna 12 miljoen EUR (d.w.z. bijna 10%). Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de Covéa groep is, een Franse verzekeraar met een AA- rating, is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2021 een vermindering van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals een uitbreiding van de maatregelen om het personenverkeer in winkelstraten te beperken). Een vermindering van de reële waarde met 5% zou een (non-cash) last van 6 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van 0,05% op de schuldratio, en van ongeveer 0,21 EUR per aandeel op het nettoactief.

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, kantoorvastgoed 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.

Mogelijke effecten:

1. Daling van de netto-inkomsten ten gevolge van een verhoging van de huurleegstand en de daaraan verbonden kosten. Op 31.12.2020 zou een stijging van de huurleegstand met 1% in de zorgvastgoedsector een impact hebben gehad van om en bij -2,7 miljoen EUR (of -2,2%) op het nettoresultaat – aandeel van de groep. Voor de kantoren zou de impact -0,8 miljoen EUR (of -0,7%) geweest zijn.
2. Verzwakking van de solvabiliteit van de huurders en toename van dubieuze klanten die de inning van de huurgelden verminderen. Op 31.12.2020 belopen de handelsvorderingen 26 miljoen EUR (zie bijlage 28 bij de geconsolideerde jaarrekening). In de loop van het boekjaar 2020 vertegenwoordigden de waardeverminderingen op handelsvorderingen een nettolast van 2,0 miljoen EUR, een aanzienlijke stijging ten opzichte van de vorige boekjaren, die te wijten is aan de COVID-19-pandemie. Een stijging van de waardeverminderingen met 1 miljoen EUR zou een daling van het nettoresultaat - aandeel van de groep met 0,5% hebben betekend.
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, kantoorvastgoed in België en voornamelijk Brussel) zou een daling van de vraag vanwege vastgoedinvesteerders kunnen kennen. Dit zou tot gevolg hebben dat de marktprijs die door onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt gehanteerd voor vastgoed dat vergelijkbaar is met dat in het bezit van de groep, zou dalen, wat een invloed zou hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het bezit van de groep.

Mogelijke effecten:

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

F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten

De referentierentevoeten op korte en/of lange termijn kunnen onderhevig zijn aan sterke schommelingen op de internationale financiële markten. Per 31.12.2020 was de financiële schuld van 2,3 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, is het renterisico afgedekt voor 94%. Het resterende renterisico heeft betrekking op 6% van de financiële schuld.

Mogelijke effecten:

1. Stijging van de financiële kosten in geval van stijging van de rentevoeten, op het gedeelte van de schuld dat werd afgesloten met een variabele rentevoet en dat niet zou worden afgedekt, en bijgevolg vermindering van het netto-actief per aandeel. In 2021, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld dezelfde blijven als deze op 31.12.2020 en zonder de ingevoerde afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 18 basispunten, een daling van het nettoresultaat - aandeel van de groep met 4,5 miljoen EUR en een daling van het netto-actief per aandeel met 0,17 EUR. Rekening houdend met de ingevoerde afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 5 basispunten een daling van het nettoresultaat – aandeel van de groep met 1,2 miljoen EUR (of 0,6%) en een daling van het netto-actief per aandeel met 0,04 EUR.
2. Daling van de reële waarde van de financiële instrumenten in geval van daling van de rentevoeten en bijgevolg vermindering van het nettoresultaat – aandeel van de groep en van het netto-actief per aandeel. In 2021 zou een negatieve variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten van 1 miljoen EUR een daling betekenen van het nettoresultaat – aandeel van de groep van 1 miljoen EUR (of 0,5%) en een daling van het netto-actief per aandeel van 0,04 EUR.

F.1.2 Vastgoedportefeuille

F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed

De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen van de groep, zoals weergegeven door de reële waarde opgenomen in de balans, is onderhevig aan schommelingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan sommige buiten het actieterrein van de groep vallen (zoals bijvoorbeeld een daling van de vraag en van de bezettingsgraad in de vastgoedsectoren waarin de groep actief is, een variatie in de rentevoeten op de financiële markten of een verhoging van de overdrachtsrechten in de geografische zones waarin de groep aanwezig is). Andere factoren spelen ook een rol bij de waardering van vastgoedbeleggingen, zoals hun technische staat, hun commerciële positionering, de investeringsbudgetten die nodig zijn voor hun goede werking en commercialisering. Een aanzienlijke negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de ene periode tot de andere zou een aanzienlijk verlies betekenen in de resultatenrekening van de groep, met een ongunstig effect op haar netto-actief en op haar schuldgraad.

Mogelijke effecten:

1. Op 31.12.2020 zou een waardevariatie van 1% een impact hebben gehad van: 48,7 miljoen EUR op het nettoresultaat (tegenover 42,5 miljoen EUR op 31.12.2019), 1,80 EUR op de waarde van het netto-actief per aandeel (tegenover 1,65 EUR op 31.12.2019) en 0,43% op de schuldratio (tegenover 0,39% op 31.12.2019).
2. Indien de gecumuleerde variaties in de reële waarde van de onroerende goederen (zijnde de gecumuleerde niet-gerealiseerde meerwaarde van 109 miljoen EUR op 31.12.2020) zouden verlaagd worden met een gecumuleerd niet-gerealiseerd verlies van 643 miljoen EUR (wat een waardevermindering van 752 miljoen EUR zou betekenen) zou de groep slechts gedeeltelijk of niet in staat zijn om een dividend uit te keren. Het bedrag van 643 miljoen EUR vloeit voort uit de toepassing van artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (zie bladzijde 291 van dit document) en betekent na het effect van de dividenduitkering in 2021 voor boekjaar 2020.

F.1.2.2 Investeringen onderworpen aan voorwaarden

Bepaalde door de Cofinimmo groep aangekondigde investeringen zijn onderworpen aan voorwaarden, met name wanneer het gaat om (herop)bouw-, renovatie-, uitbreidings- of verwervingsprojecten die nog niet formeel werden gerealiseerd. Het geëngageerde investeringsprogramma vertegenwoordigt 447 miljoen EUR in zorgvastgoed (meer details op bladzijde 35).

Mogelijke effecten:

1. Voor zover het rendement dat door deze beleggingen wordt gegenereerd reeds weerspiegeld is in de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel, is deze koers blootgesteld aan een risico in geval van aanzienlijke vertraging of niet-realisatie 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 31.12.2020 over een gediversifieerde klantenbasis (meer dan 430 huurders of uitbaters), waarvan een vijftigtal in zorgvastgoed. In 2020 genereerden de vijf belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters van de groep 49,7% van de brutohuurinkomsten. De twee belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters vertegenwoordigden respectievelijk 14,2% (Korian groep) en 10,4% (AB InBev) van deze inkomsten. Daarnaast genereerde de publieke sector 9,2% van de brutohuurinkomsten.

Mogelijke effecten:

1. Aanzienlijke daling van de huurinkomsten en bijgevolg van het nettoresultaat – aandeel van de groep en van het netto-actief per aandeel, in geval van vertrek van belangrijke huurders of uitbaters.
2. Neveneffect op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie hierboven F.1.2.1).
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 "een 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 Korian groep en de AB Inbev groep worden uitgebaat, vertegenwoordigt respectievelijk 12,5% en 8,3% 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 (cfr. hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille'). Gelet op de hoge bezettingsgraad die op 31.12.2020 werd vastgesteld in de activiteitssectoren van de groep (zorgvastgoed: 99,9%; kantoren: 92,8%; vastgoed van distributienetten: 98,5%; groep: 97,4%), is het risico op toekomstige huurleegstand uiteraard groter dan de mogelijkheid om de bezettingsgraad in elk van deze sectoren te verhogen.

Mogelijke effecten:

1. Op 31.12.2020 zou een toename met 1% van de huurleegstand op groepsniveau een impact van ongeveer 2,7 miljoen EUR hebben gehad op het nettoresultaat - aandeel van de groep, exclusief de bedragen die normaal gesproken ten laste komen van de huurders/exploitanten en de commerciële kosten.

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. In het hoofdstuk "Beheer van de financiële middelen" van dit document wordt nader ingegaan op de financieringsstrategie van de groep en de wijze waarop deze wordt uitgevoerd, en worden met name de samenstelling van de financiële schuld en een vervaldagschema van de financiële verplichtingen gepresenteerd.

Mogelijke effecten:

1. Onvermogen om verwervingen of projectontwikkelingen te financieren.
2. Financiering tegen een hogere kostprijs dan verwacht, met een effect op het nettoresultaat – aandeel van de groep, en bijgevolg op het netto-actief per aandeel.

3. Onvermogen om de financiële verbintenissen van de groep na te komen (operationele activiteit, interesten of dividenden, terugbetaling van schulden die vervallen ...).

F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters

De Cofinimmo groep is contractueel of wettelijk verplicht om bepaalde verplichtingen en bepaalde parameters of ratio's na te leven, met name in het kader van de kredietovereenkomsten die zij heeft afgesloten. De niet-naleving van deze verbintenissen, of van deze parameters of ratio's, houdt risico's in voor de groep. De belangrijkste wettelijke verplichtingen en de belangrijkste parameters of ratio's worden gespecificeerd in het reglement betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (wet van 12.05.2014 en Koninklijk besluit van 12.07.2014). De meest relevante elementen voor de risicofactoren zijn de schuldgraad (door de regelgeving beperkt tot 65% en door de kredietovereenkomsten tot 60%) en de beoordeling van de concentratie (zie F.1.3.1 hierboven).

Mogelijke effecten:

1. Sancties vanwege de regulator in geval van niet-naleving van de wettelijke verplichtingen of van de parameters of ratio's die eruit voortvloeien.
2. Verlies van vertrouwen bij de kredietverstrekkers van de groep, of zelfs het ontstaan van een verplichting tot vervroegde terugbetaling van sommige of alle kredieten. Bijna alle schuldinstrumenten (die 2,3 miljard EUR vertegenwoordigden op 31.12.2020) zijn immers onderworpen aan versnellings- of cross-default-clausules.

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

De Cofinimmo groep geniet een openbare financiële rating die wordt bepaald door een onafhankelijk ratingbureau. Deze rating kan op elk moment aangepast worden. Standard & Poor's kende een rating BBB toe aan Cofinimmo tussen mei 2012 en mei 2013. Nadien werd deze verminderd naar BBB- tussen mei 2013 en mei 2015. Sinds 2015 geniet Cofinimmo een rating BBB op lange termijn (stabiele vooruitzichten) en A-2 op korte termijn (bevestigd in april 2020).

Mogelijke effecten:

1. Een verlaging van de rating zou een rechtstreeks effect hebben op de financieringskosten van de groep en dus op het nettoresultaat – aandeel van de groep, en bijgevolg op het netto-actief per aandeel.
2. Een verlaging van de rating zou ook een onrechtstreeks effect kunnen hebben op de bereidheid van de kredietverstrekkers tegenover Cofinimmo, op de financieringskosten of op de capaciteit om de groei en de activiteiten te financieren.

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

De meeste kredietovereenkomsten (gesyndiceerd krediet, bilaterale kredieten, obligaties ...) die door de Cofinimmo groep worden afgesloten, bevatten een zogenaamde 'wijziging van controle'-clausule. Deze bepaalt dat bij een wijziging van de controle van Cofinimmo NV (of meer bepaald bij een overname van de controle van Cofinimmo NV, waarvan momenteel slechts één aandeelhouder de drempel voor de transparantieverklaring van 5% overschrijdt) de kredietgevers de mogelijkheid hebben om de toegekende kredieten aan te geven en de vervroegde terugbetaling ervan te eisen.

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- en SIIC-stelsels

Cofinimmo en sommige van haar dochtervennootschappen genieten een bijzonder stelsel in België en in Frankrijk. Dit zijn de gereglementeerde vastgoedvennootschap ('GVV', die publiek is in het geval van Cofinimmo NV en institutioneel in het geval van bepaalde dochtervennootschappen), gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ('GVBF') en 'société d'investissement immobilier cotée' ('SIIC'), dat zich onder meer vertaalt in fiscale transparantie voor hun activiteiten in België en in Frankrijk. 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 regelgeving. 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 hoofdstuk 'Permanent document' op bladzijde 342).

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 registratierechten of de btw. Deze werkelijke waarde verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het onroerend goed zoals vermeld in de IFRS-balans van Cofinimmo.

Mogelijke effecten:

1. In geval van niet-conformiteit kunnen de sancties gaan tot het verlies van het specifieke stelsel, wat het verlies van het voordeel van de fiscale transparantie tot gevolg heeft en leidt tot een aanzienlijke vermindering van het nettoresultaat – aandeel van de groep, en dus van het netto-actief per aandeel, alsook tot een verplichting tot vervroegde terugbetaling van een groot aantal kredieten.
2. In geval van een ongunstige wijziging van de regelgevingen, vermindering van het nettoresultaat – aandeel van de groep, en dus van het netto-actief per aandeel.
3. Verhoging van de basis waarop de exit taks wordt berekend, daling van het nettoresultaat – aandeel van de groep en bijgevolg van het netto-actief per aandeel.

F.3.2 Wijziging van de socialezekerheidsstelsels

Vaak worden de inkomsten van de huurders/uitbaters in het zorgvastgoed (dat 57% van de contracuele huren en 59% van de vastgoedbeleggingen) op zijn minst gedeeltelijk afgeleid van subsidies, rechtstreeks of onrechtstreeks, die worden toegekend door het plaatselijke socialezekerheidsstelsel. Deze stelsels, die afhankelijk zijn van nationale, regionale of plaatselijke autoriteiten, zijn nu en dan het onderwerp van hervormingen.

Mogelijke effecten:

1. Vermindering van de solvabiliteit van de huurders/uitbaters in de geografische zone waarop een hervorming betrekking heeft, die ongunstig voor hen zou zijn, met een nadelige impact op hun vermogen om hun verbintenissen ten aanzien van Cofinimmo na te komen (zie F.1.1.2 hierboven).
2. Daling van de reële waarde van een deel van de vastgoedbeleggingen en bijgevolg van het netto-actief per aandeel (zie F.1.2.1 hierboven).

F.3.3 FBI-stelsel

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

De precieze inhoud van de aandeelhouderstest is momenteel nog niet duidelijk, want dit zal onder meer afhangen van de uitkomst van en de lessen uit talrijke hangende zaken in hoger beroep tussen de Nederlandse belastingadministratie en buitenlandse beleggingsfondsen rond de teruggave van de dividendbelasting, waarbij een arrest van het Europees Hof van Justitie en vervolgens van de Nederlandse Hoge Raad werd uitgesproken.

Daarnaast onderzoekt de Nederlandse Staat momenteel of een gerichte aanpassing van het FBI-stelsel op lange termijn mogelijk en haalbaar is door middel van een evaluatie met mogelijk een wijziging van beleid en/of regelgeving vanaf 2021.

Mogelijke effecten:

1. In geval van niet-conformiteit kunnen de sancties gaan tot het verlies van het FBI-stelsel, wat het verlies van het voordeel van de fiscale transparantie tot gevolg heeft en leidt tot een aanzienlijke daling van het nettoresultaat – aandeel van de groep, en dus van het netto-actief per aandeel. Bij verlies van het FBI-stelsel en overgang naar een klassiek fiscaal regime zou de impact op het nettoresultaat – aandeel van de groep van het boekjaar 2021 geschat kunnen worden op 2 miljoen EUR (of 1,1%).
2. In geval van ongunstige wijziging van de FBI-regelgeving, vermindering van het nettoresultaat – aandeel van de groep, en dus van het netto-actief per aandeel.

F.4 RISICO'S VERBONDEN MET DE INTERNE CONTROLE

Een ontoereikend systeem van interne controle kan de betrokken partijen (interne auditeur, compliance officer, risk officer, uitvoerend comité, auditcomité, raad van bestuur) beletten hun opdracht uit te oefenen, wat de doeltreffendheid van de interne controle in het gedrang zou kunnen brengen (zie sectie 'Interne controle en risicobeheer' van het hoofdstuk 'Verklaring inzake deugdelijk bestuur').

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 beheergegevens.
4. Leemten 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 ECOLOGISCHE, SOCIALE EN GOVERNANCE RISICO'S

F.5.1 Duurzaamheid van de gebouwen

De aantrekkelijkheid van de gebouwen van de portefeuille van de Cofinimmo groep hangt onder meer af van hun duurzame karakter (ligging, energie-intensiteit, nabijheid van het openbaar vervoer, ...) en hun weerbaarheid tegen klimaatverandering (zie sectie 'ESG-strategie' op bladzijde 29 van dit document). Tekortkomingen op dit vlak kunnen potentiële huurders/uitbaters of eventuele kopers afremmen.

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).

F.5.2 Transparantie inzake ESG

ESG wordt een steeds belangrijker thema, zowel voor de publieke opinie als voor particuliere of institutionele beleggers. Dit omvat talrijke aspecten, bijvoorbeeld de effecten van de activiteiten van de vennootschap op het milieu, de gemeenschap en het bestuur (ESG-aspecten, het Engelse acroniem voor Environment, Social, Governance), 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).

Kantoorgebouw Belliard 40 – Brussel CBD (BE)

Voorafgaande opmerkingen

— Dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag bevat gereglementeerde informatie overeenkomstig het Koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt

Dit universeel registratiedocument werd op 09.04.2021 gedeponeerd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), als bevoegde autoriteit volgens de Verordening (EU) 2017/1129[1], zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van deze Verordening. Overeenkomstig deze Verordening doet dit universeel registratiedocument ook dienst als jaarlijks financieel verslag. Dit universeel registratiedocument mag gebruikt worden in het kader van een openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt mits goedkeuring door de FSMA samen met eventuele wijzigingen, een verrichtingsnota inzake de toegelaten effecten en de samenvatting overeenkomstig de Verordening (EU) 2017/1129.

Talen

De Franse versie van dit universeel registratiedocument, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag, werd neergelegd bij de FSMA. De Nederlandse en Engelse versies zijn vertalingen opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Cofinimmo. Enkel de Franse versie heeft bewijskracht.

Terbeschikkingstelling van het universeel registratiedocument, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag

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

Cofinimmo NV
Woluwedal 58, 1200 Brussel België
Tel.: 02 373 00 00
Fax: 02 373 00 10
Email: info@cofinimmo.be

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

Verklaringen

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14.11.2007

Verantwoordelijke personen

De verantwoordelijke personen voor de informatie die in dit universeel registratiedocument is opgenomen, zijn: de heer Jacques van Rijckevorsel, onafhankelijk bestuurder, voorzitter van de raad van bestuur, de heer Jean-Pierre Hanin, afgevaardigd bestuurder, de heer Jean Kotarakos, bestuurder-directeur, mevrouw Françoise Roels, bestuurder-directeur, mevrouw Inès Archer-Toper, onafhankelijk bestuurder, de heer Olivier Chapelle, onafhankelijk bestuurder, de heer Xavier de Walque, onafhankelijk bestuurder, de heer Maurice Gauchot, onafhankelijk bestuurder, de heer Benoit Graulich, onafhankelijk bestuurder, mevrouw Diana Monissen, onafhankelijk bestuurder, mevrouw Cécile Scalais, onafhankelijk bestuurder, mevrouw Kathleen Van den Eynde, onafhankelijk bestuurder.

De heer Jacques van Rijckevorsel, voorzitter van de raad van bestuur, en de heer Jean-Pierre Hanin, CEO, verklaren in naam van de raad van bestuur dat naar hun beste weten:

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van de portefeuille, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo NV en in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen;
- het beheersverslag een waarheidsgetrouwe weergave bevat van de evolutie van de cijfers, de resultaten en de toestand van Cofinimmo NV en in de consolidatie opgenomen vennootschappen, evenals een toelichting van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

BIJLAGE I BIJ DE GEDELEGEERDE VERORDENING (EU) 2019/980 VAN 14.03.2019 TOT AANVULLING VAN VERORDENING (EU) 2017/1129 VAN 14.06.2017

Verantwoordelijke personen, informatie afkomstig van derden, verklaringen van deskundigen en goedkeuring door de bevoegde autoriteit

De heer Jacques van Rijckevorsel, voorzitter van de raad van bestuur, en de heer Jean-Pierre Hanin, CEO, verklaren in naam van de raad van bestuur dat de informatie opgenomen in dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag naar hun weten in overeenstemming is met de werkelijkheid en geen weglatingen bevat die de reikwijdte ervan kan beïnvloeden.

1. Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14.06.2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EC.

Cofinimmo NV bevestigt dat de informatie afkomstig van derden die in dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag is gepubliceerd, zoals het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen en de verslagen van de commissaris, werd opgenomen met de toestemming van de persoon die de inhoud, de vorm en de context heeft goedgekeurd. Deze informatie werd getrouw weergegeven. Voor zover Cofinimmo NV weet en in staat is om dit in het licht van de door deze derde partijen gepubliceerde gegevens te waarborgen, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

Dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag is gedeponeerd bij de FSMA, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van deze Verordening. Het universeel registratiedocument mag gebruikt worden met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereglementeerde markt, mits het samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig met de Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

Bestuurs-, beheers-, en directieorganen

Cofinimmo NV verklaart in verband met de bestuurders en/of de leden van het uitvoerend comité dat:

- er geen enkele familiale band bestaat tussen hen;
- geen enkele informatie bekendgemaakt moet worden inzake (i) veroordelingen voor een fraudemisdrijf in de voorbije vijf jaar, (ii) faillissementen, curatele, vereffeningen of plaatsingen onder gerechtelijk toezicht, en (iii) officiële openbare beschuldigingen en/of sancties uitgesproken door statutaire of regelgevende instanties (met inbegrip van de aangewezen beroepsorganisaties);
- geen enkele onder hen minstens in de voorbije vijf jaar door een rechtbank werden verboden om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent, of om tussen te komen in het beheer of bewind van de zaken van een emittent;
- er geen enkel belangenconflict bestaat tussen hun verplichtingen tegenover Cofinimmo NV en hun persoonlijke belangen.

Prognostische informatie

Cofinimmo NV verklaart dat de winstprognose of -raming is opgesteld op een basis die vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie en in overeenstemming is met de boekhoudkundige methodes van de emittent.

Functionering van de bestuurs- en directieorganen

Cofinimmo verklaart dat geen enkel dienstverleningscontract werd afgesloten met de bestuurders en de leden van het uitvoerend comité, die voorziet in de toekenning van voordelen op het einde van dergelijk contract, onder voorbehoud van de vermelding in het hoofdstuk 'Corporate Governanceverklaring' onder de sectie 'Contractuele bepalingen van de leden van het uitvoerend comité'.

Belangrijkste aandeelhouders

Cofinimmo NV verklaart dat:

- geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend comité rechtstreeks of onrechtstreeks een percentage van het maatschappelijk kapitaal of van de stemrechten van Cofinimmo NV bezit dat bekendgemaakt moet worden krachtens de wet op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen
- de belangrijkste aandeelhouders van Cofinimmo NV geen verschillende stemrechten bezitten.

Rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure

Cofinimmo NV verklaart dat er in de 12 voorbije maanden geen enkel rechtsgeding of administratieve of scheidsrechterlijke procedure bestond die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit van Cofinimmo NV had of zou kunnen hebben.

Noemenswaardige verandering in de financiële situatie

Cofinimmo NV verklaart dat de financiële situatie van de groep sinds het einde van het voorbije boekjaar niet noemenswaardig is gewijzigd.

Beschikbare documenten

Cofinimmo NV verklaart dat de recentste versie van de statuten van Cofinimmo NV, alsook alle verslagen, brieven en andere documenten, evaluaties en verklaringen opgesteld door een deskundige op vraag van Cofinimmo NV, waarvan een deel inbegrepen is of waarnaar verwezen wordt in het universeel registratiedocument, met inbegrip van het jaarlijks financiel verslag en het ESG-verslag op de website www.cofinimmo.com geraadpleegd kunnen worden tijdens de geldigheidsduur van het universeel registratiedocument, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag.

Woonzorgcentrum Serrenhof – Sint-Truiden (BE)

Informatie opgenomen via verwijzing

De jaarlijkse financiële verslagen van de voorbije vijf jaar (en in het bijzonder de verslagen voor de boekjaren 2018 en 2019 waarnaar wordt verwezen in dit jaarlijks financieel verslag), kunnen geraadpleegd worden op de website (www.cofinimmo.com). Ze bevatten de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, de verslagen van de commissaris en de halfjaarlijkse financiële verslagen. De commissaris voor de periode waarop de historische informatie van 2018, 2019 en 2020 betrekking heeft, is de vennootschap Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e., vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck.

Informatie	Document	Sectie
Historische financiële informatie voor de laatste drie boekjaren	Jaarlijks financieel verslag 2020	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 20, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 75 tot 79 en de jaarrekeningen op blz. 211 tot 297)
	Jaarlijks financieel verslag 2019	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 20, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 70 tot 74 en de jaarrekeningen op blz. 145 tot 233)
	Jaarlijks financieel verslag 2018	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 22, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 74 tot 81 en de jaarrekeningen op blz. 153 tot 253)
Verklaring van de commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2020	Verslag van de commissaris inzake:
		De vooruitzichten op blz. 92 en 93;
		De geconsolideerde jaarrekeningen op 282 tot 285; en
		De statutaire jaarrekeningen op blz. 294 tot 297
	Jaarlijks financieel verslag 2019	Verslag van de commissaris inzake:
		De vooruitzichten op blz. 84 en 85;
		De geconsolideerde jaarrekeningen op 212 tot 217; en
		De statutaire jaarrekeningen op blz. 228 tot 233
	Jaarlijks financieel verslag 2018	Verslag van de commissaris inzake:
		De vooruitzichten op blz. 88 en 89;
		De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 234 tot 239; en
		De statutaire jaarrekeningen op blz. 248 tot 253
Informatie over de belangrijkste investeringen	Jaarlijks financieel verslag 2020	Zorgvastgoed: blz. 30 tot 45
		Vastgoed van distributienetten: blz. 46 tot 49
		Publiek-private samenwerkingen: blz. 50 tot 51
		Kantoren: blz. 52 tot 59
	Jaarlijks financieel verslag 2019	Zorgvastgoed: blz. 30 tot 43
		Vastgoed van distributienetten: blz. 44 tot 47
		Publiek-private samenwerkingen: blz. 48 tot 49
		Kantoren: blz. 50 tot 57
	Jaarlijks financieel verslag 2018	Zorgvastgoed: blz. 32 tot 45
		Vastgoed van distributienetten: blz. 46 tot 49
		Publiek-private samenwerkingen: blz. 50 tot 51
		Kantoren: blz. 52 tot 61
Uitsplitsing van de totale inkomsten per type activiteit en per markt voor de laatste drie boekjaren	Jaarlijks financieel verslag 2020	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (sectoriële informatie) blz. 228 tot 229
	Jaarlijks financieel verslag 2019	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (sectoriële informatie) blz. 162 tot 163
	Jaarlijks financieel verslag 2018	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (sectoriële informatie) blz. 172 tot 173
Beschrijving van de financiële positie en bedrijfsresultaten	Jaarlijks financieel verslag 2020	Sectie 'Beheer van de financiële middelen' blz. 69 tot 74; en
		Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 218 tot 281
	Jaarlijks financieel verslag 2019	Sectie 'Beheer van de financiële middelen' blz. 66 tot 69; en
		Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 152 tot 213
	Jaarlijks financieel verslag 2018	Sectie 'Beheer van de financiële middelen' blz. 70 tot 73; en
		Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 160 tot 233
Informatie over het personeelsbestand	Jaarlijks financieel verslag 2020	Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 178;
		Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 279
	Jaarlijks financieel verslag 2019	Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 122;
		Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 212
	Jaarlijks financieel verslag 2018	Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 128;
		Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 231
Belangrijke overeenkomsten betreffende een controlewijziging in het geval van een overnamebod	Jaarlijks financieel verslag 2020	Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 192
	Jaarlijks financieel verslag 2019	Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 136
	Jaarlijks financieel verslag 2018	Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 143

Brief aan de aandeelhouders

— Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap heeft de permanente doelstelling om, met aandacht voor de maatschappelijke evoluties, hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen ("Caring, Living and Working - Together in Real Estate"). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo haar leiderschap in zorgvastgoed in Europa versterkt

— **JACQUES VAN RIJCKEVORSEL**, VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR
JEAN-PIERRE HANIN, CHIEF EXECUTIVE OFFICER

BESTE AANDEELHOUDERS,

De pandemie die de wereld sinds een jaar doormaakt, heeft het belang van de gezondheidssector voor elkeen van ons aangetoond. Via haar investeringen neemt Cofinimmo in zeven landen actief deel aan het beheer, het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het vastgoedpark gewijd aan de gezondheid.

In 2020 heeft Cofinimmo talrijke investeringen gedaan in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in België, Frankrijk, Duitsland, Nederland, Spanje en Finland. Daarnaast werden drie bouw-, uitbreidings- of renovatieprojecten opgeleverd in Nederland en Duitsland. Dankzij die verrichtingen vertegenwoordigen de activa in de gezondheidszorg (2,9 miljard EUR, 21% meer dan op 31.12.2019) 59% van de portefeuille van de groep, die 4,9 miljard EUR bedraagt (een groei van 15%). Tegelijkertijd heeft de groep overeenkomsten gesloten voor nieuwe projectontwikkelingen van innoverende vooraf verhuurde sites, onder meer in Duitsland, voor een bedrag van ongeveer 250 miljoen EUR. Tenslotte heeft Cofinimmo zich verbonden met Aldea Group in België en het Franse Rode Kruis via participaties voor een gecumuleerd bedrag van 66 miljoen EUR. Dit alles betekende een nieuwe versnelling (na die van 2018 en 2019) van de groei van de groep in het zorgvastgoed, waarin de groep in één jaar tijd 579 miljoen EUR heeft geïnvesteerd. Dit volume vertegenwoordigt bijna zes keer het gemiddelde bedrag van de boekjaren vóór 2018. De investeringen in 2021 zijn reeds aanzienlijk, met name dankzij de intrede van de groep in Ierland.

In de kantorensector zet Cofinimmo haar strategie verder. Deze bestaat uit het heroriënteren van de portefeuille tussen de verschillende subsectoren ten voordele van hoogkwalitatieve gebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD). De ingebruikname van het Quartz-gebouw en de opname in de perimeter van de groep van het volledig gerenoveerde Troon 100-gebouw en van een voorbeeldgebouw op de 'Tour & Taxis'-site hebben de positie van Cofinimmo in het CBD, dat nu meer dan de helft van de kantorenportefeuille vertegenwoordigt, aanzienlijk versterkt. Op 03.02.2021 kondigde de groep eveneens de oprichting aan van een filiaal voor zijn kantorenportefeuille. De beslissing maakt het ook mogelijk om op het geschikte ogenblik het kapitaal van het filiaal open te stellen voor toekomstige investeerders die kunnen gebruikmaken van de expertise van Cofinimmo, terwijl de moedermaatschappij de controle zou behouden.

Met 733 miljoen EUR aan investeringen in de loop van het boekjaar heeft Cofinimmo het budget van 375 miljoen EUR aan investeringen die voor 2020 voorzien waren ruimschoots overschreden. Haar activa vertegenwoordigen voortaan meer dan 5 miljard EUR. De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een tegen 2023 te realiseren budget van bijna 450 miljoen EUR.

In het kader van het ESG-beleid dat de groep al meer dan 10 jaar voert en dat een permanente prioriteit is, heeft Cofinimmo verschillende schenkingen gedaan ter ondersteuning van een reeks initiatieven die gericht zijn op de bestrijding van de coronaviruspandemie en de gevolgen ervan in de gezondheidssector, meer bepaald in woonzorgcentra en ziekenhuizen. Daarnaast werden de talrijke inspanningen van de groep inzake ESG voor het zevende jaar op rij beloond met een nieuwe 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' en met de hernieuwing van de ISO 14001-milieucertificering. De oplevering van meerdere werven heeft bijgedragen tot een vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille, overeenkomstig de doelstelling van een vermindering met 30% tegen 2030. Op het vlak van financiering heeft Cofinimmo zich onderscheiden door de uitgifte van een eerste duurzame benchmarkobligatie (500 miljoen EUR op tien jaar, zes maal overschreden). Dit toont aan hoezeer duurzame investering en duurzame financiering een prioriteit zijn voor de groep en voor de investeerders.

Meerdere operaties hebben de balansstructuur verder verbeterd en de gemiddelde resterende looptijd van geleend kapitaal verlengd. Naast de hiervoor vermelde obligatie-uitgifte heeft Cofinimmo op de kapitaalmarkt kapitaalverhogingen gerealiseerd (via inbrengen in natura en keuzedividend) voor een totaalbedrag van bijna 143 miljoen EUR. Op 10.03.2021 beschikte Cofinimmo over 716 miljoen EUR liquide middelen op haar kredietlijnen, na afdekking van de uitgiften van handelspapier.

Dankzij de dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (afnemende gemiddelde rentevoet tot 1,3%) en het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 97,4%, stijging van de brutohuurinkomsten met 1,4% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge verhoogd tot 82,5%), werd op 31.12.2020 een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van 181 miljoen EUR gerealiseerd, in overeenstemming met de prognoses van november jl. (in vergelijking met 166 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2019) voornamelijk dankzij

de effecten op de perimeter van de verwervingen en de vermindering van de operationele kosten verbonden aan de verkochte kantoorgebouwen. Dit resultaat omvat de steun (aangekondigd sinds april 2020) aan initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en haar impact in de zorgsector. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep bedraagt 6,85 EUR per aandeel (in overeenstemming met de prognoses, in vergelijking met 6,81 EUR op 31.12.2019) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2019 en juni 2020.

Het nettoresultaat - aandeel groep bereikte 119 miljoen EUR (4,50 EUR per aandeel) op 31.12.2020, tegenover 205 miljoen EUR (8,37 EUR per aandeel) op 31.12.2019. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de waardevariaties (vastgoedbeleggingen, afdekkingsinstrumenten, goodwill, t.t.z. non-cash variaties) tussen 31.12.2019 en 31.12.2020.

Met een schuldgraad van 46,1% op 31.12.2020 vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/A-2 in april 2020 werd bevestigd) een sterke solvabiliteit (informatie over de risico's en onzekerheden ten gevolge van het coronavirus COVID-19 wordt in het hoofdstuk 'Risicofactoren' opgenomen).

Deze resultaten bevestigen dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 12.05.2021 zal voorstellen om voor het boekjaar 2020 een brutodividend van 5,80 EUR per aandeel uit te keren, betaalbaar in mei 2021.

Gezien de gevolgen van de kapitaalverhoging van 08.03.2021 en behoudens onvoorziene gebeurtenissen bedraagt het verwachte nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep 6,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2021, en het in 2022 verwachte brutodividend 6,00 EUR per aandeel, rekening houdend met een bruto-investeringsprogramma dat voor 2021 op 333 miljoen EUR wordt geraamd.

"De pandemie die de wereld sinds een jaar doormaakt, heeft het maatschappelijk belang van de gezondheidssector duidelijk gemaakt. Via talrijke projectontwikkelingen neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa. Op het vlak van financiering heeft Cofinimmo zich onderscheiden met de uitgifte van een eerste duurzame benchmarkobligatie waarmee ze aantoonde dat duurzame investering en duurzame financiering een prioriteit zijn voor de groep. In deze context waren de resultaten van Cofinimmo, ondanks de gezondheidssituatie, sterk en de investeringsactiviteit zeer krachtig, onder meer in twee nieuwe landen (Finland en Ierland)."

Cofinimmo dankt haar uitstekende prestatie aan het enthousiasme, de competenties en het engagement van alle medewerkers die geen enkele inspanning uit de weg gaan om de ontwikkeling van de groep te garanderen. De raad van bestuur wenst dan ook de Cofinimmo teams van harte te feliciteren en hen aan te moedigen in deze tijden van gezondheidscrisis die ons allen treft.

Met 733 miljoen EUR aan investeringen tijdens het boekjaar, heeft Cofinimmo, dankzij de inspanningen van haar teams, het budget van 375 miljoen EUR aan vooropgestelde investeringen voor 2020 ruimschoots overschreden. Haar activa vertegenwoordigen nu meer dan 5 miljard EUR. De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een tegen 2023 te realiseren budget van bijna 450 miljoen EUR.

Caring, Living and Working

— TOGETHER IN REAL ESTATE

Caring

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

Living

Opportunistic approach with long-term income

Working

Creating value through capital recycling and rebalancing portfolio towards Brussels Central Business District (CBD)

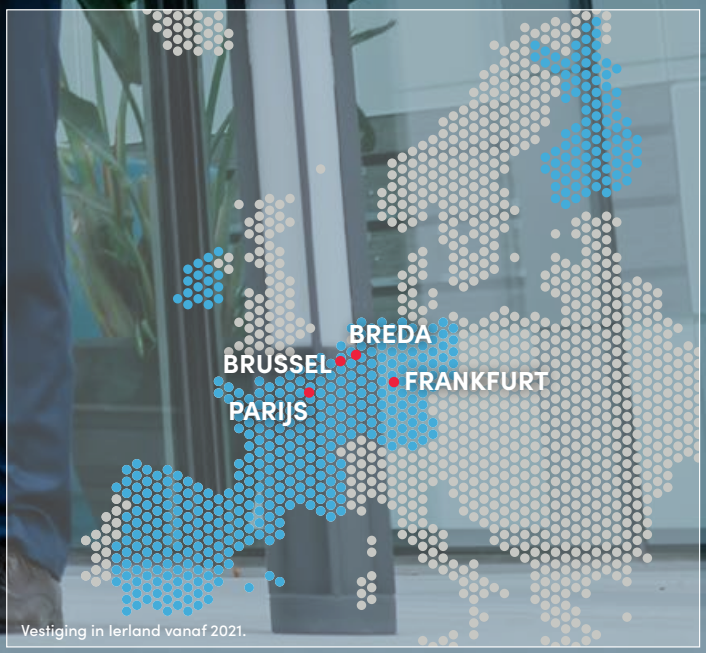
CARING 59 %
VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

LIVING 11 %
VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

WORKING 30 %
VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

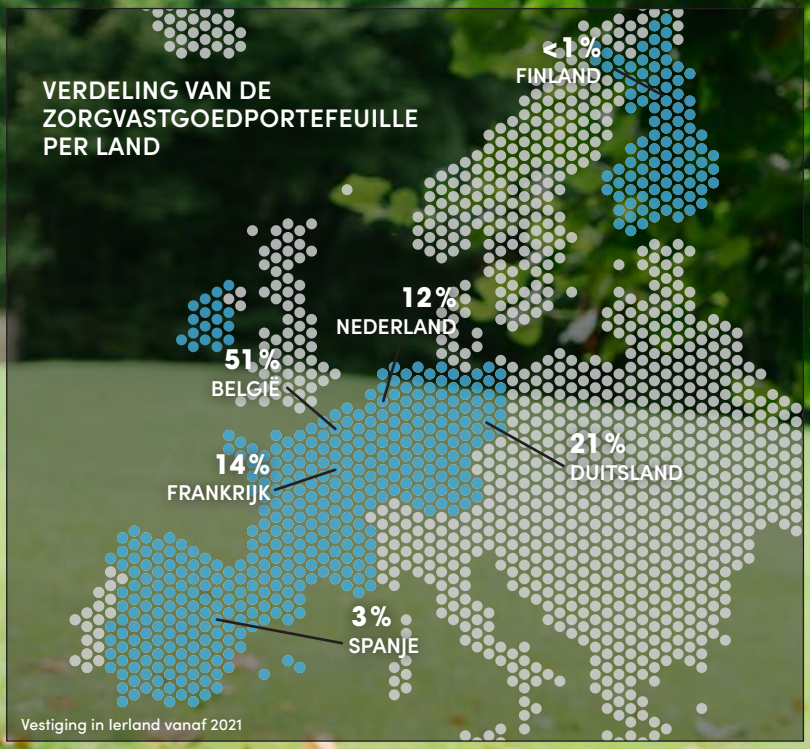
140 PERSONEN

COFINIMMO BEHEERT HAAR PORTEFEUILLE MET EEN TEAM VAN ONGEVEER 140 PERSONEN IN BRUSSEL, PARIJS, BREDA EN FRANKFURT.



Vestiging in Ierland vanaf 2021.

caring



BE A LEADING EUROPEAN HEALTHCARE REIT WITH A TOP QUALITY PORTFOLIO, ALSO PARTICIPATING IN INNOVATIVE REAL ESTATE CONCEPTS ADDRESSING HEALTHCARE CHALLENGES

59%
AANDEEL BINNEN GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

2,9 miljard EUR
REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

1.250.000 m²
OPPERVLAKTE

>20.500
AANTAL BEDDEN

99,9%
BEZETTINGSGRAAD

5,5%
BRUTO HUURRENDEMENT

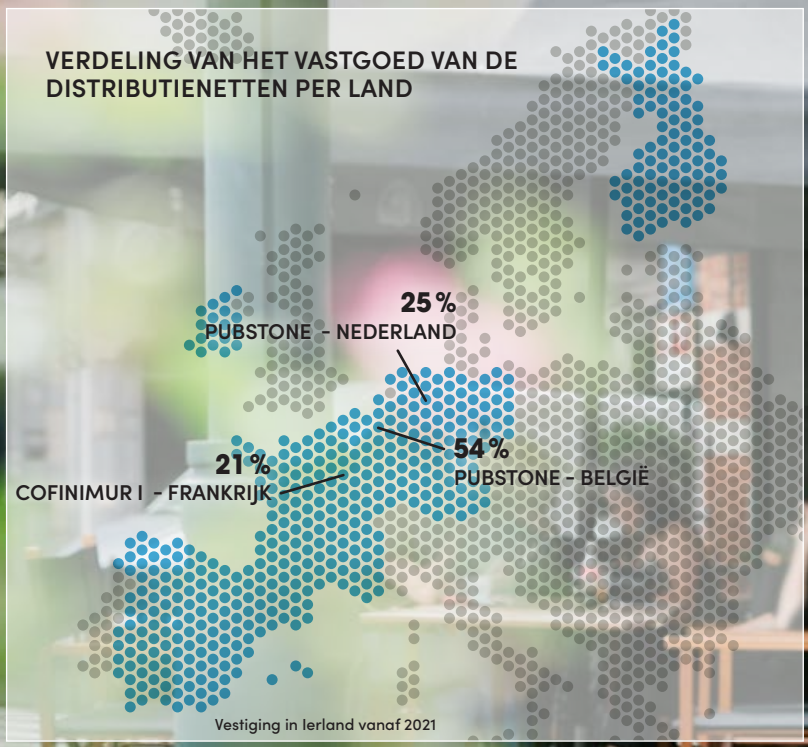
16 jaar
GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

220
AANTAL ACTIVA

159 kWh/m²
ENERGIE-INTENSITEIT BINNEN DE SECTOR

2005
EERSTE INVESTERING IN ZORGVASTGOED

living



OPPORTUNISTIC APPROACH WITH LONG-TERM INCOME

11 %
AANDEEL BINNEN GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

0,5 miljard EUR
REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

375.000 m²
OPPERVLAKTE

98,5 %
BEZETTINGSGRAAD

6,3 %
BRUTO HUURRENDEMENT

13 jaar
GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

1.176
ACTIVA, WAARVAN:

910
CAFÉS EN RESTAURANTS

266
VERZEKERINGSAGENTSCHAPPEN

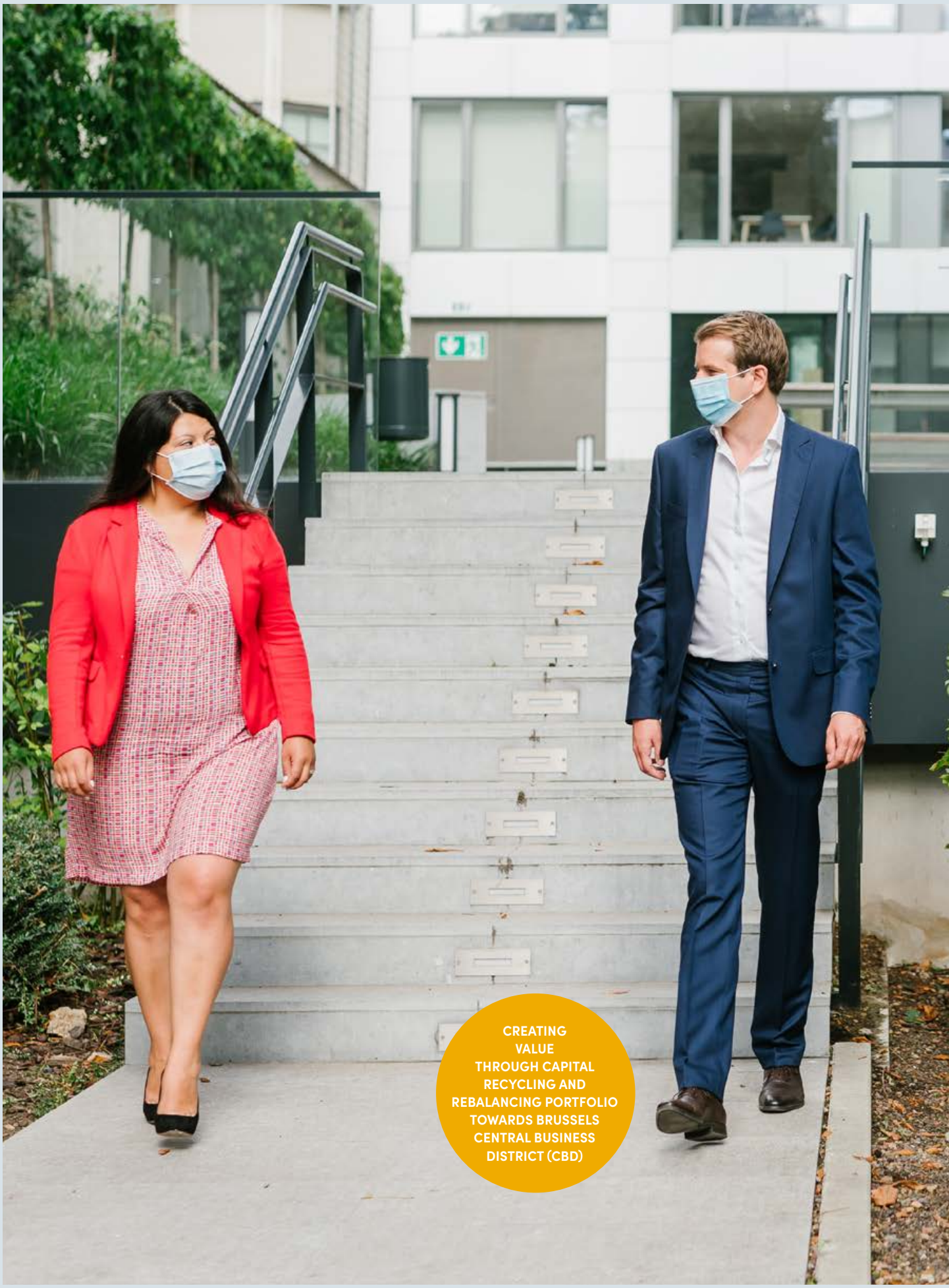
7
ACTIVA IN BEHEER IN DE PPS-PORTEFEUILLE

151 kWh/m²
ENERGIE-INTENSITEIT BINNEN DE SECTOR

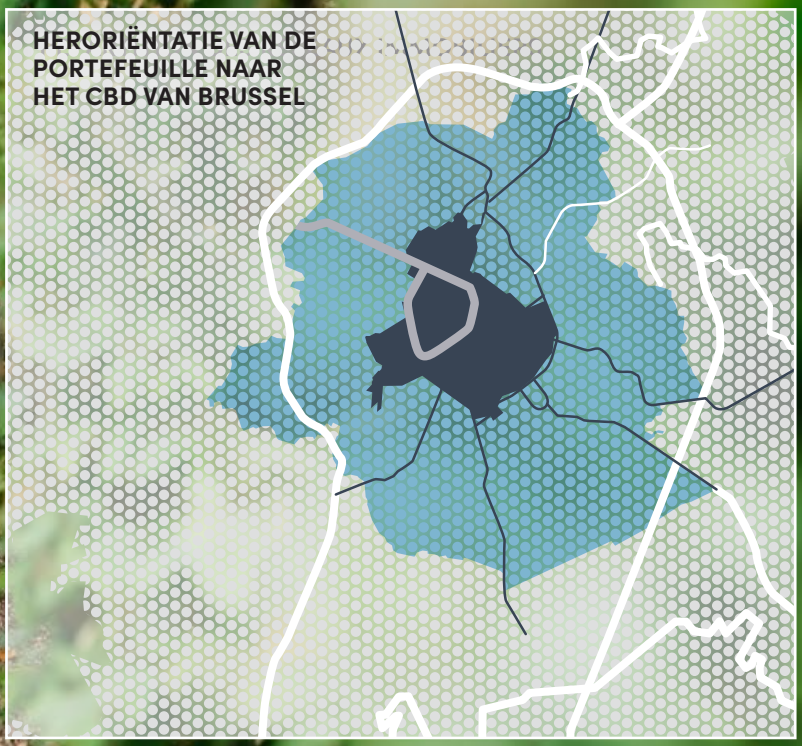
2005
TOEKENNING VAN DE EERSTE PPS: HET JUSTITIEPALEIS VAN ANTWERPEN

2007
PARTNERSCHAP MET DE AB INBEV GROEP MET BETREKKING TOT DE PORTEFEUILLE VAN CAFÉS EN RESTAURANTS

2011
PARTNERSCHAP MET MAAF MET BETREKKING TOT DE PORTEFEUILLE VAN VERZEKERINGSAGENTSCHAPPEN


CREATING
VALUE
THROUGH CAPITAL
RECYCLING AND
REBALANCING PORTFOLIO
TOWARDS BRUSSELS
CENTRAL BUSINESS
DISTRICT (CBD)

working



30 %
AANDEEL BINNEN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

1,4 miljard EUR
REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

550.000 m²
OPPERVLAKTE

92,8 %
BEZETTINGSGRAAD

6,6 %
BRUTO HUURRENDEMENT

77
AANTAL ACTIVA

6
GEBOUWEN MET BREEAM-CERTIFICAAT

184 kWh/m²
ENERGIE-INTENSITEIT BINNEN DE SECTOR

2016
OPENING VAN DE EERSTE FLEX CORNERS® EN LOUNGES®

Beheersverslag

KERNCIJFERS OP 31.12.2020

OPERATIONEEL

4,9 miljard EUR
REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE
+15%
IN 2020

256 miljoen EUR
VASTGOEDRESULTAAT
+9,1%
IN 2020

>2.150.000 m²
TOTALE OPPERVLAKTE

1.473
ACTIVA

5,9%
BRUTOHUURRENDEMENT BIJ VOLLEDIG VERHUURDE PORTEFEUILLE

97,4%
BEZETTINGSGRAAD

12 jaar
GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

FINANCIEEL

3,3 miljard EUR
BEURSKAPITALISATIE

BEL20 by EURONEXT

127,04 EUR
GEMIDDELDE BEURSKOERS VAN HET AANDEEL IN 2020

-2,8%
BRUTORENDEMENT[1] VAN HET AANDEEL IN 2020

6,85 EUR/aandeel
EPRA RESULTAAT

102,22 EUR/aandeel
EPRA NETTO-ACTIEFWAARDE

46,1%
SCHULDGRAAD

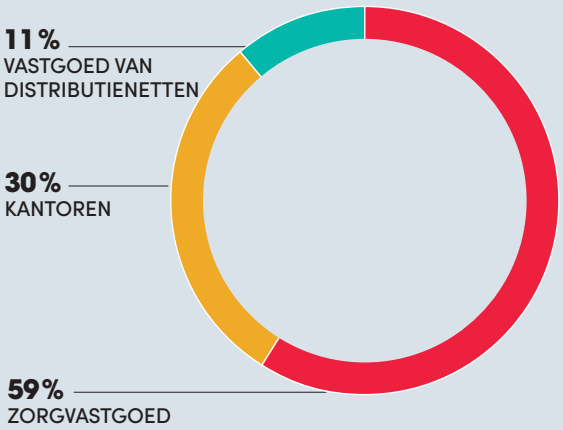
1,3%
GEMIDDELDE RENTEVOET

BBB/lange termijn & A-2/korte termijn
RATING STANDARD & POOR'S[2]

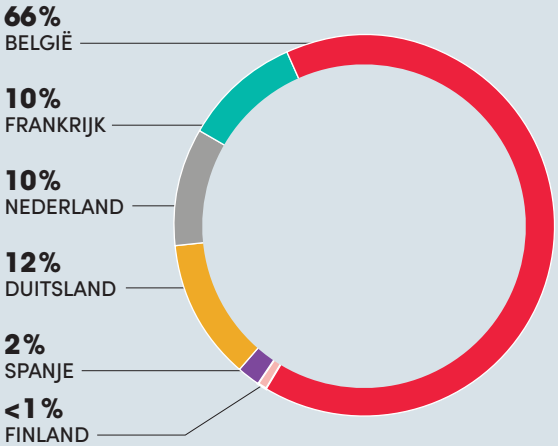
1. Koerswaardering + dividendrendement.

2. Aangezien de in 2020 gerealiseerde verwervingen hoger bleken te zijn dan Standard & Poor's had verwacht, publiceerde het op 19.11.2020 een actualisering van zijn prognoses voor de schuldratio.

VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR (op 31.12.2020 - in reële waarde)



VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND (op 31.12.2020 - in reële waarde)



ENVIRONMENT, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

140 medewerkers
42 % mannen
58 % vrouwen

163 kWh/m²
GEMIDDELDE ENERGIE-INTENSITEIT VAN DE PORTEFEUILLE

67 %
GRESB GREEN STAR
(IN VERGELIJKING MET 45 % IN 2014)

44
CORPORATE SUSTAINABILITY ASSESSMENT (CSA) RATING

EE+
STANDARD ETHICS RATING
EE+ VERY STRONG SE BELGIAN INDEX
SE BEST IN CLASS INDEX SINDS 2015

Lid van:
EURONEXT VIGEO EUROPE 120
EURONEXT VIGEO EUROZONE 120
EURONEXT VIGEO BENELUX 20

A
MSCI ESG RATINGS
SCORE A SINDS 2016[1]

Excellence Europe
ETHIBEL SUSTAINABILITY INDEX RATINGS (ESI)
GEBASEERD OP VIGEO EIRIS

12,6 (low risk)[2]
SUSTAINALYTICS RATING
GLOBALE SCORE ESG RISK RATING

C (Prime)
ISS RATING

1. **Disclaimer verklaring**: het gebruik door Cofinimmo van enige ESG Research LLC gegevens van MSCI of haar dochters (MSCI), en het gebruik van MSCI logo's, handelsmerken of indexnamen, houdt geen sponsoring, ondersteuning, aanbeveling of promotie van Cofinimmo door MSCI in. MSCI-diensten en datagegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieverstrekkers, en worden geleverd 'as-is' en zonder garantie. MSCI-namen en logo's zijn handels- of servicemerken van MSCI.
2. De score wijzigde op 02.03.2021 van 14,9 naar 12,6.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	4.869	4.247	3.728
(x 1.000 EUR)	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Vastgoedresultaat	255.956	234.615	211.729
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	211.112	193.829	173.923
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	181.457	166.498	145.004
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep	-21.906	-24.184	-3.353
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep	-40.330	62.301	3.962
Nettoresultaat – aandeel groep	119.222	204.615	145.613
Operationele marge	82,5 %	82,6 %	82,1 %
	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer[1]	0,98 %	0,97 %	1,01 %
Gewogen resterende looptijd van de huurovereen-komsten[2] (in jaren)	12	12	11
Bezettingsgraad[3]	97,4 %	97,0 %	95,8 %
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille[4]	5,9 %	6,2 %	6,5 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille[5]	5,6 %	5,8 %	5,9 %
Schuldgraad[6]	46,1 %	41,0 %	43,0 %
Gemiddelde rentevoet[7]	1,3 %	1,4 %	1,9 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	5	4	4

1. Gemiddelde waarde van de portefeuille, vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen op gebouwen waaronder de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar worden altijd door de groep gedragen middels verzekeringspremies in totale waarborg.
2. Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.
3. Berekend in functie van de reële huren (uitgezonderd projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en, voor leegstaande ruimten, van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.
4. Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (inclusief transactiekosten), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.
5. Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de waarde van de portefeuille inclusief notariële kosten en registratierechten, exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.
6. Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (financiële en andere schulden gedeeld door het totaal der activa).
7. Bankmarges inbegrepen.

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN IN 2020

T1

Januari

- **Spanje:** Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Catalonië (15 miljoen EUR).
- **Financiering:** Afsluiting van een nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR met een looptijd van 5 jaar. Vervaldatum van een bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR, afgesloten in 2015.

Februari

- **Financiering:** Terugbetaling van 140 miljoen EUR aan obligaties die in 2012 zijn uitgegeven. Nieuwe bilaterale kredietlijn van 20 miljoen EUR met een looptijd van 4 jaar, toegekend door een Spaanse bank. Uitgifte van handelspapier voor een totaalbedrag van 24 miljoen EUR op 8 jaar. Terugbetaling van 6 miljoen EUR aan handelspapier dat in 2015 is uitgegeven.
- **Nederland:** Oplevering van de uitbreiding van een orthopedische kliniek in Rijswijk.

Maart

- **België:** Aankoop van 100 % van de aandelen van de vennootschap die het kantoorgebouw Troon 100 met een medisch centrum bezit voor ongeveer 40 miljoen EUR.
- **Financiering:** Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR met een

Kantoorgebouw Troon 100 – Brussel CBD (BE)

Woonzorgcentrum Rivierenbuurt (in renovatie) – Den Haag (NL)

T2

April

- **België:** Ondertekening van een onderhandse overeenkomst voor de verkoop van het kantoorgebouw Leuvensesteenweg 325 (periferie van Brussel) voor ongeveer 4 miljoen EUR. De voorwaarden werden in oktober 2020 opgeheven.
- **Duitsland:** Oplevering van de bouwwerken van een psychiatrische kliniek in Kaarst.
- **Financiering:** Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 55 miljoen EUR die in oktober 2020 vervalt en waarvan de looptijd wordt verlengd tot 2028 en 2029 (2 x 27,5 miljoen EUR). Verhoging van het handelspapierprogramma van 800 miljoen EUR naar 950 miljoen EUR, uitsluitend gereserveerd voor langetermijnuitgiften. Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 40 miljoen EUR die in augustus 2020 vervalt.

Mei

- **Nederland:** Verwerving van een woonzorgcentrum in Den Haag voor ongeveer 14 miljoen EUR.
- **Financiering:** Verlenging van de gesyndiceerde lening van 400 miljoen EUR met één jaar om de vervaldatum naar 01.07.2025 te verschuiven. Verhoging van de gesyndiceerde lening met 28 miljoen EUR tot 428 miljoen EUR. Afsluiting van een tweede green & social loan.

Juni

- **België:** Verwerving van 6 zorgsites voor ongeveer 105 miljoen EUR door inbreng in natura. Uitgifte van 825.408 nieuwe aandelen. Voorlopige oplevering van het Quartz kantoorgebouw. Verkoop van de vastgoedrechten met betrekking tot de kantoorgebouwen Serenitas en Papiermolen.
- **Frankrijk:** Terugkoop van de deelneming van Orpea in de joint venture Cofinea I SAS voor bijna 8 miljoen EUR
- **Nederland:** Oplevering van het eerstelijnszorgcentrum in Bergeijk
- **Duitsland:** Ondertekening van een overeenkomst onder voorwaarden, betreffende de aankoop van een woonzorgcentrum in Bickenbach, voor ongeveer 16 miljoen EUR. Alle voorwaarden werden in augustus 2020 opgeheven.
- **Financiering:** Nieuwe bilaterale kredietlijn van 38 miljoen EUR met een looptijd van 7 jaar ter vervanging van een lijn van 25 miljoen EUR die in 2025 vervalt. Uitgifte van handelspapier voor een totaalbedrag van 5 miljoen EUR op 8 jaar.

Woonzorgcentrum – Bickenbach (DE)

T3

Juli

- **Nederland:** Verwerving van een zorgcomplex in Bergen op Zoom voor 46 miljoen EUR.
- **Spanje:** Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Catalonië (14 miljoen EUR). Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Valencia (8 miljoen EUR). Verwerving van een woonzorgcentrum in Andalusië voor 7 miljoen EUR.

Augustus

- **België:** Ondertekening van een onderhandse overeenkomst voor de verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg 122 (Brussel Gedecentraliseerd) voor meer dan 4 miljoen EUR.
- **Spanje:** Verwerving van een woonzorgcentrum in Andalusië voor 8 miljoen EUR.

September

- **Spanje:** Verwerving van een te renoveren woonzorgcentrum in Andalusië voor ongeveer 10 miljoen EUR.

T4

Oktober

- **België:** Ondertekening van een overeenkomst voor de verwerving van de vennootschappen die de eigendoms- of de zakelijke rechten op 4 woonzorgcentra in Brussel en in Vlaanderen bezitten voor een bedrag van 95 miljoen EUR. Aan de voorwaarden werd in november 2020 voldaan. Ondertekening van een overeenkomst om de vennootschap die de zakelijke rechten op een kantoorgebouw van 'Leefmilieu Brussel' in het CBD van Brussel bezit, te verwerven voor een bedrag van ongeveer 100 miljoen EUR. Aan de voorwaarden werd in november 2020 voldaan.
- **Financiering:** Vervroegde herfinanciering van de laatste kredietlijn van 2021 (30 miljoen EUR) die in maart 2021 vervalt, om de looptijd te verlengen tot 2029.

November

- **België:** Verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap die een woonzorgcentrum in Luik bezit voor 29 miljoen EUR.
- **Duitsland:** Verwerving van 3 zorgsites in Baden-Württemberg en Nedersaksen voor 60 miljoen EUR. Voorwaardelijke overeenkomst voor de verwerving van de vennootschappen die 8 zorgcomplexen in Nordrhein-Westfalen zullen ontwikkelen voor 250 miljoen EUR.
- **Finland:** Verwerving van een medisch centrum in aanbouw in Vaasa.
- **Financiering:** Verlenging van een krediet van 50 miljoen EUR voor 1 jaar om de looptijd te verlengen tot 2026. Verlenging van een krediet van 25 miljoen EUR voor 1 jaar om de looptijd te verlengen tot 2031. Uitgifte van een duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR.

December

- **België:** Verwerving van een participatie van 26,6% in het kapitaal van Aldea Group.
- **Frankrijk:** Participatie van 39% in het kapitaal van SCI Foncière CRF opgericht door het Franse Rode Kruis voor 46 miljoen EUR.
- **Spanje:** Verwerving van een woonzorgcentrum in Valencia voor ongeveer 9 miljoen EUR.
- **Financiering:** Nieuwe bilaterale kredietlijn van 80 miljoen EUR met een looptijd van 7 jaar en 5 maanden.

Medisch centrum – Vaasa (FI)

MISSIE

— Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen aan 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 middel van prestaties die anticiperen op de noden en aspiraties van hun **bewoners**;
- animeren van een **inspirerende werk- en leefomgeving** ten dienste van een spannend bedrijfsproject;
- haar **aandeelhouders** de kans bieden om maatschappelijk verantwoorde langetermijninvesteringen te realiseren met weinig risico en een terugkerende, voorspelbare en groeiende inkomstenstroom die zowel het dividend als het rendement voor de gemeenschap voedt.

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.

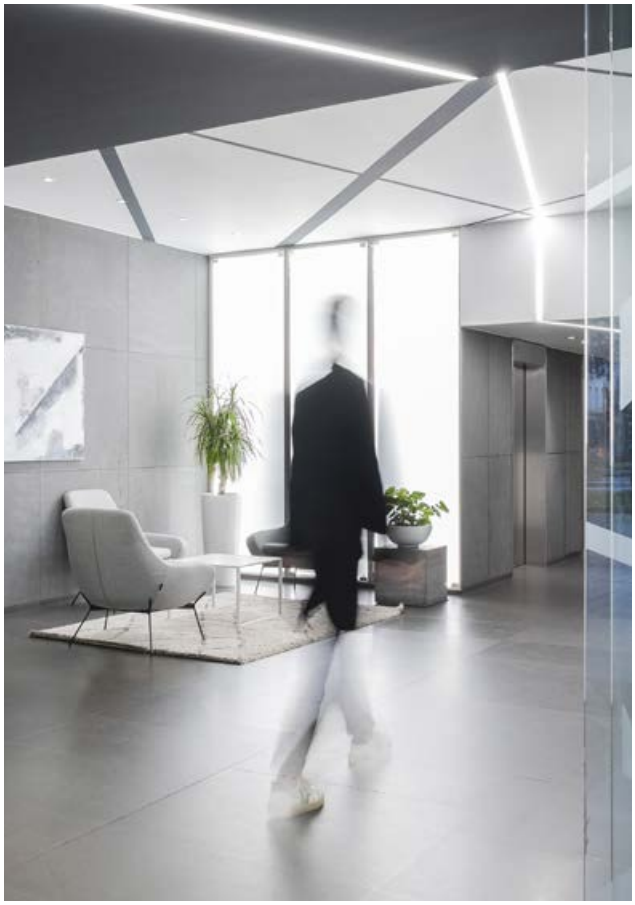
"Caring, Living and Working – Together in real estate"

Sonia Palma – Senior governance & legal officer – Cofinimmo & Luc Cools – Senior project manager – Cofinimmo

STRATEGIE

— Cofinimmo wil haar investeringen in zorgvastgoed versnellen om haar leiderschap in Europa te bestendigen

Het aandeel van zorgvastgoed in de totale portefeuille van Cofinimmo heeft reeds meer dan 59% bereikt en wordt verondersteld nog aanzienlijk te groeien.



Vastgoedstrategie

ZORGVASTGOED

De strategie van Cofinimmo bestaat erin haar leiderschap in de Europese zorgvastgoedsector te bestendigen.

De groei van de groep gaat gepaard met diversificatie, reeds ingezet, binnen de zorgvastgoedsector. Waar het aanbod lange tijd beperkt was tot woonzorgcentra, omvat het nu ook andere types van vastgoed voor een investeerder met expertise en jarenlange ervaring in zorgvastgoed zoals Cofinimmo. Ter illustratie: in 2005 maakte Cofinimmo haar intrede in het zorgvastgoed door woonzorgcentra aan te kopen. Daarna breidde ze haar marktaandeel uit via de verwerving van eerstelijnszorgcentra, gespecialiseerde klinieken, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken enz.

Anderzijds wordt de diversificatie ook doorgezet op geografisch vlak, door het bereik van de groep uit te breiden naar landen die buiten de huidige actieradius liggen, met name België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland (en sinds 2021, Ierland).

Rekening houdend met wat voorafgaat, is het vanzelfsprekend dat het aandeel van zorgvastgoed binnen de globale portefeuille van Cofinimmo, dat momenteel reeds 59% bedraagt, nog aanzienlijk zal groeien.

In het kader van haar strategie voor zorgvastgoed, neemt Cofinimmo deel aan verschillende innoverende projecten die niet alleen het verblijf van de inwoners aantrekkelijker maken, maar ook interactie met de buurtbewoners en bezoeken van naastbestaanden bevorderen. Zo heeft Cofinimmo een overeenkomst onder voorwaarden gesloten voor de verwerving van de vennootschappen die 8 milieuvriendelijke zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen (DE). Het ontwerp van deze projecten is gebaseerd op een concept dat een gediversifieerd aanbod aan diensten aanbiedt (assistentiewoningen, intensieve zorg, dagverblijf en woonzorgcentra, enz.) Een eerste project in de stad Erfstadt zal bestaan uit ongeveer 160 assistentiewoningen, 24 ambulante zorgeenheden voor beschermde groepen mensen en een dagcentrum met 21 eenheden. Het zal worden uitgerust met tal van zorg- en servicefaciliteiten (café, restaurant, wellness, fitness, enz.).

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.

KANTOORVASTGOED

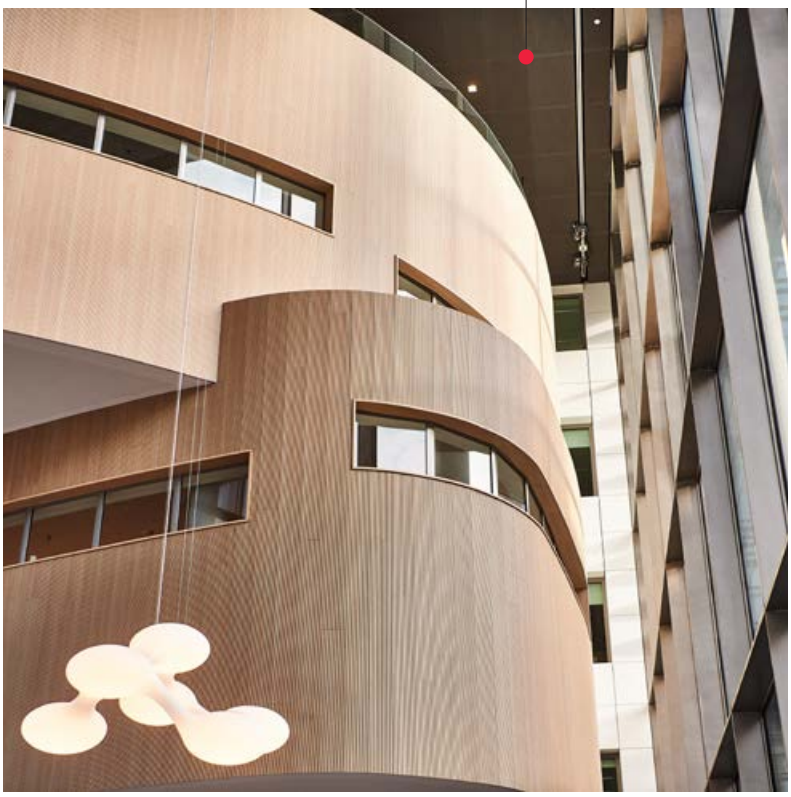
Sinds haar oprichting in 1983 is Cofinimmo een belangrijke speler op de kantorenmarkt, die verschillende subsectoren omvat.

Het is in deze markt dat de vennootschap al meer dan 35 jaar haar vastgoedexpertise heeft opgebouwd. Het personeel van Cofinimmo is expert in alle aspecten van de levenscyclus van de gebouwen en heeft de nodige ervaring in het beheer van grootschalige projecten van A tot Z, van ontwerp en bouw tot renovatie en (her) ontwikkeling van sites met het oog op de verhuur of verkoop ervan. Deze knowhow heeft zich uitgebreid van kantoorvastgoed naar zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten en PPS, die voordeel halen uit de gecreëerde synergieën.

Na de verkoop van grote kantoorgebouwen met één enkele huurder, richt Cofinimmo zich op de heroriëntering van haar kantorenportefeuille door haar aandeel in de gedecentraliseerde zone van Brussel te verminderen ten voordele van hoogwaardige gebouwen in het Central Business District (CBD). De huurleegstand in deze sector is lager dan het gemiddelde op de Brusselse markt en laat toe een hoger nettorendement te realiseren.

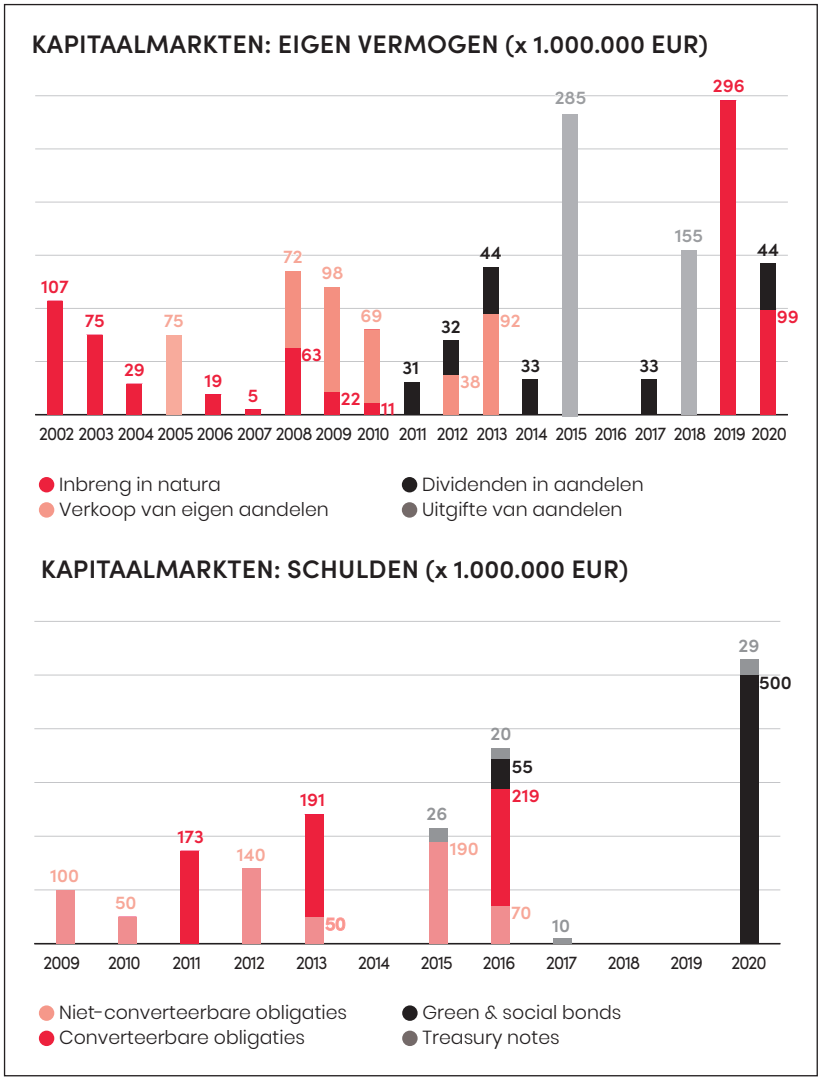
"DE STRATEGIE VAN COFINIMMO IN DE KANTORENSECTOR BESTAAT ERIN DE KANTORENPORTEFEUILLE OPNIEUW IN EVENWICHT TE BRENGEN DOOR HET AANDEEL VAN DE PORTEFEUILLE GEÏNVESTEERD IN DE GEDECENTRALISEERDE ZONE EN DE PERIFERIE VAN BRUSSEL TE VERMINDEREN TEN VOORDELE VAN KWALITATIEF HOOGSTAANDE GEBOUWEN IN HET CENTRAL BUSINESS DISTRICT."

Kantoorgebouw Belliard 40 – Brussel CBD (BE)



Voordelen van de strategie voor de stakeholders

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



866 miljoen EUR
NIEUWE AFGESLOTEN KREDIETLIJNEN IN 2020

46,1 %
SCHULDGRAAD OP 31.12.2020

1,3 %
GEMIDDELDE RENTEVOET IN 2020

Financiële strategie

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

DIVERSIFICATIE VAN DE FINANCIERINGSBRONNEN

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

REGELMATIGE TOEGANG TOT DE KAPITAALMARKTEN

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

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

ESG-strategie

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, engageert Cofinimmo zich sinds meer dan tien jaar voor een globaal ESG-beleid.

Omwille van risico's gegenereerd door klimaatverandering heeft Cofinimmo beslist om haar ambities inzake duurzaamheid te verhogen. Het strategisch denkproces van 2019 heeft geleid tot het ambitieuze project om de energie-intensiteit van de portefeuille met 30 % (ten opzichte van het niveau van 2017) te verminderen tegen 2030 om zo 130 kWh/m^2 te bereiken (het 30^3-project). Deze doelstelling werd vastgelegd volgens de science based targets-methode.

De te leveren inspanningen die bijdragen tot de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde tot maximum 1,5°C te beperken, konden aldus geobjectiveerd worden. Dit vloeit voort uit de vele initiatieven van Cofinimmo inzake ESG en is een actieve aanpak van de Overeenkomst van Parijs, afgesloten op COP21.

Dit bedrijfsproject, gelanceerd in het begin van 2020, heeft zowel betrekking op de kantoren- en zorgvastgoedsector, als op alle activiteiten die rechtstreeks door de vennootschap beheerd worden zoals verkopen en verwervingen, projectontwikkeling, projectbeheer en het dagelijks beheer van de gebouwen. Rekening houdend met de volledige levenscyclus van de gebouwen, zal enkel met een allroundbenadering de vooropgestelde doelstelling kunnen bereikt worden.

De aanpak van Cofinimmo inzake de risico's en kansen verbonden aan de klimaatverandering is uitdrukkelijk bedoeld om in overeenstemming te zijn met de aanbevelingen van de Task force on climate-related financial disclosures (TCFD). Haar engagement komt tot uiting in het toezicht op risico's en kansen op alle niveaus dat in de governancestructuur wordt opgenomen en beschreven wordt in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijde 177). De belangrijkste risico's zijn opgenomen in het hoofdstuk 'Risicofactoren', sectie Ecologische, sociale en governance-risico's (zie bladzijde 6). De gevolgen van de risico's en kansen van klimaatverandering op de strategie worden in de tabel hierna en in het publieke antwoord op de vragenlijst van het Carbon Disclosure Project (www.cdp.net) in detail beschreven.

In het ESG-verslag dat in dit document is opgenomen, wordt beschreven hoe de groep de risico's verbonden aan klimaatverandering beheert. Het omvat met name procedures om de uitstoot van BKG te beperken die betrekking hebben op de energie-intensiteit van de portefeuille en op de mobiliteit van de gebruikers van de gebouwen. Om de evolutie van de prestaties te kunnen opvolgen, heeft Cofinimmo de door EPRA aanbevolen prestatiemaatstaven aangenomen.

Naast dit ESG-beleid, wenst Cofinimmo ook verder te gaan met een duurzaam financieringsbeleid, beschreven in het hoofdstuk 'Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal' (zie bladzijden 126-135).

Mogelijke invloed	Temperende maatregelen en factoren
1. Fysieke impact op de gebouwen door extreme weersomstandigheden	Uitgifte van green & social bonds en green & social loans om de verwerving en ontwikkeling van performante gebouwen te herfinancieren. (1, 2, 3)
2. Wijzigingen van de milieuregelgeving	Focus op gebouwen met een goede ligging op het vlak van mobiliteit en duurzaam transport. (1, 2, 3)
3. Negatieve impact op de waarde van een gebouw	Opnemen van overstromingsrisico en milieuaspecten in de due diligenceprocedure bij elke verwerving. (1, 2, 3)
4. Verhoging van de kosten om een gebouw in uitbating te kunnen houden	Actief beleid voor de optimalisering van de energieprestaties in de gebouwen dat in de mate van het mogelijke vooruitloopt op de wetgeving. (2, 3, 4, 5)
	Actief beleid voor de optimalisering van het waterverbruik in de gebouwen waarbij in de mate van het mogelijke het gebruik van niet-drinkbaar water wordt bevorderd. (2, 3, 4, 5)
5. Negatieve impact op de capaciteit van de groep om een gebouw uit te baten	Bouw en renovatie van gebouwen met uitstekende energieprestaties door integratie van de analyse van de levenscyclus van de gebouwen. (2, 3, 4, 5)
	Aankoop van 100 % hernieuwbare elektriciteit voor de gebouwen in beheer. (6)
6. Potentiële impact op de reputatie van de groep	Transparante communicatie over de niet-financiële maatstaven volgens de EPRA- en GRI-maatstaven. (6)

Kantoorgebouw Bourget 50 – Brussel Gedecentraliseerd (BE)

ZORGVASTGOED

Met een portefeuille die gespreid is over zeven landen en bestaat uit 220 activa die het volledige zorgspectrum omvatten, gaande van eerstelijnszorg tot zorgcentra en sport- en wellnesscentra, is Cofinimmo vandaag één van de belangrijkste investeerders in zorgvastgoed in Europa. De vennootschap heeft de ambitie om dit leiderschap in de komende jaren verder te versterken

Strategie inzake zorgvastgoed

De strategie van Cofinimmo bestaat erin om haar leiderschap in zorgvastgoed in Europa te versterken door haar aanbod aan de huurders te diversifiëren. Deze diversificatie is niet alleen geografisch maar betreft ook het soort verhuurde activa.

De prioritaire doelstelling van Cofinimmo bestaat erin haar zorgvastgoedportefeuille uit te breiden aan een stevig tempo 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.

Deze groei gaat gepaard met diversificatie binnen de zorgvastgoedsector zelf. Waar het aanbod lange tijd beperkt was tot woonzorgcentra, omvat het nu ook andere soorten vastgoed voor een investeerder met expertise en jarenlange ervaring in zorgvastgoed zoals Cofinimmo. Ter illustratie: in 2005 maakte Cofinimmo haar intrede in het zorgvastgoed door woonzorgcentra te verwerven, waarna de groep haar marktaandeel uitbreidde via de verwerving van eerstelijnszorgcentra, gespecialiseerde klinieken, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken enz.

Anderzijds wordt de diversificatie ook op geografisch niveau doorgezet door de reikwijdte van de groep uit te breiden naar landen buiten de reeds bestreken landen, nl. België, Frankrijk, Nederland, Duitsland,Spanje en Finland (in november 2020 kondigde Cofinimmo de verwerving van een medisch centrum in aanbouw in Finland aan). In januari 2021 deed zij haar intrede in het zorgvastgoed in Ierland met de verwerving van zes woonzorgcentra en een revalidatieklniek. De zeven landen waarin de vennootschap investeert binnen zorgvastgoed, bevinden zich in verschillende ontwikkelingsstadia.

Wat de uitbaters betreft, hebben de Belgische en Franse markt bijvoorbeeld, de laatste jaren de ontwikkeling gekend van grote groepen uitbaters met een internationale aanwezigheid. In Nederland en Duitsland zijn de uitbaters over het algemeen kleiner en beheren zij één of meerdere vestigingen. In Duitsland is de concentratie de laatste jaren echter in een stroomversnelling geraakt. In Spanje consolideert de markt zich snel met nieuwe internationale spelers die de markt betreden door de verwerving en ontwikkeling van lokale groepen of spelers die een aanzienlijke groeifase ingaan. In Finland produceert de private gezondheidszorg een kwart van alle sociale en gezondheidsdiensten. De groei ervan creëert een sterke vraag naar geavanceerde zorgcentra. In Ierland, waar het aantal 65-plussers sneller toeneemt dan in de overige Europese landen en waar het aanbod aan woonzorgcentra niet voldoet aan de toenemende vraag, is de uitbreiding en de renovatie van de bestaande instellingen noodzakelijk om aan de moderne comfort- en veiligheidsnormen te voldoen.

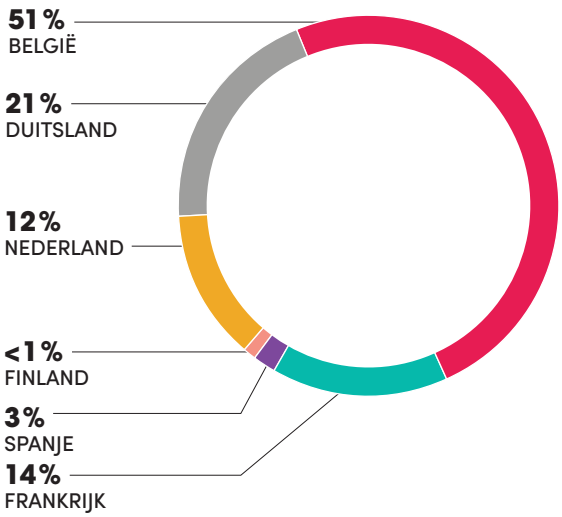
Wat de investeringen betreft, is zorgvastgoed erg in trek in België, Frankrijk en recenter ook in Duitsland, waardoor er druk ontstaat op de initiële vastgoedrendementen. In Nederland is de concurrentie minder uitgesproken, vooral voor activa van kleine omvang, en veel uitbaters zijn non-profit stichtingen. Spanje kende een minder belangrijk volume aan investeringen vergeleken met andere Europese landen. Doch zijn investeerders meer en meer geïnteresseerd in dit kansrijke land waar de eerste tekenen van rendementcompressie worden waargenomen.

In de andere markten die Cofinimmo betrad, zoals Duitsland, Nederland, Spanje en Finland, is de strategie van de groep erop gericht activa te verwerven en te ontwikkelen voor rekening van uitbaters. In meer mature markten zoals België en Frankrijk bestaat de strategie erin om enerzijds bestaande activa te (her)ontwikkelen en anderzijds voordeel te halen uit de appetijt van investeerders voor dit soort activa om arbitrages uit te voeren. Tegelijkertijd streeft de vennootschap er actief naar om haar portefeuille te diversifiëren.

Tenslotte worden alle investeringen in zorgvastgoed gedaan in het kader van een duurzame en maatschappelijk verantwoorde benadering.

Gezien het bovenstaande is het duidelijk dat het aandeel van het zorgvastgoed in de totale portefeuille van Cofinimmo, dat nu reeds 59 % vertegenwoordigt, nog aanzienlijk zal groeien.

VERDELING VAN HET ZORGVASTGOED PER LAND (in %)



ESG

Bij de verwerving van activa kan Cofinimmo een belangrijke invloed uitoefenen, met name bij de due diligence-procedures. Cofinimmo houdt dan ook systematisch rekening met factoren als bodemvervuiling, asbest, ligging en overstromingsrisico. In de landen waar zij actief is in zorgvastgoed, worden de voorschriften inzake energieprestatiedoelstellingen steeds restrictiever. Daarom houdt Cofinimmo systematisch rekening met de energieprestaties en de levenscyclus van gebouwen en hanteert zij een langetermijnstrategie waarbij de dossiers over het algemeen over een termijn van 30 jaar worden bestudeerd. Dit illustreert het ware partnerschap met de uitbaters.

Het beheer van project(her)ontwikkelingen in zorgvastgoed, de beslissingen en de initiatieven van Cofinimmo hebben een belangrijke impact op de duurzaamheid van de activa. Vooreerst omdat Cofinimmo ernaar streeft om zo goed mogelijk in te spelen op de veranderende behoeften op het vlak van huisvesting en zorg voor kwetsbare of zorgbehoevende personen door innovatieve en comfortabele gebouwen op maat te ontwikkelen.

Vervolgens omdat zij de gebouwen op doordachte manier in het stedelijke landschap integreert en daarbij bijzondere aandacht besteedt aan de esthetiek en het gemengde karakter van de wijken. Tot slot omdat Cofinimmo het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen aanmoedigt om de CO_2-voetafdruk van de gebouwen die ze ontwikkelt te beperken.

Wanneer de projectontwikkeling in handen is van de uitbaters, neemt de invloed van Cofinimmo echter af. Zij positioneert zich dan eerder als raadgever op het vlak van duurzaam bouwen in een streven naar innovatieve oplossingen die leiden tot een geleidelijke verbetering van de portefeuille in een tempo en binnen budgetten die aanvaardbaar zijn voor de uitbaters.

In het dagelijkse beheer van zorgvastgoed is de impact van Cofinimmo op het vlak van duurzaamheid relatief beperkt. De meeste van deze activa worden nagenoeg autonoom beheerd door de uitbaters-huurders, die zelf beslissen welke instandhoudings- en onderhoudswerken moeten worden uitgevoerd. Toch neemt Cofinimmo de gegevens met betrekking tot het energie- en waterverbruik van de gebouwen op in haar energieboekhouding om de uitbaters hiervan bewust te maken. De eerstelijnszorgcentra staan dan weer onder operationele controle van Cofinimmo, wat een grondigere analyse en follow-up van het verbruik mogelijk maakt.

Op die manier wil Cofinimmo ten volle haar maatschappelijke en ecologische verantwoordelijkheid opnemen.

Woonzorgcentrum Eden Park – Aalst (BE)

Marktkenmerken[1]

De zorgvastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een sterk groeipotentieel, een gunstige wetgevende context en langetermijnhuurovereenkomsten met de uitbaters.

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 2050 zouden 80-plussers ongeveer 10 % van de totale bevolking in Europa vertegenwoordigen. Hoewel het aantal autonome senioren binnen deze categorie stijgt, gaat de vergrijzing van de bevolking niettemin gepaard met een aanzienlijke toename van het aantal zorgbehoevende ouderen. Deze situatie zal gelijktijdig de nood aan gespecialiseerde zorginstellingen en bijgevolg aan bedden doen groeien. In België schat men dat 45.000 bijkomende bedden nodig zullen zijn tegen 2030-2035. In Duitsland en Frankrijk merken wij dezelfde trend met een groei die geraamd wordt op respectievelijk 300.000 en 50.000 bijkomende bedden tegen 2030-2035. Daarbij komen de herop te bouwen verouderde gebouwen die respectievelijk meer dan 100.000 en 110.000 bedden tellen.

In Spanje stijgt het aantal 65-plussers jaarlijks met bijna 2 %, vergeleken met 1,5 % in België of Frankrijk. Bijgevolg mag men verwachten dat de vraag naar zorg en huisvesting van zorgbehoevende senioren in de komende jaren sneller zal stijgen in Spanje dan in België of Frankrijk. Studies tonen aan dat de huisvestingscapaciteit voor zorgbehoevende ouderen met minstens 70.000 bedden tegen 2030 en met 150.000 tot 200.000 bedden tegen 2050 zou moeten stijgen om aan de groeiende vraag te kunnen beantwoorden.

In Finland zijn 22 % van de bevolking 65-plussers, en ongeveer 10 % 75-plussers. Het percentage inwoners van 65 jaar en ouder zal tegen 2030 naar verwachting oplopen tot meer dan 26 %. Deze demografische situatie zal de behoefte aan hoogwaardige gezondheidszorg doen toenemen.

Budgettaire beperkingen: streven naar oplossingen met een lagere maatschappelijke kostprijs

Parallel hiermee vertegenwoordigen de uitgaven in de gezondheidszorg een groeiend aandeel van het bbp, zowel in België, als in Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje of in Finland. Dit aandeel bedraagt tussen 10 % en 12 % afhankelijk van 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 niet-commerciële sector en de private uitbaters. De spreiding van de marktaandelen tussen deze verschillende soorten spelers verschilt van land tot land. In de sector van de woonzorgcentra bieden België en Spanje de meest evenwichtige situatie: elk type uitbater neemt er ongeveer een derde van de markt voor zijn rekening. In Nederland daarentegen heeft de niet-commerciële sector een quasi-monopolie. In Duitsland en Frankrijk ligt de situatie hier ergens tussenin. In Spanje vertegenwoordigen de 15 grootste private uitbaters samen ongeveer 20 % van het totaal aantal bedden. Particuliere dienstverstrekkers in Finland verzorgen een kwart van alle sociale diensten en gezondheidszorg.

In de private sector, zowel in België of Frankrijk, en recenter in Duitsland 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 meer dan 76.000 bedden uitbaat, gespreid over 780 sites in vier landen. Of ook, de verwerving van Armonée door de Franse groep Colisée in februari 2019, wat resulteerde in een geheel van 270 sites in Frankrijk en België, alsook in Duitsland, Spanje en Italië.

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

GUNSTIGE WETGEVENDE CONTEXT

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

De belangrijkste uitbaters van zorgvastgoedsites zijn eerstelijnspelers in de strijd tegen de pandemie. De meesten onder hen genieten overheidssteun. Er werden aldus verschillende compensatieregelingen opgezet voor de residentiële zorgsector ter compensatie van het inkomstenverlies met betrekking tot de residenten (over het algemeen een percentage van het werkelijk tarief, van een forfaitair bedrag of van het sociale tarief) en de sociale zekerheid. In sommige landen wordt eveneens extra steun verleend ter compensatie van de uitzonderlijke uitgaven verbonden aan de gezondheidscrisis. Elk land heeft aldus zijn eigen compensatiesysteem ontwikkeld.

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, juridische regelmatigheid 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;

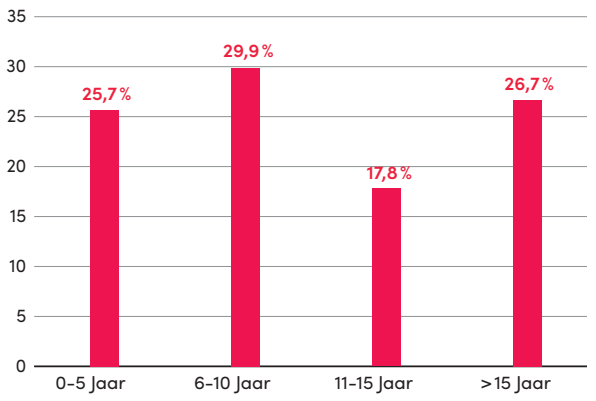
1. Bronnen: Cushman & Wakefield, Degroof Petercam, Eurostat, Real Capital Analytics, CBRE.

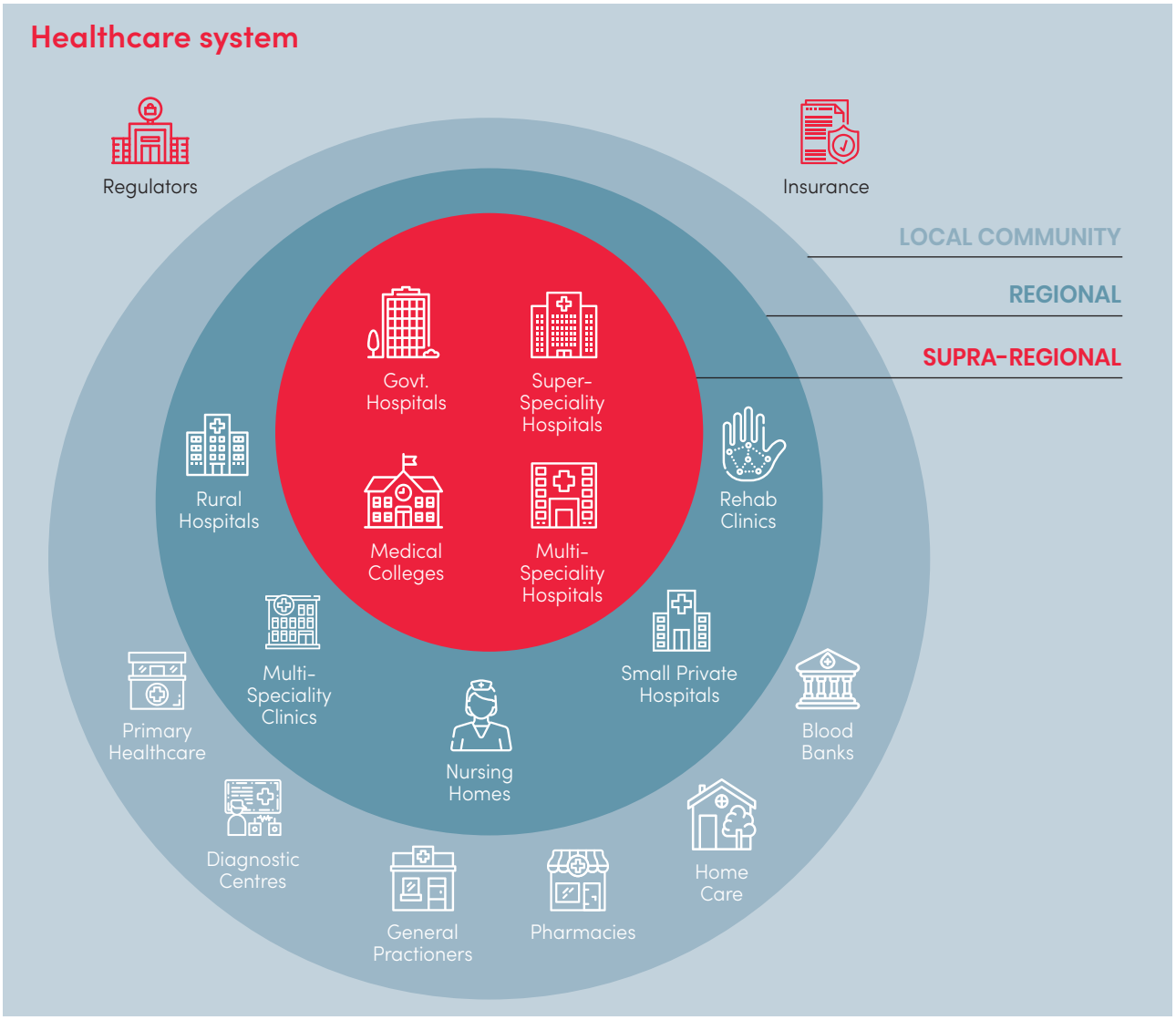
- **intrinsieke kwaliteiten:** grootte van de kamers en andere ruimtes, terras of tuin, lichtinval, functionaliteit voor de bewoners/patiënten en het zorgpersoneel enz.;
- **energieprestatie:** technische installaties, isolatie enz.;
- **uitbater-huurder:** ervaring, kwaliteitsreputatie in de zorg, financiële soliditeit, 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, vergelijkbaar 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.

VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER LEEFTIJD VAN DE GEBOUWEN (op 31.12.2020 – in reële waarde)

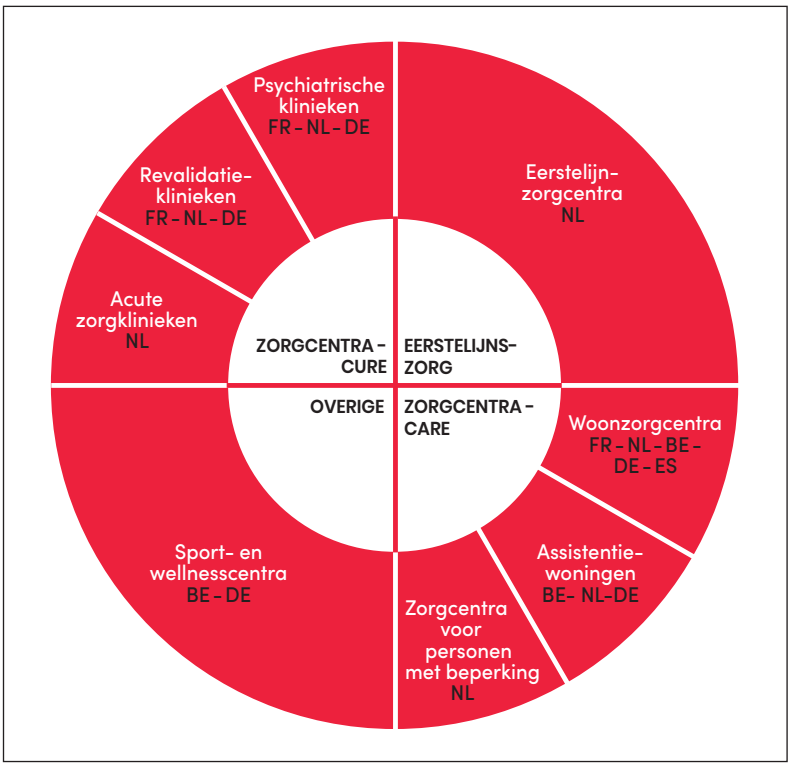




447 miljoen EUR

GEËNGAGEERDE INVESTERINGEN
IN EUROPA

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



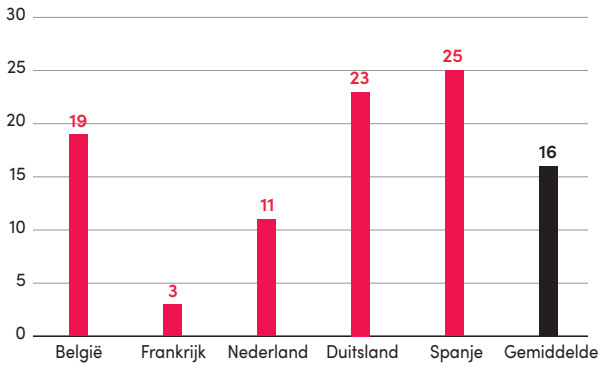
GEËNGAGEERD INVESTERINGSPROGRAMMA IN ZORGVASTGOED

Project	Type werken	Aantal bedden	Opper-vlakte (in m²)	Voorziene datum	Totaal investe-ringen	Totaal investeringen op 31.12.2020	Totaal investerin-gen in 2021	Totaal investerin-gen na 2021
		(na de werken)			(x 1.000.000 EUR)			
I. Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genappe[1]	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T1 2023	19	0	8	11
Frankrijk								
Villers-sur-Mer[1]	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T4 2022	14	0	6	8
Nederland								
Rotterdam – Fundis	Afbraak/Heropbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiekliniek	135	11.000	T1 2022	25	17	8	0
Den Haag	Volledige renovatie van een woonzorgcentrum	87	5.400	T3 2021	14	8	5	0
Spanje								
Vigo (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	6.000	T2 2021	8	8	0	0
Oleiros (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	5.700	T4 2021	11	8	3	0
Cartagena (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000	T1 2022	13	8	5	0
Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	100	4.000	T3 2022	8	5	2	1
Lerida (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T2 2022	14	9	5	1
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T4 2022	15	7	6	1
El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800	T2 2022	10	5	4	1
Finland								
Vaasa	Bouw van een medisch centrum		4.200	T4 2021	20	12	8	0
Vantaa[1]	Bouw van een woonzorgcentrum	68	2.600	T4 2021	12	0	12	0
II. Totaal vastgoedbeleggingen					182	88	73	23
Leuven (BE)[1]	Bouw van een uitbreiding grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum met assistentiewoningen	90	6.500	T1 2022	15	0	0	15
Noordrijn-Westfalen (DE)	Ontwikkeling van 8 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.100	100.000	T4 2022	250	3	13	234
III. Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					447	90	86	272

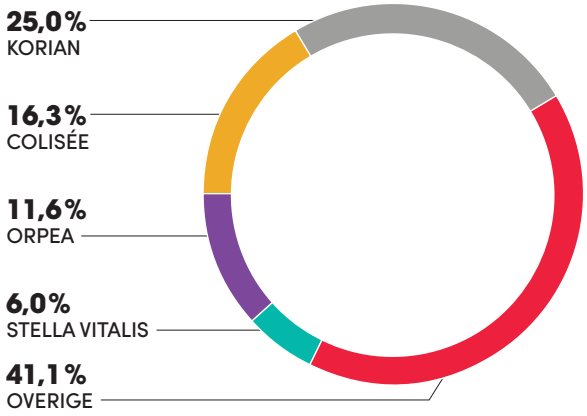
De investeringen die na 2020 gerealiseerd worden, zullen hoofdzakelijk extern (via schulden) en in mindere mate intern (via zelffinanciering) worden gefinancierd.

1. Gebeurtenis na 31.12.2020 (zie bladzijden 84-87).

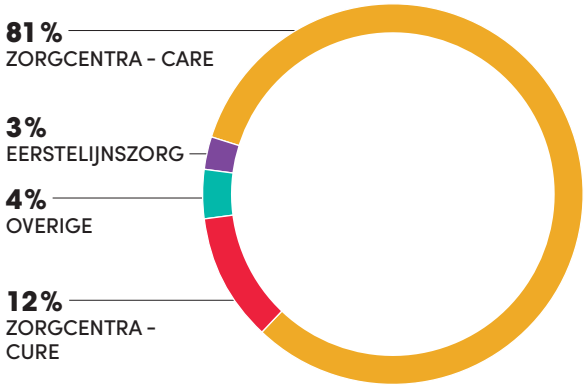
GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND TOT AAN DE EERSTE OPZEGGINGSMOGELIJKHEID (op 31.12.2020 – in jaren)



VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER UITBATER-HUURDER (op 31.12.2020 – in contractuele huren)



VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER TYPE ACTIEF (op 31.12.2020 – in reële waarde)



ARBITRAGE VAN ACTIVA

Sinds enkele jaren voert Cofinimmo een selectief arbitragebeleid voor activa in meer mature markten zoals België en Frankrijk. Dit beleid bestaat uit de verkoop van niet-strategische activa en de herinvestering van de geïnde fondsen in andere activa die beter aansluiten bij de huidige criteria van de groep. Zodoende kan voordeel gehaald worden uit de toenemende appetijt van bepaalde investeerders voor dit soort activa en kan de samenstelling van de portefeuille geoptimaliseerd worden.

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

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 en Finland (en sinds 2021, Ierland);
- **per uitbater-huurder:** Cofinimmo heeft een vijftigtal zorguitbaters in haar klantenhuurdersbestand;
- **per type actief:** de zorgvastgoedportefeuille van de groep bestaat uit woonzorgcentra, assistentiewoningen, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken, eerstelijnszorgcentra, zorgcentra voor senioren of personen met een beperking, acute zorgklinieken en sport- en wellnesscentra.

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

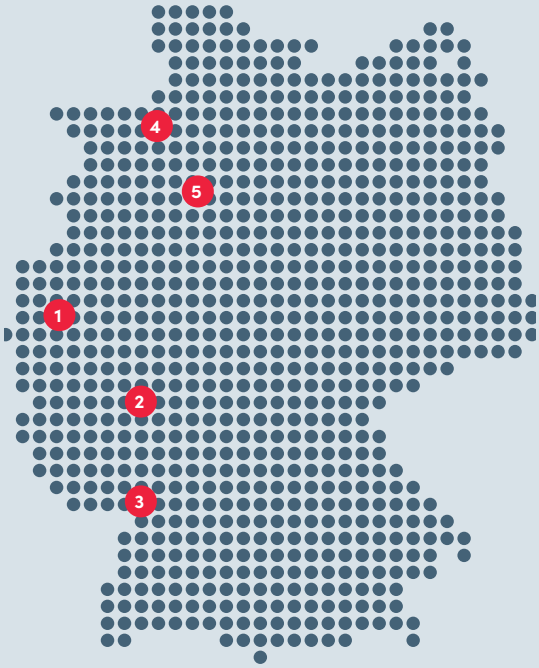
OPVOLGING VAN DE FINANCIËLE PRESTATIE VAN DE VERWORVEN SITES

De uitbaters bezorgen Cofinimmo periodieke verslagen over de financiële uitbatingsgegevens voor elk van de sites die de vennootschap bezit. Op basis daarvan kan zij de financiële houdbaarheid van de uitbating evalueren en meer in het bijzonder van de dekking van de huur die door de operationele cashflow ('EBITDAR') op de site wordt gegenereerd. 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.

VERWEZENLIJKINGEN IN DUITSLAND

106 miljoen EUR
INVESTERINGEN IN 2020

tussen 5% en 6%
BRUTOHUURRENDEMENTEN



Oplevering van de bouwwerken van een psychiatrische kliniek

	1 Kaarst
Oplevering van de werken	10.04.2020
Oppervlakte	Ongeveer 8.000 m²
Aantal bedden	Ongeveer 70
Uitbater-huurder	Oberberg
Looptijd en soort huurovereenkomst	20 jaar – Dach und Fach (zie Lexicon)
Investeringsbudget	Ongeveer 22 miljoen EUR

Verwerving van een zorgsite

	2 Bickenbach
Bouwjaar	2011
Oppervlakte	Ongeveer 6.700 m²
Aantal bedden	145
Uitbater-huurder	Alloheim
Looptijd en soort huurovereenkomst	23 jaar – Dach und Fach (zie Lexicon)
Verwervingsprijs	Ongeveer 16 miljoen EUR

Verwerving van drie zorgsites

	3 Bad Schönborn	4 Aurich	5 Wiesmoor
Bouw-/renovatiejaar	1997/2020	1994/2020	1997/2020
Oppervlakte	Bijna 18.500 m²	Ongeveer 5.000 m²	Ongeveer 5.000 m²
Aantal bedden	240	Ongeveer 100	Ongeveer 100
Uitbater-huurder	Orpea Deutschland		
Looptijd en soort huurovereenkomst	15 jaar – Dach und Fach (zie Lexicon)		
Verwervingsprijs	Ongeveer 60 miljoen EUR		

6 Verwerving van een portefeuille van 8 te bouwen zorgcampussen

Oppervlakte	Ongeveer 100.000 m^2
Aantal eenheden	1.100
Uitbater-huurder	Schönes Leben Gruppe
Looptijd en soort huurovereenkomst	25 jaar – Dach und Fach (zie Lexicon)
Investeringsbudget	Ongeveer 250 miljoen EUR

VERWEZENLIJKINGEN IN NEDERLAND

66 miljoen EUR
INVESTERINGEN IN 2020

tussen 5% en 6%
BRUTOHUURRENDEMENTEN

Oplevering van uitbreidingswerken aan een orthopedische kliniek

	1 Rijswijk
Oplevering van de werken	13.02.2020
Oppervlakte	Ongeveer 4.000m²
Uitbater-huurder	Bergman Clinics
Looptijd en soort huurovereenkomst	15 jaar – triple netto
Investeringsbudget	Ongeveer 11 miljoen EUR

Verwerving van een woonzorgcentrum (in renovatie)

	2 Den Haag
Bouwjaar	1986
Oppervlakte	Ongeveer 5.400 m²
Aantal bedden	87
Uitbater-huurder	Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg (HWWzorg)
Looptijd en soort huurovereenkomst	15 jaar – dubbel netto
Investeringsbudget	Ongeveer 14 miljoen EUR

Oplevering van een eerstelijnszorgcentrum

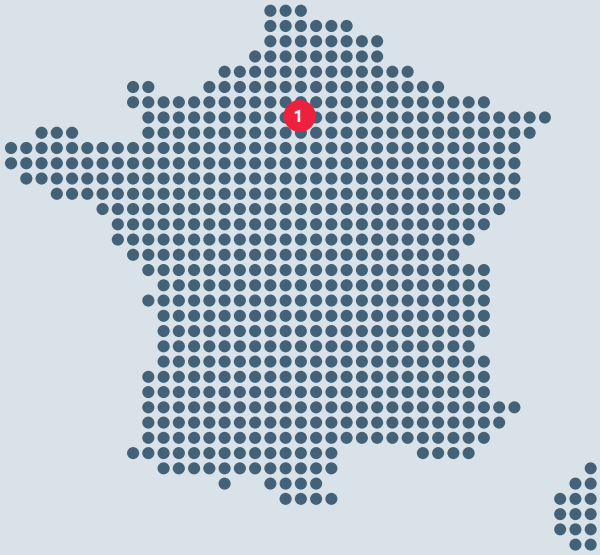
	3 Bergeijk
Bouwjaar/Oplevering van de werken	2001/30.06.2020
Oppervlakte	Ongeveer 3.000 m²
Gemiddelde bezettingsgraad op 31.12.2020	85%
Huurders	Meerdere zorgverleners
Looptijd en soort huurovereenkomst	15 jaar – dubbel netto
Investeringsbudget	>7 miljoen EUR

Verwerving van een zorgcomplex

	4 Bergen op Zoom
Bouwjaar	2010
Oppervlakte	>16.000 m²
Aantal bedden	220
Uitbater-huurder	Stichting 'tanteLouise'
Looptijd en soort huurovereenkomst	14 jaar – dubbel netto
Verwervingsprijs	46 miljoen EUR

VERWEZENLIJKINGEN IN FRANKRIJK

73 miljoen EUR
INVESTERINGEN IN 2020



Terugkoop van de participatie van 49 % van Orpea groep in het kapitaal van Cofinea I

	1 Parijs (19e arrondissement)
Totale oppervlakte	Ongeveer 4.300 m²
Aantal bedden	Ongeveer 90
Huurder	Orpea
Looptijd en soort huurovereenkomst	Bijna 4 jaar - dubbel netto
Investeringsprijs	26 miljoen EUR

Participatie van 39 % in het kapitaal van SCI Foncière CRF, opgericht door het Franse Rode Kruis die 6 nazorg- en revalidatieklinieken (cliniques de soins de suite et de réadaptation - SSR) bezit

Totale oppervlakte	Ongeveer 91.000 m²
Aantal bedden	858
Huurder	Franse Rode Kruis
Looptijd en soort huurovereenkomst	12 jaar – dubbel netto
Investeringsprijs	46 miljoen EUR

VERWEZENLIJKINGEN IN BELGIË

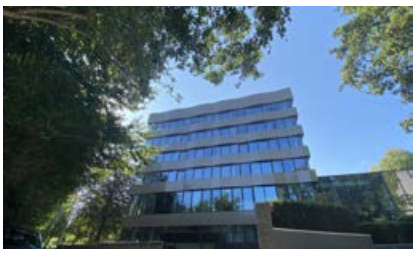
255 miljoen EUR
INVESTERINGEN IN 2020

4,5 %
BRUTOHUURRENDEMENTEN

Verwerving van een portefeuille van 6 zorgsites

Totale oppervlakte	> 38.000 m²
Aantal bedden	562
Uitbater-huurder	Orelia Zorg NV
Looptijd en soort huurovereenkomst	27 jaar – triple netto
Verwervingsprijs	Ongeveer 105 miljoen EUR

	Naam van de instelling	Ligging	Soort gebouw	Bouw-/ Renovatiejaar	Aantal eenheden	Totale oppervlakte
1	Ten Berge	Belsele (Oost-Vlaanderen)	Woonzorgcentrum	2000	60	>3.000 m²
2	Dilhome	Dilbeek (Vlaams Brabant)	Woonzorgcentrum	2010	94	>5.100 m²
3	Puthof	Borgloon (Limburg)	Woonzorgcentrum	2018	167	>11.300 m²
4	Keiheuvel	Balen (Antwerpen)	Woonzorgcentrum	2019	94	>6.700 m²
5	Serrenhof	Sint-Truiden (Limburg)	Woonzorgcentrum	2020	101	>8.000 m²
6	Eden Park	Aalst (Oost-Vlaanderen)	Assistentiewoningen	2008	46	>4.200 m²



Verwerving van 5 woonzorgcentra

Totale oppervlakte	Ongeveer 38.000 m²
Aantal bedden	586 bedden + 30 assistentiewoningen
Uitbater-huurder	Orpea; Vulpia
Looptijd en soort huurovereenkomst	27 jaar – triple netto
Verwervingsprijs	124 miljoen EUR

	Naam van de instelling	Ligging	Bouw-/ Renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal eenheden
7	Paul Delvaux	Brussel	2014	6.300 m²	89 bedden
8	Gray Couronne	Brussel	2013/2014	7.000 m²	114 bedden
9	Prince Royal	Brussel	2015	6.200 m²	112 bedden
10	Vordenstein	Schoten	2014	7.400 m²	121 bedden
11	La Chartreuse	Luik	2010/2014-2015	11.000 m²	150 bedden + 30 assistentiewoningen

Amendementen voor wellness- en sportcentra

Tijdens het vierde kwartaal 2020 sloten Cofinimmo en de Aspria groep amendementen af met betrekking tot de wellness- en sportcentra in België en Duitsland. Deze akkoorden zijn volledig in overeenstemming met de hypotheses waarmee Cofinimmo rekening hield in het kader van haar projecties betreffende het netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep gepubliceerd op 19.11.2020.

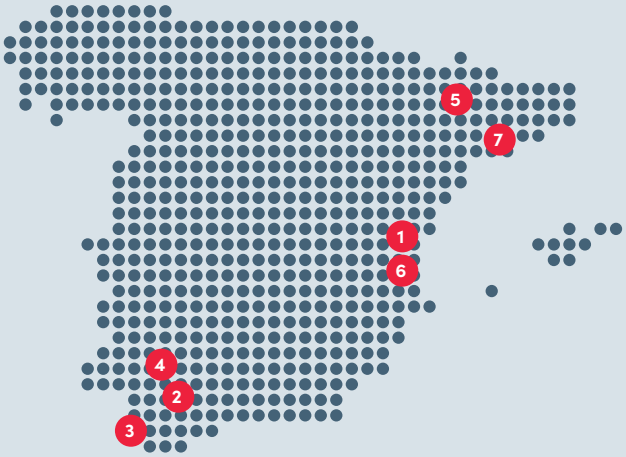
Participatie van 26,6 % in het kapitaal van Aldea Group NV

Aantal eenheden	>700 bedden en 300 assistentiewoningen
Uitbater-huurder	Curavi; Orpea; Vivalto
Investeringsprijs	20 miljoen EUR

VERWEZENLIJKINGEN IN SPANJE

67 miljoen EUR
INVESTERINGEN IN 2020

tussen 5% en 7%
BRUTOHUURRENDEMENTEN



Verwerving van een woonzorgcentrum

	1 Castellón de la Plana (Valencia)
Bouwjaar	2020
Oppervlakte	Ongeveer 6.000 m²
Aantal bedden	150
Uitbater-huurder	Orpea
Looptijd en soort huurovereenkomst	17 jaar – dubbel netto
Verwervingsprijs	Ongeveer 9 miljoen EUR

Verwerving van een woonzorgcentrum

	2 Utrera (Andalusië)
Bouwjaar	2004
Oppervlakte	Ongeveer 7.000 m²
Aantal bedden	160
Uitbater-huurder	Grupo Reifs
Looptijd en soort huurovereenkomst	30 jaar – triple netto
Verwervingsprijs	8 miljoen EUR

Verwerving van een te renoveren woonzorgcentrum

	3 El Puerto de Santa Maria (Andalusië)
Bouwjaar	1982
Oppervlakte	Ongeveer 9.800 m²
Aantal bedden	Ongeveer 180
Uitbater-huurder	Avita
Looptijd en soort huurovereenkomst	20 jaar – triple netto
Investeringsbudget	Ongeveer 10 miljoen EUR

Verwerving van een woonzorgcentrum

	4 Alcalá de Guadaíra (Andalusië)
Bouwjaar	2005
Oppervlakte	Ongeveer 7.900 m²
Aantal bedden	Ongeveer 190
Uitbater-huurder	Grupo Reifs
Looptijd en soort huurovereenkomst	30 jaar – triple netto
Verwervingsprijs	7 miljoen EUR

Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een woonzorg-centrum

	5 Lérida (Catalonië)	6 Castellón (Valencia)
Oppervlakte	Ongeveer 6.000 m²	Ongeveer 4.000 m²
Aantal bedden	Ongeveer 150	Ongeveer 100
Looptijd en soort huurovereenkomst	20 jaar - dubbel netto	20 jaar - dubbel netto
Investeringsbudget	Ongeveer 14 miljoen EUR	Ongeveer 8 miljoen EUR

Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een woonzorg-centrum

	7 Tarragona (Catalonië)
Oppervlakte	Ongeveer 6.800 m²
Aantal bedden	Ongeveer 170
Looptijd en soort huurovereenkomst	20 jaar - dubbel netto
Investeringsbudget	Ongeveer 15 miljoen EUR

Verwerving van grondreserves

In 2020 heeft Cofinimmo eveneens een grondreserve in Tomares (Andalusië) en een tweede grondreserve in Tenerife (Canarische eilanden) verworven.

VERWEZENLIJKINGEN IN FINLAND

12 miljoen EUR
INVESTERINGEN IN 2020

Verwerving van een medisch centrum in aanbouw

	1 Vaasa
Oppervlakte	4.200 m²
Uitbater-huurder	Mehiläinen
Looptijd en soort huurovereenkomst	20 jaar – dubbel netto
Investeringsbudget	20 miljoen EUR

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo bestaat enerzijds uit een portefeuille van cafés en restaurants die verhuurd zijn aan de brouwerijgroep AB InBev (Pubstone) en anderzijds uit een portefeuille van agentschappen voor financiële diensten, die verhuurd zijn aan de verzekeringsmaatschappij MAAF (Cofinimur I).

Deze portefeuilles werden verworven in 2007 en 2011 in het kader van sale & leaseback-transacties en genereren inkomsten op lange termijn

Strategie inzake vastgoed van distributienetten

Vastgoed van distributienetten hebben met zorgvastgoed gemeen dat ze hoge, voorspelbare en geïndexeerde cashflows genereren, in het kader van doorgaans langlopende contracten.

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

ESG

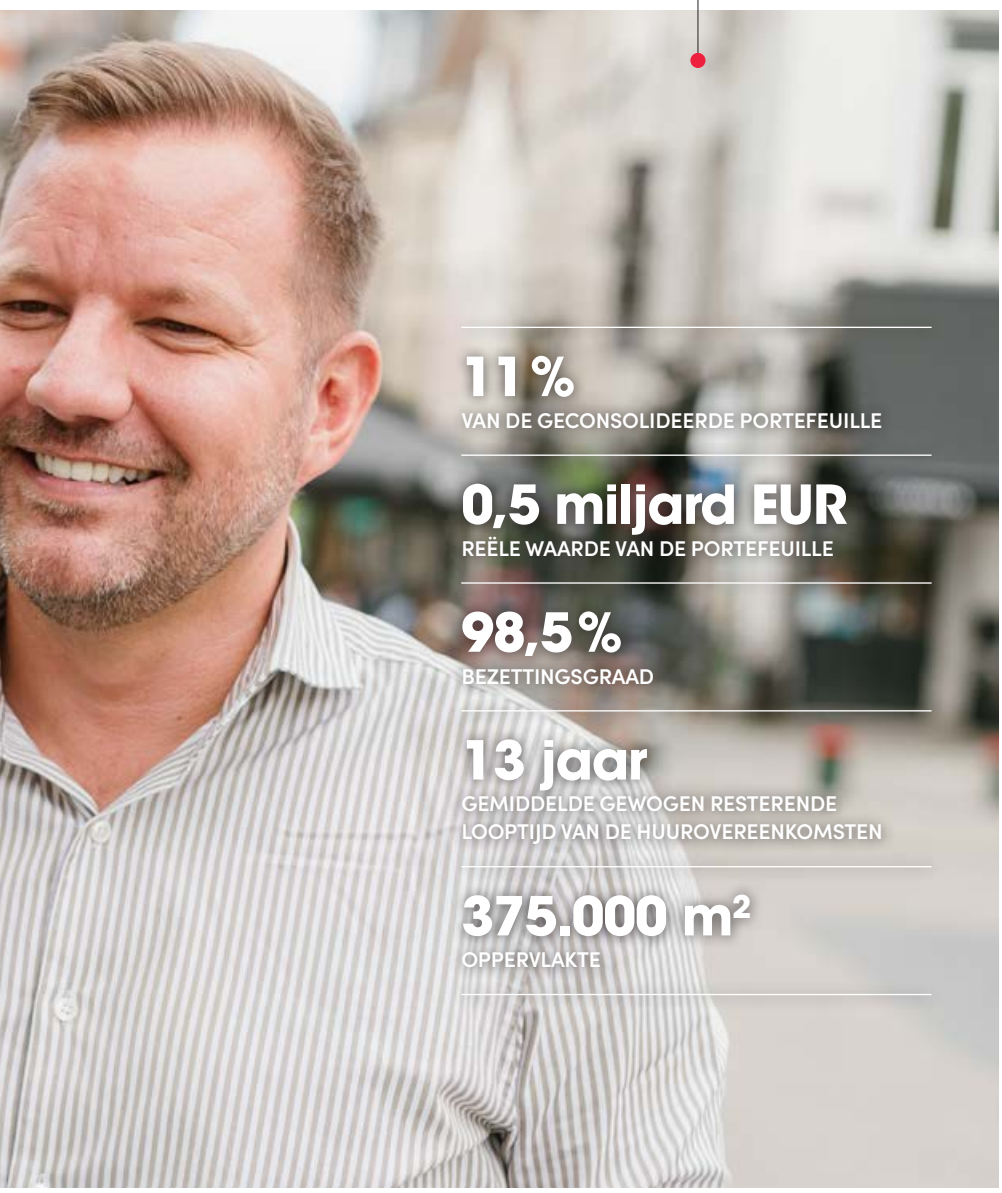
Bij de verwervingsfase van deze sector is een langetermijnpartnerschap met de huurder cruciaal. Een distributienet bestaat uit een groot aantal kleinere individuele activa. Hierdoor is het dus niet nodig om de technische kenmerken van de gebouwen in detail te verzamelen. Een aantal van deze gebouwen wordt steekproefsgewijs geanalyseerd en bezocht. In deze fase is de impact van Cofinimmo op hun duurzaamheid dus relatief beperkt.

De arbitrage van de activa tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst is echter van groot belang om de duurzaamheid te garanderen. De impact van Cofinimmo hangt in dat geval af van de contractvoorwaarden. Cofinimmo streeft ernaar om aan lege ruimtes een nuttige bestemming te geven door bijvoorbeeld leegstaande ruimtes om te vormen tot appartementen of ongebruikte verdiepingen boven handelszaken ter beschikking te stellen als woning.

Cofinimmo draagt ook bij aan de opwaardering van bepaalde zones en de verbetering van de cohesie in de stad. Ten slotte kiest zij voor moderne technieken en duurzame materialen om zo de CO_2-voetafdruk van de gebouwen te verkleinen in geval van werken aan de buitenschil. Er is namelijk een geavanceerd beleid ingevoerd met betrekking tot dakisolatie bij de renovatie van de waterdichting. Cofinimmo heeft echter geen operationele controle over het dagelijkse beheer van deze activa.

Rekening houdend met hogervermelde elementen, wil Cofinimmo ten volle haar maatschappelijke en ecologische verantwoordelijkheid opnemen.

Rubben De Bisschop –
Property manager – Pubstone BE



11 %
VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

0,5 miljard EUR
REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

98,5 %
BEZETTINGSGRAAD

13 jaar
GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

375.000 m²
OPPERVLAKTE

Kenmerken van de markt

Aangezien ze in hun totaliteit verhuurd worden aan één enkele huurder kunnen de activa in de vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo niet gelijkgesteld worden met klassieke commerciële activa. Dit type portefeuille, verworven in het kader van sale & leaseback-transacties, is 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 woongelegenheid aan plaatselijke, al dan niet professionele investeerders, aangezien de te investeren bedragen vaak binnen het bereik van dergelijke beleggers liggen.

BEGELEIDING VAN DE HUURDER IN HET BEHEER, DE ONTWIKKELING EN DE RENOVATIE VAN DE ACTIVA

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

Pubstone: cafés en restaurants

In het kader van een vastgoedpartnerschap verwierf Cofinimmo eind 2007 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 restitutie van de vrijgemaakte ruimten.

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

VERWEZENLIJKINGEN IN 2020

Verkoop van 28 cafés en restaurants

In 2020 heeft Cofinimmo via haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties 28 cafés en restaurants verkocht (24 in België en 4 in Nederland) die door AB InBev waren vrijgegeven, voor een totaal brutobedrag van 8 miljoen EUR. Dit bedrag overstijgt de reële waarde van de activa die de onafhankelijke waarderingsdeskundige op 31.12.2020 bepaalde.

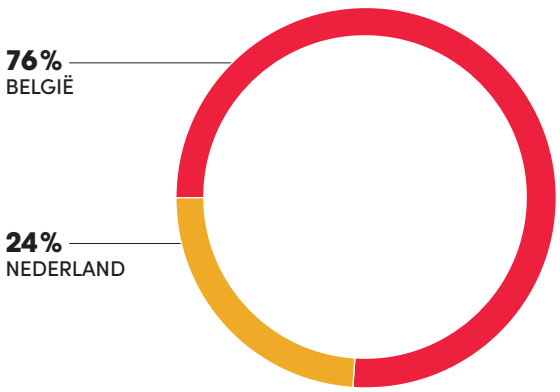
Aanpassingen met betrekking tot de Pubstoneportefeuille

Tijdens het 2e kwartaal van 2020 hebben Cofinimmo en AB InBev aanpassingen met betrekking tot de Pubstoneportefeuille gesloten. Deze overeenkomsten zijn volledig in lijn met de door Cofinimmo genomen hypotheses in het kader van haar prognoses betreffende het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep die op 28.04.2020 werden gepubliceerd.

Technische interventies en renovatieprojecten

In 2020 realiseerden de operationele teams van property en project management 343 technische interventies op de portefeuille van cafés en restaurants (286 in België en 57 in Nederland). Ze beheerden daarnaast 231 renovatieprojecten (123 in België en 70 in Nederland), voor een totaalbedrag van 3,9 miljoen EUR. Het gaat voornamelijk om gevel- en dakrenovaties.

VERDELING VAN DE ACTIVA PER LAND (IN %)



Café 't Speelmanshuis – Brugge (BE)

9 %
VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

434 miljoen EUR
REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

99,7 %
BEZETTINGSGRAAD

15 jaar
RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMST

318.000 m²
OPPERVLAKTE

910
AANTAL ACTIVA

Belangrijkste renovatieprojecten in 2020

Ligging	Soort werken
België	
De Gouden Meermin Markt 31 - Brugge	Gevelrenovatie en schilderwerken van gevels
Du Gaz Scheepsdalelaan 48 - Brugge	Gevel- en dakrenovatie
Hotel Malou Martelarenplein 15 - Leuven	Gevel- en dakrenovatie
L'Arrosoir Vorstlaan 256 - Brussel	Vervanging van buitenschrijnwerk en dakrenovatie
Nederland	
Markt 22-23-24 Maastricht	Gevel- en dakrenovatie
Grote Markt 23 Nijmegen	Dakrenovatie
Raadhuisplein 16 Arcen	Dakrenovatie (pannen- en platte daken)

Verzekeringsagentschap MAAF – Villejuif (FR)

Cofinimur I: verzekeringsagentschappen

In december 2011 verwierf Cofinimmo voor haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van handelsagentschappen van de verzekeringsgroep MAAF. Om een deel van de verwerving van deze agentschappen te financieren, heeft Cofinimur I obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uitgegeven (zie bladzijde 48 van het jaarlijks financieel verslag 2011). De kantoren, die geleid worden door het personeel van MAAF, zijn verhuurd aan de verzekeraar voor een gemiddelde initiële looptijd van 10 jaar. Cofinimmo is verantwoordelijk voor het asset en property management van de volledige portefeuille.

In Parijs telt het interne team van Cofinimur I drie personen die instaan voor het beheer van de portefeuille.

VERWEZENLIJKINGEN IN 2020

Verkoop van twee verzekeringsagentschappen

In 2020 verkocht Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I twee verzekeringsagentschappen voor een brutototaalbedrag van ongeveer 0,6 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de reële waarde van de activa die de onafhankelijke waarderingsdeskundige op 31.12.2020 bepaalde.

Ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten en verhoging van de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

Op 09.07.2020 werd een overeenkomstmemorandum gesloten voor de Cofinimur I-portefeuille met betrekking tot de huurovereenkomsten die in 2020 verlopen. De ondertekening van de hieruit voortvloeiende overeenkomsten vond plaats op 02.09.2020 en had tot gevolg dat de gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten van deze portefeuille van 2 naar 4 jaar werd verhoogd.

Renovatie- en bouwprojecten

In 2020 heeft de groep MAAF drie verzekeringsagentschappen gerenoveerd ingevolge haar contractuele verplichtingen.

2%
VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

114 miljoen EUR
REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

94,4%
BEZETTINGSGRAAD

4 jaar
RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMST

57.000 m²
OPPERVLAKTE

266
AANTAL ACTIVA

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN

Cofinimmo investeert via publiek-private samenwerkingen (PPS) in gebouwen voor zeer specifieke gebruiksdoeleinden in België. Zo draagt de vennootschap bij tot de vernieuwing en verbetering van de openbare en semi-openbare vastgoedportefeuille. Momenteel omvat de PPS-portefeuille zeven activa in uitbating

Strategie inzake publiek-private samenwerkingen

Publiek-private samenwerkingen hebben met zorgvastgoed gemeen dat ze hoge, voorspelbare en geïndexeerde cashflows genereren, in het kader van doorgaans zeer langlopende contracten.

ESG

In de verwervingsfase met betrekking tot unieke activa voor openbaar gebruik is een partnerschap op lange termijn met de huurder eveneens cruciaal. De overheidsinstanties vervullen immers een voorbeeldfunctie op het vlak van duurzaamheid. Zij moeten in hun bestek zeer strikte technische vereisten opnemen op het vlak van energieprestaties, waardoor er heel wat beperkingen zijn. Hierdoor is de invloed van Cofinimmo op de duurzaamheid van de activa in deze fase slechts beperkt.

Tijdens de studie en de bouw van de activa hangt de impact van Cofinimmo af van de contractvoorwaarden. Cofinimmo positioneert zich dan eerder als raadgever op het vlak van duurzaam bouwen. Ze is voortdurend op zoek naar innovatieve oplossingen om het bestek te optimaliseren in het kader van een competitieve dialoog. Op die manier draagt zij bij tot de financiering van een openbare behoefte.

Zij heeft geen operationele controle over het dagelijkse beheer van deze activa. In sommige gevallen verzorgt Cofinimmo echter wel het beheer van de activa volgens een door de overheidsinstanties bepaalde prestatieovereenkomst. De geïmplementeerde structuren en procedures voor de kantoorsector maken het mogelijk om in te spelen op de strikte bepalingen en voorwaarden van de overeenkomst.

Dankzij al deze aspecten kan Cofinimmo ten volle haar maatschappelijke en ecologische verantwoordelijkheid opnemen.

Kenmerken van de markt

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

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

Cofinimmo draagt echter geen bouwrisico in dit type vastgoedinvestering. Dat blijft immers ten laste van een aangestelde algemene aannemer, met wie een forfaitair bedrag wordt over-

Gerechtsgebouw – Antwerpen (BE)

eengekomen dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw. De groep waakt niettemin over de kwaliteit en de uitvoering van de bouwwerken.

Activa in uitbating in de PPS-portefeuille op 31.12.2020

Cofinimmo staat tijdens de volledige huurlooptijd eveneens in voor de onderhoudswerkzaamheden van het gebouw. Deze huur is doorgaans het onderwerp van een huurovereenkomst met een zeer lange looptijd of van een erfpacht. Na afloop ervan geniet de overheid een koopoptie of een kosteloze eigendomsoverdracht. Cofinimmo is dus niet permanent eigenaar van deze activa. Bijgevolg zijn ze opgenomen onder de rubriek 'vorderingen van financiële leasing' op de balans voor 85,8 miljoen EUR op 31.12.2020.

Gebouw	Oppervlakte
Gerechtsgebouw Antwerpen	72.132 m²
Gevangenis Leuze-en-Hainaut	28.316 m²
Brandweerkazerne Antwerpen	23.323 m²
Politiecommissariaat Dendermonde	9.645 m²
Studentenhuisvesting Nelson Mandela Brussel (Elsene)	8.088 m²
Politiecommissariaat Zone HEKLA	3.800 m²
Studentenhuisvesting Depage Brussel (Elsene)	3.196 m²

NEO II

In juli 2018 werd de openbare aanbesteding NEO II toegekend aan het consortium samengesteld uit CFE en Cofinimmo. Deze overheidsopdracht, die in 2013 werd uitgeschreven door de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, betrof een Design-Build-Finance-Maintain-overeenkomst (DBFM) overeenkomst voor een congrescentrum en een aansluitend luxehotel op het Heizelplateau, naast het Atomium, ten noorden van Brussel.

Op 16.10.2020 hebben de bij het NEO II-project betrokken overheidsinstanties, te weten Stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de NEO-scrl, een punt gezet achter de ontwikkeling van het congrescentrum- en hotelproject op de Heizel, gezien de onzekerheden verbonden aan de huidige gezondheidscrisis.

KANTOREN

Al meer dan 35 jaar is Cofinimmo een vooraanstaande speler op de Brusselse kantorenmarkt. Zij wendt haar jarenlange ervaring in deze sector aan om haar portefeuille van 77 kantoorgebouwen proactief en dynamisch te beheren: verhuurmanagement, inrichtingen die aansluiten bij de 'nieuwe werkmethoden', renovatie- en herbestemmingsprogramma's en arbitrage van activa worden gerealiseerd met het oog op anticipatie op de lange termijn

Strategie inzake de kantoren

Sinds haar oprichting in 1983 is Cofinimmo een belangrijke speler op de Brusselse kantorenmarkt, die verschillende subsectoren omvat, hierna beschreven.

Op deze markt heeft de vennootschap al meer dan 35 jaar haar vastgoedexpertise opgebouwd. Het personeel van Cofinimmo 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. Het beheerst alle aspecten van de levenscyclus van de gebouwen. Deze knowhow heeft zich uitgebreid van kantoren naar zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten en PPS, die voordeel halen uit deze gecreëerde synergieën.

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, waar de leegstand in de sector lager is dan Brusselse marktgemiddelde.

Om over een optimaal operationeel platform te beschikken, moet de omvang van de kantorenportefeuille idealiter boven één miljard EUR blijven.

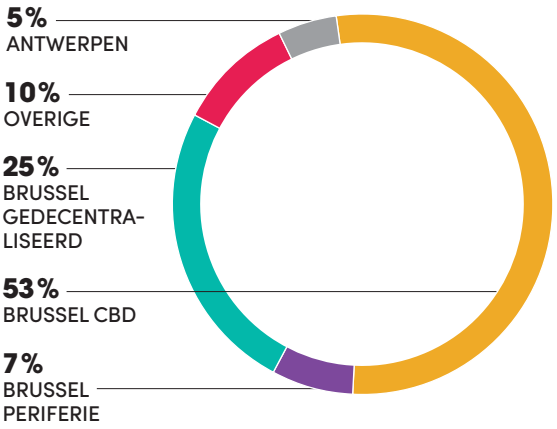
ESG

In het dagelijkse beheer van haar kantorenportefeuille blijft Cofinimmo een van haar prioritaire doelstellingen doorzetten. Deze bestaat erin een duurzame en ecologische aanpak te hanteren. Het ESG-beleid van Cofinimmo werd aanvankelijk beïnvloed door de Europese, nationale en regionale regelgeving. Met de wens om te anticiperen, ging zij een stap verder door nieuwe vereisten op te nemen en zodoende de aanpassing aan deze regelgeving te vergemakkelijken.

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

Céline Vermeylen – HR officer – Cofinimmo &
Wouter Kruijver – Treasury & project finance officer – Cofinimmo

VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER GEOGRAFISCHE ZONE (op 31.12.2020 – in reële waarde - in %)



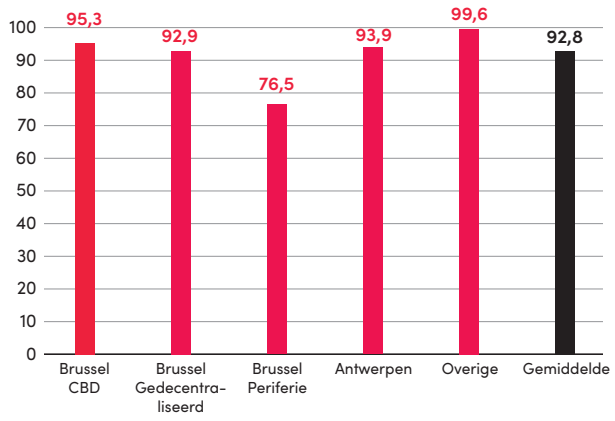
Cofinimmo opteert bij het technische beheer van gebouwen spontaan voor een levenscyclusbenadering. Wanneer een kantoorgebouw het einde van zijn levenscyclus nadert, wordt het gerecycleerd. Gebouwen in het centrum van Brussel, waar de vraag naar kantoren groot is, worden grondig gerenoveerd. Bij gebouwen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

Anderzijds is Cofinimmo bijzonder waakzaam voor een verantwoorde transformatie van het stadslandschap door op de esthetiek en het gemengd karakter van de wijken in te zetten. Zij promoot niet alleen het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen om de CO_2-voetafdruk van de ontwikkelde gebouwen te verminderen, maar tracht eveneens om het werfafval te beperken en hergebruiken.

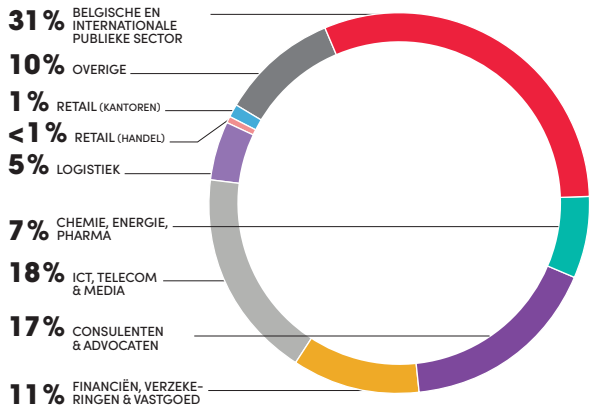
Het dagelijks beheer van de kantoorgebouwen is eveneens een ware hefboom in het duurzaamheidsbeleid. Sinds 1999 gebeurt het property management intern en de invloed hiervan is aanzienlijk. Met als doelstelling de CO_2-voetafdruk van de gebouwen te verminderen, worden huurders bewust gemaakt van hun energieverbruik en worden overeenkomsten met leveranciers van groene energie ondertekend. De verbruiksgegevens (water, gas, elektriciteit en afval) van alle gemeenschappelijke kantoorruimtes onder operationele controle en de privatieve verbruikscijfers die op vrijwillige basis door de verschillende huurders worden aangeleverd, zijn opgenomen in een software voor energiebeheer. Dankzij deze tool kunnen besparingsmogelijkheden geïdentificeerd worden en kan de impact van de investeringen gemeten worden. Dankzij de plaatsing van telemeters is de volledige kantorenportefeuille onder operationele controle in real time aangesloten op de energieboekhouding.

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

BEZETTINGSGRAAD PER GEOGRAFISCHE ZONE (op 31.12.2020 - in %)



VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEITENSECTOR VAN DE HUURDER (op 31.12.2020 - in contractuele huurprijzen - in %)



Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)

Marktkenmerken[1]

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**
    Gebruikers: Belgische overheidsdiensten en grote of middelgrote Belgische privéondernemingen.
- **Leopoldswijk:**
  - **Europese wijk van de stad**
    Gebruikers: Europese instellingen en delegaties of verenigingen die met hen samenwerken, grote of middelgrote privéondernemingen, advocatenkantoren, lobbyisten.
- **Brussel Noord:**
  - **zakenwijk**
    Gebruikers: Belgische en gewestelijke overheidsdiensten, semi-overheidsondernemingen en grote privéondernemingen.
- **Louizawijk:**
  - **wijk rond het zuidstation**
    Gebruikers: advocatenkantoren, ambassades en middelgrote privéondernemingen.
- **Zuidwijk:**
  - **wijk rond het zuidstation**
    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**
    Gebruikers: grote of middelgrote privéondernemingen.
- **Brussel Periferie & Satellieten:**
  - **gebied in de onmiddellijke omgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Ring en de nationale luchthaven**
    Gebruikers: privéondernemingen van verschillende omvang.

DE KANTOORHUURMARKT IN BRUSSEL

Vraag

De huurvraag op de Brusselse kantorenmarkt oversteeg amper 300.000 m² in 2020. Dit is de laagste score in de laatste 20 jaar. De onzekerheid die verband houdt met de COVID-19 gezondheidscrisis en de duur ervan hebben talrijke huurders ertoe gebracht hun verhuis- en uitbreidingsplannen te herzien of uit te stellen. De grootste transacties die in 2020 werden ondertekend, situeren zich in de Leopoldswijk. Men kan bij voorbeeld de ingebruikname van 30.000 m² in The One door de Europese Commissie vermelden, alsook 14.000 m² door ING in het Belliard 5-gebouw of ook 14.000 m² door EEAS in het Belmont-gebouw.

1. Marktinformatie afkomstig uit marktstudies van CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle en BNP. De aangehaalde cijfers en percentages zijn een gemiddelde van deze vier marktspelers.

Kantoorgebouw Bourget 44 – Brussel Gedentraliseerd (BE)

Aanbod

In de loop van 2020 werd 220.000 m² opgeleverd, waarvan 50.000 m² nog beschikbaar bij oplevering. De belangrijkste opgeleverde projecten waren: Manhattan center (41.000 m²), T&T Gare Maritime (45.000 m²) of ook nog Mobius 1 (26.000 m²). Alle drie deze projecten bevinden zich trouwens in Brussel Noord. Momenteel is er 440.000 m² kantoorruimte in aanbouw om tegen eind 2022 opgeleverd te worden, waarvan 160.000 m² nog beschikbaar is voor verhuur.

De voornaamste projectontwikkelingen zijn: het Mobius 2-gebouw, Victoria Tower en Quatuor in de Noordwijk, Copernicus en Belliard 5 in de Leopoldswijk en de Multitoren, HQ BNP Paribas en Tweed in de kleine vijfhoek. Cofinimmo zal in 2021 de herontwikkeling Montoyer 10 opstarten, een kantoorgebouw van 6.000 m² in de Leopoldswijk. Zij verwierf in 2019 eveneens Wet 85 dat herontwikkeld zal worden.

Leegstand

Eind 2020 bedroeg de gemiddelde leegstand op de Brusselse kantorenmarkt 7,4 %. Dit is een niveau dat vergelijkbaar is met de leegstand in 2019 en een zeer laag niveau ten opzichte van het historisch gemiddelde van de Brussels markt. De leegstandsgraad is anderzijds bijzonder zwak in Grade A-gebouwen, ondanks de recente opleveringen.

De Brusselse kantorenmarkt wordt nog steeds gekenmerkt door een diversificatiedynamiek. De leegstand is in alle centrale wijken blijft onder de 5 % en schommelt rond 2,7 % in de Leopoldswijk, 4,9 % in de Noordwijk en 3,8 % in de kleine vijfhoek. De gemiddelde leegstand in Brussel Gedecentraliseerd en Periferie blijft echter hoog met respectievelijk 10,5 % en 18,6 %.

INVESTERINGEN IN DE BRUSSELSE KANTORENMARKT

In 2020 werd 3,5 miljard EUR geïnvesteerd in de Brusselse kantoorsector, een recordniveau opgeblazen door alleen al de transactie van de Financiëntoren voor 1,2 miljard EUR. De overige belangrijkste transacties hadden betrekking op de gebouwen TSilver Tower, Platinium, Euroclear HQ, de Generali portefeuille of ook het TOTAL-gebouw.

De meerderheid van deze belangrijke transacties werd gerealiseerd door buitenlandse investeerders.

De prime-rendementen voor de Brusselse kantoren bleven dalen: eind 2020 bedroegen ze 4 % in Brussel CBD en 3,25 % voor de activa verhuurd op lange termijn.

Virginie Van Haute – Corporate legal officer – Cofinimmo &
Diana Islamaj – Corporate legal officer – Cofinimmo

Uitvoering van de strategie

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 van meer dan 1 miljard EUR kan de groep over een volledig beheerplatform beschikken, zowel wat menselijke als technische middelen betreft, en er de kostprijs van dragen.

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

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

PROACTIEF VERHUURMANAGEMENT

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

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

Flex Corner® by Cofinimmo

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

Het concept werd gelanceerd in 2016 en is momenteel uitgewerkt in 8 gebouwen van de portefeuille waar een deel van de oppervlakte leegstond. Eind 2020 bedroeg de bezettingsgraad van de Flex Corners® ongeveer 74 %.

The Lounge® by Cofinimmo

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

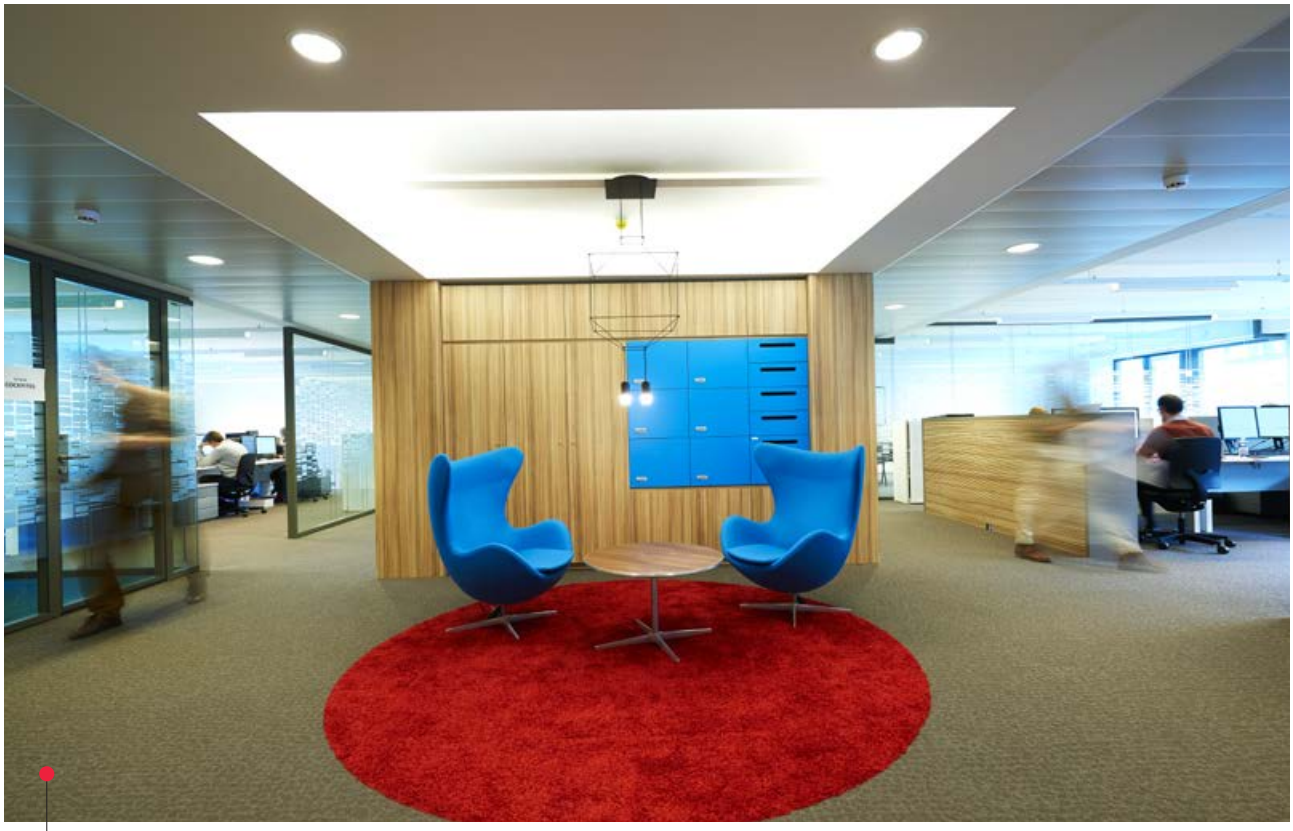
De groep stelt er voor haar huurders en hun bezoekers moderne, inspirerende en aangename gedeelde ruimtes ter beschikking, voorzien van eet-, vergader-, networking- en ontspanningshoeken. Alle ruimtes worden ter plaatse beheerd door de community manager. Dit concept speelt in op de toenemende behoefte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

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille bedraagt 92,8 % op 31.12.2020, in vergelijking met 92,5 % op de Brusselse kantorenmarkt[1].In de loop van 2020 werden in totaal voor bijna 73.263 m² kantoren heronderhandelingen en nieuwe verhuringen ondertekend, vergeleken met meer dan 99.375 m² geregistreerd op 31.12.2019. De belangrijkste transacties zijn in de tabel hieronder opgenomen.

Geografische zone	Gebouw	Type transactie	m²
Brussel Gedecentraliseerd	Georgin 2	Heronderhandeling	17.400
Brussel Gedecentraliseerd	Herrmann-Debroux 44-46	Heronderhandeling	5.900
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 44	Heronderhandeling	4.500
Overige regio's	Mechelen station - Mechelen	Heronderhandeling	3.500
Antwerpen	AMCA - Avenue Building	Heronderhandeling	2.800
Antwerpen	AMCA - Avenue Building	Heronderhandeling & Verhuring	2.400
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 42	Verhuring	2.000
Brussel Gedecentraliseerd	The Gradient	Verhuring	1.500
Brussel CBD	Kunst 46	Heronderhandeling & Verhuring	1.200
Overige regio's	Mechelen station - Mechelen	Heronderhandeling	1.000
Brussel CBD	Troon 100	Verhuring	800
Brussel CBD	Kunst 46	Verhuring	800

1. Bron: Cushman & Wakefield.



Kantoorgebouw Guimard 10-12 – Brussel CBD (BE)

PROJECTHERONTWIKKELINGEN

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

SELECTIEVE ARBITRAGE VAN ACTIVA

Cofinimmo voert een selectief arbitragebeleid van kantoorgebouwen en houdt daarbij de omvang van de portefeuille boven één miljard EUR, een niveau dat vereist is om een volledig beheerplatform te behouden.

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 sector lager is dan het gemiddelde op de Brusselse markt, maakt een hoger nettorendement mogelijk.

De betrachtte doelstelling daarbij is voordeel te halen uit de appetijt van de beleggers voor bepaalde activa, hetzij de samenstelling van de portefeuille te optimaliseren op het vlak van leeftijd, omvang, ligging en huursituatie van de gebouwen. De opgehaalde fondsen worden aldus geherinvesteerd in kwaliteitsvolle gebouwen in het Brusselse CBD.

Kantorenpark Park Lane – Brussel Periferie (BE)

Verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een gebouw met kantoren en een medisch centrum

Troon 100	
Oplevering van de werken	T4 2020
Oppervlakte	>7.200 m²
Verwervingsprijs	40 miljoen EUR
Energieprestatie	Niveau B+

Verkoop

Leuvensesteenweg 325	
Oppervlakte	Bijna 6.300 m²
Verkoopsprijs	Ongeveer 4 miljoen EUR

Overdracht van de vastgoedrechten van een kantorenpark

Serenitas	
Oppervlakte	>19.800 m²
Verkoopprijs	22 miljoen EUR

Overdracht van de vastgoedrechten van een kantoorgebouw

Papiermolen	
Oppervlakte	Ongeveer 3.500m²
Verkoopprijs	5 miljoen EUR

Ingebruikname van een kantoorgebouw

Quartz	
Ingebruikname	T3 2020
Oppervlakte	Bijna 9.200 m²
Budget van de werken	23 miljoen EUR
Milieucertificaat	BREEAM Excellent

Verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van de vastgoedrechten van een kantoorgebouw

Haven 86C ('Leefmilieu Brussel')	
Oppervlakte	Bijna 17.000 m²
Verwervingsprijs	Ongeveer 100 miljoen EUR
Milieucertificaat	BREEAM Excellent

SAMENSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

— Op 31.12.2020 telt de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de groep 1.473 activa, goed voor een totale oppervlakte van 2.169.787 m². De reële waarde bedraagt 4.869 miljoen EUR.

Zorgvastgoed vertegenwoordigt 59% van de portefeuille van de groep. Het is verdeeld over zes landen: België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje en Finland. Een derde van de portefeuille werd in kantoren geïnvesteerd. Deze portefeuille is enkel over België verspreid, hoofdzakelijk in Brussel, hoofdstad van Europa.

De groep beschikt eveneens over twee distributienetten die verhuurd worden aan belangrijke spelers (AB InBev in België en Nederland, MAAF in Frankrijk)

Zorgcampus Nebo – Den Haag (NL)

De portefeuille bestaat:

- **in België:**
  uit zorgvastgoed, kantoren, een net van cafés en restaurants en publiek-private samenwerkingen;
- **in Frankrijk**:
  uit zorgvastgoed en een net van verzekeringsagentschappen;
- **in Nederland:**
  uit zorgvastgoed en een net van cafés en restaurants;
- **in Duitsland:**
  uit zorgvastgoed;
- **in Spanje:**
  uit zorgvastgoed;
- **in Finland:**
  uit zorgvastgoed;
- **in Ierland (sinds januari 2021):**
  uit zorgvastgoed.

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

EVOLUTIE VAN 1996 TOT 2020

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 31.12.2020 overstijgt deze 5,1 miljard EUR.

Van 31.12.1995 tot 31.12.2020 realiseerde de groep:

- investeringen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 6.300 miljoen EUR;
- verkopen voor een totaalbedrag van 2.302 miljoen EUR.

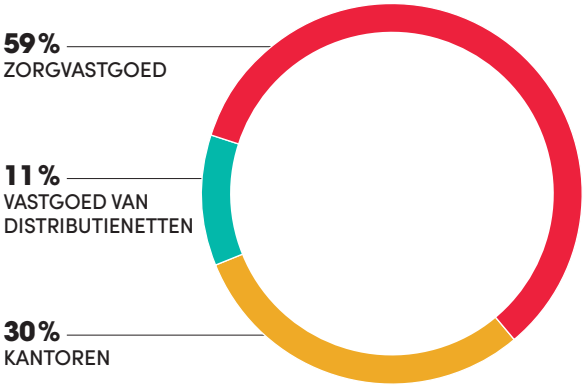
Cofinimmo realiseerde bij deze verkopen gemiddeld een nettomeerwaarde van 9,08 % ten opzichte van de laatste jaarlijkse evaluaties vóór de verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten. De gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen van vennootschappen eigenaar van de gebouwen zijn in dit bedrag niet inbegrepen. Die bedragen worden geboekt als meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

De grafiek op de volgende bladzijde toont de opdeling van de investeringen per vastgoedsector voor 6.300 miljoen EUR tussen 1996 en 2020.

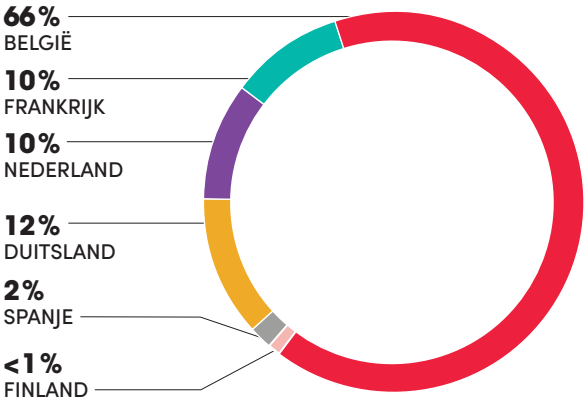
EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGSWAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE TUSSEN 1996 EN 2020 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.1995	609
Verwervingen	5.312
Nieuwbouw en renovaties	988
Nettorealisatiewaarde	-2.499
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	197
Terugnemingen van overgedragen huren	218
Variatie in de investeringswaarde	257
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2020	5.082

VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER VASTGOEDSECTOR (op 31.12.2020 – in reële waarde)

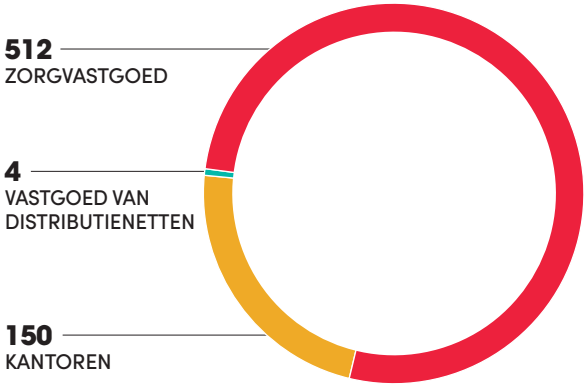


VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER LAND (op 31.12.2020 – in reële waarde)

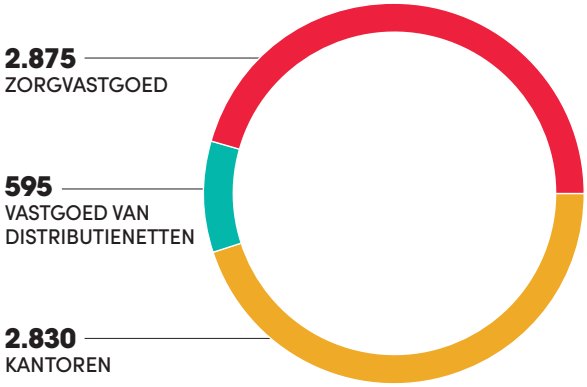


Kantoorgebouw Cockx 8-10 – Brussel Gedecentraliseerd (BE)

VERDELING VAN DE INVESTERINGEN IN 2020 PER VASTGOEDSECTOR – (in investeringswaarde - x 1.000.000 EUR)



VERDELING VAN DE INVESTERINGEN PER VASTGOEDSECTOR TUSSEN 1996 EN 2020 (in investeringswaarde - x 1.000.000 EUR)



EVOLUTIE IN 2020

De investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille evolueerde van 4.428 miljoen EUR op 31.12.2019 naar 5.082 miljoen EUR op 31.12.2020. In reële waarde stemmen deze cijfers overeen met 4.247 miljoen EUR op 31.12.2019 en 4.869 miljoen EUR op 31.12.2020.

In 2020 realiseerde de Cofinimmo groep:

- investeringen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 666 miljoen EUR[1];
- desinvesteringen voor een totaalbedrag van 40 miljoen EUR.

De verkopen die in 2020 plaatsvonden, hebben voornamelijk betrekking op 28 cafés en restaurants van het Pubstone-distributienet, 2 verzekeringsagentschappen van het Cofinimur I-distributienet en 5 kantoorgebouwen.

De grafiek hiernaast toont de verdeling van de investeringen per vastgoedsector voor 666 miljoen EUR in 2020.

De variatie in de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille bedroeg 622 miljoen EUR in 2020 (654 miljoen EUR in investeringswaarde), wat overeenstemt met een stijging van 15 %. De variatie in de reële waarde van de portefeuille in 2020 per vastgoedsector en per geografische zone wordt in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven.

EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGSWAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE IN 2020 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2019	4.428
Verwervingen[1]	620
Nieuwbouw en renovaties	47
Nettorealisatiewaarde	-45
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	5
Terugnemingen van overgedragen huren	9
Variatie in de investeringswaarde	19
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2020	5.082

1. Evenals 66 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen.

VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER VASTGOEDSECTOR EN PER GEOGRAFISCHE ZONE IN 2020

Vastgoedsector en geografische zone	Variatie in de reële waarde[1]	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
Zorgvastgoed	**-0,2%**	**59,2%**
België	0,4%	29,9%
Frankrijk	-3,0%	8,1%
Nederland	-0,9%	7,1%
Duitsland	0,4%	12,3%
Spanje	1,1%	1,6%
Finland	1,2%	0,2%
Kantoren	**0,7%**	**29,6%**
Brussel CBD	2,8%	15,6%
Brussel Gedecentraliseerd	-0,4%	7,4%
Brussel Periferie	-5,1%	2,2%
Antwerpen	-3,3%	1,4%
Overige regio's	-0,9%	3,0%
Vastgoed van distributienetten	**-2,0%**	**11,3%**
Pubstone – België	0,8%	6,1%
Pubstone – Nederland	-1,3%	2,9%
Cofinimur I	-9,4%	2,3%
TOTAAL PORTEFEUILLE	-0,1%	100%

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

Orthopedische kliniek Bergman – Rijswijk (NL)

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 (exclusief activa bestemd voor verkoop), berekend op basis van de contractuele huren voor de verhuurde oppervlakten en de huurwaarden die door onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden geraamd voor de leegstand, bedraagt 97,4 % op 31.12.2020. Per vastgoedsector bedraagt deze bezettingsgraad:

Vastgoedsector en geografische zone	Bezettingsgraad	Opmerking
Zorgvastgoed	**99,9 %**	
België	100 %	De activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 27 jaar heeft afgesloten. De activa in ontwikkeling zijn voorverhuurd.
Frankrijk	99,5 %	De activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, doorgaans onder huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 12 jaar. Op 31.12.2020 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 3 jaar, waarvan slechts één actief leegstaat, één actief tegen marktwaarde werd verkocht en voor het overige de huurovereenkomsten werden verlengd. Alle ontwikkelde activa zijn voorverhuurd.
Nederland	99,6 %	Cofinimmo is eigenaar van 16 eerstelijnszorgcentra die rechtstreeks worden verhuurd aan professionals uit de gezondheidssector die er hun patiënten ontvangen. Op 31.12.2020 bedroeg de bezettingsgraad van deze vestigingen 98,8 %. Alle andere verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, met wie Cofinimmo over het algemeen huurovereenkomsten afsluit met een initiële looptijd van 10 tot 15 jaar. Alle ontwikkelde activa zijn voorverhuurd.
Duitsland	100 %	De verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo over het algemeen huurovereenkomsten afsluit met een initiële looptijd van 15 tot 30 jaar.
Spanje	100 %	De verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo over het algemeen huurovereenkomsten afsluit met een initiële looptijd van 15 tot 30 jaar.
Finland	nvt	
Kantoren	**92,8 %**	Het overgrote deel van de huurovereenkomsten die Cofinimmo in deze sector afsluit, zijn van het type 3/6/9. Het huurleegstandsrisico waarmee de groep jaarlijks wordt geconfronteerd, vertegenwoordigt gemiddeld 10 tot 15 % van de kantorenportefeuille. Ter vergelijking: de gemiddelde leegstand op de Brusselse kantorenmarkt bedraagt 7,2 % op 31.12.2020 (bron: Cushman & Wakefield).
Vastgoed van distributienetten	**98,5 %**	
Pubstone – België	99,7 %	Vanaf het zevende jaar van de huurovereenkomst (2014) heeft AB InBev elk jaar de optie om tot 1,75 % van de jaarlijkse huurinkomsten uit de totale Pubstone portefeuille van cafés en restaurants af te staan. De brouwerijgroep heeft dus sinds 2014 126 activa vrijgemaakt: per 31.12.2020 zijn 13 ervan opnieuw verhuurd, 109 zijn verkocht en 4 zijn leeg.
Pubstone – Nederland	99,7 %	Vanaf het zevende jaar van de huurovereenkomst en om de vijf jaar van de onderverhuring tussen AB InBev en de café-restaurantuitbater heeft AB InBev de mogelijkheid om afstand te doen van het café-restaurant op voorwaarde dat de huurovereenkomsten die in één jaar worden beëindigd, niet meer mogen bedragen dan 1,75 % van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale Pubstone portefeuille. De brouwerijgroep heeft dus sinds 2014 31 activa vrijgemaakt: per 31.12.2020 zijn 30 verkocht en 1 is leeg.
Cofinimur I - Frankrijk	94,4 %	Ten tijde van de overname van de portefeuille van aan MAAF verhuurde verzekeringsagentschappen (2011) waren tien agentschappen ofwel leeg ofwel verhuurd op basis van een huurcontract met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Per 31.12.2020 zijn negen van deze tien activa verkocht en is één verhuurd. De overige verworven activa worden verhuurd onder huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 3, 6, 9 of 12 jaar. Bovendien zijn 42 filialen door MAAF ontruimd sinds de overname van de portefeuille: per 31.12.2020 zijn 11 filialen verkocht, 21 zijn leeg, 10 zijn opnieuw verhuurd.
TOTAAL	97,4 %	

VERVALDAG VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

Indien elke huurder zijn overeenkomst zou beëindigen bij de eerste opzeggingsmogelijkheid, zou de gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten 12 jaar op 31.12.2020 bedragen. De grafiek hierna geeft de looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector op 31.12.2020 weer.

Indien geen enkele opzeggingsmogelijkheid zou worden uitgeoefend, dit wil zeggen indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimtes zouden blijven benutten, zou de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten stijgen tot 12,6 jaar.

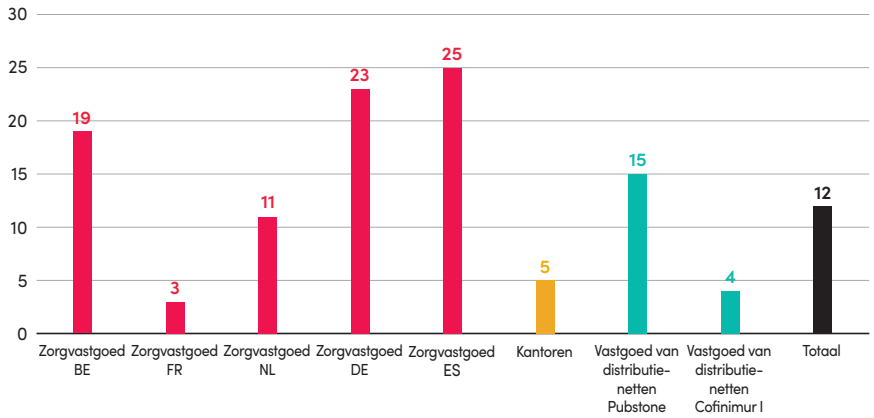
Bovendien heeft meer dan 60 % van de huurovereenkomsten van de groep een resterende looptijd van meer dan 9 jaar (zie onderstaande tabel) op 31.12.2020.

OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VOLGENS LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (op 31.12.2020 – in contractuele huren)

Looptijd van de huurovereenkomsten	Aandeel in de portefeuille
Huurovereenkomsten > 9 jaar	**60,9 %**
Zorgvastgoed	44,7%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	10,4%
Kantoren - publieke sector	4,0%
Kantoren - privésector	1,8%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	**5,6 %**
Zorgvastgoed	2,2%
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	0,3 %
Kantoren	3,2%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	**33,4 %**
Zorgvastgoed	9,9%
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	2,4%
Kantoren	21,1%
TOTAAL	100 %

Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)

GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER VASTGOEDSECTOR TOT DE EERSTE OPZEGGINGSMOGELIJKHEID (op 31.12.2020 – in aantal jaren)



12 jaar
GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

97,4 %
BEZETTINGSGRAAD

HUURDERS

De geconsolideerde portefeuille van de groep telt meer dan 430 huurders uit gevarieerde activiteitensectoren. Deze diversificatie draagt bij tot haar gematigd risicoprofiel. De Franse beursgenoteerde groep Korian, expert in ouderenzorg en ondersteuning, is de voornaamste huurder van de groep. Op de tweede plaats volgt AB InBev, die de Pubstone-portefeuille van cafés en restaurants huurt.

EVOLUTIE VAN DE HUURINKOMSTEN

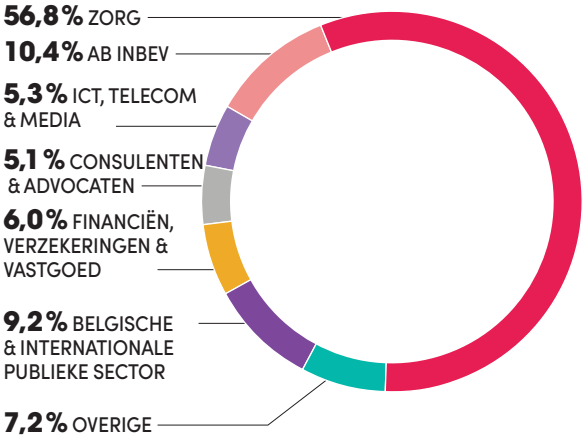
De brutohuurinkomsten stegen van 237,5 miljoen EUR in 2019 tot 257,7 miljoen EUR in 2020, wat overeenstemt met een stijging van 8,5 %. Bij een ongewijzigde samenstelling (like-for-like) bedraagt de stijging van de brutohuurinkomsten 1,4 %. De tabel op de volgende bladzijde geeft de variatie in de brutohuurinkomsten in 2020 weer bij een ongewijzigde samenstelling per vastgoedsector en per land.

Het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,9 %) en de indexering (+1,1 %) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,1 %) en van de heronderhandelingen (-0,3 %).

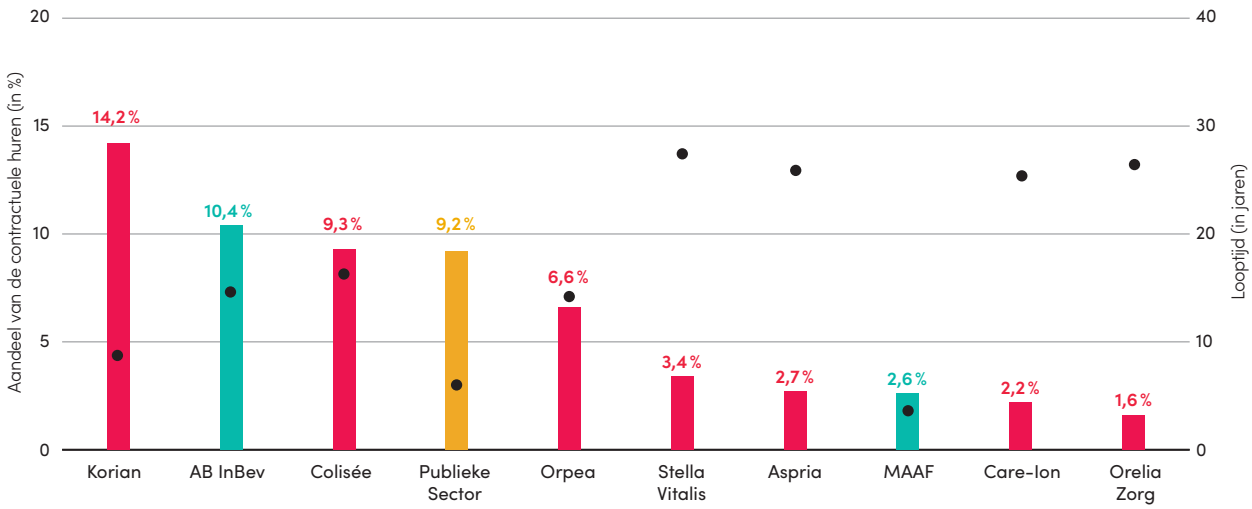
HUURINKOMSTEN

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 77 % van haar huurinkomsten contractueel verzekerd tot in 2024. Dit percentage stijgt tot 83 % indien geen enkele opzeggingsoptie wordt uitgeoefend en indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten blijven benutten.

VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEITENSECTOR VAN DE HUURDER (op 31.12.2020 – in contractuele huren)



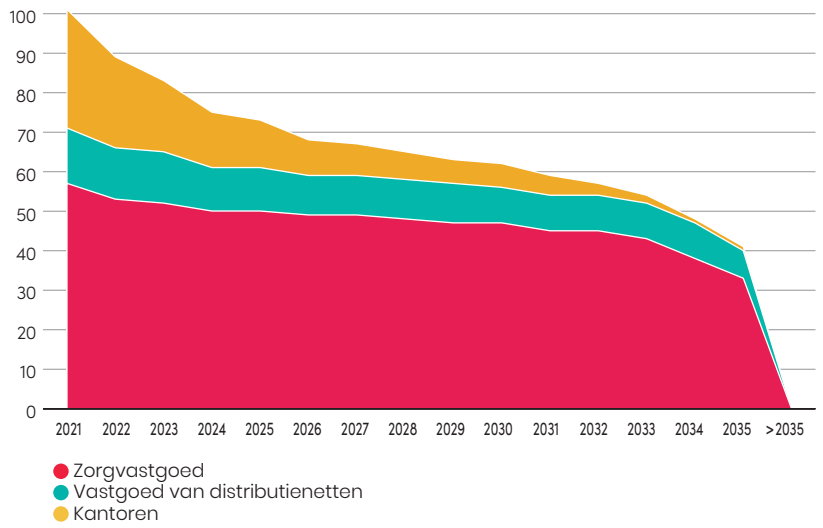
TOP 10 VAN DE BELANGRIJKSTE HUURDERS (op 31.12.2020 in contractuele huren – in %) EN GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN TOT DE EERSTE OPZEGGINGSMOGELIJKHEID (op 31.12.2020 - in jaren)



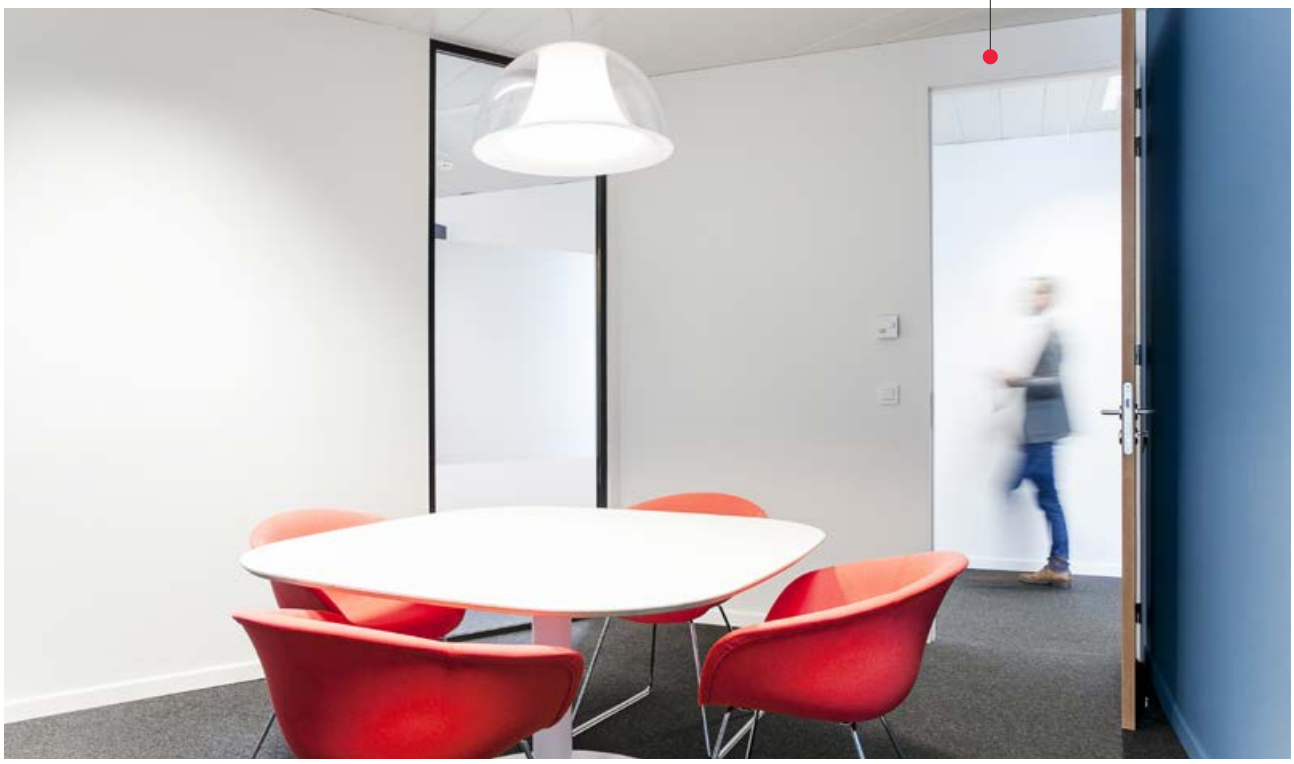
VARIATIE IN DE BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ EEN ONGEWIJZIGDE SAMENSTELLING PER VASTGOEDSECTOR IN 2020

Vastgoedsector	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
Zorgvastgoed	**1,1 %**	**59,2 %**
Kantoren	2,2 %	29,6 %
Vastgoed van distributienetten	1,2 %	11,3 %
TOTAAL	1,4 %	100 %

HUURINKOMSTEN (op 31.12.2020 - in contractuele huren - in %)



Kantoorgebouw Cockx 8-10 – Brussel Gedecentraliseerd (BE)



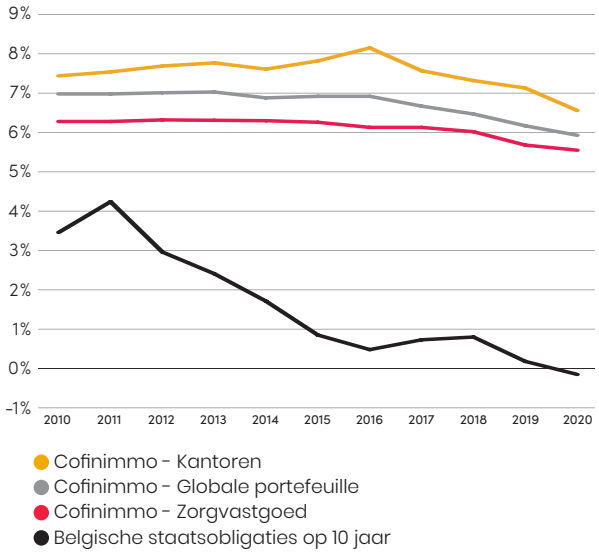
Café Het Zeepaardje – Brussel (BE)

Huurrendement

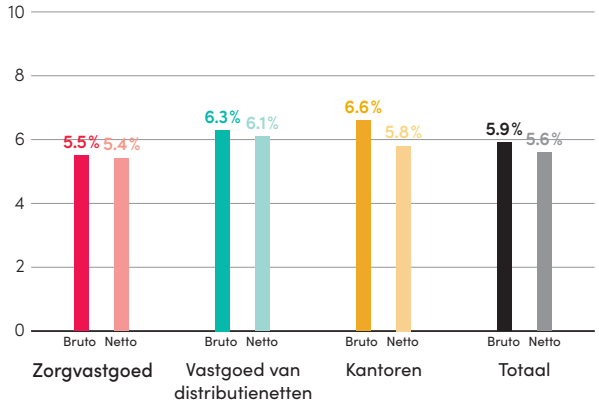
Het huurrendement wordt gedefinieerd als huurinkomsten op de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde voor de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de gebouwen (exclusief activa bestemd voor verkoop) volgens de deskundige. Dit huurrendement is ook de kapitalisatiegraad van de huurinkomsten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

Het verschil tussen de netto- en brutohuurrendementen komt overeen met de directe kosten: technische kosten (onderhoud, herstellingen enz.), commerciële kosten (makelaarfees, marketingkosten enz.) en huurlasten en belastingen op de leegstand. In de zorgvastgoedsector zijn de huurovereenkomsten in Frankrijk en België grotendeels van het type triple netto, terwijl de huurovereenkomsten in Duitsland, Nederland, Spanje en Finland grotendeels van het type dubbel netto (Dach und Fach - zie Lexicon) zijn. Bij de triple netto huurovereenkomst zijn de onderhoudskosten, de verzekeringskosten en de taksen ten laste van de huurder, in tegenstelling tot de dubbel netto huurovereenkomst. Bijgevolg zijn de bruto- en nettohuurrendementen nagenoeg identiek in de zorgvastgoedsector.

KAPITALISATIERENTEVOETEN TOEGEPAST OP DE PORTEFEUILLE VAN COFINIMMO EN RENDEMENT VAN DE BELGISCHE STAATSOBLIGATIES OP 10 JAAR (op 31.12.2020 - in %)



BRUTO-/NETTORENDEMENTEN PER VASTGOEDSECTOR (op 31.12.2020)



SECTORIËLE INFORMATIE

Vastgoedsector en land	Aantal gebouwen	Oppervlakte (in m²)	Gemiddelde leeftijd (in jaren)	Reële waarde (x 1.000.000 EUR)	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in contractuele huren
Zorgvastgoed	**220**	**1.243.896**	**12**	**2.882**	**59,2%**	**162.166**	**56,8%**
België	83	564.439	11	1.456	29,9%	77.080	27,0%
Frankrijk	49	214.035	>15	393	8,1%	27.724	9,7%
Nederland	42	162.702	9	346	7,1%	20.633	7,2%
Duitsland	43	281.655	11	598	12,3%	35.296	12,4%
Spanje	3	21.065	9	78	1,6%	1.434	0,5%
Finland	-	-	nvt	12	0,2%	-	-
Kantoren	**77**	**550.566**	**13**	**1.439**	**29,6%**	**85.988**	**30,1%**
Vastgoed van distributienetten	**1.176**	**375.325**	**>15**	**548**	**11,3%**	**37.475**	**13,1%**
Pubstone – België	696	275.870	>15	295	6,1%	19.567	6,8%
Pubstone – Nederland	214	42.133	>15	139	2,9%	10.139	3,5%
Cofinimur I	266	57.322	>15	114	2,3%	7.769	2,7%
TOTAAL	1.473	2.169.787	13	4.869	100%	285.704	100%

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 kostprijs van de financiering. Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie' van dit document). Nadat zij in 2016 als eerste Europese vastgoedvennootschap een green & social bond uitgaf, gaf Cofinimmo in november 2020 als eerste Belgische vastgoedvennootschap een publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR uit

De schuld en de geconfirmeerde kredietlijnen van de groep zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- of margevariatiebedingen gekoppeld aan het financiële ratingniveau van de groep. Ze zijn over het algemeen onderworpen aan voorwaarden betreffende:

- **de naleving van de GVV-regelgeving;**
- **de naleving van de niveaus voor schuldratio's en van de afdekking van de financiële kosten door cashflow;**
- **de reële waarde van de vastgoedportefeuille.**

Op 31.12.2020 en gedurende het volledige boekjaar 2020 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van deze leningsovereenkomsten verwacht.

Kantoorgebouw Belliard 40 – Brussel CBD (BE)

Financieringsoperaties in 2020

In 2020 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. Tijdens het boekjaar werden twee kapitaalverhogingen uitgevoerd. De financiële operaties die zich in de loop van het boekjaar voordeden, hebben de groep eveneens toegelaten de vervalkalender van de financiële schulden te verbeteren, de beschikbare bankfinancieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag niveau te houden en de looptijd ervan te verlengen. De verschillende gerealiseerde operaties zijn hierna beschreven.

KAPITAALVERHOGINGEN

In de loop van het boekjaar 2020 heeft Cofinimmo twee kapitaalverhogingen (keuzedividend en inbreng in natura) uitgevoerd voor een totaalbedrag van bijna 143 miljoen EUR.

Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 13.05.2020 had beslist om voor het boekjaar 2019 een brutodividend van 5,60 EUR per aandeel uit te keren (hetzij een nettodividend van 3,92 EUR per aandeel).

De raad van bestuur besloot de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2019 in nieuwe aandelen of in cash, of te kiezen voor een combinatie van deze twee betalingswijzen. De inschrijvingsprijs van een nieuw aandeel werd vastgelegd op 113,68 EUR. De nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in het resultaat van Cofinimmo vanaf 01.01.2020 (eerste dividend betaalbaar in 2021).

De aandeelhouders werden verzocht om tussen 20.05.2020 en 05.06.2020 hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen. In het kader van de inschrijving werd in totaal 43,5 % van de dividendcoupons voor 2019 ingeleverd. Dit resulteerde in de uitgifte van 387.226 nieuwe aandelen voor een totaalbedrag van 44 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van 113,68 EUR per nieuw aandeel lag 7,4 % onder de gewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode (122,74 EUR).

Het saldo van het dividend werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 57,2 miljoen EUR (waarvan de roerende voorheffing op dividenden met betrekking tot herbelegde en niet-herbelegde coupons werd afgetrokken). De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd uitgevoerd vanaf 09.06.2020. De effectieve datum van notering van de nieuwe aandelen was 11.06.2020.

Na deze operatie werd het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 26.236.509 aandelen.

Inbrengen in natura, gevolgd door een private plaatsing

Cofinimmo ondertekende op 10.06.2020 een overeenkomst voor de verwerving van zes zorgsites in België via inbreng in natura van de aandelen van zes vennootschappen. De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen werd vastgesteld op circa 105 miljoen EUR, terwijl de waarde van de inbreng in natura 98.520.698,88 EUR bedroeg. In dat kader werden 825.408 nieuwe aandelen uitgegeven.

Een deel van de nieuwe aandelen werd op dezelfde dag in het kader van een private plaatsing bij institutionele beleggers aangeboden. Naar aanleiding van deze private plaatsing werd de verhandeling van het Cofinimmo-aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels tijdelijk geschorst.

Deze plaatsing werd met succes afgerond. In totaal werden 526.000 aandelen geplaatst bij institutionele beleggers tegen een prijs van 121,00 EUR, wat een discount van 3,8 % vertegenwoordigt ten opzichte van de slotkoers van de vooravond. De verhandeling in het Cofinimmo-aandeel werd de volgende ochtend hervat.

Op het einde van deze operatie en op 31.12.2020 werd het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 27.061.917 aandelen.

Psychiatrische kliniek – Kaarst (DE)

UITGIFTE VAN EEN DUURZAME OBLIGATIE

Cofinimmo heeft op 25.11.2020 haar eerste publieke duurzame benchmarkobligatie uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van 500 miljoen EUR, met betaling van een coupon van 0,875% per jaar en een vervaldatum op 02.12.2030.

De markt heeft de uitgifte van Cofinimmo goed onthaald. De vraag overschreed zes maal het volume van de uitgifte.

De opbrengsten van deze uitgifte zullen aangewend worden om activa te (her)financieren overeenkomstig het duurzame financieringskader van Cofinimmo van mei 2020. De geselecteerde activa worden in het ESG-verslag toegelicht, samen met de overige duurzame financieringsacties van de groep (zie blz. 128 tot 133).

De nieuwe uitgifte noteert op de Luxemburgse beurs. De afwikkeling en toelating tot verhandeling van de obligaties vonden plaats op 02.12.2020.

UITBREIDING VAN HET HANDELPAPIERPROGRAMMA

Om de uitgiftes op lange termijn te bevorderen, heeft Cofinimmo beslist om het maximumbedrag van het programma uit te breiden van 800 miljoen EUR tot 950 miljoen EUR met het oog op de uitgifte van meer handelspapier met een looptijd van meer dan 1 jaar. De verhoging van het programma, effectief sinds 15.04.2020, zal uitsluitend bestemd zijn voor uitgiftes op lange termijn; het programma voor het kortlopend handelspapier blijft daarentegen beperkt tot 800 miljoen EUR.

De uitgiftes van handelspapier op lange termijn gebeuren via 'reverse inquiries' die geïnteresseerde beleggers voorleggen aan de banken die het handelspapierprogramma beheren. Belfius Bank en ING Bank verzorgen de coördinatie van het handelspapierprogramma op lange termijn terwijl Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, BRED Banque Populaire, ING Bank, KBC Bank en Société Générale de uitgiftes van kortlopend handelspapier opvolgen.

FINANCIERINGSVERRICHTINGEN SINDS 01.01.2020

Financieringsontwikkelingen

- 06.01.2020: Afsluiting van een nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op vijf jaar;
- 15.01.2020: Vervaldatum van een bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR, afgesloten in 2015;
- 07.02.2020: Terugbetaling van 140 miljoen EUR aan obligaties, uitgegeven in 2012;
- 14.02.2020: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 20 miljoen EUR op 4 jaar, verleend door een Spaanse bank;
- 21.02.2020: Uitgifte van in totaal 24 miljoen EUR handelspapier op 8 jaar;
- 25.02.2020: Terugbetaling van 6 miljoen EUR handelspapier, uitgegeven in 2015;
- 23.03.2020: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 01.04.2020: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 55 miljoen EUR die in oktober 2020 vervalt en waarvan de vervaldatum naar 2028 en 2029 verschoven is (2 x 27,5 miljoen EUR);
- 15.04.2020: Uitbreiding van het handelspapierprogramma op lange termijn (hiervoor gedetailleerd beschreven);
- 23.04.2020: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 40 miljoen EUR die in augustus 2020 vervalt. Aanvankelijk ging het om een traditionele kredietlijn, geherfinancierd in de vorm van een green & social loan op 3 jaar. Overeenkomstig haar ESG-beleid en prestatietabel zal Cofinimmo de green & social loan gebruiken om projecten met ecologische en sociale doelstellingen te herfinancieren;
- 04.05.2020: Ondertekening van de verlenging van het gesyndiceerd krediet van 400 miljoen EUR voor een bijkomend jaar. De vervaldag verschuift naar 01.07.2025;
- 11.05.2020: Verhoging van het bedrag met 28 miljoen EUR van het gesyndiceerd krediet om het op 428 miljoen EUR te brengen;
- 09.06.2020: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 38 miljoen EUR op 7 jaar ter vervanging van een lijn van 25 miljoen EUR die in 2025 vervalt;
- 12.06.2020: Uitgifte van 5 miljoen EUR handelspapier op 8 jaar;
- 01.07.2020: Nieuwe kredietlijn van 500 miljoen EUR afgesloten met een looptijd van 2 jaar. Deze kredietlijn werd op 02.12.2020, d.i. de dag van de uitgifte van de duurzame obligatie, geannuleerd;
- 02.10.2020: Vervroegde herfinanciering van de laatste kredietlijn van 2021 van 30 miljoen EUR die in maart 2021 vervalt, om de vervaldatum te verlengen tot 2029;
- 12.11.2020: Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met 1 jaar om de looptijd tot 2026 te verlengen;
- 25.11.2020: Uitgifte van een publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR met een looptijd van 10 jaar (hiervoor gedetailleerd beschreven);
- 26.11.2020: Verlenging met een bijkomend jaar van een krediet van 25 miljoen EUR, waardoor de looptijd verlengd wordt tot 2031;
- 18.12.2020: Afsluiting van een nieuwe bilaterale kredietlijn van 80 miljoen EUR met een looptijd van 7 jaar en 5 maanden;
- 02.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 40 miljoen EUR met een looptijd van 7 jaar;
- 11.02.2021: Verlenging met een bijkomend jaar van een kredietlijn van 20 miljoen EUR, om de vervaldatum te verlengen tot 2025;
- 12.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR met een looptijd van 5 jaar;
- 15.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR met een looptijd van 5 jaar;
- 15.02.2021: Verlenging met een bijkomend jaar van een kredietlijn van 50 miljoen EUR, om de vervaldatum te verlengen tot 2026.

Renteafdekking

In 2020 heeft Cofinimmo haar afdekkingen over een periode van tien jaar verder uitgebreid. De IRS voor de jaren 2025 (100 miljoen EUR), 2026-2027-2028 (350 miljoen EUR) en 2029 (250 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen. De belangrijkste afdekkingsoperaties op lange termijn werden uitgevoerd tijdens het eerste kwartaal. In januari 2021 zette Cofinimmo haar afdekking verder over de jaren 2026 tot 2029 door een IRS van 50 miljoen EUR af te sluiten.

In 2020 verhoogde Cofinimmo eveneens haar afdekking over de komende jaren met de intekening op caps voor de jaren 2020 (150 miljoen EUR), 2021 (250 miljoen EUR), 2022 (350 miljoen EUR) en 2023-2024 (100 miljoen EUR). In januari 2021 onderschreef Cofinimmo een nieuwe cap van 200 miljoen EUR waardoor ze haar afdekking voor de jaren 2021-2022-2023-2024-2025 kon verhogen.

Structuur van de schuld

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE SCHULDEN

Op 31.12.2020 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.283 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 (%)	Conversie-prijs	Coupon (%)	Uitgiftedatum	Vervaldag
S	L	-	190,0	100,000	-	1,9290	25.03.2015	25.03.2022
S	L	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	L	green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	L	duurzaam	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
C	K	-	219,3	100,000	133,4121	0,1875	15.09.2016	15.09.2021

Op 31.12.2020 beliepen de **langlopende financiële schulden** 1.247 miljoen EUR, waarvan:

Obligatiemarkt

- 260 miljoen EUR van twee niet-converteerbare obligatieleningen:
- 55 miljoen EUR aan niet-converteerbare green & social bonds. Deze obligaties maken deel uit van Euronext ESG Bonds, een gemeenschap die Europese emittenten van green & social obligaties groepeert die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige emittenten in Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap. De overige Belgische emittenten zijn een bankgroep, de Belgische Staat, het Waalse Gewest en een Belgisch waterzuiveringsbedrijf;
- 500 miljoen EUR aan een duurzame benchmarkobligatie die net als talrijke internationale emittenten, maar ook een Belgische vastgoedontwikkelaar en het Waals Gewest, deel uitmaakt van de Luxembourg Green Exchange gemeenschap;
- -4 miljoen EUR hoofdzakelijk voor de uitgifte onder de pari-waarde van de obligatie van 500 miljoen EUR en voor niet-vervallen opgelopen interesten van de obligatieleningen;
- 69 miljoen EUR handelspapier op lange termijn;
- 2 miljoen EUR die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven.

Bankfaciliteiten

- 355 miljoen EUR geconfirmeerde bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij een vijftiental financiële instellingen;
- 9 miljoen EUR ontvangen huurwaarborgen.

Op 31.12.2020 bedroegen de **kortlopende financiële schulden** van Cofinimmo 1.037 miljoen EUR, waarvan:

Financiële markten

- 221 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen. Deze converteerbare obligaties worden in de balans gewaardeerd tegen hun marktwaarde;
- 800 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 306 miljoen EUR met een looptijd van meer dan drie maanden. De uitgiftes van kortetermijnhandelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden;
- 10 miljoen EUR handelspapier initieel afgesloten op lange termijn waarvan de resterende looptijd minder dan een jaar is;

Bankfaciliteiten

- 5 miljoen EUR aan andere leningen.

LIQUIDE MIDDELEN

Op 31.12.2020 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.332 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 532 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren (dit bedrag is 716 miljoen EUR op 10.03.2021, rekening houdend met de kapitaalverhoging van 180 miljoen EUR, de sinds 01.01.2021 afgesloten kredietlijnen en de reeds gerealiseerde investeringen).

GECONSOLIDEERDE SCHULDGRAAD

Op 31.12.2020 komt Cofinimmo de plafonds van de geconsolideerde en statutaire financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal activa) bedraagt 46,1 % (tegenover 41,0 % op 31.12.2019). Ter herinnering: de wettelijk toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %.

Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire ratio en is die begrensd op 60 %.

GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen verbeterde van 4 jaar naar 5 jaar tussen 31.12.2019 en 31.12.2020. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, dat volledig afgedekt is door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 2.800 miljoen EUR bedraagt op 31.12.2020, vervallen gespreid tot 2031. Sinds 01.01.2021 werden nieuwe kredietlijnen voor 140 miljoen EUR gesloten. De jaarlijkse vervalkalender is weergegeven op bladzijde 74.

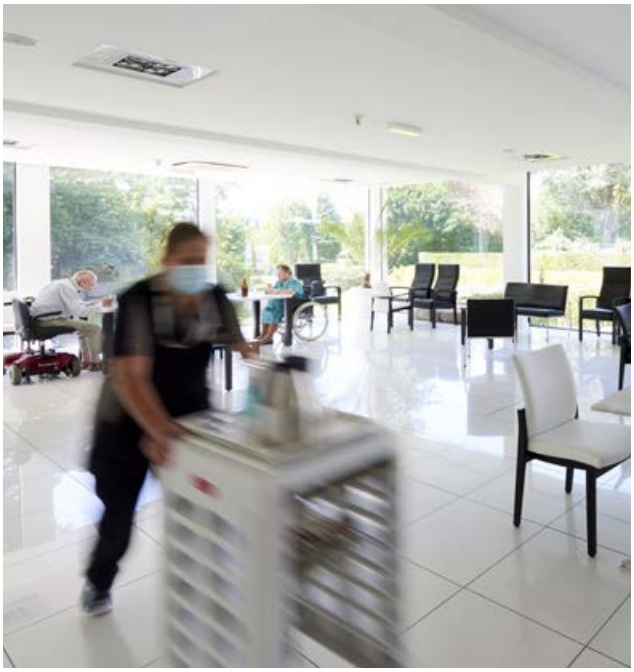
Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,3 % voor het boekjaar 2020, tegenover 1,4 % voor het boekjaar 2019.

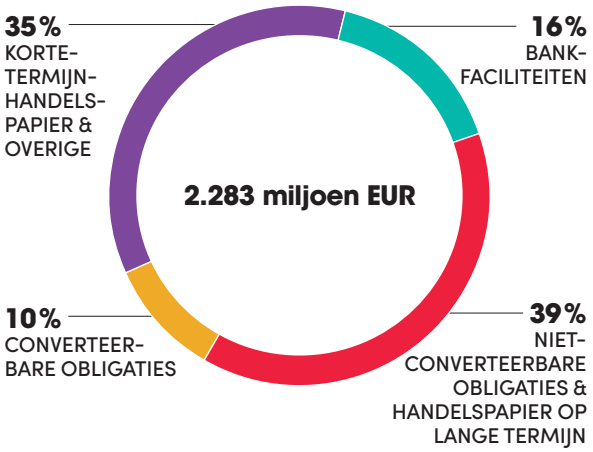
Cofinimmo dekt haar schuld met vlottende rente gedeeltelijk af door middel van interestswaps (IRS) en caps. Ze voert een beleid gericht op het veiligstellen van rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor 50 % tot 100 % van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat de groep uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt zij de kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

Rekening houdend met de afdekkingsoperaties van 07.01.2020, wordt de verdeling van de vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente in de grafiek op bladzijde 74 weergegeven.

Tot op heden is het geanticipeerde renterisico voor meer dan 70 % afgedekt tot eind 2025. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.



SAMENSTELLING VAN DE SCHULD (op 31.12.2020)



Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het financiële ratingagentschap Standard & Poor's. Op 20.04.2020 bevestigde Standard & Poor's de rating BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn van de Cofinimmo groep. De liquiditeit van de groep werd als adequaat gewaardeerd.

Aangezien de in 2020 gerealiseerde verwervingen hoger bleken te zijn dan Standard & Poor's had verwacht, publiceerde het op 19.11.2020 een actualisering van zijn prognoses voor de schuldratio.

Vervreemding van eigen aandelen

Artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bepaalt dat sinds 01.01.2020 elke vervreemding van eigen aandelen publiek gemaakt dient te worden.

In overeenstemming met dit artikel verklaarde Cofinimmo dat zij sinds 01.01.2020 Cofinimmo aandelen buiten beurs (OTC) heeft vervreemd ingevolge uitoefeningen van opties door haar personeel in het kader van het Cofinimmo stock option plan (SOP), met het oog op het leveren van die aandelen aan het betrokken personeel.

OVERZICHT VAN DE TRANSACTIES TUSSEN 01.01.2020 EN 31.12.2020 IN HET KADER VAN HET STOCK OPTION PLAN

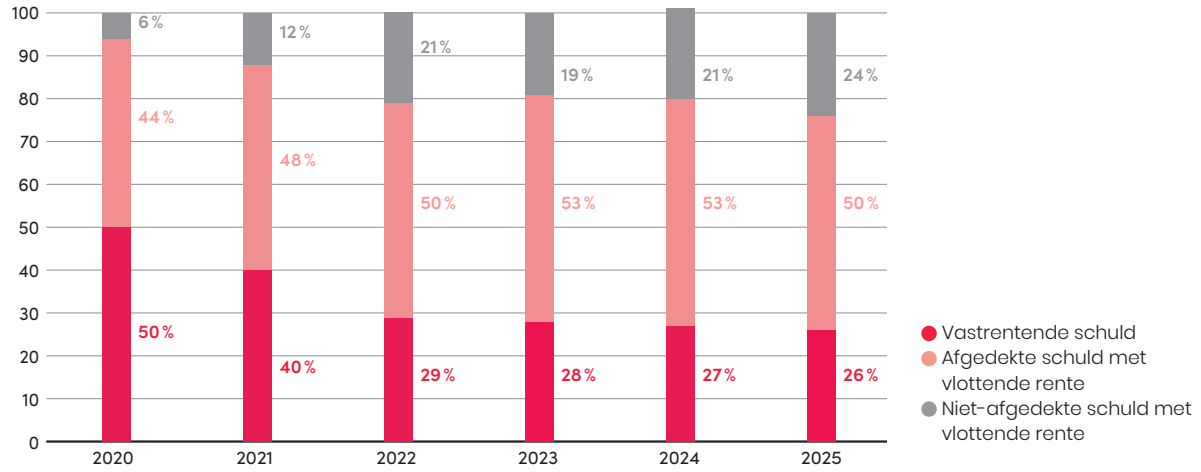
Datum van de transactie	SOP Plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
13.06.2020	2006	1.000	129,27
11.06.2020	2006	100	129,27
11.06.2020	2007	475	143,66
11.06.2020	2008	100	122,92
11.06.2020	2010	250	93,45
11.06.2020	2016	475	108,44
05.06.2020	2006	1.350	129,27
06.03.2020	2015	200	95,03
02.03.2020	2015	200	95,03
02.03.2020	2016	200	108,44

In overeenstemming met dit artikel verklaarde zij dat zij 1.257 eigen aandelen verkocht had op Euronext Brussels op 25.06.2020 tegen een gemiddelde prijs van 123,66 EUR per aandeel. Deze puur technische verrichting werd uitgevoerd door Gestone III NV, een rechtstreekse dochteronderneming van Cofinimmo. De verkochte aandelen zijn het resultaat van de conversie in gewone aandelen van de 1.257 bevoorrechte aandelen I die op 12.07.2019 door Gestone III NV werden verworven bij gebrek aan omzettingsverzoeken[1]. Het is momenteel niet voorzien dat Gestone III NV zal overgaan tot andere verkopen van Cofinimmo aandelen.

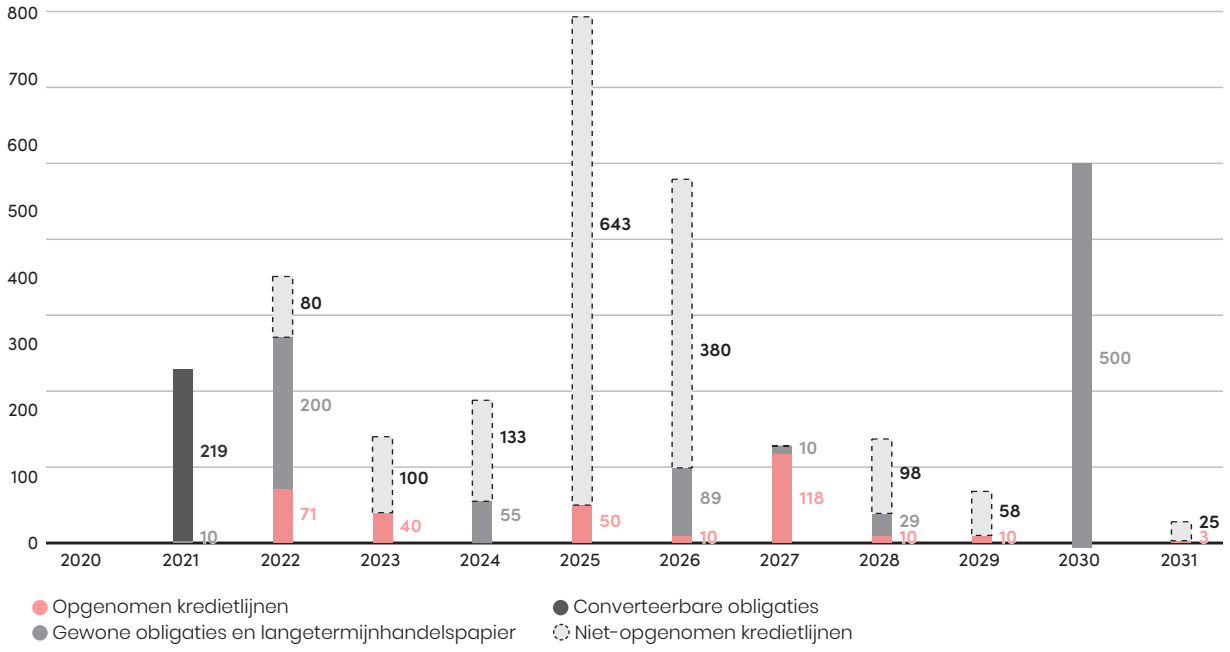
OVERZICHT VAN DE TRANSACTIES

Datum en uur van de transactie	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (EUR)	Minimale koers (EUR)	Maximale koers (EUR)	Totale prijs (EUR)
25.06.2020 09u49 en 09u54	1.257	123,66	123,40	123,80	155.441

VERDELING VAN DE VASTRENTENDE SCHULD, VAN DE AFGEDEKTE SCHULD MET VLOTTENDE RENTE EN VAN DE NIET-AFGEDEKTE SCHULD MET VLOTTENDE RENTE (proforma 31.12.2020 na kapitaalverhoging van 08.03.2021 – in %)



VERVALDAGKALENDER VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN OP LANGE TERMIJN OP 10.03.2021 (x 1.000.000 EUR)



1. Zie eveneens persberichten van 28.05.2019 en 12.07.2019.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING – ANALYTISCH SCHEMA

(x 1.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	249.491	233.224
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	9.444	8.784
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.483	-2.655
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-739	-3.737
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	243	-1.001
Vastgoedresultaat	**255.956**	**234.615**
Technische kosten	-6.051	-5.939
Commerciële kosten	-2.344	-1.808
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-2.765	-3.579
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	**244.796**	**223.289**
Algemene kosten van de vennootschap	-33.684	-29.460
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	**211.112**	**193.829**
Financiële inkomsten	8.186	9.021
Netto-interestkosten	-24.541	-24.128
Andere financiële kosten	-744	-634
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	215	-939
Belastingen	-7.907	-5.572
Nettoresultaat van de kernactiviteiten	**186.320**	**171.577**
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-4.863	-5.079
Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep	181.457	166.498
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-22.756	-23.765
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	**-22.756**	**-23.765**
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	850	-419
Resultaat op financiële instrumenten - aandeel groep	-21.906	-24.184
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	4.583	12.394
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.696	79.069
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.688	143
Ander resultaat op de portefeuille	-36.130	-29.129
Resultaat op de portefeuille	**-47.931**	**62.477**
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	7.601	-176
Resultaat op de portefeuille - aandeel groep	-40.330	62.301
Nettoresultaat	**115.633**	**210.289**
Minderheidsbelangen	3.588	-5.674
Nettoresultaat - aandeel groep	119.222	204.615

AANTAL AANDELEN

	31.12.2020	31.12.2019
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	27.061.917	25.849.283
Aantal gewone aandelen in omloop	27.016.833	25.798.592
Aantal gewone aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	**27.016.833**	**25.798.592**
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	0	0
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	0	0
Aantal bevoorrechte aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	**0**	**0**
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	27.061.917	25.849.283
Totaal aantal aandelen in omloop	27.016.833	25.798.592
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	26.478.781	24.456.099

RESULTAAT PER AANDEEL – AANDEEL GROEP

(in EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep	**6,85**	**6,81**
Resultaat op financiële instrumenten - aandeel groep	-0,83	-0,99
Resultaat op de portefeuille - aandeel groep	-1,52	2,55
Nettoresultaat	4,50	8,37

Woonzorgcentrum Keiheuvel – Balen (BE)

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 258 miljoen EUR, in vergelijking met 238 miljoen EUR op 31.12.2019. Dit is een stijging van 8,5% dankzij de verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 1,4 % tusen 31.12.2019 en 31.12.2020. De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten - zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatiemaatstaven) bedragen 252 miljoen EUR, in vergelijking met 233 miljoen EUR op 31.12.2019. Dit is een stijging van 8,1% ten opzichte van 2019. De nettowaardeverminderingen op handelsvorderingen werden geboekt ten bedrage van ongeveer 2 miljoen EUR (tegenover netto-terugnemingen van waardeverminderingen van 0,6 miljoen EUR in 2019). Na het in aanmerking nemen ervan, bedragen de huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten 249 miljoen EUR, in vergelijking met 233 miljoen EUR. Dit is een stijging van 7,0 % in overeenstemming met de in november 2020 aangegeven prognoses.

Dankzij de verkoop van de Vorst 23/25-site eind 2019 verminderden de niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie met 3 miljoen EUR, in overeenstemming met de prognoses.

De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade zijn met ongeveer 1 miljoen EUR verminderd en zijn in overeenstemming met de prognoses; deze kosten worden naar hun aard tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar op onregelmatige wijze gemaakt. Het kredietbedrag dat in 2020 werd vastgesteld, komt voort van de gerecupereerde vergoedingen voor huurschade.

De variatie in de algemene kosten tussen de boekjaren 2019 en 2020 zijn eveneens in overeenstemming met de prognoses. Ter herinnering: De algemene kosten omvatten de steun (500.000 EUR) aan de initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en de gevolgen ervan in de gezondheidssector, meer bepaald op het vlak van de woonzorgcentra en ziekenhuizen, die vanaf april jl. werd aangekondigd. De operationele marge bedraagt 82,5 %.

De financiële inkomsten zijn één miljoen EUR gedaald en bedragen 8 miljoen EUR; het bedrag van vorig jaar was inclusief minder dan 3 miljoen EUR aan eenmalige opbrengsten, terwijl de financiële inkomsten van 2020 eenmalige opbrengsten van één miljoen EUR bevatten die in het 1e halfjaar geboekt werden en verbonden zijn aan de inbrengen in natura van 10.06.2020.

De netto-interestkosten zijn stabiel in vergelijking met vorig jaar, ondanks de stijging van de gemiddelde schuld, met name dankzij de gemiddelde rentevoet die daalde naar 1,3 % tegenover 1,4 % op 31.12.2019. De netto-interestkosten zijn in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het gebied van investeringen en financieringen, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 181 miljoen EUR op 31.12.2020, in overeenstemming met de prognoses (te vergelijken met 166 miljoen EUR die op 31.12.2019 werd gerealiseerd), voornamelijk dankzij de opname in de perimeter van de gerealiseerde verwervingen en de vermindering van de operationele kosten verbonden de verkochte kantoorgebouwen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 6,85 EUR per aandeel (in overeenstemming met de prognoses, te vergelijken met 6,81 EUR op 31.12.2019) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2019 en in juni 2020 (keuzedividend en inbrengen in natura). Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 24.456.099 tot 26.478.781 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -23 miljoen EUR op 31.12.2020, tegenover -24 miljoen EUR op 31.12.2019. Deze variatie is verklaarbaar door de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 5 miljoen EUR op 31.12.2020, tegenover 12 miljoen EUR op 31.12.2019. De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is negatief op 31.12.2020 (-14 miljoen EUR tegenover +79 miljoen EUR op 31.12.2019): de waardestijging van de zorgvastgoedportefeuilles in België evenals van de kantoorgebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD) heeft de waardevermindering van sommige gebouwen, met name in de Cofinimur I-portefeuille, niet volledig kunnen compenseren. Deze variaties worden ook beïnvloed (voor een bedrag van 10 miljoen EUR, dat in het 4e kwartaal 2020 wordt geboekt) door de verhoging van het tarief van de registratierechten in Nederland (dat vanaf 01.01.21 in het algemeen van 6 % naar 8 % steeg). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen stabiel (-0,1 %) voor boekjaar 2020. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -36 miljoen EUR op 31.12.2020 en omvat met name het effect van de perimeterintredes, de uitgestelde belastingen[1] en het waardeverlies op de goodwill geboekt in het 1e halfjaar (gewoonlijk geboekt in voorkomend geval op het einde van het boekjaar in plaats van in de loop van het boekjaar).

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 119 miljoen EUR (hetzij 4,50 EUR per aandeel) op 31.12.2020, tegenover 205 miljoen EUR (hetzij 8,37 EUR per aandeel) op 31.12.2019. Deze schommeling is voornamelijk het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en van de waardevariaties (vastgoedbeleggingen, afdekkingsinstrumenten, de goodwill, t.t.z. non-cash variaties) tussen 31.12. 2019 en 31.12.2020.

1. Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(x 1.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVA		
Vaste activa	**5.093.589**	**4.397.253**
Goodwill	46.827	56.947
Immateriële vaste activa	2.172	935
Vastgoedbeleggingen	4.865.581	4.218.523
Andere materiële vaste activa	1.434	1.278
Financiële vaste activa	2.883	2.121
Vorderingen van financiële leasing	104.889	105.651
Handelsvorderingen en andere vaste activa	386	1.016
Uitgestelde belastingen	1.390	1.162
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	68.026	9.621
Vlottende activa	**160.026**	**160.986**
Activa bestemd voor verkoop	3.320	28.764
Financiële vlottende activa	0	2
Vorderingen van financiële leasing	2.367	2.258
Handelsvorderingen	26.023	23.443
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	46.605	37.639
Kas en kasequivalenten	48.642	31.569
Overlopende rekeningen	33.069	37.311
TOTAAL ACTIVA	5.253.614	4.558.239
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	2.649.362	2.533.960
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**2.574.775**	**2.451.335**
Kapitaal	1.450.210	1.385.227
Uitgiftepremies	804.557	727.330
Reserves	200.786	134.163
Nettoresultaat van het boekjaar	119.222	204.615
Minderheidsbelangen	**74.587**	**82.625**
Verplichtingen	2.604.252	2.024.279
Langlopende verplichtingen	**1.417.964**	**1.025.918**
Voorzieningen	25.359	24.176
Langlopende financiële schulden	1.246.850	873.546
Andere langlopende financiële verplichtingen	100.690	84.227
Uitgestelde belastingen	45.064	43.969
Kortlopende verplichtingen	**1.186.289**	**998.361**
Kortlopende financiële schulden	1.036.612	870.993
Andere kortlopende financiële verplichtingen	206	96
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	126.637	112.435
Overlopende rekeningen	22.834	14.837
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	5.253.614	4.558.239

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille[1], zoals bepaald door de onafhankelijke waarderings-deskundigen, bedraagt 5.082 miljoen EUR op 31.12.2020, tegenover 4.428 miljoen EUR op 31.12.2019. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2020 bedroeg de reële waarde 4.869 miljoen EUR, in vergelijking met 4.247 miljoen EUR op 31.12.2019, hetzij een groei van 15 %.

Het niveau van de handelsvorderingen op 31.12.2020 is vergelijkbaar met het niveau op 31.12.2019. Ter herinnering, ondanks het optreden van het coronavirus COVID-19, was het aandeel van de verschuldigde daadwerkelijk geïnde huur met betrekking tot het 2e kwartaal (rekening houdend met de geboekte waardeverminderingen) vergelijkbaar met het aandeel van de verschuldigde huur met betrekking tot het 2e kwartaal van het vorige boekjaar. Overigens is de verhouding van de in het 2e semester 2020 en het 1ste kwartaal 2021 effectief verschuldigde geïnde huurgelden op 25.02.2021 gelijkaardig aan de verhouding geïnd op 25.02.2020.

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, alsook op de participatie van 26,6 % in de geassocieerde vennootschap Aldea Group NV en de participatie van 39 % in de geassocieerde vennootschap SCI Foncière CRF, verworven in december 2020. Op 31.12.2019 omvatte die ook de participatie van 51 % van Cofinimmo in Cofinea I SAS (verpleeghuizen in Frankrijk). De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) werden uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van drie dochtervennootschappen.

Intrinsieke waarde van het aandeel

(in EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Intrinsieke waarde van het aandeel		
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde[2] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	95,30	89,42
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde[3] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	101,18	94,30
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel		
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde[2] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	95,22	89,32
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde[3] na uitkering van het dividend van het boekjaar 2019	101,10	94,11

Toelichting bij de intrinsieke waarde van het aandeel

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2019 en 31.12.2020 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

Daarentegen werden 22.875 eigen aandelen van het stock option plan in rekening opgenomen bij de berekening van hogervermelde indicator in 2020 (tegenover 27.345 in 2019) aangezien ze een verwaterende impact hadden.

Woonzorgcentrum
Henri Dunant – Brussel (BE)

1. De gebouwen bestemd voor eigen gebruik, projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop inbegrepen.
2. Reële waarde: na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.
3. Investeringswaarde: voor aftrek van de transactiekosten.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE KWARTAALREKENINGEN[1]

GLOBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT PER KWARTAAL (RESULTATENREKENING)

(x 1.000 EUR)	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	2020
Huurinkomsten	60.965	61.795	63.611	65.150	251.521
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	2.361	2.361	2.361	2.361	9.444
Met verhuur verbonden kosten	7	-1.940	-33	-64	-2.030
Nettohuurresultaat	**63.332**	**62.217**	**65.939**	**67.447**	**258.935**
Recuperatie van vastgoedkosten	235	17	12	309	573
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24.725	3.672	1.944	3.326	33.667
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	161	-140	-43	-308	-330
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-27.270	-4.108	-1.941	-3.569	-36.888
Vastgoedresultaat	**61.182**	**61.659**	**65.911**	**67.204**	**255.956**
Technische kosten	-808	-603	-717	-3.923	-6.051
Commerciële kosten	-580	-685	-602	-477	-2.344
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.074	-383	-88	-220	-2.765
Beheerkosten vastgoed	-6.703	-5.547	-5.195	-6.133	-23.579
Vastgoedkosten	**-10.164**	**-7.219**	**-6.603**	**-10.753**	**-34.740**
Operationeel vastgoedresultaat	**51.018**	**54.440**	**59.308**	**56.451**	**221.217**
Algemene kosten van de vennootschap	-2.873	-2.377	-2.227	-2.629	-10.105
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**48.145**	**52.063**	**57.081**	**53.823**	**211.112**
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	742	2.608	112	1.121	4.583
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.699	-6.002	-7.506	-13.887	-13.696
Ander portefeuilleresultaat	-3.229	-20.942	-2.614	-7.030	-33.815
Operationeel resultaat	**59.357**	**27.727**	**47.072**	**34.027**	**168.184**
Financiële inkomsten	1.789	2.819	1.622	1.956	8.186
Netto-interestkosten	-5.829	-5.837	-6.350	-6.526	-24.541
Andere financiële kosten	-190	-174	-186	-194	-744
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-10.879	-8.233	-2.338	-1.306	-22.756
Financieel resultaat	**-15.109**	**-11.425**	**-7.251**	**-6.070**	**-39.855**
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	177	93	21	-2.764	-2.473
Resultaat vóór belastingen	**44.425**	**16.395**	**39.842**	**25.193**	**125.856**
Vennootschapsbelasting	-2.227	-238	-1.090	-4.352	-7.907
Exit taks	-160	-756	210	-1.609	-2.315
Belastingen	**-2.387**	**-995**	**-880**	**-5.961**	**-10.223**
Nettoresultaat	**42.037**	**15.402**	**38.963**	**19.232**	**115.633**
Minderheidsbelangen	136	2.223	203	1.026	3.588
Nettoresultaat - aandeel groep	**42.174**	**17.624**	**39.165**	**20.258**	**119.222**

1. De groep heeft geen kwartaalinformatie vrijgegeven tussen 31.12.2020 en de afsluitingsdatum van dit document. De halfjaar- en jaarresultaten zijn onderworpen aan een controle door de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren.

OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	2020
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen	0	0	0	0	0
Impact van het in het resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgekdekte risico is geëindigd	0	0	0	0	0
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
Converteerbare obligaties	6.306	-2.699	-882	4.996	7.721
Overige elementen van het globaal resultaat	**6.306**	**-2.699**	**-882**	**4.996**	**7.721**
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat - aandeel groep	**6.306**	**-2.699**	**-882**	**4.996**	**7.721**

GLOBAAL RESULTAAT					
Globaal resultaat	**48.343**	**12.702**	**38.081**	**24.229**	**123.354**
Minderheidsbelangen	136	2.223	203	1.026	3.588
Globaal resultaat - aandeel groep	**48.480**	**14.925**	**38.283**	**25.255**	**126.943**

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND (BALANS)

(x 1.000 EUR)	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
ACTIVA				
Vaste activa	**4.471.760**	**4.613.096**	**4.711.067**	**5.093.589**
Goodwill	56.947	46.827	46.827	46.827
Immateriële vaste activa	1.236	1.156	1.126	2.172
Vastgoedbeleggingen	4.294.046	4.453.904	4.552.007	4.865.581
Andere materiële vaste activa	1.723	1.976	2.003	1.434
Financiële vaste activa	413	79	89	2.883
Vorderingen van financiële fleasing	105.570	105.264	105.215	104.889
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.014	1.277	1.280	386
Uitgestelde belastingen	1.013	1.121	1.008	1.390
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	9.798	1.492	1.514	68.026
Vlottende activa	**156.231**	**132.794**	**141.898**	**160.026**
Activa bestemd voor verkoop	28.764	6.396	6.673	3.320
Financiële vlottende activa	3	4	1	0
Vorderingen van financiële leasing	2.287	2.327	2.348	2.367
Handelsvorderingen	24.802	25.343	27.226	26.023
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20.394	22.479	37.543	46.605
Kas en kasequivalenten	36.307	36.827	32.810	48.642
Overlopende rekeningen	43.673	39.419	35.297	33.069
TOTAAL ACTIVA	4.627.991	4.745.890	4.852.965	5.253.614

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
Eigen vermogen	**2.582.314**	**2.587.706**	**2.625.637**	**2.649.362**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	*2.499.770*	*2.511.326*	*2.548.878*	*2.574.775*
Kapitaal	1.385.227	1.450.210	1.450.210	1.450.210
Uitgiftepremies	727.330	804.557	804.557	804.557
Reserves	345.040	196.761	195.148	200.786
Nettoresultaat van het boekjaar	42.174	59.798	98.963	119.222
Minderheidsbelangen	*82.544*	*76.380*	*76.758*	*74.587*
Verplichtingen	**2.045.677**	**2.158.184**	**2.227.329**	**2.604.252**
Langlopende verplichtingen	*1.168.464*	*1.206.377*	*1.044.067*	*1.417.964*
Voorzieningen	24.304	23.622	23.611	25.359
Langlopende financiële schulden	1.013.356	1.042.272	877.167	1.246.850
Andere langlopende financiële verplichtingen	86.597	95.275	97.323	100.690
Uitgestelde belastingen	44.208	45.207	45.966	45.064
Kortlopende verplichtingen	*877.213*	*951.807*	*1.183.262*	*1.186.289*
Kortlopende financiële schulden	736.188	811.027	1.036.501	1.036.612
Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.700	2.658	1.443	206
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	122.097	121.784	126.277	126.637
Overlopende rekeningen	15.229	16.339	19.042	22.834
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4.627.991	4.745.890	4.852.965	5.253.614

STATUTAIRE RESULTAATSBESTEMMING

De raad van bestuur van de Cofinimmo groep zal aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 12.05.2021 voorstellen om de jaarrekeningen per 31.12.2020 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel op de volgende bladzijde en een dividend van 5,80 EUR bruto, ofwel 4,06 EUR netto per gewoon aandeel uit te keren.

De data en de modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld in de agenda van de aandeelhouder (zie blz. 161).

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 2021' van dit document).

Op 31.12.2020 bezat de Cofinimmo groep 45.084 aandelen in eigen beheer. De raad van bestuur stelt een dividend voor van 5,80 EUR per aandeel voor de 15.875 eigen aandelen in het bezit van dochtervennootschap Gestone III NV en de annulering van het recht op dividend van de 29.209 resterende eigen aandelen voor.

De kapitaalvergoeding is gebaseerd op het aantal aandelen in omloop op datum van goedkeuring van de rekeningen (10.03.2021). Elke verkoop van aandelen in het bezit van de groep of elke uitgifte van nieuwe aandelen, kan de kapitaalvergoeding wijzigen.

Rekening houdend met de kapitaalverhoging van 08.03.2021 en na de voorgestelde vergoeding van het kapitaal van 166 miljoen EUR voor het boekjaar 2020 zullen de reserves en het statutair resultaat van Cofinimmo NV in totaal 76 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) 643 miljoen EUR zal bedragen (zie ook hoofdstuk 'Statutaire jaarrekening' van dit document).

In 2020 bedraagt het geconsolideerde nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep 181 miljoen EUR en het geconsolideerde nettoresultaat - aandeel groep 119 miljoen EUR. De pay-out ratio bedraagt 84,7 %, tegenover 82,2 % voor 2019.

5,80 EUR
BRUTODIVIDEND PER AANDEEL VOORGESTELD VOOR HET BOEKJAAR 2020

84,7 %
PAY-OUT RATIO VOORGESTELD VOOR HET BOEKJAAR 2020

Kantoorgebouw Brand Whitlock 87-93 – Brussel Gedecentraliseerd (BE)

VERWERKINGEN EN AFHOUDINGEN

(x 1.000 EUR)	2020	2019
A. Nettoresultaat	122.774	197.542
B. Overdracht van/naar de reserves	34.427	-52.506
Overdracht naar de reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	**-5.283**	**-67.246**
Boekjaar	**-5.283**	-67.246
Vorige boekjaren	0	0
Overdracht naar de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	**9.738**	**0**
Boekjaar	9.738	0
Vorige boekjaren	0	0
Overdracht naar de reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	**0**	**6.453**
Overdracht naar de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	**0**	**0**
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Overdracht naar de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	**20.448**	**24.394**
Boekjaar	20.448	24.394
Vorige boekjaren	0	0
Overdracht naar de overige reserves	**-10**	**-4**
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	**9.534**	**-16.103**
C. Vergoeding van het kapitaal	-80.571	-7.517
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13, §1, par. 1 van het koninklijk besluit van 13.07.2014	-80.571	-7.517
D. Overige verdeling voor het boekjaar dan de vergoeding van het kapitaal	-85.258	-137.519
Dividenden	-84.848	-137.054
Winstdeelnameplan	-410	-465
E. Over te dragen resultaat	19.198	78.327

GEBEURTENISSEN NA 31.12.2020

— Geen enkele belangrijke gebeurtenis die een aanzienlijke impact zou kunnen hebben op de resultaten op 31.12.2020 deed zich voor na datum van afsluiting

Bouw van een uitbreiding van een zorgcomplex in Leuven (BE)

Op 14.01.2020 sloot Cofinimmo een overeenkomst voor de verwerving van 100 % van de aandelen van de BV Home Vogelzang OG verwerven. Deze vennootschap bezit voor de komende 30 jaar de zakelijke rechten op een terrein in Leuven, Vlaams Brabant. Op het terrein zal een uitbreiding van een bestaand complex gebouwd worden.

De uitbreiding zal grenzen aan een reeds bestaand woonzorgcentrum en assistentiewoningen en zal uitgevoerd worden in de vorm van een turnkey project. Met dit gebouw wordt een energieverbruik nagestreefd dat 30 % lager is dan de referentiewaarde. Het zal vier verdiepingen tellen en ongeveer 90 bedden aanbieden over een oppervlakte van bijna 6.500 m². De voorlopige oplevering van de werken is voorzien voor eind maart 2022.

De conventionele waarde van het complex voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Het project zal in erfpacht gegeven worden aan VZW Home Vogelzang, die reeds het bestaande woonzorgcentrum en de assistentiewoningen beheert en de vergunning bezit voor de uitbating van deze uitbreiding. De erfpacht is van het type triple netto en heeft een looptijd van 27 jaar, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de uitbreiding. De marktconforme jaarlijkse vergoeding zal vanaf de oplevering van de werken verschuldigd zijn en zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Belgische consumentenprijsindex. Bij het verlopen van de zakelijke rechten zal het gebouw automatisch toekomen aan de VZW Home Vogelzang. Vandaar zal deze transactie in de rekeningen van Cofinimmo worden opgenomen als een financiële leasing.

Verwerving van een woonzorgcentrum in Vantaa (FI)

Op 21.01.2021 zette Cofinimmo haar uitbreiding in het Finse zorgvastgoed voort met de verwerving van een woonzorgcentrum in aanbouw in Vantaa, een stad met 230.000 inwoners gelegen in de metropoolregio Helsinki, hoofdstad van Finland. Vantaa is de vierde grootste stad van Finland. Het totale investeringsbudget voor het perceel en de werkzaamheden bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR.

Ter herinnering: Finland biedt interessante perspectieven voor Cofinimmo dat wil bijdragen tot het invullen in de zorgbehoeften van de Finse bevolking. Het land telt ongeveer 5,5 miljoen inwoners, waarvan 22 % 65-plussers en ongeveer 10 % 75-plussers zijn. Het percentage inwoners van 65 jaar en ouder zal tegen 2030 naar verwachting oplopen tot meer dan 26 %. Deze demografische situatie zal de behoefte aan hoogwaardige gezondheidszorg doen toenemen. Vandaag biedt de institutionele zorg in Finland ongeveer 65.000 bedden. Deze worden beheerd door uitbaters uit de publieke sector, liefdadigheidsverenigingen en de privésector, waarbij die laatste ongeveer 50 % van de bedden in beslag neemt. De zorgsector biedt dus een interessant groeipotentieel op lange termijn, dat door de vergrijzing van de bevolking, de vastgoedportefeuille en de privatisering van het zorgvastgoed zal worden gestimuleerd.

Het woonzorgcentrum in Vantaa zal 68 bedden bieden, verspreid over een oppervlakte van 2.600 m². De werken gingen van start in het derde kwartaal van 2020 en de oplevering van het complex is voorzien voor het vierde kwartaal van 2021. De energieprestatie van het gebouw zal van niveau B zijn.

De zorgsite is reeds voorverhuurd aan Esperi Care Oy, een belangrijke zorgverstrekker in Finland. De dubbel netto huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar en zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden.

Uitbreiding van de zorgvastgoed-portefeuille naar Ierland

Op 18.01.2021 deed Cofinimmo haar intrede in het Ierse zorgvastgoed met de verwerving via een dochtervennootschap van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek in de graafschappen Cavan, Dublin, Kildare, Meath en Louth. Het gaat om een totale investering van ongeveer 93 miljoen EUR.

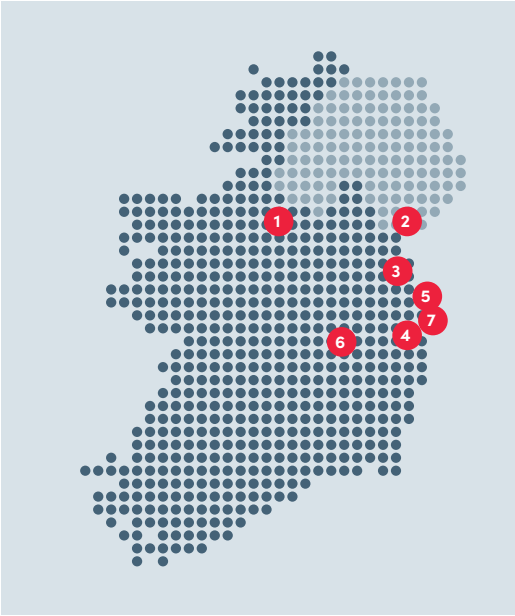
Ierland telt ongeveer 5 miljoen inwoners. Met ongeveer 30.000 bedden is de Ierse woonzorgsector minder uitgerust dan de meeste Europese landen. Eurostat verwacht er tegen 2040 een grotere toename van het aantal 65-plussers dan in de overige Europese landen. Bijgevolg is er in Ierland een grote vraag naar kwaliteitsvolle zorginstellingen voor senioren.

Het actuele aanbod aan woonzorgcentra in het land voldoet niet aan de toenemende vraag. Om op korte termijn hierop te kunnen inspelen, zou het huidige beddenaantal met een derde moeten uitgebreid worden. Daarnaast dient een materieel gedeelte van de bestaande voorraad gerenoveerd te worden om aan de moderne comfort- en veiligheidsnormen te voldoen.

Voor elke van de zeven sites, reeds verhuurd aan DomusVi, werd een triple netto huurovereenkomst afgesloten met een vaste looptijd van 15 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Ierse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenkomen met de actuele marktvoorwaarden.

Alle sites zijn operationeel en hebben een goede energieprestatie (niveau B of C). Samen bieden zij een totale oppervlakte van ongeveer 39.500 m² en 491 bedden.

© DomusVi



	Naam van de instelling	Type vastgoed	Ligging (graafschap)	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Aantal eenheden
1	Castlemanor	Woonzorgcentrum	Cavan	2007	8.500 m²	71
2	St Peters	Woonzorgcentrum	Louth	2002	2.500 m²	69
3	Gormanston Wood	Woonzorgcentrum	Meath (Groot Dublin)	2000	10.500 m²	89
4	St Doolaghs	Revalidatiekliniek voor post-operatieve residenten	Dublin	2001	7.000 m²	72
5	Anovocare	Woonzorgcentrum	Dublin	2016	5.000 m²	89
6	Suncroft Lodge	Woonzorgcentrum	Kildare (Groot Dublin)	2000	4.000 m²	60
7	Foxrock	Woonzorgcentrum	Dublin	1999	2.000 m²	41
TOTAAL					39.500 m²	491

Verwerving van 5 zorgsites in Frankrijk

Op 01.02.2021, verwierf Cofinimmo vier woonzorgcentra (EHPAD), waaronder een in aanbouw, en een gebouw met assistentiewoningen in Normandië, in de departementen Orne en Calvados.

Vier van de vijf sites worden momenteel uitgebaat. In drie vestigingen werden onlangs renovatiewerken uitgevoerd. Deze hadden betrekking op de isolatie van het dak, de vervanging van verwarmingsketels of de vernieuwing van het mechanisch gecontroleerd ventilatiesysteem (MCV). Alle sites samen zullen, na oplevering van het woonzorgcentrum in Villers-sur-Mer, voorzien eind 2022, een totale oppervlakte van ongeveer 17.300 m² en 344 eenheden aanbieden.

De totale investering voor de vijf sites samen zal op termijn ongeveer 44 miljoen EUR bedragen. De verwervingsprijs van de sites in uitbating bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR, terwijl het investeringsbudget van de site in aanbouw (inclusief terrein) ongeveer 14 miljoen EUR bedraagt.

Voor alle vijf zorgsites werd met DomusVi een dubbel netto huurovereenkomst ondertekend met een vaste looptijd van 12 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden.

	Naam van de instelling	Type vastgoed	Ligging (departement)	Bouw- / renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal eenheden
Gebouwen in uitbating						
1	Nouvel Azur	Assistentiewoningen	Saint-Pierre-du-Regard (Orne)	2013	4.100 m²	68
2	Grand Jardin	Woonzorgcentrum	Sap-en-Auge (Orne)	1992/2017	2.100 m²	50
3	Les Ondines	Woonzorgcentrum	Grandcamp-Maisy (Calvados)	2004/2018-2019	2.800 m²	64
4	Vallée d'Auge	Woonzorgcentrum	Dozulé (Calvados)	2003/2019	3.500 m²	78
Lopende projectontwikkeling						
5	–	Woonzorgcentrum	Villers-sur-Mer (Calvados)	2022	4.800 m²	84
TOTAAL					**17.300 m²**	**344**

Gebouw met assistentiewoningen Nouvel Azur – Saint-Pierre-du-Regard (FR)
© DomusVi – DR

Oprichting van een filiaal voor kantorenportefeuille

Op 03.02.2021 kondigde Cofinimmo de oprichting van een filiaal voor haar kantorenportefeuille aan. Dit maakt het mogelijk om op het geschikte ogenblik het kapitaal van het in kantoren gespecialiseerd filiaal open te stellen (met behoud van de controle) voor toekomstige investeerders die kunnen gebruikmaken van het zeer ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het geïnvesteerde kapitaal in de portefeuille kan recycleren.

Deze filialisering past binnen de bedrijfsstrategie van waardecreatie voor de kantorenportefeuille. Dankzij 35 jaar ervaring in de kantorensector heeft Cofinimmo een geïntegreerd serviceplatform kunnen ontwikkelen. Haar kantorenportefeuille bestaat op dit ogenblik hoofdzakelijk uit 77 gebouwen met een oppervlakte van ongeveer 550.700 m^2, voor een totale waarde van 1,4 miljard EUR, wat circa 30 % van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt. De meerderheid van de gebouwen is gelegen in het Central Business District (CBD) van Brussel, ten gevolge van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille. Tegelijkertijd begeleiden interne teams marktevoluties op het vlak van flexibiliteit en innovatie, wat leidt tot het behalen van de best mogelijke scores op het vlak van energie-efficiëntie en ESG (Ecologie, Sociaal, Governance).

De dochtervennootschap gespecialiseerd in kantoren zal het statuut van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV) bezitten. De raad van bestuur heeft het onderbrengen van de kantooractiviteiten in een filiaal goedgekeurd, als logische stap in de uitvoering van de strategie die medio 2018 werd gestart. Het onderbrengen van de kantooractiviteiten in de dochtervennootschap wordt ten vroegste voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2021. Deze operatie zal geen effect hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep, noch op het dividend.

Verwerving van een terrein voor de bouw van een woonzorgcentrum in Genappe (BE)

Op 12.02.2021 verwierf Cofinimmo 100 % van de aandelen van de vennootschap die een bouwgrond te Genappe (Waals-Brabant) bezit. Op deze grond zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Cofinimmo laat de werken uitvoeren in het kader van een turnkey project. Het budget voor deze investering (inclusief de bouwgrond en de bouwwerken) bedraagt ca. 19 miljoen EUR.

Het toekomstige woonzorgcentrum zal deel uitmaken van een woonzorgcampus waar ook assistentiewoningen zullen voorzien worden. Gelegen nabij het centrum van de Waals-Brabantse stad Genappe zal het een verouderd woonzorgcentrum in Chastre vervangen. Verschillende bushaltes binnen een cirkel van 100 meter zorgen er voor een goede bereikbaarheid. De bouw van dit nieuwe woonzorgcentrum speelt in op de groeiende vraag in de streek naar bijkomende en moderne woonzorgcapaciteit.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal ongeveer 112 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van meer dan 6.000 m^2. Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik regenwater, ventilatie enz.) zullen aangewend worden. De CO_2-voetafdruk van het gebouw zal aanzienlijk lager zijn dan deze van het verouderde woonzorgcentrum.

Senior Living Group zal vanaf de oplevering van de werken, voorzien voor begin 2023, het nieuw gebouwde woonzorgcentrum uitbaten. Hiervoor werd een triple netto overeenkomst van 28 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement bedraagt meer dan 4,5 %.

Kapitaalverhoging van maart 2021

Op 03.03.2021, lanceerde Cofinimmo NV) een kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding (de 'ABB') met internationale institutionele beleggers, binnen het toegestaan kapitaal, met opheffing van het voorkeurrecht van bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan bestaande aandeelhouders (de 'kapitaalverhoging').

De vennootschap heeft de ABB met succes afgerond. 1.487.603 nieuwe aandelen, wat overeenstemt met ongeveer 5,5 % van het uitstaande kapitaal vóór de kapitaalverhoging, werden geplaatst bij institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van 121,00 EUR per aandeel. De uitgifteprijs vertegenwoordigt een korting van 4,3 % ten opzichte van de laatste beurskoers op 03.03.2021 van 126,40 EUR per aandeel. Het brutobedrag van de kapitaalverhoging bedraagt ongeveer 180 miljoen EUR.

De netto-opbrengst zal Cofinimmo's groei in zorgvastgoed in Europa ondersteunen, door de herfinanciering van investeringen die in de afgelopen maanden zijn gedaan en door de financiering van nieuwe investeringen in de vorm van overnames of van ontwikkelingsprojecten.

De uitgifte, levering en toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels van de nieuwe aandelen vond plaats op 08.03.2021.

Sindsdien bedraagt het kapitaal van de vennootschap 1.529.928.939,83 EUR en wordt het vertegenwoordigd door:

- 28.549.520 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Al deze aandelen verlenen een stemrecht op de algemene vergadering van de aandeelhouders en vertegenwoordigen de nieuwe noemer van de deelnemingspercentages;
- 1.502.196 obligaties converteerbaar in aandelen, uitgegeven op 15.09.2016.

In geval van conversie van de converteerbare obligaties zou dit aanleiding geven tot de creatie van maximum 1.643.933 aandelen die hetzelfde aantal stemrechten genieten.

VOORUITZICHTEN 2021

Revalidatiekliniek Kaiser Karl – Bonn (DE)

Hypotheses - interne factoren

WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille die opgenomen is in de prognose van de geconsolideerde balans van 31.12.2021 stemt overeen met de reële waarde van de totale portefeuille op 31.12.2020, vermeerderd met de in 2021 voorziene uitgaven voor zware renovaties en 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 2021, heeft Cofinimmo haar investeringshypotheses weerhouden. Zij zouden voor het boekjaar 2021 schommelen rond een totaal brutobedrag van 333 miljoen EUR en als volgt zijn opgesplitst:

- investeringen in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland en Ierland voor een bedrag van 312 miljoen EUR als resultaat van de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waartoe de Cofinimmo groep zich heeft geëngageerd (95 miljoen EUR), maar ook nieuwe investeringen (onder due diligence voor 123 miljoen EUR en hypothetisch voor 94 miljoen EUR);
- investeringen in kantoorvastgoed voor 17 miljoen EUR als resultaat van de uitgaven voor zware renovaties;
- investeringen in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor 4 miljoen EUR als resultaat van zware renovaties van cafés en restaurants in de Pubstoneportefeuille.

Anderzijds zijn verkopen voorzien voor een totaalbedrag van circa 113 miljoen EUR, voornamelijk van kantoorgebouwen, maar ook van zorgvastgoed en cafés en restaurants in vastgoed van distributienetten.

De toekomstige werven worden in detail beschreven op bladzijde 35 voor het zorgvastgoed.

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 makelaarsfees op het moment van de herverhuring. De vooruitzichten m.b.t. de herverhuring zijn gebaseerd op de huidige marktsituatie, zonder anticipatie van een eventuele verbetering of de 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 0,03 EUR per aandeel.

KOSTEN

De technische kosten worden geraamd per gebouw, in functie van de geïdentificeerde noden, de leeftijd van de gebouwen en het soort overeenkomst waarvan zij het onderwerp zijn.

De algemene kosten worden per kostencategorie geëvalueerd en houden rekening met de groei van de groep.

De prognose van de belastinglast omvat enerzijds de geschatte recurrente fiscale last per vennootschap en anderzijds de anticipatie van de evolutie van de geïdentificeerde fiscale risico's.

Hypotheses – externe factoren

INFLATIE

De lopende contracten worden geïndexeerd. Het inflatieniveau dat bij de evolutie van de huurprijzen wordt gehanteerd, ligt in 2021 tussen 0,9 % en 1,4 % (externe gegevens) naargelang het land waar de huurovereenkomsten geïndexeerd dienen te worden.

De vooruitzichten voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan schommelingen in het inflatieniveau. Een op- of neerwaartse schommeling van de voorziene inflatie met 50 basispunten zou leiden tot een stijging of daling van het nettoresultaat van de kernactiviteiten met 0,04 EUR per aandeel.

RENTEVOETEN

De berekening van de financiële kosten stoelt op de curve van toekomstige rentevoeten (externe gegevens) en op de lopende financieringscontracten op 31.12.2020, vermeerderd met 120 miljoen EUR. Rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten, zou de gemiddelde rentevoet (marges inbegrepen) vergelijkbaar moeten blijven met deze van 2020.

De variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten van de financiële schuld werden niet verwerkt in het model omdat ze geen enkele impact hebben op het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en ze niet te parametriseren zijn. Daarom zijn ze voor nul opgenomen in onderstaande vooruitzichten.

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 Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e., vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bevestigd dat, naar zijn mening, de prognose naar behoren is opgesteld op basis van de veronderstellingen van de raad van bestuur, en de gebruikte boekhoudkundige basis overeenstemt met de boekhoudmethodes voor het opstellen van de financiële overzichten, zoals gebruikt door de groep.

Cofinimmo zal zich desgevallend schikken naar de bepaling van artikel 24 van het koninklijk besluit van 13.07.2014 dat de verplichting vastlegt om een financieel plan met een uitvoeringskalender uit te werken met daarin de te nemen maatregelen die moeten vermijden dat de geconsolideerde schuldratio 65 % van de geconsolideerde activa overschrijdt, van zodra deze ratio 50 % overstijgt. Dit plan moet aan de FSMA worden gericht (zie ook blz. 261).

Brandweerkazerne – Antwerpen (BE)

Geconsolideerde vooruitzichten

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypotheses, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo nettohuurinkomsten, min de huurlasten van 274 miljoen EUR, die leiden tot een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 195 miljoen EUR, ofwel 6,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2021, een stijging ten opzichte van het boekjaar 2020 (6,85 EUR per aandeel), rekening houdend met de pro rata verwateringseffecten van de kapitaalverhogingen doorgevoerd in 2020 (circa 0,14 EUR per aandeel) en op 08.03.2021 (circa 0,30 EUR per aandeel).

Op basis van dezelfde gegevens en hypotheses, zou de schuldgraad 45 % bedragen op 31.12.2021.

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

Bijgevolg zal de raad van bestuur de aandeelhouders een brutodividend voorstellen van 6,00 EUR per aandeel (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van 87 %). Dat is een stijging ten opzichte van het brutodividend van 5,80 EUR per aandeel dat voor het boekjaar 2020 werd voorgesteld.

Dit dividend zou overeenkomen met een brutorendement van 4,7 % t.o.v. de gemiddelde beurskoers van het aandeel voor het boekjaar 2020, en met een brutorendement van 6,3 % t.o.v. de netto-actiefwaarde van het aandeel op 31.12.2020 (in reële waarde).

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 2020 gerealiseerde netto-opbrengst van Cofinimmo NV (niet-geconsolideerd) zal moeten bedragen. 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 (voorheen artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen).

Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten betreffende de roerende voorheffing

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypotheses, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo dat het aandeel van zorgvastgoed in de portefeuille, in reële waarde ongeveer 61% zou bedragen tegen eind 2021 (in vergelijking met 59 % eind 2020). Dit percentage is echter niet het relevante criterium voor de inhouding van de roerende voorheffing.

Artikel 171, 3° quater van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 voorziet een roerende voorheffing van 15 % (in plaats van 30 %) voor "dividenden die worden uitgekeerd door (...) gereglementeerde vastgoedvennootschappen (...) in zoverre tenminste 60 % van het vastgoed (...) rechtstreeks of onrechtstreeks (...) belegd is in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn".

Bovendien vermeld dit artikel: "Wanneer het vastgoed niet uitsluitend voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend wordt of bestemd is, of slechts gedurende een deel van het belastbaar tijdperk, wordt enkel de verhouding van de tijd en de oppervlakte die werkelijk besteed wordt aan woonzorg of gezondheidszorg in aanmerking genomen voor de vaststelling van het bedoelde percentage" hierboven. Ten slotte wordt het volgende gepreciseerd: "De Koning bepaalt de nadere modaliteiten voor het te leveren bewijs van de hierboven vermelde voorwaarden".

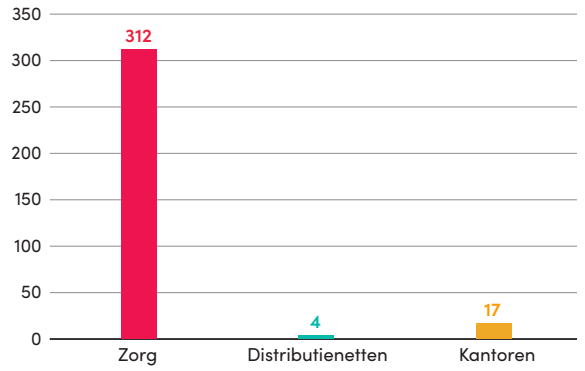
Bij gebrek aan een koninklijk besluit dat deze modaliteiten preciseert, heeft Cofinimmo een dialoog met de administratie op gang gebracht om deze situatie op te helderen.

De desbetreffende drempel van 60 % voor de roerende voorheffing wordt momenteel niet bereikt; het geraamde percentage per 31.12.2020 ligt in de orde van 55 %. De drempel van 60 % wordt bepaald door gedurende het boekjaar het gemiddelde te berekenen van de geactualiseerde percentages aan het einde van elk kwartaal, met het oog op de uitkering van het dividend van dat jaar, die in de loop van het volgende boekjaar zal plaatsvinden.

6,90 EUR/aandeel
PROGNOSE VAN HET NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN – AANDEEL GROEP VOOR 2021

6,00 EUR/aandeel
PROGNOSE VAN HET BRUTODIVIDEND 2021, BETAALBAAR IN 2022

INVESTERINGSPROGRAMMA IN 2021 (x 1.000.000 EUR – per sector)



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE VOORUITZICHTEN

— 25 maart 2021
Aan de Raad van Bestuur van Cofinimmo NV
Woluwelaan 58 - 1200 Brussel

Geachte heren

Cofinimmo NV

Wij brengen verslag uit over de prognose van het Netto resultaat 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 2021 (de "Prognose"). De Prognose en de belangrijkste hypotheses waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in pagina's 88 tot 91 van het 2020 jaarverslag van de Groep, (het "Jaarverslag"). Wij brengen echter geen verslag uit over de geconsolideerde resultatenrekeningen, de prognose van de geconsolideerde balans noch over de dividendverwachtingen.

Dit verslag is vrijwillig opgesteld op vraag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap met als doel te bevestigen dat de Prognose is opgesteld en samengesteld overeenkomstig de vereisten van Sectie 11 van Annex 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 gereglementeerde 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

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap (samen de "Bestuurders") om de Prognose voor te bereiden, in overeenstemming met Annex 1, sectie 11 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen, omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan u te melden.

Behoudens voor enige verantwoordelijkheid die ontstaat onder artikel 26 van de Wet van 11 juli 2018 met betrekking tot enige persoon en in de mate daar opgenomen, in de mate toegestaan door de wet, nemen wij geen verantwoordelijkheid en accepteren wij geen aansprakelijkheid ten opzichte van enig persoon noch voor enig geleden verlies door enig zulk persoon als een gevolg van, of overeenkomstig dit verslag of onze verklaring, vereist door en uitsluitend gegeven met als doel het naleven van Annex 1 item 1.3 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie, instemmend met de opname in het registratiedocument.

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in pagina's 88 tot 91 van het Jaarverslag en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2021. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

Basis voor onze verklaring

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Prognose accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Hoewel het bepalen van de hypothesen waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de Bestuurders behoort, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de Bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de Bestuurders ons onrealistisch lijkt.

De werkzaamheden werden zodanig gepland en uitgevoerd teneinde de informatie en verklaringen te verkrijgen die we noodzakelijk achtten om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Prognose naar behoren werd samengesteld op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de Prognose en de onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst en bijgevolg door onvoorziene gebeurtenissen beïnvloed kan worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals vermeld in de Prognose. Eventuele verschillen kunnen materieel zijn.

Onze werkzaamheden werden niet verricht overeenkomstig enige audit- of andere normen en praktijken algemeen aanvaard in rechtsgebieden buiten België, waaronder de Verenigde Staten van Amerika. Derhalve mag er dus niet op vertrouwd worden alsof onze werkzaamheden wel volgens deze normen en praktijken werden uitgevoerd.

Oordeel

Naar onze mening, is de Prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen, die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en is de gebruikte boekhoudkundige grondslag in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Groep.

Verklaring

Voor de doeleinden van art. 26 van de Wet van 11 juli 2018 zijn we verantwoordelijk voor dit verslag als onderdeel van een registratiedocument en verklaren wij dat wij alle mogelijke voorzorgsmaatregelen genomen hebben om ervoor te zorgen dat de informatie zoals opgenomen in dit verslag, voor zover wij weten, in overeenstemming is met de feiten en geen weglatingen bevat die haar opname zouden kunnen beïnvloeden. Deze verklaring werd opgenomen in het registratiedocument in overeenstemming met Annex 1 item 1.2 van de regelgeving van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Hoogachtend

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

ESG-verslag

Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)

INHOUD

Boodschap aan de stakeholders 95
Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie 96
Waardeketen 100
Dialoog met de stakeholders 102
Environment 106
Energie-intensiteit en uitstoot van BKG 107
Mobiliteit 110
Social 112
Human capital 113
Respect voor verschillen en culturele diversiteit 113
Opleiding van de medewerkers 115
Veiligheid en welzijn van de medewerkers 116
Community 118
Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken 118
Veiligheid en welzijn van de gebruikers en de onderaannemers 120
Governance 124
Bedrijfsethiek 125
Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal 126
Innovatie 136

BOODSCHAP AAN DE STAKEHOLDERS

— Cofinimmo is één van de drie op Euronext Brussels genoteerde vennootschappen die de afgelopen tien jaar de sterkste duurzame groei hebben vertoond. Zij heeft haar engagement op het vlak van ESG bevestigd door de lancering van haar bedrijfsproject 30³ om zo bij te dragen aan de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken

— **JACQUES VAN RIJCKEVORSEL**, VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR
JEAN-PIERRE HANIN, CHIEF EXECUTIVE OFFICER

BESTE STAKEHOLDERS,

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, heeft Cofinimmo zich al meer dan tien jaar geëngageerd voor een globaal ESG-beleid en is ze actief betrokken bij de aanpak van de Overeenkomst van Parijs, afgesloten tijdens de COP21. Zij acht het mogelijk om tegen 2050 een koolstofneutrale samenleving na te streven die de belangen van alle stakeholders garandeert. Haar 30³ project met als doelstelling tegen 2030 de energie-intensiteit van haar portefeuille met 30 % ten opzichte van het niveau van 2017 te verminderen, maakt deel uit van deze aanpak. Het niveau is reeds gezakt van 190 kWh/m² in 2017 tot 163 kWh/m² in 2020.

In 2020 bevestigde de groep haar ESG-engagement met de lancering van haar bedrijfsproject en door lid te worden van de Belgian Alliance for Climate Action (BACA), een platform voor Belgische organisaties die hun broeikasgasuitstoot willen verminderen en hun klimaatambities willen verhogen met behulp van science based targets (SBT). Dankzij deze methodologie heeft de groep de te leveren inspanningen kunnen objectiveren om zo bij te dragen aan de globale doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken.

Cofinimmo heeft een ISO 14001:2015 gecertificeerd milieubeheersysteem ingevoerd dat wordt aangewend gedurende de volledige levenscyclus van haar portefeuille. Het certificaat werd voor het eerst in 2008 verkregen en werd sindsdien systematisch om de vier jaar (en recentelijk nog in juli 2020) vernieuwd. Het biedt de garantie dat de groep de milieuaspecten van haar activiteiten op een gestructureerde manier beheert en de geldende milieuregelgeving naleeft.

Als antwoord op de vraag van haar stakeholders is de groep ook proactief geweest op het vlak van benchmarking en ESG-vragenlijsten die een bron van relevante en objectieve gegevens zijn voor menige stakeholder. In de loop van 2020 heeft Cofinimmo bijgevolg certificeringen en ratings van talrijke organisaties en instellingen (CDP, GRESB, ISS ESG, EPRA enz.) verkregen. Het behalen van deze ratings is geen doel op zich maar bevestigt de standvastigheid van de ESG-verbintenissen van Cofinimmo en moedigen haar aan om deze richting aan te houden.

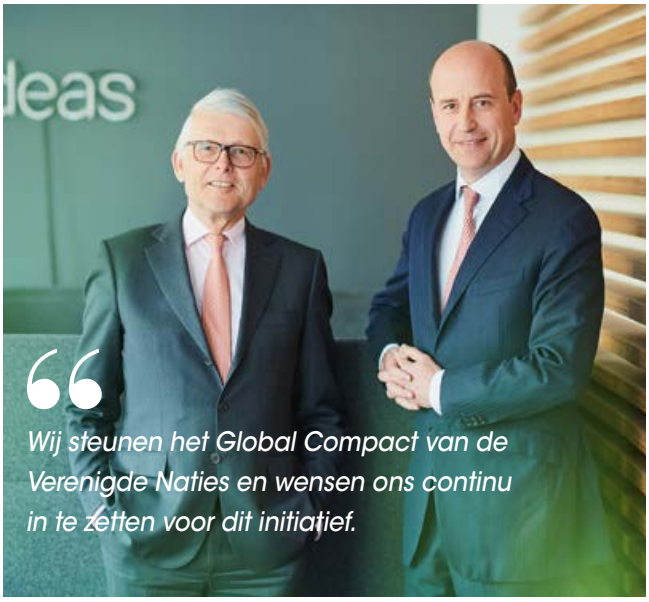
Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financieel beleid en haar ESG-doelstellingen. In mei 2020 heeft zij haar duurzaam financieringskader herzien om er de laatste trends op het vlak van de specifieke financiering van duurzame activa, die bijdragen tot haar ESG-strategie, in op te nemen. In dit kader heeft Cofinimmo in november 2020 een eerste publieke benchmarkobligatie voor een totaal nominaal bedrag van 500 miljoen EUR uitgegeven. De aldus opgehaalde middelen werden volledig toegekend aan de (her)financiering van duurzame activa.

In januari 2021 was Cofinimmo één van de drie genomineerden voor de Sustainable Growth Award 2020, een prijs die uitsluitend gebaseerd is op meetbare cijfers en die door Euronext Brussels en Guberna wordt toegekend. Een bronzen 'medaille' is het bewijs dat Cofinimo één van de op Euronext Brussels genoteerde vennootschappen is die de sterkste duurzame groei kende in het afgelopen decennium.

Sinds het begin van de coronavirus COVID-19 pandemie in maart 2020, heeft Cofinimmo verschillende maatregelen genomen in de landen waar de groep actief is om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

De pandemie heeft de sociale pijler van haar ESG-strategie in de schijnwerpers gezet. Een gericht besparingsprogramma werd bepaald om verschillende liefdadigheidsacties te kunnen financieren. Cofinimmo bood steun aan verschillende initiatieven in de bestrijding van de pandemie en haar gevolgen in de zorgsector in België (operatie#clapandact, Dr. Daniël De Coninck Fonds), in Frankrijk (programma's gesteund door Fondation de France), in Nederland (project gesteund door de Stichting Oranje Fonds) en in Duitsland (Johanniter-Unfall-Hilfe, gesteund door Aktion Deutschland Hilfft).

Deze gezondheidscrisis heeft aangetoond dat we, samen, de grootste uitdagingen aankunnen.



"Wij steunen het Global Compact van de Verenigde Naties en wensen ons continu in te zetten voor dit initiatief.

BELANGRIJKE TRENDS EN HUN INVLOED OP DE ESG-STRATEGIE

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

Het COVID-19 coronavirus heeft aangetoond dat we, samen, de grootste uitdagingen aankunnen. Een aantal organisaties, zoals het World Economic Forum, doet een beroep op bedrijven om economieën en samenlevingen op te bouwen die duurzamer en veerkrachtiger zijn in het licht van pandemieën, klimaatverandering en de vele andere uitdagingen waar we wereldwijd mee te maken hebben.

Cofinimmo profileert zich als een katalysator van verandering in het licht van uitdagingen voor de bebouwde omgeving zoals de klimaatverandering, de vergrijzing van de bevolking, de toenemende verstedelijking, de technologische ontwikkelingen en de evoluerende arbeidsgewoontes.

De gezondheidscrisis heeft nieuwe kansen voor ondernemingen naar voren gebracht die door nieuwe trends in duurzame ontwikkeling worden gecreëerd. Sinds 2010 bouwt Cofinimmo efficiëntere gebouwen en beheert ze deze beter om te kunnen inspelen op de strengere regelgeving inzake energieprestaties.

Cofinimmo is ervan overtuigd dat een wetenschappelijk onderbouwde klimaatactie de meest doeltreffende manier is om haar doelstellingen te bereiken en heeft haar engagement voor ESG in 2020 bevestigd door de doelstelling van het 30^3-project te valideren via het science based targets initiatief en door lid te worden van de Belgian Alliance for Climate Action (BACA). Maar het engagement van Cofinimmo op het vlak van ESG beperkt zich niet hiertoe. Als bewijs hiervan: de materialiteitsanalyse die voor het eerst ontwikkeld werd in 2014 volgens de richtlijnen van het Global Reporting Initiative (GRI) en sindsdien elk jaar herzien en verfijnd wordt.

In 2020 interviewde Cofinimmo meerdere investeerders om hun noden te begrijpen. Deze interviews bevestigen enerzijds dat investeerders steeds meer transparantie eisen met betrekking tot de totale koolstofvoetafdruk van de producten die zij financieren en anderzijds dat zij ervan overtuigd zijn dat governance een krachtige drijfveer is in de strijd tegen de klimaatverandering. De steun van de raad van bestuur en het directiecomité is dan ook essentieel om de ESG-ambities van de vennootschap om te zetten in concrete projecten. Als gevolg van deze uitwisselingen met investeerders heeft Cofinimmo haar proactiviteit verhoogd met betrekking tot de ESG-benchmarks en vragenlijsten: de bronnen van relevante en objectieve gegevens voor investeerders. Voor meer transparantie, zoals bepaald in de TCFD-aanbevelingen, heeft Cofinimmo ook haar deelname aan het Carbon Disclosure Project vernieuwd. De reacties zijn openbaar en beschrijven in detail de geïdentificeerde klimaatgerelateerde risico's en kansen.

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

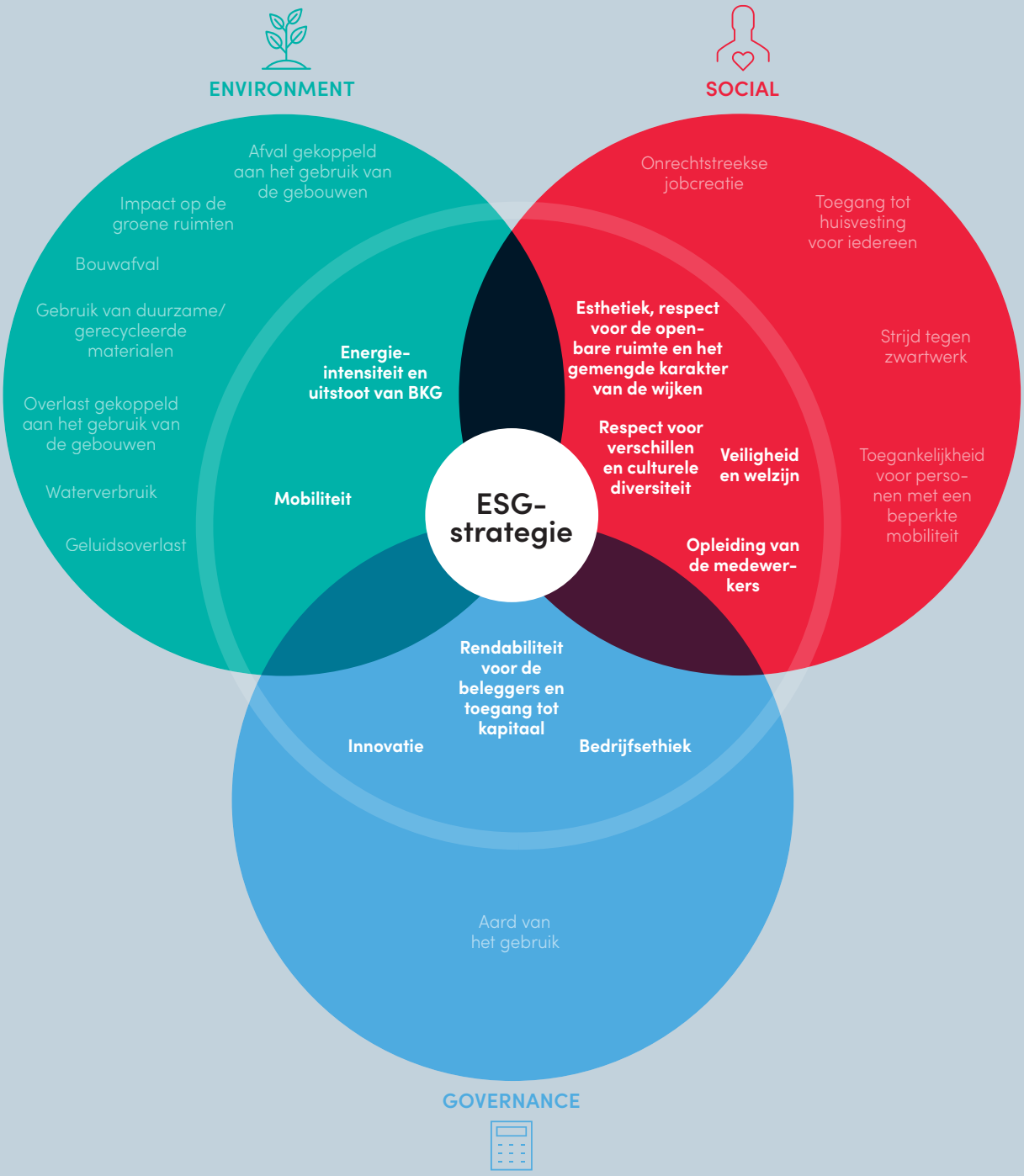
Het gebied dat door de binnenste cirkel wordt afgebakend, groepeert de negen prioritaire actiegebieden van de 21 die intern zijn geïdentificeerd. De meest beduidende ESG-risico's zijn beschreven in de risicofactoren (zie bladzijde 6). De andere thema's van de materialiteitsanalyse worden niet als prioritair beschouwd en vallen buiten de cirkel. Dit betekent echter niet dat Cofinimmo deze niet belangrijk vindt, maar wel dat de meerderheid van deze thema's onderwerp is van een strenge wetgeving die vennootschappen ertoe verplicht om ze aan te pakken, ongeacht het belang dat ze er zelf aan hechten. Zo zorgt Cofinimmo ervoor dat het waterverbruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door middel van telemeters, op dezelfde manier als het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen (BKG) worden aangepakt.

Alle details van de in 2020 ondernomen acties en de toekomstige doelstellingen zijn opgenomen in een boordtabel (zie bladzijden 319-323). Het verband tussen de uitdagingen van Cofinimmo en de SDG is opgenomen in een concordantietabel (zie bladzijde 325).

17 doelstellingen van de Verenigde Naties om onze wereld te veranderen

Materialiteitsanalyse

De 21 uitdagingen die zijn opgenomen in de materialiteits-analyse weerspiegelen het belang van deze trends, niet alleen voor Cofinimmo maar ook voor haar stakeholders.



Klimaatverandering

De klimaatverandering vertegenwoordigt een risico op lange termijn. In de eerstvolgende 30 jaar kunnen vastgoed, en bijgevolg ook de meeste Europese vastgoedspelers, er een aanzienlijke impact van ondervinden (Bron: Emerging Trends in Real Estate®, Climate of change, Europe 2020, PWC & Urban Land Institute). Het behalen van de doelstellingen om de BKG te verminderen zoals in het Akkoord van Parijs tijdens COP 21 vastgelegd, is daarom een grote uitdaging voor de vastgoedsector. Klimaatverandering heeft nu en in de toekomst een impact op het te investeren kapitaal, de beheerskosten en de snelheid waarmee de activa zullen verouderen.

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

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

Via haar project 30[3], dat een vermindering van de energie-intensiteit van haar activa met 30 % tegen 2030 ambieert, wil Cofinimmo deze uitdaging aangaan en zo de waarde van haar portefeuille bestendigen door het Akkoord van Parijs te ondertekenen. Dit project is de hoeksteen voor het bereiken van de doelstelling die door het science based targets initiatief is gevalideerd.

Vergrijzing van de bevolking

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

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

Maar hoe zien de bevolkingsverwachtingen eruit voor de 27 Europese lidstaten? Tussen 2019 en 2080 zal de beroepsactieve bevolking gestaag dalen tot er min of meer een stabilisatie komt in 2060. Senioren daarentegen zullen ongetwijfeld een steeds groter deel van de totale bevolking uitmaken. Tegen 2080 zal 30,8 % van de bevolking in de EU-27 de leeftijd van 65 jaar of ouder bereikt hebben, tegenover 20,3 % in 2019. Als gevolg van deze verschuivingen tussen leeftijdsgroepen, ziet het ernaar uit dat het zorgbehoevendheidsniveau van de senioren van de EU-27 bijna zou verdubbelen (van 31,4 % in 2019 naar 55,7 % in 2080). Het totale leeftijdsgebonden zorgbehoevendheidsniveau zou stijgen van 54,9 % in 2019 naar 80,8 % tegen 2080 (Bron: Eurostat, cijfers van juli 2020).

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

Groeiende verstedelijking

In 2019 woonde volgens de Wereldbank ongeveer 56 % van de wereldbevolking in steden (Bron: https://donnees.banque-mondiale.org/indicator/).

Sinds de jaren '50 stijgt dit cijfer constant. In Europa is dit cijfer zelfs nog hoger. In Frankrijk bijvoorbeeld bereikt het 81 %.

Deze verstedelijking vormt een belangrijke uitdaging wat betreft de integratie van bevolkingsgroepen van verschillende herkomst, huisvesting en voedsel voor iedereen, mobiliteit, beheer van vervuiling, connectiviteit enz.

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

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

Mobiliteit

In het kader van een toename van de stedelijke bevolking, de vervuiling en de strijd tegen de uitstoot van BKG wordt de mobiliteit herbedacht.

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

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

Deeleconomie

De bewustwording van een deel van de samenleving van het belang van een beperkte CO_2-voetafdruk, de zoektocht naar een efficiënter en doordachter gebruik van de fysieke en financiële hulpbronnen, leidt ertoe dat steeds meer particulieren en ondernemingen de beginselen van de deeleconomie omarmen. Zij worden gebruikers van producten in plaats van eigenaars of, in het geval van vastgoed, unieke huurders. Dit leidt tot flexibele oplossingen die beter aansluiten bij de snelle evolutie van de noden waarbij bepaalde investeringskosten vermeden worden.

Nu reeds maken tal van deeltoepassingen rechtstreeks of onrechtstreeks opgang in de sector van het kantorenvastgoed: gemeenschappelijke vergaderzalen in gebouwen of bedrijvenparken, coworkingruimtes enz. De snelle verschuiving naar algemeen telewerken aan het begin van de gezondheidscrisis zal ook in de toekomst, in ieder geval gedeeltelijk, van toepassing zijn. Als gevolg daarvan zullen sommige bedrijven hun voetafdruk verkleinen om

kosten te besparen. Kantoorhuurders zullen echter proberen om de ruimte voor nieuwe vormen van samenwerking en interactie uit te breiden, met respect voor social distancing.

De deeleconomie heeft echter ook gevolgen voor het residentiële vastgoed. Steeds vaker worden woningen met meer gemeenschappelijke ruimtes gecreëerd. Soms zijn deze gericht op een specifiek publiek zoals de generatie Y, maar ook op senioren via assistentiewoningen.

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

Kringloopeconomie

De natuurlijke hulpbronnen zijn beperkt. Aangemoedigd door de ngo's wordt de kringloopeconomie door de Europese Commissie en door bepaalde Europese lidstaten, regio's en steden gestimuleerd of zelfs gesubsidieerd om afval te beperken en hergebruik van materialen te bevorderen. Jaarlijks verbruikt elke EU 27-inwoner bijna 14 ton grondstoffen en genereert hij gemiddeld bijna 400 kg afval (Bron: Eurostat, gegevens van oktober 2020).

Cofinimmo is zich bewust van haar invloed bij (her)ontwikkelingswerken en kiest daarom voor duurzame materialen die vlot gerecycleerd of – beter nog – hergebruikt kunnen worden. Deze praktijk maakt deel uit van het denkproces over de levenscyclus van haar gebouwen. Bij de afbraak van gebouwen wordt het afval zeer streng gesorteerd. Dat geldt eveneens in kantoorgebouwen die worden uitgebaat: ook daar wordt alles in het werk gesteld om sortering te bevorderen, indien mogelijk zelfs meer dan wettelijk bepaald.

Welzijn

In de landen waar Cofinimmo actief is, zijn we getuige van een geleidelijke afname van de beroepsbevolking, enerzijds toe te schrijven aan de vergrijzing en anderzijds aan de beperkte geboortecijfers. Tussen 2020 en 2030 zou dit fenomeen nog toenemen. Dit leidt gaandeweg tot een 'war on talent', waarbij bedrijven die hun werknemers een goed evenwicht tussen werk en privé, een bepaald fysiek en mentaal welzijn en vooral zinvol werk kunnen bieden, als overwinnaars uit de strijd zullen komen.

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

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

Als gevolg van de gezondheidscrisis zullen gezondheid en welzijn in alle vastgoedsectoren belangrijker worden. De industrie zal moeten voldoen aan hogere normen van netheid en veiligheid, zodat huurders en klanten zich veilig voelen en weer willen samenkomen, vooral in kantoorgebouwen, cafés en restaurants. De nieuwe focus op persoonlijke veiligheid zal leiden tot nieuwe diensten en technologieën die de ontwikkeling van schonere gebouwen, verbeterde HVAC-infrastructuur, sensoren, contactloze toegangs- en contacttrackingtoepassingen mogelijk zullen maken.

Alles wordt in het werk gesteld om een gezonde en aangename werkomgeving te garanderen, om zo het fysieke en mentale welzijn van de gebruikers te verzekeren.

De digitale transformatie

Op de middellange termijn zal de gezondheids- en economische crisis de onvermijdelijke digitale transformatie van de bouw- en vastgoedsector versnellen. Het voortbestaan van bouw- en vastgoedbedrijven zal meer dan ooit afhangen van hun aanpassingsvermogen, dat onder meer de toepassing van nieuwe technologieën vereist. Het internet der dingen, augmented reality, kunstmatige intelligentie en digitalisering zijn allemaal veelbelovende wegen die de omvang van de impact van de technologische veranderingen in de vastgoedsector aantonen. De technologie maakt het mogelijk om verder te gaan dan de automatisering van repetitieve taken en biedt nu hulp bij complexere intellectuele processen, bij klantrelaties, bij het onderhoud van apparatuur, bij het beheer van storingen en bij het energiebeheer.

Ook Cofinimmo besteedt aandacht aan de integratie van deze nieuwe technologieën bij de renovatie van haar gebouwen. De gekozen technologieën zijn gericht op een beter energiebeheer en maken het dus mogelijk om de BKG-uitstoot van de gebouwen te verminderen.

Wijdverspreid telewerken wordt gezien als de ultieme test van de digitale transformatie in de wereld van het werk. Telewerken is erg populair bij werknemers van bedrijven die hebben geïnvesteerd in digitale mogelijkheden.

Een veralgemeend telewerksysteem werd bij Cofinimmo zonder problemen toegepast vanaf de lockdown in maart 2020, waarbij de nadruk werd gelegd op de sensibilisering en de opleiding van de werknemers op het vlak van cyberveiligheid.

Technologische evolutie met betrekking tot gezondheidszorg

Technologie maakt een geleidelijke verschuiving van curatieve naar preventieve geneeskunde mogelijk. De opkomst van apparatuur voor monitoring op afstand en draagbare sensoren levert artsen een dynamischer beeld op van de gezondheid van hun patiënten en laat hen toe om de behandeling sneller aan te passen aan hun toestand indien nodig. Deze sensoren kunnen zelfs alarm slaan bij de hulpdiensten in geval van ernstige afwijkingen van de parameters van de patiënt. Al deze mogelijkheden hebben een impact op de opvanginfrastructuur in de gezondheidszorg: ziekenhuisverblijven worden voortaan korter.

Andere soorten zorgvastgoed ontwikkelen zich als antwoord op de noden van een ouder wordende bevolking maar met een hoge zelfstandigheidsgraad: revalidatieverblijven, dagopvang enz. Deze nieuwe generatie van senioren wenst zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving te blijven. Dankzij de technologische evolutie in de gezondheidszorg wordt dit mogelijk. Daarnaast moet ook worden nagedacht over een flexibele woning die mee kan evolueren met de levensfase waarin de persoon zich bevindt.

WAARDEKETEN

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

Financiering

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

In mei 2020 heeft Cofinimmo haar duurzaam financieringskader herzien om rekening te houden met de laatste trends in de specifieke financiering van duurzame activa. Zo bevestigde Vigeo Eiris in haar Second Party Opinion dat dit financieringskader in overeenstemming is met de 2018 green bond principles, social bond principles en green loan principles. In dit kader kan Cofinimmo verschillende duurzame financieringsinstrumenten uitgeven, waaronder obligaties, converteerbare obligaties, private plaatsingen en (gesyndiceerde) bankleningen. Het gebruik van de aldus opgehaalde middelen wordt volledig toegewezen aan diverse green & social activa. De lijst van de voor elke financiering geselecteerde activa is beschikbaar in het hoofdstuk 'Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal' (zie bladzijden 126-135).

Competenties

Om de projecten met impact op het milieu te concretiseren, of het nu gaat om de uitbreiding van een woonzorgcentrum of de herbestemming van een kantoorgebouw, beschikt Cofinimmo over een milieumanagementsysteem met ISO 14001:2015-certificatie dat gedurende de volledige levenscyclus van haar portefeuille (het hoofdkantoor inbegrepen) gebruikt wordt.

Op 30.07.2020 heeft de onderneming Vinçotte voor de vierde opeenvolgende keer het certificaat van Cofinimmo vernieuwd. Dit certificaat werd voor het eerst behaald in 2008 en is sindsdien systematisch verlengd. Het garandeert dat de Cofinimmo groep niet alleen een milieubeheersysteem heeft ingevoerd, maar ook dat ze de milieuaspecten van haar activiteiten op een gestructureerde manier beheert, met inbegrip van de naleving van de geldende milieuregelgeving.

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

	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten, PPS	Kantoren
Verwerving	●●●	●	●●●
Ontwerp	●●	●●	●●●
Bouw	●●	●●	●●●
Commercialisatie	●	●	●●●
Operationeel beheer	●	●	●●●
Ontwikkeling	●●	●	●●●

Invloed Cofinimmo: ● laag ●● gemiddeld ●●● hoog

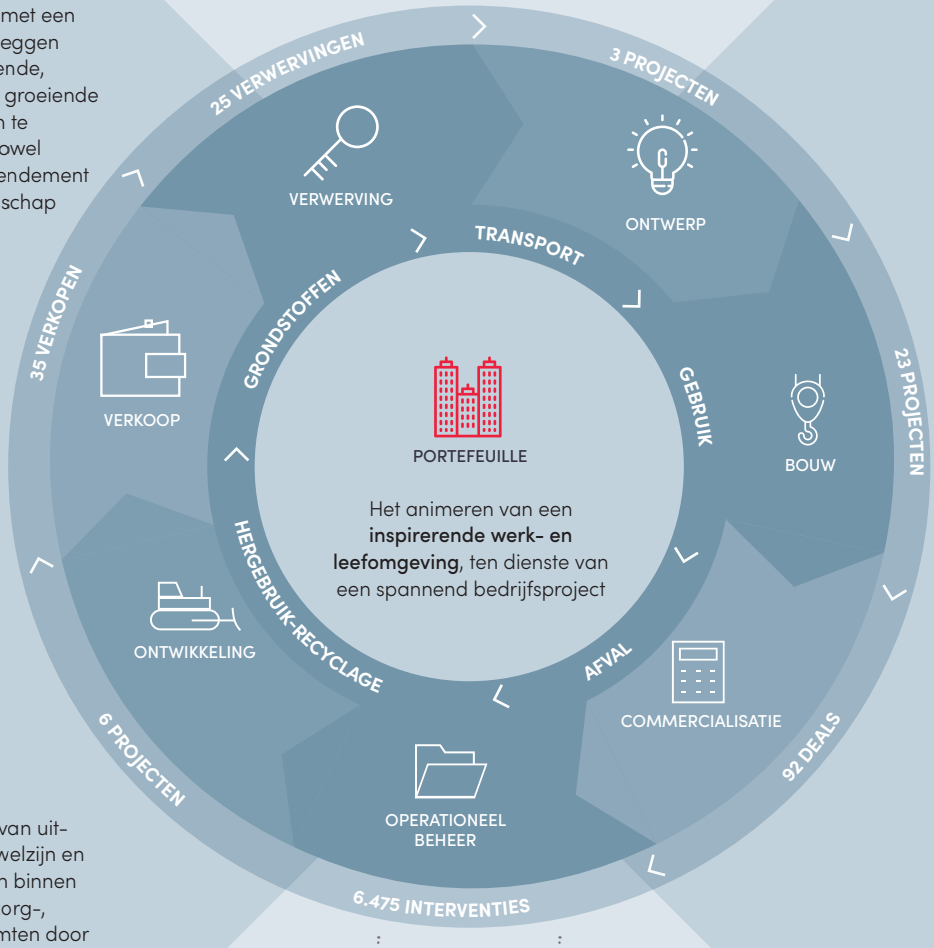
De invloed van Cofinimmo wordt gedetailleerd per sector beschreven in het beheersverslag (zie bladzijden 32, 46, 50 en 52-53).

Beheer van de materialen

Cofinimmo heeft een zeer kwaliteitsvolle procedure met betrekking tot de levenscyclusanalyse (LCA) opgezet. Vanaf de ontwerpfase (of herbestemmingsfase) van een gebouw wordt er gebrainstormd, waardoor er stroomopwaarts, duurzame keuzes kunnen gemaakt worden inzake bouwprincipes (afbraak of renovatie), gebruikte materialen en toe te passen werkprocessen (hergebruik van interieurelementen). Daarbij wordt ook rekening gehouden met de potentiële evolutie van het gebouw. Deze methode wordt ondersteund door de BREEAM-certificering en de ISO 14001-norm. In combinatie met andere tools zoals Building Information Modeling (BIM), kan LCA alle componenten van een gebouw in kaart brengen en budgetteren alvorens de werf wordt aangevat.

Financieel kapitaal	Menselijk kapitaal
2,6 miljard EUR EIGEN VERMOGEN	**1.900** LEVERANCIERS
2,3 miljard EUR GELEEND KAPITAAL	**140** MEDEWERKERS

Aandeelhouders in staat stellen om op de lange termijn, maatschappelijk verantwoord en met een laag risico te beleggen en een terugkerende, voorspelbare en groeiende inkomstenstroom te genereren, die zowel dividenden als rendement voor de gemeenschap oplevert.



Het bevorderen van uitwisselingen die welzijn en inspiratie creëren binnen hoogwaardige zorg-, leef- en werkruimten door middel van diensten die anticiperen op de behoeften en wensen van de **bewoners**.

220 ZORG-GEBOUWEN	**2** KANTOOR-GEBOUWEN	**77** DISTRIBUTIE-NETTEN
142 HUURDERS	**266** VERZEKERINGS-AGENTSCHAPPEN	**364** HUURDERS
20.572 RESIDENTEN	**910** CAFÉS EN RESTAURANTS	**27.528** GEBRUIKERS

DIALOOG MET DE STAKEHOLDERS

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

Nadia Carobbio – Receptionist – Cofinimmo

Vanaf het ontwerp en de vergunningsaanvraag organiseert Cofinimmo overlegvergaderingen met o.m. de omwonenden, het plaatselijke bestuur, de handelaars met als doel de belangen van alle stakeholders in evenwicht te brengen. Daarbij houdt zij rekening met factoren als bescherming van natuurgebied, behoud van erfgoed, verkeer in de wijk, handelsactiviteiten, welzijn van de bewoners enz. Daarnaast houdt zij eveneens rekening met de behoeften van de toekomstige gebruikers en een voldoende hoog rendabiliteitsniveau om haar investering te vergoeden.

In de exploitatiefase van de gebouwen ontmoet Cofinimmo haar klanten op regelmatige basis om te peilen naar hun behoeften en hun tevredenheid.

Zij hecht eveneens veel belang aan de motivatie en het engagement van al haar medewerkers en waarborgt onder meer een transparante en proactieve communicatie, een proces van prestatiebeoordeling, individuele en teamcoaching, opleiding, een evenwicht tussen privé- en beroepsleven, responsabilisering enz.

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

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

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

We zetten de belangrijke stakeholders van Cofinimmo even op een rijtje.

Aandeelhouders en beleggers

DE PARTICULIERE OF INSTITUTIONELE BELEGGERS, DE FINANCIËLE INSTELLINGEN

Als beursgenoteerde vennootschap is Cofinimmo verplicht om op een transparante manier de dialoog aan te gaan met alle investeerders en moet zij hen hetzelfde informatieniveau garanderen.

Deze dialoog valt in de eerste plaats onder de verantwoordelijkheid van de leden van het uitvoerend comité, in het bijzonder van de CEO en de CFO, ondersteund door de afdelingen externe communicatie, finance en ESG.

In 2020 nam Cofinimmo het hele jaar door deel aan een twintigtal roadshows, conferenties en andere evenementen die de vennootschap en de investeerders samenbrachten. Tijdens deze roadshows/conferenties kon zij ongeveer 200 institutionele beleggers ontmoeten en hun vragen over de strategie van de vennootschap beantwoorden.

Klanten en gebruikers

DE UITBATERS VAN ZORGVASTGOEDSITES, DE HANDELAARS, DE OVERHEIDSINSTANTIES, DE HUURDERS VAN KANTOREN EN DE ANDERE GEBRUIKERS

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

In de zorgvastgoedsector in België, Frankrijk en Nederland krijgen klanten eveneens bezoek van de property managers van Cofinimmo of hun vertegenwoordiger. In Duitsland heeft Cofinimmo onderaannemingsovereenkomsten afgesloten voor het technische property management van haar gebouwen. De reden hiervoor is de geografische spreiding van de gebouwen. Elk gebouw wordt minstens één keer per jaar bezocht om een proactieve dialoog met de uitbater op gang te brengen. In Finland heeft Cofinimmo ook uitbestedingsovereenkomsten gesloten met een lokale vastgoedbeheerder. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de noodzakelijke lokale kennis en de afwezigheid van Cofinimmo kantoren in Finland. Het aantal bezoeken varieert van één per maand tot één om de zes maanden, afhankelijk van het gebouw en het type overeenkomst. In Spanje moeten de diensten nog gedefinieerd worden.

In de kantorensector vindt er jaarlijks minstens één fysieke ontmoeting plaats tussen de klant en een medewerker van Cofinimmo. In werkelijkheid kunnen de contacten elk kwartaal of zelfs vaker plaatsvinden als men de telefoongesprekken en e-mails meerekent. Klanten kunnen ook 24/24 uur en 7/7 dagen contact opnemen met de service desk. In 2020 heeft deze 6.475 vragen van klanten beantwoord. Dit aanzienlijk kleiner aantal aanvragen vergeleken met het jaar voordien (ongeveer 10.000) kan verklaard worden door een lagere ingebruikname van de gebouwen omwille van thuiswerk dat opgezet is om het coronavirus COVID-19 in te dijken.

Medewerkers

Dankzij de grootte van de vennootschap die vandaag ongeveer 140 personen telt, zijn de contacten met de human resourcesverantwoordelijke of met een van de leden van het uitvoerend comité frequent. Er worden regelmatig informatievergaderingen georganiseerd waar de medewerkers in dialoog kunnen treden met de leden van het uitvoerend comité.

In 2020 konden de resultaten van de enquête rond het engagement van de medewerkers geanalyseerd worden. In totaal heeft 73 % van de werknemers gereageerd op de enquête, wat boven het sectorgemiddelde van 67 % ligt. De totale engagementscore bedroeg 66 %, iets minder dan het sectorgemiddelde van 70 %. Er is een actieplan opgesteld op basis van de punten die door de werknemers aan de orde zijn gesteld.

De individuele prestatiebeoordelingen die om de zes maanden en aan het begin van het jaar worden gehouden, bieden de mogelijkheid om de verwachtingen, de rol en de doelstellingen van elke werknemer binnen het bedrijf op een meer formele manier te bespreken.

Het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen wordt gewaarborgd door middel van verplichte sociale verkiezingen. Deze vinden plaats om de vier jaar. Bij gebrek aan kandidaten is er tot nu toe echter nog geen vakbondsvertegenwoordiging opgericht.

Cofinimmo engageert zich om de reorganisaties op een verantwoorde manier te beheren. De minimale opzegtermijn voor operationele wijzigingen is zes weken. De afgelopen jaren hebben er geen reorganisaties plaatsgevonden.

Céline Vermeylen – HR officer – Cofinimmo

Leveranciers van goederen en diensten

DE ONTWIKKELAARS, DE AANNEMERS, DE DIENSTVERLENERS, DE FACILITY MANAGERS, DE VASTGOEDMAKELAARS, DE ADVOCATEN, DE CONSULTANTS

Cofinimmo werkt met meer dan 1.900 leveranciers, waarvan de 20 belangrijkste ongeveer 65 % van de uitgaven vertegenwoordigen. Het gaat voornamelijk om aannemers belast met de (her)ontwikkeling van gebouwen en bedrijven die instaan voor het regelmatige onderhoud van gebouwen (technisch onderhoud, energievoorziening, schoonmaak enz.).

De interacties met de leveranciers van goederen en diensten zijn meervoudig. Vanaf het ontwerp van een gebouw in (her)ontwikkeling organiseert Cofinimmo vergaderingen met de architecten en, indien nodig, met de aannemers. Nadien, tijdens de bouwfase worden wekelijks werfvergaderingen gehouden waardoor men zicht krijgt op de vordering van de werken, knopen kan doorhakken in functie van de risico's die zich voordeden en ervoor kan zorgen dat de veiligheid van alle stakeholders gegarandeerd is.

Tijdens de exploitatiefase ontmoet Cofinimmo maandelijks de bedrijven die instaan voor het onderhoud van de technische installaties van de gebouwen die ze beheert. Dankzij deze vergaderingen kan onder meer nagegaan worden hoe het comfort van de bewoners en de veiligheid van de technici geoptimaliseerd kan worden, hoe het onderhoud van de installaties het beste kan worden uitgevoerd en hoe het energieverbruik kan worden beperkt.

Controleautoriteiten

DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN (FSMA), DE NATIONALE BANK, DE BEDRIJFSREVISOREN, DE GEMEENTEN, DE GEWESTEN, DE FEDERALE OVERHEID

Als Belgische beursgenoteerde vennootschap levert Cofinimmo via de betaling van taksen en belastingen een bijdrage tot de economie van de landen waarin ze actief is.

Ze onderhoudt heel wat contacten met overheidsinstanties die toezien op de correcte betaling van de belastingen en op de transparantie van de gepubliceerde informatie. Zowel het financiële team als de operationele afdelingen onderhouden deze contacten. De discussiemomenten met de autoriteiten vinden 'ad hoc' plaats: bij aanvragen van bouw-, stedenbouwkundige of milieuvergunningen, bij de validatie van de gepubliceerde financiële informatie, bij de audit van de financiële rekeningen enz.

Media, financiële analisten

Door middel van 47 persberichten en halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen die ze in 2020 publiceerde, heeft Cofinimmo de hele financiële wereld die interesse in haar activiteiten vertoont, kunnen bereiken. Al deze informatie is beschikbaar in drie talen (Frans, Nederlands en Engels) op haar website. Persberichten over de transacties in Duitsland, Spanje en Finland worden bovendien respectievelijk in het Duits, het Spaans, het Fins en het Zweeds gepubliceerd. Om de volatiliteit en de impact van de sociale media te volgen, is Cofinimmo actief op Twitter en LinkedIn. Samen vertegenwoordigen deze 9.280 volgers. In 2020 publiceerde Cofinimmo 48 posts op LinkedIn en 43 op Twitter.

Civiele samenleving, lokale gemeenschappen

DE OMWONENDEN, DE CIVIELE VERENIGINGEN ENZ.

Cofinimmo houdt aandachtig toezicht op haar invloed op de civiele samenleving. Om de vinger aan de pols te houden, neemt zij regelmatig deel aan conferenties die betrekking hebben op haar activiteiten, staat zij journalisten te woord of verleent zij haar medewerking aan studenten in het kader van academische werken. Cofinimmo is ook lid van verenigingen zoals bijvoorbeeld The Shift, waarin zowel ondernemingen als ngo's vermengd zitten. Dergelijke forums bieden haar de mogelijkheid om na te denken over een potentiële verbetering van haar ESG-beleid. In 2020 droeg Cofinimmo bij aan een seminarie over het thema van een positieve aanpak door middel van engagement om duurzame investeringen te vergemakkelijken.

The Shift is het nationale contactpunt voor de World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) en het UN Global Compact (UNGC). Meer dan 480 organisaties uit diverse sectoren zijn lid van dit netwerk: bedrijven, NGO's, verenigingen, universiteiten, overheidsinstanties en andere sleutelspelers in de samenleving.

Stakeholders: verwachtingen en antwoorden

Stakeholders	Verwachtingen	Antwoorden
AANDEELHOUDERS EN BELEGGERS: de private of institutionele beleggers, de financiële instellingen	• Een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend; • Bescherming van het belegde kapitaal; • Een gematigd risicoprofiel; • Ter beschikking stellen van transparante financiële informatie; • Een langetermijnrelatie; • Een maatschappelijk verantwoorde investering; • Terugbetaling van schuld en betaling van interesten.	• Een duidelijk investeringsbeleid in drie sectoren: zorgvastgoed, distributienetten en PPS en kantoren; • De zoektocht naar inkomsten op lange termijn; • Transparante financiële informatie, gecontroleerd door de commissaris en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten: jaarverslag, deelname aan beurzen voor investeerders, algemene vergadering enz.; • Volledige toepassing van het corporate governance charter.
KLANTEN EN GEBRUIKERS: de uitbaters van zorgvastgoedsites, de handelaars, de overheidsinstanties, de huurders van kantoren en andere gebruikers	• Een gebouw dat voldoet aan de specifieke noden van hun activiteiten; • Het vermogen om innoverend in te spelen op de evolutie van deze noden; • Huurgeld dat conform is met hun economisch potentieel en transparante informatie omtrent hun rechten vóór ondertekening van een overeenkomst; • Het onder controle houden van de huurlasten; • Een stabiele en vertrouwenswaardige eigenaar; • Duurzame gebouwen die het welzijn en comfort van de gebruikers garanderen.	• Een team van professionals die actief zijn in verschillende vastgoedvakgebieden: commercieel afgevaardigden om de noden van de klanten goed te begrijpen, project managers om de bouwkundige kwaliteit van de gebouwen te waarborgen, property managers om het efficiënt beheer van de gebouwen en het kostenbeheer te waarborgen; • Een commercieel voorstel met duidelijke en transparante clausules.
MEDEWERKERS:	• Aangename werkomstandigheden; • Rechtvaardige behandeling; • Gewaarborgde, stabiele en aantrekkelijke lonen; • Plan om vaardigheden te ontplooien (opleiding, carrièremogelijkheden enz.); • Management met hoge ethische waarden, zin voor leadership en luisterbereidheid.	• Gedragsbeleid; • Een systeem van functioneringsgesprekken tussen de medewerker en zijn manager in verband met taken, hun uitvoering, werkvoorwaarden en werksfeer, met het oog op een verbetering van het werk door middel van overeenkomsten; • Toegang tot opleiding; • Regelmatige enquêtes bij de medewerkers; • Rechtvaardige behandeling.
LEVERANCIERS VAN GOEDEREN EN DIENSTEN: de ontwikkelaars, de aannemers, de dienstverleners, de facility managers, de vastgoedmakelaars, de advocaten, de consultants	• Samenwerkingsmogelijkheden; • Naleving van ondertekende bestelbonnen en contracten: prijs van producten en diensten, betalingstermijn enz.; • Gezonde en evenwichtige commerciële relatie; • Respect voor het personeel van de leveranciers.	• Duidelijke bestekken en regels voor offerteaanvragen; • Ontvangst van de geleverde producten en diensten met wederzijds akkoord; • Betaling van de overeengekomen prijzen binnen de afgesproken termijnen; • Openheid voor dialoog bij geschillen; • Een gedragsbeleid dat ook de relaties met de leveranciers omvat.
CONTROLEAUTORITEITEN: de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Nationale Bank, de bedrijfsrevisoren, de gemeenten, de gewesten, de federale overheid	• Naleving van de geldende wetten en reglementeringen, meer in het bijzonder inzake stedenbouw en milieu; • Open dialoog via beroepsverenigingen; • Naleving van de openbare ruimtelijke ordening.	• Financiële publicaties en persberichten die beantwoorden aan de reglementaire vereisten; • Het tijdig overmaken van informatie over de verrichte transacties zodat de controleautoriteit deze op een serene wijze kan analyseren; • Naleving van de geldende reglementeringen, procedures en de door de autoriteiten gevraagde formulieren.
MEDIA, FINANCIËLE ANALISTEN:	• Tijdige verspreiding van betrouwbare en nauwkeurige informatie	• Jaarverslagen, persberichten en andere publicaties; • Deelname aan interviews, rondetafelgesprekken, debatten, roadshows; • Persconferenties; • Niet-financiële ratings.
CIVIELE SAMENLEVING, LOKALE GEMEENSCHAPPEN: de omwonenden, de civiele verenigingen enz.	• Een antwoord op de reële vastgoedbehoeften van de samenleving; • Een bijdrage aan het welzijn van de burgers; • Een verbetering van de levenskwaliteit en harmonie in de stad; • Betalen van belastingen.	• Investeren in sectoren waarnaar vraag is en die een antwoord bieden op een huidige of toekomstige maatschappelijke uitdaging (zorgvastgoed, PPS); • Respect voor de omliggende buurt bij renovaties van gebouwen of nieuwe ontwikkelingen; • Burgerinitiatieven die ondersteund worden door de medewerkers van Cofinimmo.

ENVIRONMENT

Woonzorgcentrum Rivierenbuurt
(in renovatie) – Den Haag (NL)

Energie-intensiteit en uitstoot van BKG

— In Europa is de vastgoedsector verantwoordelijk voor 40 % van de uitstoot van broeikasgassen (BKG). In het licht van die vaststelling wenst Cofinimmo de uitstoot als gevolg van de exploitatie van de gebouwen in haar portefeuille te beperken. Zij stelt alles in het werk opdat zij een optimale energieprestatie zouden hebben

De verbintenis van de Europese Unie om haar broeikasgasemissies te verminderen, is in 2020 versterkt door de Europese Green Deal. Energie- en hulpbronnenefficiënt bouwen en renoveren is één van de beleidsmaatregelen die grote veranderingen teweeg zullen brengen om de EU-economie om te vormen tot een duurzame toekomst.

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, heeft Cofinimmo zich sinds meer dan tien jaar geëngageerd voor een globaal ESG-beleid. Zij is van mening dat het mogelijk is om tegen 2050 een koolstofneutrale samenleving tot stand te brengen die de belangen van alle stakeholders garandeert.

Haar 30³-project maakt deel uit van deze aanpak. De doelstelling van dit ambitieuze project is de energie-intensiteit tegen 2030 met 30 % te verminderen (ten opzichte van het niveau van 2017) tot een niveau van 130 kWh/m². Om deze doelstelling te bereiken zal een allroundbenadering die rekening houdt met de volledige levenscyclus van de gebouwen worden toegepast.

Dit bedrijfsproject heeft zowel betrekking op de kantoren als op de zorgvastgoedsector, maar betreft ook alle activiteiten die rechtstreeks door de vennootschap beheerd worden zoals verkopen en verwervingen, projectontwikkeling, projectbeheer en het dagelijks beheer van de gebouwen.

VERMINDEREN

De energie-intensiteit verminderen begint bij een betere kennis van de gebouwenportefeuille. In dat opzicht registreert Cofinimmo geleidelijk aan en steeds nauwkeuriger het verbruik van de uitrustingen in haar gebouwen. Het actieplan dat in 2013 werd opgestart in de kantoorsector is sinds 2018 voltooid. Deze kantoorgebouwen zijn uitgerust met telemeters die op afstand opgenomen kunnen worden. Ze verbinden de uitrustingen met de energiebeheersoftware. Bepaalde uitbaters van de zorgvastgoedportefeuille hebben dezelfde aanpak aangenomen en registreren automatisch hun verbruik. In 2019 is een studie gestart om het saldo van de zorgvastgoedportefeuille uit te rusten met automatische verbruiksopnames.

Cofinimmo is ervan overtuigd dat eigenaars en huurders een gemeenschappelijk belang hebben om de milieu-impact van een gehuurde ruimte te verminderen. De controle op het privéverbruik ligt bij de bewoners zelf. Daarom sensibiliseert Cofinimmo haar huurders via een duurzaam samenwerkingsakkoord dat het mogelijk maakt om verbruiksgegevens uit te wisselen en initiatieven op te zetten om het verbruik te verminderen. Deze overeenkomst wordt naar gelang van het geval geformaliseerd door middel van een groene clausule, een groen handvest, een volmacht of een eenvoudige uitwisseling per e-mail voor bestaande huurovereenkomsten. Sinds 2020 wordt in elk nieuw huurcontract een groene clausule opgenomen.

Alle gegevens over het verbruik van alle gemeenschappelijke ruimtes die Cofinimmo beheert en over het privatieve verbruik dat de verschillende huurders op vrijwillige basis aanleveren worden verzameld in de energiebeheersoftware. Op 31.12.2020 hebben 52 huurders een duurzame samenwerkingsovereenkomst aanvaard, hetgeen overeenstemt met 63 % van de portefeuille waarvan het energieverbruik gekend is.

Alle resultaten op het vlak van energieverbruik en uitstoot van BKG zijn beschikbaar in het hoofdstuk 'EPRA prestatiemaatstaven' (zie bladzijden 299-318).

8,8 %
RENOVATIE VAN DE PORTEFEUILLE (NIEUWBOUW, UITBREIDINGEN EN VERWERVINGEN NIET INBEGREPEN) VOOR 2025.

130 kWh/m²
BEOOGDE ENERGIE-INTENSITEIT VOOR 2030.

75 %
VAN DE OPPERVLAKTEN, IN ALLE SECTOREN SAMEN, INGEDEKT IN 2021 MET EEN DUURZAME SAMENWERKINGSOVEREENKOMST TUSSEN COFINIMMO EN DE HUURDER.

157 ton CO_2 per miljoen EUR[1]
UITSTOOTINTENSITEIT VAN BKG T.O.V. HET VASTGOEDRESULTAAT.

-16,4 %
UITSTOOTVERMINDERING VAN BROEIKASGASSEN.

-9,3 %
VERMINDERING VAN ELEKTRICITEITSVERBRUIK.

-4,9 %
VERMINDERING VAN BRANDSTOFVERBRUIK.

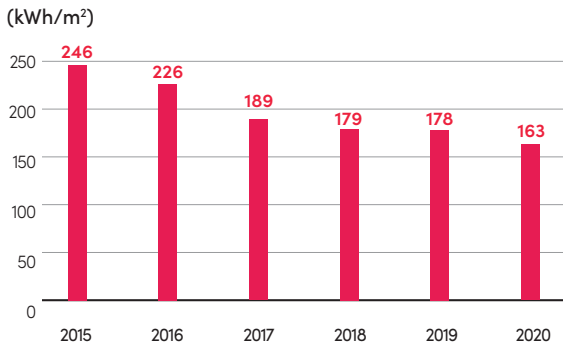
163 kWh/m²
ENERGIE-INTENSITEIT.

1. In het kader van de koolstofheffing van 44,60 EUR/ton CO_2 (Bron: ADEME) stemt dit overeen met een heffing van 1,8 miljoen EUR.

Cofinimmo heeft de prestatiemaatstaven die door de European Public Real Estate Association (EPRA) bepleit worden, aangenomen. De 28 maatstaven komen overeen met 21 GRI-normen uit het Global Reporting Initiative en geven een zeer duidelijk beeld van jaar tot jaar van de prestaties van de verschillende gebouwen.

ENERGIE-INTENSITEIT

Energiezuinigere gebouwen hebben commercieel gezien meer aantrekkingskracht. Zij bieden meer comfort voor de gebruikers voor een lagere huurlast. De verslagen omtrent het verbruik van Cofinimmo zijn sinds 2010 beschikbaar en tonen een vermindering met 25% van de energie-intensiteit aan, ongeacht de sector.



VOORKOMEN

In de vastgoedsector is de beste manier om actief bij te dragen aan de wereldwijde inspanningen om de uitstoot van BKG te verminderen, het energieverbruik verminderen door het herontwikkelen of het diepgaand renoveren van de portefeuille (3,6% van de totale portefeuille in 2020). Cofinimmo probeert dan ook zover mogelijk te gaan, en vaak zelfs de wettelijke verplichtingen inzake energie-intensiteit te overschrijden binnen de grenzen van de gezochte economische rendabiliteit. Afhankelijk van de sector verschilt de aanpak om het verbruik te verminderen. Voor de gezondheidssector blijft de tussenkomst van Cofinimmo beperkt tot de bewustmaking van de huurders. Voor kantoren is Cofinimmo vaak betrokken bij de bouw-/renovatiefase en bij het dagelijks beheer van een meerderheid van de gebouwen. Deze situatie maakt het mogelijk het verbruik reeds vanaf de ingebruikname van het gebouw te beïnvloeden. In de sector van de distributienetten heeft Cofinimmo in 2020 in totaal 92 interventies met betrekking tot een duurzame aanpak uitgevoerd.

In de portefeuille onder operationele controle gaan de hefbomen voor initiatieven op het gebied van uitstootvermindering verder dan renovaties. Een vijfjarenplan zorgt ervoor dat onderhoudswerkzaamheden om de energie-intensiteit van de portefeuille te verminderen, worden gepland. Het operationeel beheer in samenwerking met technische onderhoudsbedrijven is erop gericht de energieprestaties van gebouwen proactief te verbeteren.

HERNIEUWBARE BRON

De wereldwijde doelstelling is eveneens het aandeel van hernieuwbare energie te doen toenemen, ook al blijft het energieverbruik verminderen en is preventie nog steeds noodzakelijk. Cofinimmo heeft een contract ondertekend voor de levering van elektriciteit uit hernieuwbare bronnen voor de zones onder operationele controle in de zorgvastgoed- en kantorensector. Deze elektriciteit uit hernieuwbare bronnen wordt buiten de site geproduceerd en de broeikasgasemissies worden dankzij dit contract tot 0 gereduceerd. Er werden in 19 gebouwen fotovoltaïsche panelen geplaatst die samen jaarlijks 2.219 MWh produceren. Alle on-site geproduceerde energie wordt zelf verbruikt. Wettelijke beperkingen bemoeilijken echter een productie-uitbreiding zonder energieleverancier te worden. Bovendien is in België alleen het subsidiesysteem in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gunstig voor dit soort installaties. De fotovoltaïsche projecten uitgevoerd volgens de formule van 'derde investeerder' ontdoen Cofinimmo van de verantwoordelijkheid als energieleverancier en stellen haar in staat om niet-exploiteerbare oppervlakken te benutten voor andere activiteiten, alhoewel het de liquiditeit van de portefeuille vermindert.

In de zorgvastgoedsector worden ook uitbaters aangemoedigd om aan projecten met de formule 'derde investeerder' deel te nemen voor de installatie van fotovoltaïsche panelen en andere uitrustingen die een positieve impact hebben op de netto-energiebehoefte.

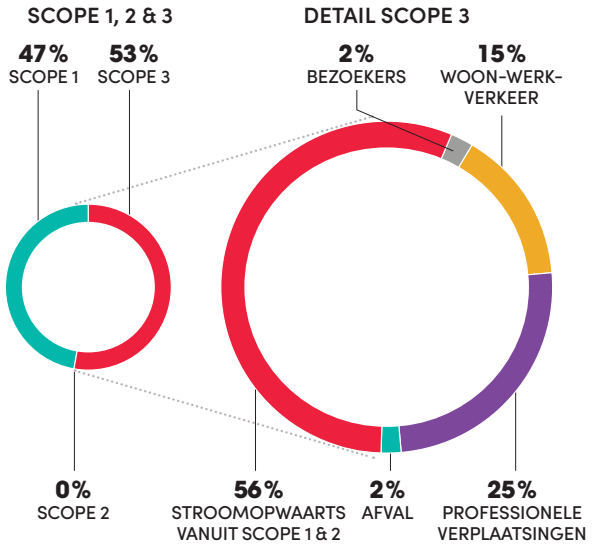
KOOLSTOFBALANS VAN DE ZETEL VAN COFINIMMO

De totale koolstofvoetafdruk van het hoofdkantoor wordt sinds 2009 geanalyseerd en omvat directe en indirecte emissies in verband met infrastructuur en mobiliteit, alsook indirecte uitstoot in verband met afval en apparatuur. In 2020 bedroeg de totale voetafdruk 517 ton CO_2e (-25% ten opzichte van 2009 en -29% ten opzichte van 2019).

De gezondheidscrisis heeft, dankzij het wijdverbreide telewerken, een sterke invloed gehad op de uitstoot in verband met mobiliteit. De vermindering van de voetafdruk per VTE bedraagt -37% ten opzichte van 2009 en komt neer op 4,1 ton CO_2e/VTE.

Er wordt een groen mobiliteitsbeleid gevoerd om de mobiliteitsuitstoot na de hervatting van de activiteiten in het hoofdkantoor verder te verminderen. Meer details zijn te vinden in het hoofdstuk 'EPRA prestatiemaatstaven' (zie blz. 309).

ZETEL COFINIMMO - VOETAFDRUK PER SCOPE IN 2020 (% uitstoot in ton CO_2e)



AANZETTEN TOT ACTIE VOOR KLIMAATVERANDERING

Committed to act on climate change
Belgian Alliance for Climate Action

De Belgian Alliance for Climate Action (BACA) is een gezamenlijk initiatief van The Shift en het WWF. Samen vormen ze een platform voor Belgische organisaties die hun BKG-uitstoot willen verminderen, hun klimaatambities willen verhogen en hun klimaatdoelstellingen met behulp van science based targets (SBT) willen bereiken, ongeacht hun omvang of activiteitensector. Meer dan 70 organisaties in België hebben zich reeds bij de alliantie aangesloten en hebben zich ertoe verbonden hun activiteiten af te stemmen op de doelstellingen van het Akkoord van Parijs, namelijk de wereldwijde temperatuurstijging te beperken tot ver onder 2°C en de inspanningen voort te zetten om deze tot 1,5°C te beperken. Het WWF, medeoprichter van science based targets, zal haar deskundigheid bieden aan de leden van de alliantie voor hun doelstellingen en zal ook de link leggen met andere klimaatallianties over de hele wereld.

Cofinimmo heeft haar ambities op het vlak van ESG geaccentueerd door haar 30^3-project te lanceren. De doelstelling van dit project is vastgesteld in overeenstemming met de methodologie van de science based targets, waardoor de groep de te leveren inspanningen heeft kunnen objectiveren om bij te dragen aan de globale doelstelling van het beperken van de opwarming van de aarde. Het ligt in het verlengde van de vele ESG-initiatieven die Cofinimmo de voorbije tien jaar heeft genomen en ligt bewust in het verlengde van het Akkoord van Parijs dat tijdens de COP21 werd gesloten.

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

- verwervingsbeleid met een gemiddelde energie-intensiteit van 85 kWh/m^2;
- renovatieprojecten met een maximale energie-intensiteit van 50 kWh/m^2;
- onderhoudswerkzaamheden om de energie-intensiteit van de bestaande portefeuille met gemiddeld 10 % te verminderen;
- operationeel beheer in samenwerking met leveranciers om de energieprestaties van bestaande activa te verbeteren;
- proactieve dialoog met huurders;
- een duurzaam financieringskader op basis van een lijst van in aanmerking komende groene en sociale activa;
- het ESG-beleid toepassen.

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

In de overtuiging dat wetenschappelijk onderbouwde klimaatactie de meest doeltreffende manier is om haar doelstellingen te bereiken, heeft Cofinimmo haar engagement voor ESG in 2020 bevestigd door de doelstelling van het 30^3-project te valideren via het science based targets (SBTi)-initiatief. Een stap die zij reeds enkele jaren overwoog. Het bedrijf moest echter voorafgaandelijk haar boekhoud- en rapportagemethoden voor BKG verfijnen.

Een bottom-up benadering die gebaseerd is op de reële prestaties van elk individueel actief in de portefeuille, laat toe de te leveren inspanningen te objectiveren om bij te dragen tot de wereldwijde doelstelling, d.i. de opwarming van de aarde beperken tot maximaal 1,5°C . Slechts 1.000 bedrijven in de wereld hebben een doelstelling die door de SBTi is gevalideerd.

De doelstelling voor 2030 zal worden beklemtoond met duidelijke tussentijdse mijlpalen, terwijl streefcijfers voor 2050 of zelfs vroeger worden voorbereid.

Woonzorgcentrum Paul Delvaux – Brussel (BE)

Mobiliteit

— Sinds de invoering van de BWLKE-wetgeving (Brussels wetboek van lucht, klimaat en energiebeheersing) is mobiliteit een belangrijke uitdaging geworden voor bedrijven in het algemeen en voor de vastgoedsector in het bijzonder. Deze wetgeving beoogt een vermindering van het aantal beschikbare parkeerplaatsen rond kantoorgebouwen. Aldus worden werknemers ontmoedigd om de wagen te gebruiken bij woon-werk verplaatsingen

Het toenemende autoverkeer maakt verplaatsingen in de stad moeilijker en schept ongemak voor de omwonenden omwille van toenemende luchtvervuiling en geluidsoverlast. Talrijke Europese landen hebben dan ook sinds enkele jaren een lage-emissiezone ingevoerd. Steden zoals Parijs, Brussel, Antwerpen en Gent hebben de toegang tot de stad verboden voor de meest vervuilende wagens.

Het gebruik van de klassieke wagen met verbrandingsmotor verminderen ten voordele van alternatieve vervoermiddelen heeft dan wel een positieve impact op het milieu en het welzijn van eenieder, het vergt echter specifieke voorzieningen. Het gebruik van de elektrische wagen aanmoedigen zonder het installeren van laadpalen voor het personeel is bij voorbeeld niet haalbaar en daar stopt het niet bij.

Gerechtsgebouw – Antwerpen (BE)

INFRASTRUCTUUR VOOR FIETSERS

18%

FIETSENSTALLINGEN BESCHIKBAAR IN DE KANTOORSECTOR.

LAADPUNTEN VOOR ELEKTRISCHE VOERTUIGEN

2%

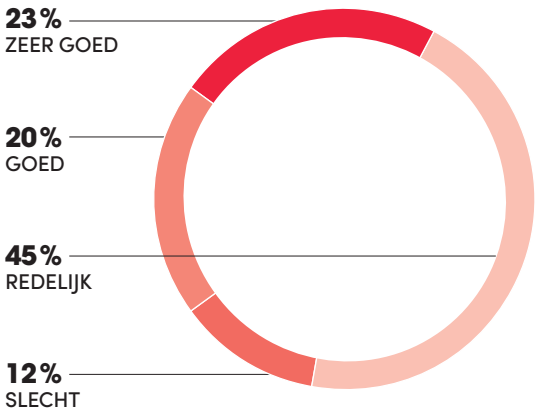
PARKINGS UITGERUST MET LAADPALEN IN DE KANTOORSECTOR.

GEDEELDE OF PUBLIEKE PARKEERPLAATSEN

4%

PARKEERPLAATSEN BESCHIKBAAR IN DE KANTOORSECTOR.

TOEGANKELIJKHEID VAN DE KANTOORGEBOUWEN (met openbaar vervoer/fiets)



Kantoorgebouw London Tower (Parkbrug) – Antwerpen (BE)

DE OVERGANG NAAR EEN SCHONERE MOBILITEIT VERGEMAKKELIJKEN

Reeds enkele jaren stelt men vast dat het aantal bedrijven die een echt mobiliteitsbeleid hebben ingevoerd gestaag stijgt. De voornaamste maatregelen zijn onder meer de mogelijkheid voor de werknemers om de bedrijfswagen te combineren met een fiets en/of een abonnement voor het openbaar vervoer of ook het ter beschikking stellen van gedeelde uitrustingen voor alle personeelsleden.

Hoewel de gezondheidscrisis de ontwikkeling van fietspaden in Brussel heeft versneld en de populariteit van de fiets heeft vergroot, was de fiets, vooral in elektrische versie, al een volwaardige concurrent voor de wagen geworden voor woon-werk trajecten tussen 10 en 20 km. Indien men deze trend wenst verder te zetten naar de toekomst toe, zal de onthaalinfrastructuur in de kantoorgebouwen noodzakelijk verbeterd moeten worden. Voor fietsers betekent dit fietsenstallingen, bij voorkeur overdekt, maar ook douches met of zonder lockers.

Een andere stimulans om het aantal wagens in de stad te beperken is de aanmoediging van carpooling of ook het verminderen van het aantal beschikbare parkeerplaatsen bij aankomst. In dit kader hebben bepaalde vennootschappen een carpoolingplatform opgesteld. De tool verbindt, via een notificatiesysteem, medewerkers die in dezelfde regio wonen en stelt daarnaast de personeelsafdeling in staat om de vergoeding van de door de fietsers afgelegde kilometers te beheren.

Maar voor velen is de vermindering van het aantal verplaatsingen ook het gevolg van een nieuwe benadering van het professioneel leven.

- De infrastructuur voor fietsers geleidelijk verbeteren;
- De geleidelijke omvorming van 1.200 parkeerplaatsen tot openbare plaatsen bestuderen naarmate de BWLKE-wetgeving vernieuwd wordt;
- De gemiddelde BKG-uitstoot van de vloot verbeteren.

CO-WORKING EN HOMEWORKING

De recentste trends tonen aan dat mobiliteit voortaan onlosmakelijk verbonden is met concepten als coworking en homeworking. Zich dagelijks naar het kantoor begeven is voor een groeiend aantal mensen niet meer aan de orde. Een hybride situatie (de combinatie tussen een paar dagen thuiswerken en naar kantoor komen) zal waarschijnlijk het werkmodel van de toekomst worden voor bedienden. Men schat dat ongeveer 20 % van de actieve bevolking de mogelijkheid heeft om twee tot drie dagen thuis of op een rustige plek buiten kantoor te werken. Bedrijven hebben er alle belang bij acties te ondernemen ter bevordering van een mobiliteitsbeleid voor hun medewerkers. Diegene die de nodige infrastructuur aanbieden om efficiënt telewerk te bevorderen, stellen een terugval met 20 % van het absenteïsme vast.

Vastgoedvennootschappen dienen op hun beurt na te denken over toekomstige vastgoednoden in de wetenschap dat verplaatsingen in en naar de stad steeds moeilijker worden, met luchtvervuiling en geluidsoverlast tot gevolg, en dat de ecologische voetafdruk van gebouwen voor meer dan de helft wordt bepaald door de BKG-uitstoot veroorzaakt door mobiliteit.

EEN PROBLEMATIEK DIE EVENEENS DE ZORGVASTGOEDSECTOR TREFT

Mobiliteit speelt eveneens een rol in de zorgvastgoedsector. Een gebouw dat met het openbaar vervoer bereikbaar is, is niet alleen een troef voor de bewoners die zich gemakkelijker kunnen verplaatsen en hun relatienet kunnen uitbreiden, maar ook voor de bezoekers en het personeel.

In de komende jaren zullen zowel verplaatsingen van en naar het werk als de arbeidsgewoontes van de werknemers radicaal wijzigen. Het is dan ook belangrijk dat bedrijven zich voorbereiden op de wereld van morgen. Zij die nadenken over nieuwe maatschappelijke tendensen en deze integreren in hun strategie hebben een lengte voorsprong op de overige bedrijven die de kat uit de boom kijken.

SOCIAL

Hanna De Groote – Head of ESG – Cofinimmo

Human capital

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, tussen mannen en vrouwen, enz.), en moedigt gelijkheid van kansen aan, een fundamentele waarde van de democratie

De diversiteit binnen Cofinimmo wordt weerspiegeld door initiatieven op het vlak van aanwerving, personeelsbeleid en de externe positionering van de vennootschap (zie bladzijde 179 van dit document).

Zowel intern als ten aanzien van alle spelers waarmee ze te maken heeft, hanteert Cofinimmo al lang een hoog niveau van ethiek, een essentiële voorwaarde voor diversiteit, niet-discriminatie en respect voor individuen, instellingen en de wet. Deze zijn:

- goed gedragsbeleid;
- waarden die iedereen kent: Connectivity, Accountability en Customer experience;
- het recht en de aanmoediging van zelfexpressie, informatie en persoonlijke ontwikkeling voor alle medewerkers.

De algemene beginselen van werving en selectie

In alle fasen van de selectieprocedure heeft Cofinimmo tot doel de geschiktheid van de kandidaten voor de functie en de onderneming te controleren, alsook hun motivatie, zonder enige andere overweging die als discriminerend zou kunnen worden gekwalificeerd.

Tijdens de selectiegesprekken verbindt Cofinimmo zich ertoe geen enkele evaluatie, oordeel of kritiek te uiten en geen vragen te stellen aan kandidaten die als discriminerend of aanstootgevend kunnen worden beschouwd, rekening houdend met hun waarden, persoonlijke en familiale keuzes en levensstijl.

Cofinimmo draagt het succes en het welzijn van haar medewerkers hoog in het vaandel en neemt geen mensen aan die misschien niet het gewenste niveau van succes of welzijn bereiken. Om fouten bij de aanwerving van nieuwe medewerkers te vermijden, kan Cofinimmo de selectieprocedure objectiveren door gebruik te maken van niet-discriminerende beoordelingstests van gedragsmatige of andere aard. Indien Cofinimmo voor deze evaluatie een beroep doet op een externe partij, gaat ze na of deze over de vaardigheden, methodes en selectie-instrumenten beschikt die aangepast zijn aan de vereisten van de functie en of de personen die verantwoordelijk zijn voor de evaluatie van de kandidaten, zich houden aan het principe van niet-discriminatie.

79 %

VROUWEN/MANNEN

BEZOLDIGINGSVERHOUDING TUSSEN GESLACHT BIJ DE WERKNEMERS

Informatie over vacatures en uitbesteding

Wanneer Cofinimmo advertenties publiceert om haar vacatures onder de aandacht van het publiek te brengen, bevat de inhoud van deze advertenties geen enkele term, referentie of criterium van discriminerende aard.

Indien Cofinimmo een beroep doet op tussenpersonen en professionals op het vlak van rekrutering en selectie, zal ze er eerst voor zorgen dat ze het principe van niet-discriminatie in acht nemen en in alle fasen van de procedure in de praktijk brengen.

Beperkte mobiliteit

Cofinimmo is bereid om evenveel aandacht te besteden aan de aanwerving van een persoon met beperkte mobiliteit voor een functie met een inhoud die verenigbaar is met deze beperking. Zij zal alle redelijke regelingen treffen voor de toegang tot haar gebouwen en de werkplek om het succes en het welzijn van het personeel met beperkte mobiliteit te bevorderen.

Ontvangst en integratie

Ongeacht de functie en het hiërarchische niveau past Cofinimmo CAO 22 toe zodat elke nieuwe medewerker zich snel en harmonieus kan integreren in de onderneming.

Ongeacht hun functie en hiërarchisch niveau kunnen alle medewerkers die Cofinimmo verlaten, de redenen voor hun beslissing vrijelijk kenbaar maken aan hun managers en/of aan de personeelsdienst tijdens een exitgesprek.

Informatie en werkinstrumenten

Cofinimmo vindt het essentieel dat al haar medewerkers, zonder onderscheid, over de nodige informatie beschikken om hun opdracht uit te voeren, om die van hun managers en collega's te begrijpen en om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de onderneming.

Het arbeidsreglement van het bedrijf wordt op het intranet ter beschikking gesteld van alle medewerkers en het bedrijf organiseert regelmatig informatiebijeenkomsten waarvoor alle medewerkers - of een deel daarvan, afhankelijk van de besproken onderwerpen - worden uitgenodigd en de mogelijkheid hebben om een bijdrage te leveren.

Cofinimmo biedt haar medewerkers de modernste en best aangepaste instrumenten, procedures en werkmethodes aan om hun werk met een optimaal comfort en welzijn te kunnen uitvoeren.

Cofinimmo ziet er regelmatig op toe dat de medewerkers die een managementfunctie uitoefenen hun functie blijven beheersen en dat ze deze blijven uitoefenen in de geest van de principes van gelijkheid en diversiteit binnen Cofinimmo.

Naleving van de voorschriften

Discriminerende praktijken en homofobe, xenofobe of racistische uitlatingen, zowel intern als ten aanzien van personen buiten Cofinimmo, zijn verboden en onderworpen aan sancties. Hetzelfde geldt voor het verbinden, in het kader van het werk, met xenofobe of racistische websites, of voor het gebruik van discriminerende of aanstootgevende opmerkingen in e-mails.

De vertrouwenspersoon die binnen Cofinimmo wordt aangesteld, waakt over de correcte toepassing van de principes van gelijkheid en diversiteit en stelt eenmaal per jaar een samenvattend verslag op van de zaken die anoniem en vertrouwelijk worden behandeld.

Er is een klachtenmechanisme beschikbaar betreffende de vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen, met inbegrip van vertrouwelijke kanalen zoals de vertrouwenspersoon. De procedures worden op regelmatige basis en bij de introductie aan alle werknemers meegedeeld. Voortgangsverslagen over individuele gevallen worden gedeeld met het uitvoerend comité. In 2020 zijn geen gevallen gemeld.

Bezoldigingsbeleid

Het loonpakket dat Cofinimmo aan haar personeel aanbiedt, wordt vastgesteld op basis van identieke criteria voor elke werknemer en houdt rekening met een objectieve functieclassificatie. Het omvat onder meer een pensioenregeling, een winstdeelnameregeling en, sinds 2009, een eenmalige bonus die gekoppeld is aan de resultaten van de onderneming.

Met de problematiek van de overvolle wegen en het evenwicht tussen privé- en beroepsleven geven werknemers aan dat ze hun tijd optimaal moeten organiseren. Om aan deze vraag tegemoet te komen en om hen in staat te stellen efficiënt van thuis uit te werken, heeft Cofinimmo IT-oplossingen ter beschikking gesteld (laptop van topkwaliteit, aangepast telefoonmateriaal) en een internetabonnement aan het loonpakket toegevoegd.

Dit komt bovenop de andere extralegale voordelen die de werknemers al genieten (bedrijfswagen, groepsverzekering, hospitalisatie- en polikliniekverzekering, maaltijdcheques en ecocheques, medische controle, Pilateslessen, verse fruitmanden, smartphone, laptop, optieplan, ...).

In de zoektocht naar hooggekwalificeerde profielen put Cofinimmo uit dezelfde pool als de andere BEL 20-ondernemingen. De meeste zijn echter aanzienlijk groter, terwijl Cofinimmo dichter bij de omvang van een KMO staat. Naast een dynamische cultuur en gedeelde waarden heeft Cofinimmo dan ook veel aandacht voor alternatieve verloningsregelingen om de talenten van de nieuwe generatie te kunnen behouden.

Danielle Scherens – Senior communication officer – Cofinimmo &
Axelle Adrien – Corporate communication officer – Cofinimmo

Het diversiteitsbeleid en de voornaamste maatstaven vormen een integraal onderdeel van de corporate governanceverklaring (zie bladzijden 178-179).

OPLEIDING VAN DE MEDEWERKERS

— Het menselijk kapitaal is een doorslaggevende troef voor Cofinimmo, niet alleen voor de kwaliteit van de dienstverlening aan haar klanten, maar ook voor haar economische en sociale prestaties

Vanuit een visie op middellange termijn bevordert Cofinimmo de professionele en persoonlijke ontplooiing van elke medewerker op elk moment van zijn carrière. Op langere termijn streeft zij naar een boeiend en zorgeloos loopbaaneinde.

Door te investeren in haar medewerkers slaagt Cofinimmo erin om hun efficiëntie en hun betrokkenheid te verhogen en het pad naar uitmuntendheid te effenen.

3,5 dagen
OPLEIDING PER MEDEWERKER PER JAAR.

3.857 uren
GECUMULEERD AANTAL UREN VOOR BETAALDE OPLEIDING.

50 %
MEDEWERKERS DIE ÉÉN OF MEERDERE OPLEIDINGEN HEBBEN GEVOLGD.

61 %
UNIVERSITAIREN.

100 %
MEDEWERKERS DIE EEN PERIODIEK FUNCTIONERINGSGESPREK GENOTEN.

Continue opleiding van de medewerkers en managers.

HET LABEL INVESTORS IN PEOPLE (IIP)

In 2006 verkregen Cofinimmo en minder dan tien bedrijven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dit prestigieuze label dat wijdverspreid in de wereld, vooral in de Angelsaksische landen en in Vlaanderen, maar veel minder in Wallonië is.

Sindsdien is de vennootschap erin geslaagd het label driejaarlijks te vernieuwen. Dit wijst erop dat zij in haar medewerkers investeert en naar hen luistert. Dergelijke erkenning stelt haar eveneens in staat nieuw talent dat oog heeft voor een duurzame benadering, aan te trekken.

In 2018 heeft Cofinimmo het label opnieuw voor drie jaar kunnen vernieuwen. Sinds de vorige vernieuwing heeft zij zich ten volle geïnvesteerd om een niveau Gold te behalen.

HET BELEID VAN PERMANENTE OPLEIDING VOOR MEDEWERKERS EN MANAGERS

Cofinimmo biedt al haar medewerkers zonder enig onderscheid dezelfde mogelijkheden aan om opleidingen te volgen en zich te ontwikkelen.

Haar drijfveer is dat iedereen op elk moment klaar is voor een nieuwe functie binnen of buiten het bedrijf en over competenties beschikt die aansluiten bij de marktvraag. Daar waar mogelijk geeft Cofinimmo steeds de voorkeur aan interne promotie.

Er wordt voorrang gegeven aan vijf opleidingsdomeinen: technische vaardigheden met betrekking tot het vakgebied, duurzame ontwikkeling, talenkennis, IT en persoonlijke ontwikkeling. In 2020 waren taalcursussen het belangrijkste domein. Dit is het gevolg van de internationalisering van de vennootschap en de noodzaak dat iedereen zich in een gemeenschappelijke taal kan uitdrukken.

De opleidingskeuze wordt met wederzijds akkoord bepaald tussen de werknemer, zijn manager en human resources. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen bij de concurrentie of in de sector, de ontwikkelingsbehoeften van de teams, nieuwe tendensen, maar ook met het potentieel om een hogere functie te bekleden.

De managers (in functie of potentiële) hebben individuele en/of groepstrajecten in leadership en people management gevolgd, waarbij ze vertrouwd werden gemaakt met de specifieke aspecten van deze functie die naast grondige kennis ook gedragskenmerken en benaderingen vergt om de motivatie en de betrokkenheid van hun medewerkers te bevorderen.

Al deze mogelijkheden worden op voet van gelijkheid aangeboden, ongeacht het land waar de medewerker zijn functie uitoefent.

VEILIGHEID EN WELZIJN VAN DE MEDEWERKERS

— De goede gezondheid van een bedrijf hangt nauw samen met de motivatie en productiviteit van de medewerkers

Het werven van goede profielen is goed. Ervoor zorgen dat ze willen blijven, is beter. De huidige generatie werknemers, bekend onder de naam 'generatie Y', beweert namelijk vooral gehecht te zijn aan ontwikkeling op zijn werkplek.

Cofinimmo heeft altijd al een reeks maatregelen getroffen om het welzijn van haar medewerkers te bevorderen zodat ze hun functie in de best mogelijke omstandigheden kunnen uitoefenen.

INTEGRATIE

Elke nieuwe medewerker krijgt bij zijn indiensttreding een onthaaldossier waarin alle praktische maatregelen en veiligheidsnormen op de werkplek worden uiteengezet. De medewerkers worden individueel onthaald door zowel de HR-verantwoordelijke als door de leden van het uitvoerend comité.

Er worden regelmatig informatievergaderingen voor alle medewerkers georganiseerd waarbij de werknemers met de leden van het uitvoerend comité in dialoog kunnen gaan. De medewerkers informeren, omvat ook de volgende acties:

- beschikken over valven waar alle veiligheidsinformatie wordt uitgehangen;
- een doos ter beschikking stellen van de medewerkers waarin zij hun opmerkingen en/of suggesties kunnen neerleggen;
- de medewerkers informeren omtrent hun rechten en plichten met betrekking tot veiligheid.

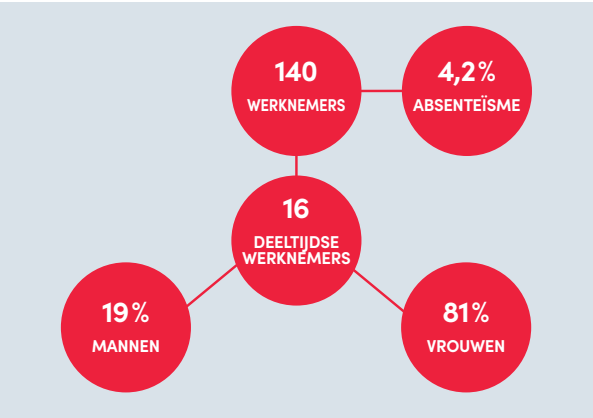
De medewerkers werden eveneens bevraagd via een betrokkenheidsenquête. Uit dit onderzoek blijkt dat 66 % van het personeel tevreden is en zich goed voelt bij Cofinimmo en dat 73 % van mening is dat ze goede relaties onderhouden met hun collega's, wat in de lijn ligt van het gemiddelde. De actiepunten hebben betrekking op interne communicatie en de ontwikkeling van het menselijk kapitaal.

WEERBAARHEID

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan het mentaal welzijn en stress op het werk. Dit fenomeen, dat steeds vaker voorkomt in de bedrijfswereld, kan ernstige gevolgen hebben en bij sommigen mogelijk tot burn-out leiden. Dit soort aandoening gaat gepaard met langdurige afwezigheid van de getroffen persoon wat voor de werkgever een verstoorde organisatie en extra kosten meebrengt. In 2020 bedroeg het totale absenteïsme 4,2 %, wat overeenkomt met voorgaande jaren.

Thuisopvang voor zieke kinderen is een dienst die door Cofinimmo aan alle personeelsleden die daadwerkelijk hun beroepsactiviteiten uitoefenen, wordt aangeboden. Het heeft als doel ouders de kans te geven hun beroeps- en privéleven op elkaar af te stemmen, een gediplomeerde kinderverzorger voor korte tijd uit te zenden tot de ouders een andere oplossing hebben gevonden en het kind in zijn vertrouwde omgeving te houden. De kosten voor kinderopvang worden volledig gedekt door Cofinimmo.

Cofinimmo heeft naar aanleiding van de COVID-19-coronavirus-pandemie verschillende maatregelen genomen om de continuïteit



van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van haar personeel tot haar prioriteit te maken. Naast de maatregelen die werden genomen met betrekking tot telewerken (zonder beroep te doen op tijdelijke werkloosheid), heeft Cofinimmo in het bijzonder een dagopvang voor niet-zieke kinderen ter beschikking gesteld van haar personeel om het telewerken te vergemakkelijken.

Flexibiliteit in de organisatie van het beroepsleven, die aan alle werknemers wordt geboden, wordt vooral door vrouwen gebruikt en is bij mannelijke werknemers in opmars. De flexibiliteit in de organisatie van het werk binnen Cofinimmo komt in de eerste plaats tot uiting in het deeltijdse werk dat aan één op negen personeelsleden wordt toegekend, voornamelijk vrouwen, maar ook mannen die dat wensen. Aangezien een evenwicht tussen beroeps- en privéleven essentieel is voor het professionele welzijn van het personeel, zijn er ook flexibele werktijden ingevoerd om het personeel in staat te stellen zijn werktijden aan te passen aan eventuele beperkingen of verplichtingen. Het is voor iedere werknemer mogelijk om afhankelijk van zijn behoeften, op een bepaald moment in zijn loopbaan een arbeidstijdverkorting op korte en/of op lange termijn te verkrijgen om voor een naaste te zorgen en/of om academische redenen. In 2020 had 19 % van de werknemers flexibele werktijden volgens 20 verschillende uurroosters in België.

- Een actieplan opstellen als gevolg van de resultaten van de betrokkenheidsenquête van de medewerkers;
- De medewerkers regelmatig informeren over de voortgang van de acties.

Lynn Nachtergaele –
Investor relations manager – Cofinimmo

Community

ESTHETIEK, RESPECT VOOR DE OPENBARE RUIMTE EN HET GEMENGDE KARAKTER VAN DE WIJKEN

— Als eigenaar en vastgoedinvesteerder kan Cofinimmo de esthetiek en het gemengde karakter van de wijken beïnvloeden door haar investeringskeuzes en bouwprojecten, ook al zijn die in de eerste plaats gebaseerd op economische criteria

De duurzame ontwikkeling van steden berust op een stedenbouwkundig evenwicht. Kantoren, woningen, handelsruimtes en groene zones moeten naast elkaar bestaan en uni-functionele wijken moeten geleidelijk aan verdwijnen.

Door de herbestemming van bepaalde leegstaande kantoorgebouwen kan Cofinimmo van bij het ontwerp diversiteit in de wijken herscheppen en aldus de aantrekkelijkheid van haar gebouwen verbeteren.

De architecturale esthetiek van de gebouwen draagt bij tot de tevredenheid van de gebruikers die er wonen en tot het imago van de vennootschappen die er hun activiteiten uitoefenen. De groep streeft naar schoonheid en harmonie in de stad door voorrang te geven aan de bouw van iconische gebouwen.

Cofinimmo verbindt zich ertoe om bij het ontwerp van gebouwen rekening te houden met de socio-demografische ontwikkelingen (bijv. leeftijd, bevolking, immigratie) en de toekomstige vraag (bijv. meer alleenstaanden en éénoudergezinnen, evolutie van de lokale bevolking, werkloosheid) (zie programma van vastgelegde investeringen in zorgvastgoed op blz. 35 van dit document).

83.902 m²
GERENOVEERD/GEBOUWD OM DE GEMIDDELDE ENERGIE-INTENSITEIT VAN DE PORTEFEUILLE TE VERBETEREN.

Kantoorgebouw Ligne 13 – Brussel CBD (BE)

ROTTERDAM (NL): HERONTWIKKELING VAN EEN ZORGVASTGOEDSITE

In 2018 verwierf Cofinimmo een zorggebouw in Hillegersberg, een gemeente in Rotterdam, waarop een geriatrisch revalidatiecentrum uit 1966 en een woonzorgcentrum uit 1999 waren gevestigd.

Ze financierde de zware renovatie van het revalidatiecentrum, alsook de sloop en heropbouw van het woonzorgcentrum. Deze werken zijn in verschillende fasen uitgevoerd. De eerste fase, die betrekking heeft op het woonzorgcentrum met een nieuw centraal restaurant en keuken, is in juli 2020 opgeleverd. De andere twee fasen, de renovatie van de Straussvleugel en de nieuwbouw van de Mozartvleugel, zullen respectievelijk in mei 2021 en maart 2022 voltooid zijn. De continuïteit van de zorg is gedurende de gehele duur van de werkzaamheden gewaarborgd.

De nieuwe gebouwen zullen 28 plaatsen voor revalidatie, 60 plaatsen voor geriatrische revalidatie en 48 plaatsen voor langdurige zorg bieden, verdeeld over een oppervlakte van bijna 11.000 m².

Deze herontwikkeling heeft de levensduur van de site aanzienlijk verlengd. De technische installaties, de gevels en de dakisolatie werden gerenoveerd om het energielabel (niveau A) en de uiteindelijke energie-intensiteit te verbeteren, die 78,6 kWh/m²/jaar bedraagt.

Onder de vele duurzame kenmerken, valt te vermelden:

- de afwezigheid van gas op het gehele terrein (in het kader van het project "Gasvrij Nederland 2050");
- de keuze om daglicht in overvloed te gebruiken (bijvoorbeeld: vloer-tot-plafond muuropeningen in de studio's);
- de aanwezigheid van zonnepanelen op het terrein, vermogen: 92,5 kWp;
- airconditioning door middel van een combinatie van lucht/water-warmtepompen en vloerkoeling/-verwarming voor het gehele complex.

De site is gelegen in een groene omgeving en is gemakkelijk bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Het Goudenhart medisch consultatiecentrum is hier gevestigd, evenals een huisartsenpraktijk.

Door haar knowhow ten dienste te stellen van dit project illustreert Cofinimmo haar strategie om voormalige zorggebouwen te herontwikkelen tot toekomstgerichte zorginstellingen.

Zorgvastgoedsite – Rotterdam (NL)

Medisch centrum – Vaasa (FI)

VAASA (FI): BOUW VAN EEN ZORGCOMPLEX

Begin november 2020 vestigde Cofinimmo zich in Finland met een medisch centrum dat momenteel in aanbouw is in Vaasa, de regionale hoofdstad van Ostrobothnia, aan de Finse westkust. De site zal alle lokale diensten van Mehiläinen in Vaasa onder één dak brengen: medisch centrum, bedrijfsgeneeskundige diensten, het Mehiläinenziekenhuis, Urheilu Mehiläinen (sport) en Hammas Mehiläinen (tandheelkunde).

Het complex zal een oppervlakte van 4.200 m² hebben, verdeeld over een gelijkvloers en vijf verdiepingen. De oplevering van de werken is voorzien voor het derde/vierde kwartaal van 2021.

De energieprestatie van het gebouw zal van niveau B zijn. Het energieverbruik zal beperkt zijn dankzij ledverlichting en een mechanisch luchttoevoer- en luchtafvoersysteem met warmteterugwinning.

De site is ideaal gelegen in het centrum van Vaasa. De site zal bovendien gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij het treinstation van Vaasa in de nabijheid, een bushalte tegenover het gebouw en voldoende parkeerplaatsen.

Oplevering van nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingswerken: 11% van de portefeuille.

VEILIGHEID EN WELZIJN VAN DE GEBRUIKERS EN DE ONDERAANNEMERS

— De impact van vastgoed op de externe omgeving wordt steeds meer beheerst. Maar wat is de impact op de interne omgeving ?

In de huidige samenleving volstaat het niet meer om de veiligheid in een gebouw te garanderen. De verwachtingen zijn geëvolueerd en de normen op het vlak van functionaliteit en welzijn liggen steeds hoger voor de gemeenschappen waarin gastvrijheid centraal staat. Deze evolutie wordt ondersteund door nieuwe labels en benchmarks. Vandaar dat het essentieel is dat Cofinimmo gebouwen aanbiedt die aansluiten bij deze nieuwe verwachtingen. De ontwikkeling van Lounges® en Coffee Corners® speelt in het bijzonder hierop in.

DE GEBRUIKERS VAN GEBOUWEN

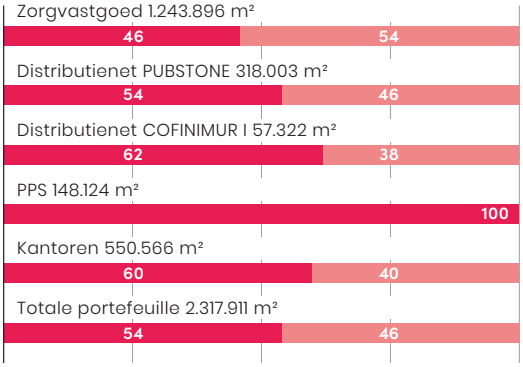
De bouwkundige keuzes maar ook de kwaliteit van het onderhoud hebben een impact op de veiligheid en het welzijn van de gebruikers van de gebouwen. De aanwezigheid van niet-gecontroleerde gevaarlijke materialen, de niet-naleving van veiligheidsnormen en slecht afgestelde airconditioningsinstallaties kunnen het welzijn en de gezondheid van de gebruikers beïnvloeden.

Cofinimmo analyseert systematisch alle elementen die een impact kunnen hebben op de volksgezondheid. In het due-diligenceproces worden onder meer de aanwezigheid van asbest, de bodemverontreiniging en de elementen inzake brandbestrijding en brandpreventie verplicht geanalyseerd.

Het asbestrisico voor oudere gebouwen in de portefeuille wordt van nabij opgevolgd. Asbest dat in de gebouwen aanwezig is, wordt in de materialen ingekapseld. Bij degradatie worden deze materialen verwijderd volgens de wettelijke voorschriften die de veiligheid van personen waarborgen.

Tegenwoordig wordt er bij de selectie van een gebouw ook gekeken naar de aanwezigheid van ontspannings- en welzijnsruimtes ter plaatse. In samenwerking met het bedrijf Easy Day worden yoga-, BBB- en relaxatiesessies georganiseerd in de Lounges®, soms aangevuld met een drankje of een gezonde en vitaminerijke lunch. De rol van de community manager als verantwoordelijke voor de Lounges® bestaat erin acties te bevorderen die een positieve impact hebben op het welzijn van de gebruikers van de gebouwen.

ASBESTBEHEER IN DE VERHUURDE GEBOUWEN (in %)



- Geen asbestsporen
- Ingekapselde asbestsporen

93 %
VAN DE RECHTSTREEKS BEHEERDE PORTEFEUILLE WORDT GEËVALUEERD DOOR MIDDEL VAN EEN BRANDAUDIT EN ASBESTOPVOLGING.

Er werd geen enkele inbreuk met financiële of gezondheidsimpact voor de gebruiker vastgesteld tijdens de brandaudits en asbestopvolgingen in de rechtstreeks beheerde portefeuille.

DE ONDERAANNEMERS

Cofinimmo tracht haar leveranciers steeds billijk te behandelen tijdens aankooponderhandelingen en besteedt bijzondere aandacht aan de veiligheid van hun personeel. De continuïteit van een commerciële relatie is immers alleen mogelijk via wederzijds respect van alle partijen en begrip voor hun bezorgdheden en streefdoelen. Het uitbesteden van bouw- en onderhoudsactiviteiten gaat gepaard met een strenge controle op deze onderaannemingen.

In het kader van zware renovatiewerken beschikt Cofinimmo over medewerkers die opgeleid zijn voor veiligheidscoördinatie en die voor elke werf de risico's en de toe te passen preventiemaatregelen bepalen en controleren. Afhankelijk van de werklast doet Cofinimmo eveneens een beroep op externe veiligheidscoördinatoren. De veiligheidscoördinatie voorziet in een initiatie in de veiligheid op de werf voor elke werknemer, alsook in een regelmatig toezicht op de naleving van de veiligheidsinstructies. Het wordt opgenomen in de agenda van de wekelijkse werfvergaderingen. Deze maatregelen worden conform een Europese richtlijn toegepast in alle landen waar Cofinimmo actief is.

In het kader van aanbestedingen beschrijft Cofinimmo duidelijk eenieders verantwoordelijkheid in de bestekken en contracten. De registratie van werfpersoneel is verplicht in alle landen waar Cofinimmo actief is. De tewerkstelling van een plaatselijke jongere is verplicht voor elke bouwplaats en moet worden uitgevoerd door de hoofdaannemer. Het toezicht op en de rapportage van eventuele ongevallen op de bouwplaats is de verantwoordelijkheid van elke onderaannemer in zijn hoedanigheid als werkgever. In 2020 hebben er zich op de werven van Cofinimmo geen ongevallen met dodelijke afloop voorgedaan.

- Vernieuwing van het klanttevredenheidsonderzoek in de zorgvastgoedsector;
- Ontwikkeling van een beleid inzake sociale aspecten in de waardeketen voor leveranciers.

In 2020 was de risicoanalyse toegespitst op social distancing-maatregelen in verband met de gezondheidscrisis, om een veilige voortzetting van de bouwplaatsen te garanderen. Sinds het begin van de gezondheidscrisis is een COVID-protocol ingevoerd voor alle werkplekken.

De volgende elementen maken deel uit van dit protocol:

- handen wassen (zeep ter beschikking van de werknemers);
- de veiligheidsafstand van 1,5 m respecteren;
- bijeenkomsten of groeperingen van werknemers zijn verboden;
- geen middagpauzes ofwel pauzes verdeeld volgens uurroosters;
- beperkte toegang tot de werfcontainer;
- handschoenen verplicht voor alle werknemers;
- schoonmaken van gereedschap aan het eind van de dag;
- verbod om persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM) uit te lenen;
- verplichting om de handen te wassen voor het verlaten van de werf;
- binnen zorgen voor ventilatie;
- verplichting om het gezondheidsprotocol toe te passen in geval van symptomen;
- het stilleggen van de werf indien een positief geval en communicatie met andere werknemers die de afgelopen 15 dagen in de buurt zijn geweest van die persoon.

De verplichting om dit protocol na te leven wordt duidelijk vermeld in het proces-verbaal van de veiligheids- en gezondheidscoördinator. "Elk bezoek zal te allen tijde worden begeleid door het personeel van de onderaannemer en u dient de PBM te gebruiken die overeenstemmen met het risico waaraan u zal worden blootgesteld".

In het kader van het onderhoud van haar portefeuille rust Cofinimmo haar gebouwen uit met veiligheidssystemen om de fysieke integriteit van de leveranciers te waarborgen (bijv. gondels en verankeringspunten voor de ramenwassers). De prestaties van de onderaannemers zijn het onderwerp van raamovereenkomsten die partnerschappen met wederzijds belang mogelijk moeten maken.

UITVOERING VAN DE BEDRIJFSSTRATEGIE INZAKE BURGERINITIATIEVEN

Naar aanleiding van de coronavirus COVID-19 epidemie die is opgetreden in de landen waar de groep actief is, heeft Cofinimmo verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

Vanaf 09.03.2020 heeft het uitvoerend comité van Cofinimmo haar medewerkers aangemoedigd om over te schakelen op telewerk voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid ter plaatse vergen. Het is een reeds ingeburgerde oplossing die de medewerkers van de vennootschap ruimschoots gebruiken en die geen bijzondere moeilijkheden heeft opgeleverd. Deze maatregel werd nadien nog versterkt om overeen te stemmen met de beslissingen van de autoriteiten.

De operationele teams van de groep zijn in nauw contact met de huurders gebleven om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode voor iedereen te doorstaan.

De COVID-19 coronaviruspandemie heeft Cofinimmo in staat gesteld verschillende besparingen te realiseren die voor verschillende burgeracties werden gebruikt. Zij heeft de gelegenheid gehad zich te concentreren op de "S"-pijler van haar ESG-strategie door middel van daden van solidariteit.

Zo schonk Cofinimmo de paaseieren voor haar personeel aan drie kindertehuizen die bijzonder kwetsbaar waren tijdens de gezondheidscrisis: "Le foyer des Orphelins" in Luik, "Kindertehuis Asselbergs" en "Koningin Marie Henriette" in Brussel. De medewerkers van Cofinimmo hebben dit initiatief met veel warmte en solidariteit onthaald.

In 2020 heeft Cofinimmo ook de Angkor Tree Project vzw gesteund bij de bouw van nieuwe klaslokalen. Deze non-profitorganisatie, opgericht in 2015, heeft een school opgezet in Siem Reap in Cambodja. De hoofdactiviteit van deze school bestaat in de opleiding van leraren. Deze opleidingen zijn de maatstaf geworden voor kwaliteit in Cambodja. Naar aanleiding van COVID-19 heeft de school haar infrastructuur moeten aanpassen en een extra klaslokaal moeten bouwen om de opleiding te kunnen voortzetten met inachtneming van de regels inzake hygiëne en social distancing.

In juni 2020 sponsorde Cofinimmo de installatie van een klein museum in het Nebo-gebouw in Den Haag, voor bewoners en bezoekers.

Cofinimmo heeft ook haar steun verleend aan de meest kwetsbare personen en personen die tot risicogroepen behoren door middel van persoonlijk advies en bijstand, om te voorkomen dat zij tijdens deze pandemie in een isolement terechtkomen. Ze heeft smartphones en andere IT-apparatuur geschonken aan een plaatselijke organisatie die de plaatselijke werkgelegenheid bevordert om ze opnieuw in omloop te brengen en ze via het Rode Kruis te verdelen. De sociale doelstelling was tweeledig: het milieu-effect van deze afgedankte apparaten voor de samenleving verminderen en de digitale kloof voor kwetsbare bevolkingsgroepen verkleinen. Meer in het bijzonder was de schenking van apparatuur gericht op woonzorgentra en scholen, twee sectoren die tijdens de gezondheidscrisis door de digitale kloof werden getroffen. Van de 88 ingezamelde apparaten werden 52 apparaten opnieuw in omloop gebracht in Frankrijk (62%), België (17%), Spanje (17%) en Duitsland (4%) en 35 apparaten werden via de Stichting voor Digitale Inclusie (Fondation pour l'Inclusion Digitale) aan het Belgische Rode Kruis geschonken. Eén apparaat werd gebruikt voor de reparatie van andere apparaten.

Woonzorgcentrum – Bickenbach (DE)

In zijn vergadering van 13.04.2020 heeft de raad van bestuur beslist om de zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders met 15 % te verminderen, evenals de vaste maandelijkse vergoeding van de leden van het uitvoerend comité vanaf april 2020 tot eind 2020. De raad van bestuur heeft deze bedragen toegewezen aan diverse verenigingen en initiatieven in verband met de strijd tegen de COVID-19-pandemie.

In België voedde zij het gemeenschappelijke platform voor fondsenwerving dat is opgezet ten bate van 5 academische ziekenhuizen die in de frontlinie staan van de strijd tegen het coronavirus (operatie #clapandact). De 5 ziekenhuizen (Cliniques Universitaires Saint-Luc UCL Bruxelles, UZ Brussel, CHU de Liège, UZ Antwerpen, Hôpital Erasme ULB) hebben elk een schenking ontvangen. Het financierde ook het Dr. Daniël De Coninck Fonds, gesteund door de Koning Boudewijnstichting, dat initiatieven steunt die een helpende hand bieden aan het management en het personeel van woonzorgcentra in België. Daartoe behoren initiatieven ter ondersteuning van het management tijdens de crisis, het psychologisch welzijn van het personeel, de kwaliteit van de zorg, de communicatie van het management met het personeel en de families, en de toepassing van medische en ethische richtlijnen in verband met de crisis.

In Frankrijk heeft Cofinimmo twee programma's geselecteerd die gesteund worden door Fondation de France en die een andere kijk op ouder worden bevorderen. 'Vivre ses choix, prendre des risques jusqu'à la fin de sa vie' is een initiatief dat ethische praktijken met respect voor ouderen en het behoud van de menselijke waardigheid aanmoedigt. Het heeft 4 doelstellingen, namelijk: de praktijken bevorderen om beter rekening te houden met de wensen en verlangens van ouderen, ongeacht hun gezondheidstoestand of de plaats waar zij wonen; het overleg ontwikkelen met ouderen, familieleden en zorgpersoneel om de keuzes van ouderen beter te ondersteunen; een cultuur van het recht op risico bevorderen door beroepskrachten en familieleden op te leiden en te ondersteunen; de bezinning bevorderen over dood en rouw bij alle betrokkenen, met name in de instellingen voor zorgbehoevende personen (EHPAD).

Het tweede initiatief, 'Vieillir acteur et citoyen de son territoire', heeft tot doel ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk deel te nemen aan het lokale leven en streeft concreet drie doelstellingen na: iedereen de kans geven zich uit te drukken en te handelen in de eigen omgeving; de autonomie en sociale integratie van ouderen bevorderen dankzij nieuwe technologieën; anticiperen op de door de vergrijzing veroorzaakte ontwrichtingen door de solidariteit binnen de familie en de buurt te ontwikkelen en door netwerken van professionals en vrijwilligers in te schakelen.

In Nederland heeft Cofinimmo het project 'Samen ouder' geselecteerd, dat wordt gesteund door Stichting Oranje Fonds. Dit is een programma dat ontmoetingen en vrijwilligerswerk onder ouderen stimuleert. Het programma bestrijdt de eenzaamheid van ouderen door hen bij activiteiten te betrekken. Op die manier kunnen zij actief blijven en hun vrije tijd gebruiken voor zinvolle activiteiten.

In Duitsland heeft Cofinimmo Aktion Deutschland Hilft geselecteerd, die op haar beurt Johanniter-Unfall-Hilfe steunt, één van de grootste liefdadigheidsverenigingen in Europa, actief in Duitsland en daarbuiten.

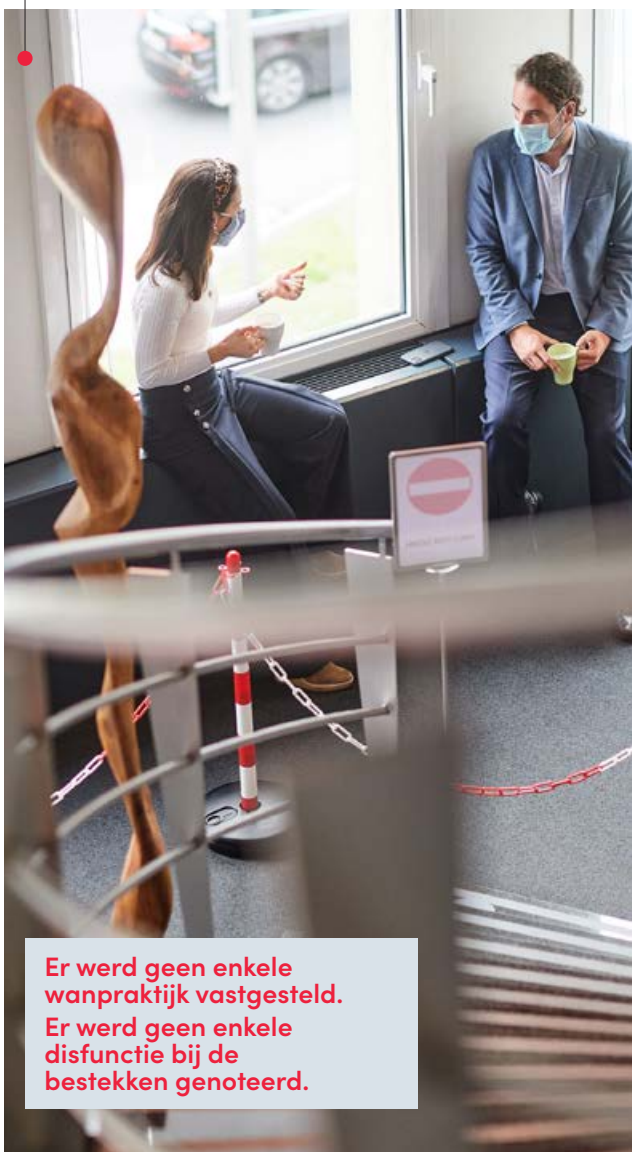
GOVERNANCE

Bedrijfsethiek

— Als toonaangevend bedrijf in Europees zorgvastgoed, vooraanstaand speler in Belgisch kantoorvastgoed en beursgenoteerde vennootschap is Cofinimmo van nature transparant en voert zij haar activiteiten uit op een ethisch verantwoorde manier ten overstaan van haar stakeholders. Zij veroordeelt dan ook alle twijfelachtige of wettelijk strafbare praktijken (corruptie, witwaspraktijken, zwartwerk, sociale dumping enz.) of praktijken die ingaan tegen de principes van duurzaamheid, eerlijke behandeling, gelijke kansen en respect voor anderen

Deze werkingsprincipes gelden voor alle sectoren waarin Cofinimmo actief is en in alle landen waar ze zich heeft gevestigd.

Maria Garbayo – Senior business development manager – Cofinimmo
& Javier Zaraguëta – Corporate legal officer – Cofinimmo



Er werd geen enkele wanpraktijk vastgesteld.
Er werd geen enkele disfunctie bij de bestekken genoteerd.

DE BEDRIJFSWAARDEN

Cofinimmo heeft zichzelf altijd al in vraag gesteld om perfect te integreren in onze dynamische wereld. Met deze ingesteldheid heeft zij beslist om bepaalde waarden voor de komende jaren in de kijker te zetten: Connectivity, Accountability en Customer Experience. Deze begrippen werden gekozen niet alleen voor de concepten die ze vertegenwoordigen maar ook om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de maatschappelijke ambities van de vennootschap.

In het kader van de vaardigheden die van al onze medewerkers verwacht worden, werden de concepten Reliability en Pioneer ingevoerd. Alhoewel deze termen in de mode zijn, zijn zij in wezen erop gericht de houdingen en gedragingen te bepalen die met deze essentiële waarden verbonden zijn. De doelstelling is in te spelen op de maatschappelijke evoluties door kwalitatieve zorg-, leef- en werkruimtes te beschikking te stellen ('Caring, Living and Working - Together in Real Estate').

Publicatie van het beleid inzake belastingbeginselen.

Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal

— Rendabiliteit is essentieel voor Cofinimmo om haar verantwoordelijkheid te kunnen opnemen en haar activiteiten te kunnen voortzetten. Het stelt haar in staat om zowel haar efficiëntie als de waarde die klanten toekennen aan haar producten en diensten te meten. Het is een bepalende factor voor de toewijzing van middelen en het behoud van de investeringen die de ontwikkeling en de productie van haar diensten bepalen. Indien de winst ontoereikend of de financiële basis te zwak is, kan Cofinimmo haar economische en maatschappelijke rol niet ten volle vervullen

Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)

GEGENEREERDE EN UITGEKEERDE ECONOMISCHE WAARDE IN 2020 (x 1.000 EUR)

Gegenereerde economische waarde	Uitgekeerde economische waarde
+ 262.260 KLANTEN	**- 21.007** PERSONEEL
- 26.731 LEVERANCIERS VAN GOEDEREN EN DIENSTEN	**- 105.452** AANDEELHOUDERS
	- 25.285 FINANCIËLE UITGAVEN
+ 235.529 GEGENEREERDE WAARDE	**- 10.353** PUBLIEKE SECTOR
	- 162.097 UITGEKEERDE WAARDE

+73.432
ECONOMISCHE WAARDE AANGEHOUDEN IN DE GROEP

INNOVATIEF GEBRUIK VAN DUURZAME FINANCIERING

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

In maart 2019 ging Cofinimmo over tot de geanticipeerde herfinanciering van een bilaterale kredietlijn die in augustus 2019 zou vervallen, voor een bedrag van 40 miljoen EUR. In februari 2020 heeft zij een bilaterale kredietlijn die augustus 2020 zou aflopen, vervroegd geherfinancierd, voor een bedrag van 40 miljoen EUR. Aanvankelijk ging het om traditionele kredietlijnen, geherfinancierd in de vorm van green & social loans. In overeenstemming met haar ESG-strategie en haar prestatietabel zal Cofinimmo de green & social loans gebruiken om activa met zowel ecologische als sociale doelstellingen te herfinancieren.

DUURZAAM FINANCIERINGSKADER

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financiële strategie en haar ESG-doelstellingen. In dit verband heeft zij in mei 2020 haar kader voor duurzame financiering herzien om er de laatste trends in op te nemen op het gebied van de specifieke financiering van duurzame activa, projecten en activiteiten die bijdragen tot haar ESG-strategie. In haar Second Party Opinion heeft Vigeo Eiris bevestigd dat dit financieringskader in overeenstemming is met de 2018 'green bond principles', de 'social bond principles' en de 'green loan principles'. In dit kader kan Cofinimmo verschillende duurzame financieringsinstrumenten uitgeven, waaronder obligaties, converteerbare obligaties, private plaatsingen en (gesyndiceerde) bankleningen.

Selectieprocedure in overeenstemming met de ESG-strategie

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

De activa op de bladzijden 129-133 vormen momenteel de portefeuille die is toegewezen aan green & social financiering. Hun selectie is gebaseerd op vastgelegde criteria, zoals criteria voor fondstoewijzing en ESG-criteria. De selectieprocedure is enerzijds gebaseerd op de expertise van de interne Cofinimmo teams die verantwoordelijk zijn voor deze activa, en anderzijds op impactbeoordelingsstudies, BREEAM-voorschriften en andere technische factoren die extern worden verzameld. Elke fase van de evaluatie werd gevalideerd door het uitvoerend comité en maakt deel uit van een visie op de levenscyclusanalyse van een gebouw. Alle geselecteerde activa waren in gebruik op het ogenblik van de verwerving of werden opgeleverd tussen de verwervingsdatum en het herfinancieringstijdstip. De datum van de bouw en/of laatste renovatie wordt weergegeven in het vastgoedverslag van dit document waar de activa worden geïdentificeerd met het volgende pictogram

Toewijzing van de fondsen

Het departement Thesaurie 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 de activa die deel uitmaken van de portefeuille green & social. De middelen uitgegeven vóór de bekendmaking van het duurzame financieringskader worden als volgt verdeeld: 50% wordt toegekend aan kantoren met een duurzaam milieucertificaat en 50% is bestemd voor de huisvesting van kwetsbare personen of specifiek zorgbehoevenden. Sinds mei 2020 is de milieucategorie uitgebreid tot alle sectoren. Een zorggebouw kan dus zowel groen als sociaal zijn. Het doel van de benchmarkobligatie die in november 2020 werd uitgegeven, is ten minste 90% van de middelen aan groene activa toe te wijzen om als groene obligatie te worden geclassificeerd.

Controle

Tot de eindvervaldag van de duurzame financieringen, voert de externe auditeur – momenteel Deloitte – jaarlijks controle uit op de toewijzing van de fondsen, de conformiteit van de geselecteerde activa volgens toekenningscriteria en duurzame winstindicatoren. Het controleverslag kan worden geraadpleegd in het verslag van de commissaris (zie bladzijden 330-331). De geverifieerde indicatoren in de ESG managementsectie (zie bladzijden 134-135 van dit document) worden aangeduid met het volgende pictogram

GEËNGAGEERDE GEMEENSCHAP

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan de coherentie van haar financieel beleid en haar ESG-doelstellingen. Zij maakt deel uit van de Euronext Green Bonds gemeenschap die de Europese emittenten groepeert van groene obligaties die aan verschillende objectieve criteria voldoen (externe controle, aanpassing aan de internationale normen, frequente actualisering van het green & social financieringskader, ...). Momenteel is Cofinimmo een van de weinige beursgenoteerde emittenten te Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap. De andere Belgische emittenten zijn een bankgroep en de Belgische staat, het Waalse Gewest en een Belgisch waterzuiveringsbedrijf.

SUSTAINABLE GROWTH AWARD 2020

EURONEXT

Op 19.01.2021 was Cofinimmo één van de drie genomineerden voor de prijs voor duurzame groei, uitgereikt door Euronext en Guberna. Deze prijs onderscheidt de beursgenoteerde vennootschappen die in de afgelopen tien jaar de sterkste duurzame groei hebben laten zien. De prijs is uitsluitend gebaseerd op meetbare cijfers en wordt toegekend aan de onderneming die het beste resultaat heeft behaald in de gecombineerde rangschikking van haar ESG-score (bron: Refinitiv) enerzijds en haar prestaties op het gebied van de aandelenkoers anderzijds. Cofinimmo kreeg de bronzen prijs.

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 TOELAATBARE ACTIVA

De fondsen zijn bestemd voor de (her)financiering van activa die positief bijdragen tot de ESG-strategie. De weerhouden gebouwen in het kader van de green & social financieringen hebben ecologische of sociale doelstellingen.

Groene activa

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

Doelstellingen

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

Zorgvastgoed

Investeringen in bestaande/toekomstige activa ter bevordering 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 koolstofvoetafdruk van de gebouwen te verminderen door een duurzame architectuur, ecologische materialen en energiezuinigere installaties (bouw of renovatie van gebouwen) te integreren.

DUURZAME VOORDELEN

Vermindering 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

Afgestemd op de strategie

- De ecologische voetafdruk van de portefeuille en van de vennootschap verkleinen;
- De veiligheid en het welzijn 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 & SOCIAL BOND 2016

55 miljoen EUR

AAN NIET-CONVERTEERBARE GREEN & SOCIAL OBLIGATIES

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

100 % Herfinanciering

50 % Zorgvastgoed | **50 %** Groene kantoren

	Kost (x 1.000.000 EUR)	Toegewezen bedrag (x 1.000.000 EUR)
	62	55

ZORGVASTGOED	Aantal bedden
Toekenningscriterium: Woonzorgcentrum met specialisatie in psychogeriatrie	
1 AM STEIN 20 - NEUSTADT/WESTERWALD (DE)	71
2 TILLENS – UKKEL (BE)	80
Toekenningscriterium: Psychiatrische kliniek	
3 DOMAINE DE VONTES – ESVRES-SUR-INDRE (FR)	160

Verbetering van de gezondheidszorg: 311 van de 20.572 bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken en acute zorgklinieken, gespecialiseerde zorginstellingen en instellingen met assistentiewoningen.

GROENE KANTOREN	Energie-intensiteit	Water-intensiteit
Toekenningscriterium: BREEAM Excellent		
4 GUIMARD 10-12 (BE)	24 kg CO_2e/m^2 132 kWh/m^2	0,18 m^3/m^2

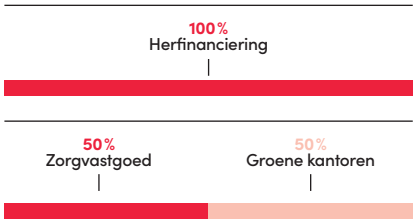
Vermindering van de klimaatverandering: energie-intensiteit 19 % onder de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m^2.

PORTEFEUILLE GREEN & SOCIAL LOAN 2019

40 miljoen EUR

AAN GREEN & SOCIAL LOAN

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte-datum	Verval-datum
Cofinimmo NV	40	13.03.2019	31.01.2027



	Kost (x 1.000.000 EUR)	Toegewezen bedrag (x 1.000.000 EUR)
	97	40

ZORGVASTGOED

	Aantal bedden
Toekenningscriterium: Assistentiewoning met specialisatie in psychogeriatrie	
1 DE RIDDERVELDEN - GOUDA (NL)	33
Toekenningscriterium: Woonzorgcentrum	
2 GRAND MAISON –L'UNION (FR)	111
3 LE CLOS DU MURIER - FONDETTES (FR)	85

Verbetering van de gezondheidsdiensten: 229 op 20.572 bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatie-, psychiatrische en acute zorgklinieken, gespecialiseerde zorginstellingen en instellingen met assistentiewoningen.

GROENE KANTOREN

	Energie-intensiteit	Water-intensiteit
Toekenningscriterium: BREEAM Excellent		
4 BELLIARD 40 (BE)	19 kg CO_2e/m^2 104 kWh/m^2	0,10 m^3/m^2

Vermindering van de klimaatverandering: energie-intensiteit 36 % onder de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m^2.

PORTEFEUILLE GREEN & SOCIAL LOAN 2020

40 miljoen EUR

AAN GREEN & SOCIAL LOAN

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte-datum	Verval-datum
Cofinimmo NV	40	14.08.2020	14.02.2023

100 % Herfinanciering

50 % Zorgvastgoed

50 % Groene kantoren

	Kost (x 1.000.000 EUR)	Toegewezen bedrag (x 1.000.000 EUR)
	91	40

ZORGVASTGOED

	Aantal bedden
Toekenningscriterium: Revalidatiekliniek	
1 BRUYÈRES - LETRA (FR)	101
Toekenningscriterium: Woonzorgcentrum	
2 SAINT GABRIEL - GRADIGNAN (FR)	130

Verbetering van de gezondheidsdiensten: 231 op 20.572 bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatie-, psychiatrische en acute zorgklinieken, gespecialiseerde zorginstellingen en instellingen met assistentiewoningen.

GROENE KANTOREN

	Energie-intensiteit	Water-intensiteit
Toekenningscriterium: BREEAM Excellent		
3 BELLIARD 40 (BE)	19 kg CO_2e/m^2 104 kWh/m^2	0,10 m^3/m^2

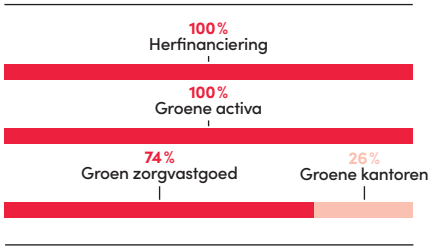
Vermindering van de klimaatverandering: energie-intensiteit 36 % onder de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m^2.

PORTEFEUILLE SUSTAINABLE BONDS 2020

500 miljoen EUR

AAN NIET-CONVERTEERBARE GREEN & SOCIAL BONDS

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Datum van uitgifte	Verval-datum
Cofinimmo NV	500	99,222 %	0,875 %	02.12.2020	02.12.2030



	Kost (x 1.000.000 EUR)	Toegewezen bedrag (x 1.000.000 EUR)
	543	500

GROEN ZORGVASTGOED	Aantal bedden	Label
Toekenningscriterium: Woonzorgcentrum		
1 AM TANNENWALD 6 - SWISTTAL (DE)	80	A
2 ARCADE NW - ERMELO (NL)	56	A
3 DILHOME - DILBEEK (BE)	94	BREEAM Very Good*
4 DR. SCHEIDERSTRAßE 29 - RIESA (DE)	138	B
5 EPPMANNSWEG 76 - GELSENKIRCHEN (DE)	80	B
6 KASTANJEHOF 2 - VELP (NL)	30	A++
7 KEIHEUVEL - BALEN (BE)	94	BREEAM Very Good*
8 KLOOSTERSTRAAT - BAVEL (NL)	22	A
9 LANGE STRAßE 5-7 - LANGELSHEIM (DE)	78	B
10 MOERMONT (NL)	224	A
11 PUTHOF - BORGLOON (BE)	167	BREEAM Very Good*
12 RESIDENZWEG 2 - CALAU (DE)	80	A
13 SERRENHOF – SINT-TRUIDEN (BE)	101	BREEAM Very Good*
Toekenningscriterium: Assistentiewoningen		
14 EDEN PARK - AALST (BE)	46	BREEAM Very Good*
Toekenningscriterium: Zorginstelling voor personen met een beperking		
15 BARONIE 149-197 – ALPHEN AAN DEN RIJN (NL)	24	B
16 CASTORSTRAAT 1 – ALPHEN AAN DEN RIJN (NL)	45	A
17 CHURCHILLAAN - LOPIK (NL)	33	A
18 GANTELWEG - SLIEDRECHT (NL)	25	A
19 WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM (NL)	36	A

* BREEAM doelstelling - certificering vóór 02.12.2021.

Toekenningscriterium: Acute zorgkliniek		
20 BRAILLELAAN 10 - RIJSWIJK (NL)	22	A++
21 BRAILLELAAN 5 – RIJSWIJK (NL)	17	A
22 LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE (NL)	n.v.t.	A
23 RIJKSWEG 69-69A - NAARDEN (NL)	39	B
Toekenningscriterium: Eerstelijnszorgcentrum		
24 BIJLMERDREEF 1169 - AMSTERDAM (NL)	n.v.t.	A
25 BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT 12 - BERGEIJK (NL)	n.v.t.	A
26 DODEWAARDLAAN 5-15 - TIEL (NL)	n.v.t.	A /B
27 MOERGESTELSEWEG 32 – OISTERWIJK (NL)	n.v.t.	B
28 OOSTERKERKSTRAAT 1 - LEIDEN (NL)	n.v.t.	A
29 ORANJEPLEIN - GOIRLE (NL)	n.v.t.	A
30 PRINSENHOEVEN 20-48 - TILBURG (NL)	n.v.t.	A
31 TERGOOI - WEESP (NL)	n.v.t.	A/B
32 TILBURGSEWEG-WEST 100 - EINDHOVEN (NL)	n.v.t.	A++
33 TORENZICHT 26 - EEMNES (NL)	n.v.t.	A
34 VOORSTE STROOM - MOERGESTELSEWEG 22-26 – OISTERWIJK (NL)	n.v.t.	A
35 WATERLINIE - UITHOORN (NL)	n.v.t.	A
36 ZOOMWIJCKPLEIN 9-13-15 – OUD BEIJERLAND (NL)	n.v.t.	A
Toekenningscriterium: Revalidatiekliniek		
37 BRECHTZIJDE 20 - ZOETERMEER (NL)	34	A
38 BROCÉLIANDE – CAEN (FR)	60	B
39 DE PLATAAN - HEERLEN (NL)	100	A
Toekenningscriterium: Psychiatrische kliniek		
40 HOF VAN ARKEL - TIEL (NL)	14	A

Verbetering van de gezondheidsdiensten: 1.739 op 20.572 bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatie-, psychiatrische en acute zorgklinieken, gespecialiseerde zorginstellingen en instellingen met assistentiewoningen.

GROENE KANTOREN	Label	Energie-intensiteit	Water-intensiteit
Toekenningscriterium: BREEAM Excellent			
41 BELLIARD 40 (BE)	B	19 kg CO_2e/m^2 104 kWh/m^2	0,10 m^3/m^2
42 HAVEN 86C (BE)	B-	11 kg CO_2e/m^2 60 kWh/m^2	0,07 m^3/m^2

Vermindering van de klimaatverandering: energie-intensiteit 48 % onder de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m^2.

ESG MANAGEMENT

ENVIRONMENT

	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Milieubeleid			
Renovatiedoestelling voor de portefeuille op vijf jaar ✔	10,1 %	11,8 %	8,8 %
Energie-efficiëntie van de gebouwen			
Jaarlijkse energie-intensiteit (genormaliseerd tot oppervlakte) ✔	159 kWh/m²	184 kWh/m²	163 kWh/m²
Jaarlijkse BKG-uitstoot op basis van de ligging ✔	30 kg CO_2e/m²	34 kg CO_2e/m²	31 kg CO_2e/m²
Geschatte MWh (zonne-energieproductie) ✔	931 MWh	1.287 MWh	2.219 MWh
Samenwerking met de huurders teneinde de ecologische impact van de gebouwen te verminderen			
Gebouwen uitgerust met telemeters (in % van de oppervlakte)	5 %	48 %	14 %
Aantal duurzame samenwerkings-akkoorden (in % van de oppervlakte)	61 %	99 %	63 %
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke milieu-aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	31 %	100 %	40 %
Integratie van ecologische factoren in de logistieke keten			
Hergebruikt materiaal na renovatie van gebouwen	In 2020 deed zich in geen enkele herontwikkeling de mogelijkheid voor om materialen vóór afbraak te recupereren.		
Aantal leverancierscontracten met ecologische clausules inzake belangrijke projectontwikkelingen en renovaties	Het ESG-beleid wordt aan elke overeenkomst van algemene aanneming toegevoegd.		

SOCIAL

	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Verantwoordelijke klantenrelaties			
Aantal flexibele overeenkomsten (oppervlakte, looptijd)	nvt	In 2020 werden 9 contracten in de Flex Corners® ondertekend voor oppervlaktes tussen 47 m² en 378 m² met looptijden van 1 tot 9 jaar.	n.v.t.
Aantal aanvragen	nvt	In 2020 behandelde de service desk 6.475 aanvragen.	n.v.t.
Vordering van asbestdetectie- en verwijdering	In totaal bevat 46 % van de portefeuille geen sporen van asbest.	60 % van de totale portefeuille is asbestvrij.	Voor de totale portefeuille, zie hoofdstuk 'Veiligheid en welzijn van de gebruikers en onderaannemers'.
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke de sociale aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	31 %	100 %	40 %
Integratie van sociale factoren in de logistieke keten			
Aantal controversen aangaande sociale aspecten in de logistieke keten ✔	Er werd geen enkele controverse aangaande de sociale aspecten in de logistieke keten vastgesteld.		
Bevordering van de sociale en economische ontwikkeling			
Aantal overeenkomsten met een clausule ter bevordering van de tewerkstelling van lokale jongeren ✔	nvt	De clausule met betrekking tot de tewerkstelling van een stagiaire wordt in iedere overeenkomst van algemene aanneming ingesloten.	n.v.t.
Toegankelijkheid van de gebouwen			
Aantal controles met betrekking tot de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit ✔	De conformiteitscontroles maken deel uit van de due diligenceprocedure en worden geregeld door de goedkeuring voor de uitbating van de activa.	Sinds 2013 werd 25 % van de gebouwen met meerdere huurders gecontroleerd.	n.v.t.
Aantal controles met betrekking tot de connectiviteit van de gebouwen (nabijheid en multimodaal transport) ✔	Bij de verwerving is een controle niet verplicht maar wordt deze vaak proactief uitgevoerd (tijdens de due diligencefase).	Kwantitatieve controles voor 100 % van de portefeuille (zie bladzijde 110).	n.v.t.

GOVERNANCE

Preventie van corruptie en witwaspraktijken	
Aantal externe audits en controversen ✔	In 2020, voerde Deloitte twee externe audits op de rekeningen uit. Tijdens de financiële audit werd een IT-audit uitgevoerd, gericht op SAP.
Interne audit en controle	
Aantal interne audits en resultaten ✔	In 2020, voerde de interne auditeur een opvolging uit van de algemene IT-controles. Anderzijds stonden op 31.12.2020 nog 7 aanbevelingen open uit interne en externe audits van 2020 en de voorgaande jaren. In 2020 werden 22 aanbevelingen afgesloten.

Innovatie

— Als belangrijke eigenaar in Europa probeert Cofinimmo een trendsetter te zijn en het debat over de toekomstige vastgoednoden aan te wakkeren. Zij probeert de grote maatschappelijke trends zo goed mogelijk op te nemen in haar strategie om een versnelde veroudering van haar gebouwen te voorkomen en hun economische duurzaamheid te bewaren. Innovatieve oplossingen zijn bijgevolg nodig om groeikansen te creëren en de bestaande portefeuille te bestendigen

ELEKTRONISCHE ONDERTEKENING VAN EEN HONDERDTAL HUUROVEREEN-KOMSTEN, AMENDE-MENTEN EN TALRIJKE CONTRACTUELE DOCUMENTEN.

In het kader van COVID-19 heeft Cofinimmo nieuwe werktools geïntroduceerd: communicatietools zoals Skype Enterprise en Office 365, Microsoft Teams inbegrepen, die de samenwerking op afstand mogelijk maken maar ook administratieve tools zoals DocuSign voor de digitale ondertekening van documenten en Whiteboard, een virtueel whiteboard dat gedeeld en gebruikt wordt tijdens brainstormsessies. Deze instrumenten zullen een milieu-impact op lange termijn hebben en het gebruik ervan zal niet beperkt blijven tot de lockdown. Zij zullen echter op rationele wijze moeten worden gebruikt om de doelstelling van vermindering van de broeikasgasuitstoot te bereiken, verbonden aan o.a. de vermindering van reizen en papiergebruik.

Vanuit het oogpunt van property management heeft de bijzondere context gelinkt aan COVID-19 Cofinimmo er anderzijds toe verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de gezondheidsveiligheid in haar gebouwen. In dit verband werden talrijke initiatieven genomen, zoals de installatie van automatische kranen, het contactloos openen van deuren, de herziening van het ventilatie-/verwarmingssysteem, extra audits van de luchtkwaliteit en de installaties enz.

DATA MANAGEMENT

Om de efficiëntie van haar teams en de bedrijfsprocessen te verbeteren, heeft Cofinimmo een uitgebreid programma ter verbetering van het gegevensbeheer opgezet. Dit initiatief zal het mogelijk maken de groei van de onderneming te ondersteunen door middel van een efficiëntere en wendbaardere organisatie. Beter gegevensbeheer is een echte onderscheidende factor in de huidige omgeving. Cofinimmo wil de beste praktijken op het gebied van gegevensbeheer invoeren.

Dit project heeft betrekking op verschillende aspecten:

- Documentbeheer: het bestaande platform voor elektronisch documentbeheer wordt verbeterd. Dit maakt het gemakkelijker om documenten te classificeren en op te zoeken;
- De productie van verslagen, dashboards en beheersmaatstaven zullen herzien worden om de productie ervan te standaardiseren en te automatiseren. Er zal een nieuw platform worden geïmplementeerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de nieuwste technologieën die op dit gebied beschikbaar zijn;
- Het overnameproces: het overnametempo is versneld tot een investeringsniveau van meer dan 500 miljoen EUR per jaar. De herziening van de verwerking van documenten en gegevens moet het mogelijk maken dit proces te industrialiseren, zodat de organisatie de stroom van verzamelde informatie beter kan beheren en efficiënt kan verdelen onder de betrokken diensten;

Kantoorgebouw Montoyer 10 (project) – Brussel CBD (BE)

- Rollen en verantwoordelijkheden: het creëren van nieuwe rollen in de organisatie met betrekking tot gegevensbeheer zal zorgen voor een betere kwaliteit van de informatie in alle fasen van de processen en de toegang tot de informatie binnen de organisatie vergemakkelijken.

ELEKTRONISCHE ONDERTEKENING VAN HUUROVEREENKOMSTEN

Vanaf het begin van de lockdown in maart 2020 heeft Cofinimmo snel een proces voor de elektronische ondertekening van documenten (DocuSign) ingevoerd waardoor meer dan honderd huurovereenkomsten, addenda en talrijke andere contractdocumenten konden worden ondertekend.

Dankzij het innoverende elektronische validatieproces van documenten konden de commerciële activiteiten van Cofinimmo op een efficiënte en professionele manier worden voortgezet.

DE CLT-BOUWMETHODE

Van zodra Cofinimmo de stedenbouwkundige vergunning zal verkrijgen (verwacht voor het vierde kwartaal van 2021), zal zij met de verbouwingswerken van het Montoyer 10 kantoorgebouw in de Europese wijk van Brussel van start gaan. Het project zal bestaan uit een betonnen kern en kelder, terwijl alle andere bovenbouwelementen, of het nu gaat om vloeren, kolommen of structurele gevelelementen, van hout zullen zijn. Er zal gebruik gemaakt worden van de bouwmethode met kruislings gelamineerd massief hout (CLT), die momenteel volop in opmars is. Deze techniek is momenteel de ideale oplossing om op een duurzame en ecologische manier te bouwen:

- een positieve koolstofvoetafdruk dankzij het vermogen van hout om CO_2 op te slaan;
- een duurzame en milieuvriendelijke manier van bouwen (bosbeheer, fabricage, vervoer, uitvoering, mogelijk hergebruik);
- een lichter materiaal dan baksteen of beton en bijgevolg een besparing op materialen voor de onderbouw en de funderingen;
- eersteklas isolerende eigenschappen;
- eenvoudige montage, een zeer hoog niveau van prefabricage en een bijzonder korte bouwtijd;
- droog bouwen, een schone bouwplaats en een aanzienlijke vermindering van het risico op ongevallen tijdens de bouw;
- comfortabele leefruimtes met een warm en gezond binnenklimaat.

Op het niveau van de voorbijganger zullen de grote structurele massief houten kolommen, die goed zichtbaar zijn door de glazen gevel die de begane grond en de eerste verdieping bedekt, het karakter van het gebouw volop bevestigen. De kantoorruimten zullen zo worden ingericht en ingedeeld dat de houten structuur blijvend wordt ervaren.

Voor de klimaatregeling van de kantoorruimten is gekozen voor de techniek van het actieve warme/koude plafond van het type 'smart acoustic passive power' (SAPP). Dit is momenteel de beste techniek uit een oogpunt van comfort (geen luchtverplaatsing, vloeiende temperatuursovergangen) en energiebesparing (gebruik van de inertie van het gebouw enz.).

Het groene hoofddak is uitgerust met ongeveer 150 m^2 fotovoltaische panelen en de parking zal uitgerust worden met laadpalen voor elektrische voertuigen.

Naast de geldende normen worden extra maatregelen genomen om minstens een Excellent of zelfs Outstanding BREEAM-label te verkrijgen.

Met zijn beplant terras en tuin op de benedenverdieping draagt het project bij tot een betere vergroening van het binneneiland en bevordert het de biodiversiteit in de stad.

Vastgoedverslag

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De activa die deel uitmaken van de green & social portefeuilles worden in dit verslag aangegeven met

Overzicht van de geconsolideerde vastgoedportefeuille per sector op 31.12.2020

Sector	Verwervingsprijs (x 1.000.000 EUR)	Verzekerde waarde[1] (x 1.000.000 EUR)	Reële waarde (x 1.000.000 EUR)	Bruto-huurrendement	Geschatte huurwaarde[2] (x 1.000 EUR)
Zorgvastgoed	2.477	579	2.882	5,5%	161.821
Kantoren	1.431	1.282	1.439	6,6%	87.676
Vastgoed van distributienetten	509	15	548	6,3%	35.875
TOTAAL	4.418	1.876	4.869	5,9%	285.372

Overzicht van de top 10 van de vastgoedbeleggingen op 31.12.2020

Gebouw	Adres	Bouwjaar (laatste renovatie)	Verwervings-jaar	Oppervlakte (in m²)	Contractueel ontvangen huurgelden (x 1.000 EUR)	Bezettings-graad[3]	Deel van de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
Belliard 40 Brussel	Belliardstraat 40 1000 Brussel	2018	2001	20.322	5.164	99%	2,6%
Haven 86C Brussel	Havenlaan 86C 1000 Brussel	2014	2020	16.725	3.951	100%	2,2%
The Gradient Brussel	Tervurenlaan 270-272 1150 Brussel	1976 (2013)	1997	19.580	3.908	99%	1,2%
Guimard 10-12 Brussel	Guimardstraat 10-12 1000 Brussel	1980 (2015)	2004	10.410	2.588	100%	1,2%
Quartz Brussel	Kunstlaan 19H 1000 Brussel	2020	1996	9.186	2.114	100%	0,9%
Bourget 42 Brussel	Bourgetlaan 42 1130 Brussel	2001	2002	14.262	1.949	100%	1,1%
Damiaan Tremelo	Pater Damiaanstraat 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	2.673	100%	1,0%
Albert Ier 4 Charleroi	Rue Albert 1er 4 6000 Charleroi	1967 (2005)	2005	19.189	2.943	100%	1,0%
La Rasante Brussel	Donkerstraat 56 1200 Brussel	2004 (2012)	2007	7.196	2.730	100%	1,0%
Residentie Moermont Bergen op Zoom	Veilingdreef, 6 4614 RX Bergen op Zoom	2010	2020	16.652	2.252	100%	0,9%
Overige				2.015.991	255.432	96%	87,1%
TOTAAL				2.169.787	285.704	97%	100%

1. Behalve voor de leegstaande gebouwen zijn noch de werfverzekeringen, noch de verzekeringen die de huurders contractueel ten laste hebben (i.e. voor de zorgactiva in België en in Frankrijk, de cafés en restaurants van de Pubstoneportefeuille en sommige kantoorgebouwen), noch de verzekeringen voor financiële leasing bij dit bedrag inbegrepen. De verzekeringen voor de gebouwen verhuurd aan de groep MAAF (verzekering in eerste rang voor alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in mede-eigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn, zitten evenmin in dit bedrag vervat.
2. Bij de bepaling van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw en voor de zorgactiva, de financiële gegevens (EBITDAR) van de huurder (indien beschikbaar) en het aantal bedden.
3. De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren/(contractuele huren + geschatte huurwaarde van de leegstand).

De huursituatie van gebouwen die het onderwerp zijn van een financieel leasingcontract waarvoor de huurders aan het einde van het huurcontract een koopoptie genieten, worden hierna beschreven:

Inventaris van de gebouwen (exclusief vastgoedbeleggingen)

Gebouw	Oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden[1] (x 1.000 EUR)	Bezettingsgraad[2]	Huurder
Financiële activa in financiële leasing				
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72.132	1.491	100%	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne - Antwerpen	23.323	205	100%	Stad Antwerpen
Politiecommissariaat - Zone HEKLA	3.800	692	100%	Federale Politie
Studentenhuisvesting Depage - Brussel	3.196	85	100%	Vrije Universiteit Brussel
Studentenhuisvesting Nelson Mandela - Brussel	8.088	1.252	100%	Vrije Universiteit Brussel
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28.316	755	100%	Regie der Gebouwen
SSR-kliniek - Chalon-sur-Saône	9.269	1.083	100%	Franse Rode Kruis
Activa in het bezit van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures				
2 site in ontwikkeling - Duitsland	-	-	-	Schönes Leben Gruppe
20 sites Aldea - België	88.000	7.140	80 %	Curavi, Orpea, Vivalto
6 sites Franse Rode Kruis - Frankrijk	93.000	9.300	100%	Franse Rode Kruis

1. Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huren dat varieert van 4% tot 100% naargelang het gebouw.
2. De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren / (contractuele huren + geschatte huurwaarde op de leegstand).

Woonzorgcentrum Christinenhof – Lüneburg (DE)

Onderstaande tabel herneemt:

- de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurgelden ontvangt;
- de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig overgedragen zijn aan een derde en waarvan Cofinimmo de eigendom en de restwaarde[1] bewaart;
- de verschillende projecten en renovaties in realisatiefase.

De gebouwen die eigendom zijn van dochtervennootschappen met vermogensmutatie van de groep zijn hierin niet opgenomen.

Alle gebouwen van de geconsolideerde vastgoedportefeuille zijn eigendom van Cofinimmo behalve deze aangeduid met een asterisk, die geheel of deels eigendom zijn van een van haar dochtervennootschappen (zie Bijlage 40).

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B[2] Bezettings-graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
ZORGVASTGOED		1.238.519	162.166	100%	162.393
België		**564.439**	**77.080**	**100%**	**77.080**
Uitbater: Anima Care		**6.752**	**754**	**100%**	**754**
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6.752	754	100%	754
Uitbater: Armonea		**206.934**	**26.026**	**100%**	**26.026**
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3.775	464	100%	464
DAGERAAD - ANTWERPEN	2013	5.020	907	100%	907
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6.878	833	100%	833
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5.408	751	100%	751
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6.836	824	100%	824
DOUCE QUIÉTUDE - AYE	2007	4.635	479	100%	479
MATHELIN - MESSANCY	2004	6.392	1.253	100%	1.253
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13.568	1.490	100%	1.490
HEMELRIJK - MOL	2009	9.362	1.086	100%	1.086
HENRI DUNANT - EVERE (BRUSSEL)	2014	8.570	1.269	100%	1.269
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2.751	377	100%	377
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3.279	486	100%	486
LA CLAIRIERE - WARNETON	1998	2.533	282	100%	282
LAARSVELD - GEEL	2006 (2009)	5.591	958	100%	958
LAARSVELD SERVICEFLATS - GEEL	2009	809	63	100%	63
LAKENDAL - AALST*	2014	7.894	854	100%	854
LE CASTEL - JETTE (BRUSSEL)	2005	5.893	522	100%	522
LE MENIL - EIGENBRAKEL	1991	5.430	621	100%	621
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4.519	581	100%	581
L'ORCHIDÉE - ITTER	2003 (2013)	3.634	610	100%	610
L'ORÉE DU BOIS - WARNETON	2004	5.387	612	100%	612
MARTINAS – MERCHTEM *	2017	7.435	972	100%	972
MILLEGHEM - RANST	2009 (2016)	9.592	1.020	100%	1.020
DE HOVENIER - RUMBEKE*	2011 (2015)	5.079	802	100%	802
NETHEHOF - BALEN	2004	6.471	714	100%	714
NOORDDUIN - KOKSIJDE	2015	6.440	897	100%	897
PLOEGDRIES – LOMMEL*	2018	6.991	676	100%	676
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12.039	693	100%	693
SEBRECHTS - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	1992	8.148	1.135	100%	1.135
'T SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	8.648	1.028	100%	1.028
TILLENS – UKKEL (BRUSSEL)	2015	4.960	1.108	100%	1.108
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8.044	1.076	100%	1.076
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4.923	583	100%	583
Uitbater: Aspria		**7.196**	**2.730**	**100%**	**2.730**
DONKER 56 - SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE (BRUSSEL)	2004 (2012)	7.196	2.730	100%	2.730

1. Voor deze gebouwen herneemt de rubriek 'Contractuele huurgelden' de wedersamenstelling van de overgedragen en verdisconteerde huren en, in voorkomend geval, het gedeelte van de niet-overgedragen huren (zie Bijlage 22).
2 De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden/(contractuele huurgelden + geschatte huurwaarde op de leegstand).

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B Bezettings-graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Calidus		**6.063**	**782**	**100%**	**782**
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6.063	782	100%	782
Uitbater: Care-Ion		**44.193**	**6.410**	**100%**	**6.410**
CLOS DE LA QUIÉTUDE - EVERE (BRUSSEL)	1997 (2016)	7.227	1.086	100%	1.086
DE BLOKEN - WELLEN	2008	7.564	1.111	100%	1.111
DE GERSTJENS - AALST	2015	6.252	1.060	100%	1.060
LE DOUX REPOS - NEUPRÉ	2011	6.875	959	100%	959
PAALEYCK – KAPPELLE-OP-DEN-BOS	2016	3.744	682	100%	682
RÉSIDENCE DU NIL - WALHAIN	1996	5.040	606	100%	606
SENIOR'S FLATEL - SCHAARBEEK (BRUSSEL)	1972	7.491	906	100%	906
Uitbater: Le Noble Age		**6.435**	**1.245**	**100%**	**1.245**
PARKSIDE - LAKEN (BRUSSEL)	1990 (2013)	6.435	1.245	100%	1.245
Uitbater: Orelia		**38.544**	**4.460**	**100%**	**4.460**
DILHOME - DILBEEK*	2010	5.170	760	100%	760
EDEN PARK - AALST*	2008	4.212	370	100%	370
KEIHEUVEL - BALEN*	2019	6.746	850	100%	850
PUTHOF - BORGLOON*	2018	11.333	1.200	100%	1.200
SERRENHOF - SINT-TRUIDEN*	2020	8.038	900	100%	900
TEN BERGE - BELSELE*	2000	3.045	380	100%	380
Uitbater: Orpea België		**51.745**	**7.961**	**100%**	**7.961**
GRAY COURONNE - ELSENE*	2014	7.042	920	100%	920
L' ADRET - GOSSELIES	1980	4.800	493	100%	493
LINTHOUT - SCHAARBEEK (BRUSSEL)	1992	2.837	486	100%	486
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8.314	1.549	100%	1.549
PRINCE ROYAL - ELSENE*	2015	6.242	1.245	100%	1.245
PAUL DELVAUX - WATERMAEL-BOSVOORDE*	2014	6.283	998	100%	998
RINSDELLE - ETTERBEEK (BRUSSEL)	2001	3.054	584	100%	584
TOP SENIOR - TUBEKE	1989	3.570	385	100%	385
VIGNERON - RANSART	1989	2.200	185	100%	185
VORDENSTEIN - SCHOTEN*	2014	7.403	1.118	100%	1.118
Uitbater: Senior Living Group (Korian groep)		**154.711**	**20.897**	**100%**	**20.897**
ARCUS - SINT-AGATHA-BERCHEM (BRUSSEL)	2008 (2009)	10.719	1.894	100%	1.894
BÉTHANIE - SINT-SERVAIS	2005	4.780	520	100%	520
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20.274	2.673	100%	2.673
DE PASTORIJ – DENDERHOUTEM*	2013	8.088	819	100%	819
LA CAMBRE - WATERMAAL-BOSVOORDE (BRUSSEL)	1982	13.023	2.007	100%	2.007
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	2.467	355	100%	355
PALOKE - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	2001	11.262	1.390	100%	1.390
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11.035	1.440	100%	1.440
PROGRÈS - LA LOUVIÈRE*	2000	4.852	524	100%	524
ROMANA - LAKEN (BRUSSEL)	1995	4.375	908	100%	908
SEIGNEURIE DU VAL - MOESKROEN	1995 (2008)	6.797	1.194	100%	1.194
TEN PRINS - ANDERLECHT (BRUSSEL)	1972 (2011)	3.342	548	100%	548
VAN ZANDE - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	2008	3.463	433	100%	433
VLASHOF – STEKENE*	2016	6.774	952	100%	952
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7.817	858	100%	858
ZONNEWEELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6.106	792	100%	792
ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002 (2019)	15.327	2.072	100%	2.072
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	14.210	1.520	100%	1.520
Uitbater: 't Hofke		**7.063**	**884**	**100%**	**884**
SAUVEGARDE – RUISBROEK*	2016	7.063	884	100%	884
Uitbater: Vivalto		**8.033**	**1.374**	**100%**	**1.374**
VIVALYS - BRUSSEL	1983 (2017)	8.033	1.374	100%	1.374

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B Bezettings-graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Vlietoever		**3.435**	**623**	**100%**	**623**
VLIETOEVER – BORNEM*	2012	3.435	623	100%	623
Uitbater: Vulpia		**18.841**	**2.352**	**100%**	**2.352**
CHARTREUSE - LUIK*	2015	11.013	1.257	100%	1.257
CLOS BIZET - ANDERLECHT*	2017	7.828	1.095	100%	1.095
Uitbater: Zwaluw		**4.494**	**581**	**100%**	**581**
ZWALUW - GALMAARDEN	2002	4.494	581	100%	581
Frankrijk		**214.035**	**27.724**	**99%**	**27.874**
Uitbater: Colisée Patrimoine Groupe		**3.230**	**420**	**100%**	**420**
CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1950 (2016)	3.230	420	100%	420
Uitbater: Inicéa		**17.194**	**1.889**	**93%**	**2.039**
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2.200	-	0%	150
DOMAINES DE VONTES - ESVRES-SUR-INDRE*	1967 (2019)	8.498	661	100%	661
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROY*	2004 (2010)	6.496	1.228	100%	1.228
Uitbater: Korian		**148.365**	**18.295**	**100%**	**18.295**
ASTRÉE - SAINT-ETIENNE*	2006	3.936	438	100%	438
AUTOMNE - REIMS*	1990	3.552	647	100%	647
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2.482	443	100%	443
AUTOMNE - VILLARS-LES-DOMBES*	1992	2.889	409	100%	409
BROCÉLIANDE - CAEN*	2003	4.914	715	100%	715
BRUYÈRES - LÉTRA*	2009	5.374	747	100%	747
CANAL DE L'OURCQ - PARIS*	2004	4.550	923	100%	923
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3.546	378	100%	378
CHÂTEAU DE LA VERNEDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3.789	523	100%	523
DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3.591	369	100%	369
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8.750	694	100%	694
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3.388	307	100%	307
GLETEINS - JASSANS-RIOTTIER*	1990 (1994)	2.500	271	100%	271
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6.338	780	100%	780
L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4.013	483	100%	483
LE CLOS DU MÛRIER - FONDETTES*	2008	4.510	587	100%	587
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3.000	273	100%	273
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4.208	485	100%	485
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3.069	501	100%	501
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4.373	728	100%	728
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4.572	531	100%	531
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3.348	451	100%	451
LES LUBÉRONS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990 (2016)	6.414	689	100%	689
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990	4.130	479	100%	479
MEUNIÈRES - LUNEL*	1988	4.275	728	100%	728
MONTPRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5.364	630	100%	630
OLIVIERS - CANNES LA BOCCA*	2004	3.114	423	100%	423
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6.201	870	100%	870
PONT - BEZONS*	1988 (1999)	2.500	218	100%	218
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5.986	420	100%	420
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6.274	776	100%	776
VILLA EYRAS - HYÈRES*	1991	7.636	679	100%	679
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5.779	702	100%	702
Uitbater: Mutualité de la Vienne		**1.286**	**119**	**100%**	**119**
LAC - MONCONTOUR*	1991	1.286	119	100%	119
Uitbater: Philogeris		**4.698**	**374**	**100%**	**374**
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2.803	212	100%	212
LAS PEYRERES - SIMORRE*	1969	1.895	161	100%	161

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B Bezettings-graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Orpea Frankrijk		**39.262**	**6.627**	**100%**	**6.627**
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2.559	466	100%	466
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2.512	413	100%	413
HÉLIO-MARIN - HYÈRES*	1975	12.957	1.804	100%	1.804
LA JONCHÈRE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3.731	689	100%	689
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3.600	660	100%	660
LA SALETTE - MARSEILLE*	1956	3.582	625	100%	625
LE CLOS SAINT-SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3.697	490	100%	490
MUSICIENS - PARIJS*	2004 (2020)	4.264	1.346	100%	1.346
VILLA NAPOLI - JURANÇON*	1950	2.360	134	100%	134
Nederland		**157.325**	**20.633**	**100%**	**20.710**
Activa rechtstreeks verhuurd aan professionele zorgverleners		**45.773**	**5.735**	**99%**	**5.812**
BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT 12 - BERGEIJK*	1991 (2020)	2.946	474	100%	474
DODEWAARDLAAN 5-15 - TIEL*	2009	3.951	525	100%	525
GANZENHOEF - AMSTERDAM*	2000 (2013)	2.469	401	100%	401
MOERGESTELSEWEG 22-26 - OISTERWIJK - VOORSTE STROOM*	2008	1.561	234	100%	234
MOERGESTELSEWEG 32 - OISTERWIJK*	2007	1.768	299	100%	299
MOERGESTELSEWEG 34 - OISTERWIJK*	2002	1.625	222	77%	290
OOSTERKERKSTRAAT 1 - LEIDEN*	2012	1.813	264	100%	264
OOSTERSTRAAT 1 - BAARN*	1963 (2011)	1.423	210	100%	210
ORANJEPLEIN - GOIRLE*	2013	1.854	344	100%	344
PIUSHAVEN - TILBURG*	2011	2.257	460	100%	460
SIONSBERG - DOKKUM*	1980 (2015)	15.693	841	100%	841
TERGOOI - WEESP*	1991 (2019)	2.569	394	100%	394
TORENZICHT 26 - EEMNES*	2011	1.055	192	100%	192
WATERLINIE - UITHOORN*	2013	3.223	645	100%	645
ZOOMWIJCKPLEIN 9-13-15 - OUD BEIJERLAND*	2018	1.566	231	96%	239
Uitbater: Bergman Clinics		**14.529**	**2.144**	**100%**	**2.144**
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013 (2019)	2.133	259	100%	259
BRAILLELAAN 10 - RIJSWIJK*	2020	3.917	660	100%	660
RIJKSWEG 69 en 69A - NAARDEN*	2010	5.821	935	100%	935
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2.658	291	100%	291
Uitbater: DC Klinieken		**3.152**	**457**	**100%**	**457**
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1.181	212	100%	212
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1.971	245	100%	245
Uitbater: Domus Magnus		**3.342**	**1.055**	**100%**	**1.055**
LAURIERSGRACHT - AMSTERDAM*	1968 (2010)	3.342	1.055	100%	1.055
Uitbater: Fundis		**18.159**	**1.526**	**100%**	**1.526**
BRECHTZIJDE 20 - 2725 NS ZOETERMEER*	1997 (2008)	9.059	601	100%	601
VAN BEETHOVENLAAN 60 - ROTTERDAM*	1966 (1999)	9.100	925	100%	925
Uitbater: Gemiva		**3.967**	**563**	**100%**	**563**
CASTORSTRAAT 1 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	3.967	563	100%	563
Uitbater: Stichting Amphia		**14.700**	**1.957**	**100%**	**1.957**
DE PLATAAN - HEERLEN*	2017	14.700	1.186	100%	1.186
AMPHIA - BREDA*	2016	0	771	100%	771
Uitbater: Attent Zorg en Behandeling		**1.795**	**217**	**100%**	**217**
KASTANJEHOF 2 - VELP*	2012	1.795	217	100%	217
Uitbater: Stichting ASVZ		**1.624**	**217**	**100%**	**217**
GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1.624	217	100%	217
Uitbater: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)		**2.237**	**362**	**100%**	**362**
STRIJP-Z - EINDHOVEN*	2015	2.237	362	100%	362
Uitbater: Stichting JP van den Bent		**1.576**	**213**	**100%**	**213**
HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1.576	213	100%	213

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B Bezettings-graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Stichting Leger des Heils		**1.181**	**99**	**100%**	**99**
NIEUWE STATIONSTRAAT - EDE*	1985 (2008)	1.181	99	100%	99
Uitbater: Stichting Martha Flora		**2.142**	**370**	**100%**	**370**
KLOOSTERSTRAAT - BAVEL*	2017	2.142	370	100%	370
Uitbater: Stichting Philadelphia Zorg		**7.250**	**752**	**100%**	**752**
BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2.000	187	100%	187
CHURCHILLAAN - LOPIK*	2015	2.883	257	100%	257
WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM*	2019	2.367	308	100%	308
Uitbater: Stichting Rijnstate		**3.591**	**440**	**100%**	**440**
MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3.591	440	100%	440
Uitbater: Stichting Saffier		**8.694**	**1.165**	**100%**	**1.165**
NEBO - DEN HAAG*	2004	8.694	1.165	100%	1.165
Uitbaters: Stichting Sozorg & Martha Flora		**3.074**	**506**	**100%**	**506**
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3.074	506	100%	506
Uitbater: Stichting tanteLouise		**16.652**	**2.252**	**100%**	**2.252**
VEILINGDREEF 6 - BERGEN OP ZOOM*	**2010**	**16.652**	**2.252**	**100%**	**2.252**
Uitbater: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		**3,887**	**603**	**100%**	**603**
ARCADE NW - ERMELO *	2014	3,887	603	100%	603
Duitsland		**281.655**	**35.296**	**100%**	**35.296**
Uitbater: Alloheim		**13.003**	**1.352**	**100%**	**1.352**
AUF DER ALTEN BAHN 10 - BICKENBACH*	2011	6.714	812	100%	812
BACHSTELZENRING 3 – NIEBÜLL*	1997	6.289	540	100%	540
Uitbater: Aspria		**18.836**	**4.888**	**100%**	**4.888**
MASCHSEE CLUB - HANOVRE*	2009	11.036	2.526	100%	2.526
UHLENHORST CLUB - HAMBOURG*	2012	7.800	2.362	100%	2.362
Uitbater: Azurit Rohr		**32.621**	**3.284**	**100%**	**3.284**
DR. SCHEIDERSTRAßE 29 – RIESA*	2018	6.538	856	100%	856
GAUßSTRAßE 5 – CHEMNITZ*	2004	7.751	765	100%	765
JOSEPH-KEHREIN-STRAßE 1-3 - MONTABAUR*	2003 (2015)	11.615	1.137	100%	1.137
SENIORENZENTRUM BRÜHL - CHEMNITZ*	2007	6.717	526	100%	526
Uitbater: Celenus (ORPEA groep)		**4.706**	**855**	**100%**	**855**
NEXUS - BADEN-BADEN*	1896 (2005)	4.706	855	100%	855
Uitbater: Convivo		**7.294**	**890**	**100%**	**890**
AM STEIN 20 - NEUSTADT/WESTERWALD*	2012	2.940	378	100%	378
LANGE STRAßE 5-7 - LANGELSHEIM*	2004	4.354	512	100%	512
Uitbater: Curanum (Korian Groep)		**6.641**	**704**	**100%**	**704**
TRINENKAMP 17 - GELSENKIRCHEN*	1998	6.641	704	100%	704
Uitbater: Curata		**32.050**	**3.112**	**100%**	**3.112**
BURG BINSFELD – NOERVENICH*	1533 (1993)	8.146	860	100%	860
HAEHNER WEG 5 - REICHSHOF – DENKLINGEN*	1900 (1998)	7.604	870	100%	870
HERZOG-JULIUS-STRAßE 93 - BAD HARZBURG*	1870 (2010)	12.459	1.320	100%	1.320
SCHLOSSFREIHEIT 3 - NEUSTADT-GLEWE*	1997	3.841	62	100%	62
Uitbater: Domus Cura		**9.604**	**1.655**	**100%**	**1.655**
OSTLICHE RINGSTRASSE 12 - INGOLSTADT*	1991	6.518	875	100%	875
SCHONE AUSSISCHT 2 - NEUNKIRCHEN*	2009	3.086	780	100%	780
Uitbater: Kaiser Karl Klinik (Eifelhöhen-Klinik Groep)		**11.881**	**2.264**	**100%**	**2.264**
KAISER KARL KLINIK - BONN*	1995 (2013)	11.881	2.264	100%	2.264
Uitbater: M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		**4.602**	**588**	**100%**	**588**
SENIORENRESIDENZ CALAU - CALAU*	2015	4.602	588	100%	588
Uitbater: Mohring Gruppe		**9.913**	**911**	**100%**	**911**
WESTSTRAßE 12-20 - BAD SASSENDORF*	1968 (2013)	9.913	911	100%	911
Uitbater: Oberberg		**8.093**	**1.380**	**100%**	**1.380**
AM SANDFELD 34 - KAARST*	2020	8.093	1.380	100%	1.380

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B Bezettings-graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Orpea Duitsland		**28.280**	**2.960**	**100%**	**2.960**
AM KASTANIENPARK 2&24 - WIESMOOR*	1997 (2020)	4.926	572	100%	572
FOCKENBOLLWERKSTRAßE 31 - AURICH*	1994 (2020)	4.858	538	100%	538
PROF. KURT SAUER STRAßE 4 - BAD SCHÖNBORN*	1997 (2020)	18.496	1.850	100%	1.850
Uitbater: Sozialkonzept (Korian Groep)		**6.100**	**655**	**100%**	**655**
AUF DER HUDE 60 - LÜNEBURG*	2004	6.100	655	100%	655
Uitbater: Stella Vitalis		**88.031**	**9.797**	**100%**	**9.797**
AM TANNENWALD 6 - SWISTTAL*	2018	5.081	594	100%	594
BAHNHOFSTRAßE 10 - HAAN*	2010	5.656	740	100%	740
BIRKSTRAßE 41 - LECK*	1999 (2000)	4.407	340	100%	340
BRESLAUER STRAßE 2 - WEIL AM RHEIN*	2015	5.789	602	100%	602
BRUNNENSTRAßE 6A - LUNDEN*	1999 (2002)	8.153	485	100%	485
BUCHAUWEG 22 - SCHAFFLUND*	1998 (2004)	3.881	435	100%	435
DORSTENER STRASSE 12 - BOCHUM*	2010	5.120	760	100%	760
EPPMANNSWEG 76 - GELSENKIRCHEN*	2017	5.074	550	100%	550
ESCHWEILER STRAßE 2 - ALSDORF*	2010	5.302	690	100%	690
FÖRSTEREIWEG 6 - ASCHEFFEL*	1991 (1997)	4.925	351	100%	351
JUPITERSTRAßE 28 - DUISBURG-WALSUM*	2007	4.420	641	100%	641
KÖLNER STRAßE 54-56 - WEILERWIST*	2016	4.205	594	100%	594
OSTERENDE 5 - VIÖL*	2002	3.099	261	100%	261
OSTERFELD 3 - GOSLAR*	2014 (2015)	5.880	498	100%	498
OSTRING 100 - BOTTROP*	2008	4.377	590	100%	590
SEESTRAßE 28/30 - ERFSTADT*	2008	7.072	1.066	100%	1.066
STAPELHOLMER PLATZ - FRIEDRICHSTADT*	2017	5.590	600	100%	600
Spanje		**21.065**	**1.434**	**100%**	**1.434**
Uitbater: Orpea Spanje		**6.100**	**431**	**100%**	**431**
CAPUCHINOS 85 - CASTELLÓN*	2020	6.100	431	100%	431
Uitbater: Grupo Reifs		**14.965**	**1.003**	**100%**	**1.003**
CONSTELACIÓN CORONA AUSTRAL 1 - UTRERA*	2004	7.095	553	100%	553
MARTIN DE GAINZA 12 - ALCALÁ DE GUARDAÍRA*	2006	7.870	450	100%	450
KANTOREN		481.062	76.424	92%	83.124
Brussel CBD		**135.474**	**28.844**	**94%**	**30.530**
KUNST 27*	1977 (2009)	3.734	936	97%	960
KUNST 46	1966 (1998)	11.516	2.276	95%	2.402
AUDERGHEM 22-28	2004	5.853	1.034	78%	1.322
BELLIARD 40	2018	20.323	5.164	99%	5.200
GUIMARD 10-12	1980 (2015)	10.410	2.588	100%	2.591
LIGNE 13*	2007	3.693	744	95%	787
WET 34*	2001	6.882	1.215	100%	1.217
WET 57	2001	10.279	1.911	100%	1.911
WET 227	1976 (2009)	5.915	1.427	99%	1.443
MEEÛS 23	2010	8.807	2.207	98%	2.242
MONTOYER 10	1976	6.205	790	100%	790
HAVEN 86C*	2014	16.725	3.951	100%	3.951
QUARTZ	2020	9.186	2.114	100%	2.114
WETENSCHAP 41	1960 (2001)	2.932	616	99%	625
TROON 98	1986	5.757	1.099	94%	1.174
TROON 100	2020	7.258	773	43%	1.802
Brussel Gedecentraliseerd		**167.346**	**25.406**	**92%**	**27.591**
BOURGET 40*	1998 (2020)	14.262	1.949	100%	1.950
BOURGET 42	2001	25.746	4.021	95%	4.249
BOURGET 44	2001	14.049	2.182	90%	2.421

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B Bezettings-graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
BRAND WHITLOCK 87-93	1991	6.216	916	92%	991
COCKX 8-10 (Omega Court)*	2008	16.472	2.133	81%	2.621
GEORGIN 2	2007	17.681	3.391	100%	3.391
HERMANN-DEBROUX 44-46	1992	9.666	1.595	95%	1.674
PAEPSEM BUSINESS PARK	1992	26.520	2.013	80%	2.528
VORST 36	1998	8.310	818	63%	1.306
VORST 280*	1989 (2005)	7.074	1.190	97%	1.224
THE GRADIENT	1976 (2013)	19.580	3.908	99%	3.942
WOLUWE 58 (+ parking Sint-Lambertus)	1986 (2001)	3.868	784	100%	784
WOLUWE 62	1988 (1997)	3.285	505	99%	509
Brussel Periferie		**78.674**	**7.944**	**76%**	**10.385**
MERCURIUS 30	2001	6.124	571	100%	571
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (West-End)	2009	10.022	1.494	87%	1.711
PARK LANE	2000	36.636	3.553	71%	5.003
PARK HILL*	2000	16.676	1.511	68%	2.238
WOLUWELAAN 151	1997	9.216	815	94%	863
Antwerpen Periferie		**36.636**	**5.366**	**94%**	**5.714**
AMCA - AVENUE BUILDING	2010	9.403	1.610	97%	1.663
AMCA - LONDON TOWER	2010	3.530	546	88%	620
GARDEN SQUARE	1989	7.464	1.006	100%	1.009
NOORDERPLAATS (AMCA)*	2010	61	8	100%	8
PRINS BOUDEWIJNLAAN 41	1989	6.014	735	85%	866
PRINS BOUDEWIJNLAAN 43	1980	6.007	892	94%	952
VELDKANT 35	1998	4.157	569	95%	596
Andere regio's		**57.549**	**8.864**	**100%**	**8.904**
ALBERT Ier 4 - CHARLEROI	1967 (2005)	19.189	2.943	100%	2.943
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9.645	1.382	100%	1.382
MECHELEN STATION - MALINES	2002	28.715	4.539	99%	4.579
KANTOORGEBOUWEN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN		49.847	9.564	100%	9.566
Brussel Gedecentraliseerd		**20.199**	**3.087**	**100%**	**3.087**
COLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4.137	399	100%	399
EVEREGREEN	1992 (2006)	16.062	2.687	100%	2.687
Brussel CBD		**26.188**	**5.508**	**100%**	**5.510**
WET 56	2008	9.484	2.143	100%	2.143
LUXEMBOURG 40	2007	7.522	1.169	100%	1.169
NERVIERS 105	1980 (2008)	9.182	2.077	100%	2.077
MEEÛS 23 (+ parking)	2010	0	119	98%	121
Andere regio's		**3.460**	**969**	**100%**	**969**
MAIRE 19 - DOORNIK*	1997	3.460	969	100%	969
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN		375.325	37.475	99%	38.036
Pubstone		**318.003**	**29.706**	**100%**	**29.805**
Pubstone België (696 gebouwen)*		**275.870**	**19.567**	**100%**	**19.634**
Brussel		40.258	3.914	100%	3.914
Vlaanderen		172.776	11.627	100%	11.656
Wallonië		62.835	4.026	99%	4.064
Pubstone Nederland (214 gebouwen)*		**42.133**	**10.139**	**100%**	**10.170**
MAAF (266 gebouwen)*		**57.322**	**7.769**	**94%**	**8.231**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN EN TERUGNAME VAN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN		2.144.753	285.629	97%	293.118

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B Bezettings-graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		4.129	-	-	
België		**4.129**	**-**	**-**	
COLONEL BOURG 122	1988 (2006)	4.129	-	-	
RENOVATIEPROJECTEN ZORGVASTGOED		5.377	-	-	
Spanje					
BARCELONA 11 - CASTELLÓN*			-	-	
EMILIA PARDO BAZAN 116 – VIGO*			-	-	
ERNESTO CHE GUEVARA – OLEIROS*			-	-	
JAUME II 57 - LÉRIDA*			-	-	
MARIANO SANZ 39 - CARTAGENA*			-	-	
MATERNITAT D'ELNA 1 - TARRAGONA*			-	-	
SAN LUCAR 20 - PUERTO SANTA MARIA*			-	-	
Finland					
VAASANPUISTIKKO 22 - VAASA*			-	-	
Nederland		**5.377**	**-**	**-**	
CHRISTOFFEL PLANTIJNSTRAAT 3 - DEN HAAG*		5.377	-	-	
RENOVATIEPROJECTEN KANTOREN		15.528	-	-	
KUNST 47-49		6.915	-	-	
BOURGET 50		4.878	-	-	
WET 85*		3.735	-	-	
TENREUKEN			-	-	
GRONDRESERVE ZORGVASTGOED			40	-	40
ISLAS CANARIAS 98 - SANTA CRUZ DE TENERIFE*			-	-	-
ORÉE DU BOIS - WARNETON			24	-	24
OSTLICHE RINGSTRAßE 11 - INGOLSTADT			16	-	16
PAU ALIAMAR 10 - TOMARES*			-	-	-
GRONDRESERVE KANTOREN			35	-	35
Brussel CBD			**26**	**-**	**26**
DE LIGNE			3	-	3
EGMONT I			14	-	14
EGMONT II			6	-	6
LOUIZA 140			-	-	-
MEIBOOM 16-18			-	-	-
MONTOYER 14			2	-	2
MONTOYER 40			-	-	-
Brussel Gedecentraliseerd			**5**	**-**	**5**
TWIN HOUSE			3	-	3
WOLUWE 34			2	-	2
Brussel Periferie			**-**	**-**	**-**
KEIBERG PARK			-	-	-
WOUWE GARDEN 26-30			-	-	-
Antwerpen Periferie			**3**	**-**	**3**
PRINS BOUDEWIJNLAAN 24A			3	-	3
Antwerpen Singel			**1**	**-**	**1**
QUINTEN			-	-	-
REGENT			-	-	-
ROYAL HOUSE			-	-	-
UITBREIDINGSTRAAT 2-8			-	-	-
UITBREIDINGSTRAAT 10-16			1	-	1
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE		2.169.787	285.704		293.194

COMMENTAAR OVER DE MARKT

De vastgoedmarkt in de zorgsector

De waarde van het aandeel zorgvastgoed bedroeg in 2020 59% van de totale vastgoedportefeuille van Cofinimmo. In deze sector is Cofinimmo eigenaar van vastgoed voor een bedrag van bijna 2.882 miljoen EUR, verspreid over zes landen: België, Frankrijk, Duitsland, Nederland en Spanje en Finland. In totaal bezit Cofinimmo 220 rusthuizen en bijna 20.600 bedden.

DE BELGISCHE ZORGMARKT[1]

Wegens het opduiken van de covid-19-pandemie in Europa aan het einde van de winter, met als gevolg de vele overlijdens, is 2020 een heel bijzonder jaar geworden voor de rusthuizen. De bevoegde autoriteiten hebben financiële steun geboden aan de rusthuizen, net als aan de andere economische sectoren die te lijden hebben gehad onder deze crisis. Hiermee worden de verliezen, veroorzaakt door overlijdens en de terugval van de bezettingsgraad in de rusthuizen, gecompenseerd. De gemiddelde bezettingsgraad van de Belgische rusthuizen in 2019 bedroeg nog 95% bedroeg. We beschikken voor het jaar 2020 nog niet over definitieve, gevalideerde cijfers, maar er wordt geschat dat deze 10% lager zijn dan in 2019. We gaan er evenwel van uit dat dit een tijdelijk fenomeen is en dat de bezettingsgraad de komende maanden en jaren opnieuw rond de 95% zal zijn. Begin 2021 hebben verschillende vaccins hun intrede gedaan, wat hoopgevende perspectieven biedt voor de toekomst. De vaccinatiecampagne die in 2021 in België wordt uitgerold begint bij de rusthuizen en de oudste inwoners, zodat de oversterfte die we in 2020 registreerden zich in 2021 niet zou mogen herhalen.

Volgens Statbel telde België op 1 januari 2020 11.493.000 inwoners, een kleine toename ten opzichte van 2019. Deze bevolkingsgroei ligt in lijn met de voorbije jaren. We merken ook op dat de stijging van het bevolkingscijfer groter is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Vlaamse Gewest dan in het Waalse Gewest. Daarnaast is het van belang om op te merken dat het aandeel van de 65-plussers in de Belgische bevolking op tien jaar tijd significant is toegenomen. In Brussel ligt de gemiddelde leeftijd lager dan in de andere gewesten van het land.

Het aandeel 67 plussers ten opzichte van de actieve bevolking (18-66 jaar), ook wel de afhankelijkheidsratio genoemd, ligt nu reeds rond de 32% en zou volgens de recentste demografische perspectieven tegen 2040 ongeveer 40% kunnen bedragen. Dat is iets minder dan het Europese gemiddelde. Deze veroudering van de bevolking valt onder meer te verklaren door het feit dat de generatie van de babyboomers stilaan de rangen van de actieve bevolking verlaat. Een stabilisering van de vergrijzing van de Belgische bevolking wordt verwacht tegen 2040.

De Belgen, die kunnen rekenen op een van de beste gezondheidszorgsystemen van Europa, blijven langer in goede gezondheid. Bijgevolg ligt de levensverwachting van de Belgen almaar hoger. Ze bedraagt momenteel 81,5 jaar, wat resulteert in flinke aantallen kandidaat-rusthuisbewoners.

Het regionaliseren van de gezondheidszorg en onder meer de ouderenzorg stelt ons voor bepaalde uitdagingen wat betreft de het verkrijgen van gegevens zoals het aantal bedden, beschikbaar en in de pijplijn, de gehanteerde tarieven en het algemene beleid inzake ouderenzorg. Dit maakt het moeilijk om de informatie te verzamelen, compileren en te analyseren. De onderstaande cijfers moeten dan ook als schattingen genomen worden.

Volgens de recentste beschikbare statistieken telt België ongeveer 1.500 rusthuizen en rond de 110.000 bedden in de sector van de rusthuizen en woonzorgcentra. De totale markt van de door de operatoren beheerde rusthuizen werd voor 2018 op 5,8 miljard EUR geschat.

Rekening houdende met de bevolkingsevolutie schat Femarbel de globale capaciteitsbehoefte tegen 2030 in de grootteorde van 178.500 wooneenheden en tegen 2050 op maar liefst 287.000. Dat zou neerkomen op een jaarlijkse toename met 4.500 eenheden, tussen nu en 2050.

Bij ongewijzigd beleid zal de veroudering van de bevolking tegen 2030 resulteren in een behoefte aan 87.300 voltijdsequivalenten (vte), wat een jobcreatie veronderstelt van 15.000 vte's of 24.000 jobs op iets meer dan 10 jaar tijd. Projecties voor 2050 leveren 140.500 vte's of 226.600 banen op. De sector zal op een periode van 30 jaar dus ruim 100.000 rechtstreekse arbeidsplaatsen creëren, stuk voor stuk duurzame, niet-delokaliseerbare jobs voor uiteenlopende kwalificatieniveaus.

Volgens de recentste beschikbare cijfers blijven de marktaandelen (in aantal bedden) van de drie verschillende spelers in België relatief stabiel. De publieke operatoren (OCMW's) bezitten ongeveer 30% van de bedden, de private ongeveer 35% en de private non-profit operatoren (vzw's) ook rond de 35%. Tot de belangrijkste private exploitanten in België behoren Armonea, Senior Living Group (Korian), Orpea, Vulpia, Vivalto en Anima Care, die tussen de 20% en 25% van alle in België beschikbare bedden in handen hebben. De drie Belgische marktleiders, Armonea, Senior Living Group en Orpea bezitten in hun eentje zowat 17% van de bedden.

Merk op dat de bezettingsgraad niet dezelfde is in alle gewesten en bij elke type operator. Met zijn gemiddeld jongere bevolking lijkt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bijvoorbeeld een lagere bezettingsgraad te hebben dan de andere gewesten van het land.

De winstgevendheid van de rusthuizenmarkt hangt af van de bezettingsgraad, maar we verwachten dat bepaalde nieuwe uitdagingen in de periode 2020-2025 ook een impact zullen hebben op de rentabiliteit. Nieuwe regelgeving vanuit de overheid, nieuwe criteria voor de erkenningen op vlak van kwaliteitszorg, maar ook de toenemende nood aan personeel behoren zeker tot deze nieuwe uitdagingen. De markt is al bij al sterk gereguleerd vanuit de overheid, hetgeen een grote hinderpaal vormt voor de intrede van nieuwe spelers.

Volgens een studie van ING behoren de Belgen tot de bevolkingsgroepen die best bereid zijn om wat meer te betalen voor een verblijf in een rusthuis. We merken hierbij op dat de dagprijzen de voorbije jaren voortdurend zijn blijven stijgen. In 2017 schommelde de gemiddelde kostprijs in de openbare sector rond de 1.390 EUR per maand. In de private sector lag dit rond 1.450 EUR per maand en bij de vzw's bedroeg dit 1.520 EUR per maand. De prijzen liggen uiteraard vaak een pak hoger, afhankelijk van de ligging en de kwaliteit van de infrastructuur.

Het totale investeringsvolume in de zorgsector bedroeg in 2020 ruim 400 miljoen EUR, als gevolg van de talrijke overnames door onder meer Cofinimmo en verschillende andere Belgische investeerders.

Net als bij zo goed als alle takken van de vastgoedmarkt, blijft ook in deze vastgoedsector de 'prime yield' krimpen. Verschillende transacties werden uitgevoerd aan rendementen van minder dan 4,30%, wat van rusthuizen een zeer interessante investering maakt om in portefeuille te houden. We moeten echter opmerken dat de gezondheidscrisis de komende maanden een rem zou kunnen zetten op de afname van de rendementen. Op lange termijn blijft dit echter een veilige belegging. De bevolking zal namelijk blijven verouderen en een beroep doen op rusthuizen.

1. Opgesteld door C&W en PwC België en met hun akkoord opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

DE NEDERLANDSE ZORGMARKT[1]

De belangstelling voor deze vastgoedmarkt is in 2020 zowel bij Nederlandse als bij Belgische investeerders toegenomen. Buitenlandse investeerders zoals Cofinimmo waren op deze markt reeds actief. In 2020 zijn buitenlandse investeerders, Nederlandse institutionele investeerders en vastgoedfondsen verantwoordelijk voor een toenemend aantal acquisities in Nederland. Lokale investeerders blijven actief op deze markt.

Een belangrijke verandering in de Nederlandse vastgoedsector is de stijging van de percentages van de 'overdrachtsbelasting' of 'RETT' (real estate transfer taks) op 1 januari 2021. De RETT van residentiële activa steeg van 2 naar 8 % (voor niet-natuurlijke personen) en de RETT van niet-residentiële activa ging van 6 naar 8 %. Deze verhoging van de RETT-percentages heeft geleid tot een significante toename van het transactievolume vóór het jaareinde van 2020.

De rusthuizensector (Care sector)

Het investeringsvolume tijdens de eerste jaarhelft van 2020 vertoonde een afname van het aantal transacties in de zorgsector, zowel vanuit een (her)ontwikkelings- als vanuit een beleggingsperspectief. Oorzaak daarvan was natuurlijk covid-19. Verschillende transacties stonden al vóór covid-19 op de sporen. Andere potentiële overeenkomsten werden opzij gelegd en werden recent opnieuw gelanceerd.

Tijdens de tweede jaarhelft van 2020 toonde het investeringsvolume een stijging in aantal transacties in vergelijking met het eerste semester van 2020, deels omdat de sector vertrouwd aan het raken was met de covid-19-situatie en anderzijds ook door de bovengenoemde verhoging van de overdrachtsbelasting op 1 januari 2021.

De gezondheidszorg is in 2020 sterk geconfronteerd geweest met de gevolgen van covid-19. Verzorgingstehuizen gingen tijdelijk op slot voor bezoekers, terwijl personeel en bewoners de strijd aangingen met het coronavirus. De focus lag in de eerste plaats op covid-19 en beslissingen over vastgoed(strategieën) werden meestal uitgesteld. Naarmate de partijen gewend raken aan de nieuwe realiteit van de pandemie, verwachten we dat ook andere kwesties, waaronder vastgoed (strategieën) weer meer aandacht zullen krijgen. Dit heeft reeds geleid tot het afstoten van het vastgoed door verschillende zorgverstrekkers aan het einde van 2020, zodat deze zich kunnen concentreren op hun hoofdactiviteit, namelijk de uitbating van het rusthuis.

Wegens het dubbele verschijnsel van de verandering van de behoeften inzake gezondheidszorg en de sluiting van oude rusthuizen (die niet langer aan de hedendaagse normen voldoen) stelt men in Nederland vast dat de vraag naar nieuwe rusthuizen toeneemt. Dit wordt weerspiegeld door een steeds langere wachtlijst voor een plaats in een rust-en-verzorgingstehuis en door een gebrek aan voldoende assistentiewoningen. Bovendien lijdt de gewone markt van residentieel vastgoed aan een onvoldoende groot aanbod van geschikte panden en staan de rendementen onder druk. Zorgvastgoed wordt dan ook als een interessant investeringsalternatief beschouwd. Dit blijkt uit het feit dat institutionele investeerders steeds meer in deze sector investeren.

De verpleeg- en medische-verzorgingsector (Cure sector/healthcare centers/first-line care)

Ook hier zagen we, Net als in de rusthuizensector zagen we ook hier een afnemend aantal transacties tijdens de eerste helft van 2020. Tijdens de tweede helft van 2020 kantelde dit, deels omdat de sector gewend raakte aan de covid-19-toestand en deels door de nakende verhoging van de Nederlandse belasting op vastgoedoverdrachten (RETT), op 1 januari 2021.

Meer dan 60 % van de verpleeghuizen (ook "zorgcentra" genoemd) is in handen van privé-investeerders en van huisvestingsmaatchappijen. Overeenkomstig de hierboven beschreven trends verkopen huisvestingsmaatschappijen en op gezondheidszorg gerichte instellingen (waaronder verschillende ziekenhuizen) hun zorgcentra. Deze centra behouden leidt namelijk tot een bevriezing van hun middelen en draagt niet of niet voldoende bij tot de verwezenlijking van hun hoofddoelstellingen.

Deze zorgcentra vormen een bijzonder aantrekkelijke investeringsopportuniteit, omdat, bovenop hun ligging in het midden van de relevante 'afzetgebieden', ze verhoudingsgewijs een groot aantal essentiële medische-verzorgingsfuncties huisvesten zoals degene die ingevuld worden door huisartsen, apothekers, tandartsen en fysiotherapeuten. De plaatselijke beschikbaarheid van specialisten en poliklinieken versterkt de positie van deze zorgcentra verder.

De zorgvraag in de primaire sector blijft toenemen terwijl het aanbod in bepaalde regio's op zijn grenzen stoot. Op middellange termijn verwacht men dat huisartsen zich gaan herorganiseren met meer artsen en meer specialisaties in ruimere domeinen. Duopraktijken zijn hier nog de meest voorkomende vormen van. Het aantal eenpersoonspraktijken neemt af. Men verwacht een toename van groepspraktijken die zullen samenwerken met sectorgenoten zoals apotheken, fysiotherapeuten en gespecialiseerde artsen. Ook wordt er intensiever samengewerkt met organisaties die thuisverpleging-/verzorging voorzien, aangezien bejaarden langer thuis blijven wonen.

DE DUITSE ZORGMARKT[2]

Demografische evolutie in Duitsland

Het percentage 67-plussers in Duitsland neemt toe en zal in 2060 zijn piek bereiken op 28 % van de bevolking, wat overeenkomt met 21,1 miljoen mensen. Het aandeel 80-plussers bedroeg in 2013 5,4 % en zal volgens Verbandder Ersatzkassen en Statista een regelmatig stijgend verloop kennen tot 8,9 % in 2035. Ongeacht het bestaande aanbod is een vermeerdering van het aantal rusthuizen noodzakelijk om tegemoet te komen aan de stijgende vraag als gevolg van de vergrijzing.

Afhankelijkheid van verzorging en/of verpleging

Gezien het groeiende aandeel ouderen in de Duitse bevolking zal het totaal aantal personen die verzorging en/of verpleging nodig hebben, stijgen van 2,6 miljoen in 2013 naar 3,5 miljoen in 2030, wat een toename van 32,5 % is. De afhankelijkheid van verzorging en/of verpleging neemt toe met de leeftijd.

Beschrijving van de markt

De Republiek Duitsland bestaat uit 16 deelstaten, elk met hun eigen wetgeving inzake bejaardenzorg. De Duitse markt van de rusthuizen is heel gefragmenteerd en wordt overheerst door zowel organisaties zonder winstoogmerk, overheidsinstellingen als privé-instellingen.

De vraag naar rusthuizen zal in de komende jaren fors toenemen. Tot in 2030 zal er nood zijn aan meer dan 177.000 bijkomende plaatsen. Met 100 plaatsen per instelling zouden er tegen dan 1.770 rusthuizen moeten worden bijgebouwd.

De investeringsmarkt in de gezondheidssector blijft gestaag groeien. Het transactievolume tijdens de eerste drie trimesters van 2020 bedroeg in totaal bijna 2 miljard EUR. Dat is een stijging van 45 % ten opzichte van dezelfde periode van het jaar daarvoor. Ongeveer 70 % van de investeringsvolumes heeft betrekking op zorginstellingen. Internationale investeerders, voornamelijk uit Europa, domineren deze markt (een derde investeerders uit Benelux-landen en ongeveer 15 % uit Frankrijk) en verwacht wordt dat de buitenlandse investeringen nog zullen toenemen.

De prime yield daalde tot 4,25 %, een historisch laagterecord, maar nog steeds beduidend hoger dan wat de rendementen in andere vastgoedsectoren waaronder kantoren.

Vooruitzichten

De coronapandemie leidde tot een grotere belangstelling van investeerders aan eigendommen met veilige inkomstenstromen uit huur en leasing, zoals bij vastgoed in de gezondheidszorg. Tot nog toe heeft geen enkele van de grote portefeuillebeheerders huurverliezen gemeld.

1. Opgesteld door PwC Nederland en met hun akkoord opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.
2. Opgesteld door PwC Duitsland en met hun akkoord opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

Daarom wordt verwacht dat het gecumuleerde investeringsvolume van 2020 beduidend boven de 2,1 miljard EUR van 2019 zal uitkomen.

De coronapandemie heeft de rusthuizen geconfronteerd met een zware werkdruk, sluiting van eigendommen en helaas ook toenemende sterftecijfers. Dankzij de intrede van sneltesten voor personeel en bezoekers in december 2020 en de aanvang van de vaccinaties in de verpleegtehuizen in diezelfde maand, geeft dit nu uitzicht op spoedige verbeteringen en herstel.

DE SPAANSE ZORGMARKT[1]

Spanje heeft een hoge levensverwachting en een sterk verouderende bevolking. Tegen 2050 zal het naar schatting de oudste bevolking van Europa hebben. Samen met een tekort aan bedden, een verouderde sector en een versnipperde markt biedt deze markt heel wat opportuniteiten voor een potentiële consolidering. In 2020 hebben de 10 grootste operatoren samen ongeveer 20% van het totale aantal bedden in handen.

De Spaanse markt bleef in 2020 een doelwit van de Europese marktleiders in de zorgsector: Korian houdt zijn expansiestrategie in Spanje aan, met de overname van 6 eigendommen in Mallorca (696 bedden). Zijn Spaanse portfolio telt nu ruim 2.000 bedden. Een andere operator die recent op de Spaanse markt verscheen is Vivalto, dat de regionale operator Solimar overnam. Rusthuizen met meer dan 100 bedden zijn in Spanje goed voor 51,3% van de totale markt. De meeste van deze rusthuizen worden beheerd door private operatoren. In 2019 en 2020 vonden veel transacties plaats en naar verwachting zal deze trend ook in 2021 nog aanhouden.

Het investeringsvolume is de voorbije jaren significant gestegen en nieuw kapitaal, nationaal en internationaal, deed zijn intrede. Het investeringsvolume van 2020 nam met 50% toe ten opzichte van 2019. De investeringsactiviteit was in 2020 ook groter dan de voorbije jaren, met fusies en overnames als meest voorkomende transacties. Op basis van eigen informatie en gegevens van RCA schatten we dat voor ongeveer 550 miljoen EUR aan vastgoed in de zorgsector werd verhandeld. Het aantal partnerships tussen investeerders en operatoren is de voorbije jaren ook toegenomen en verwacht wordt dat dit ook in de toekomst zo blijft doorgaan, met almaar toenemende investeringsvolumes tot gevolg.

De toenemende investeringsvraag van de voorbije jaren heeft de 'prime yields' tot 4,75%.

DE FINSE ZORGMARKT[2]

De covid-19-pandemie en de onzekerheid die ermee gepaard gaat, heeft de transactiemarkt in Finland tijdens 2020 parten gespeeld. Het Finse investeringsvolume bedroeg 5,87 miljard EUR in 2020 en dat is 17% minder dan in 2019. De vastgoedmarkt in Finland weerspiegelde de onzekerheid als gevolg van de wereldwijde gezondheidscrisis, zeker tijdens het tweede en derde kwartaal van 2020, terwijl de activiteit daarna herstelde. Tijdens het tweede en derde trimester daalden de investeringsvolumes flink, respectievelijk met 79% en 58% ten opzichte van het jaar daarvoor, omdat verkopers aarzelden en buitenlandse investeerders door de reisbeperkingen van de overheid niet in staat waren om panden en locaties te bezoeken.

De investeringsvolumes van het laatste kwartaal van 2020 lagen op hetzelfde niveau als het jaar daarvoor en tijdens de laatste weken van 2020 zagen we aan vraagzijde een inhaalbeweging. Finland staat erom bekend het hoogste aandeel aan vreemd kapitaal aan te trekken van alle Scandinavische landen (58% in 2020). Wel hadden de strenge reisbeperkingen en andere richtlijnen vanuit de overheid in 2020 een impact op die grensoverschrijdende activiteit. De grootste sector in 2020 was die van de kantoren, met een aandeel van 31% van het totale transactievolume, gevolgd door de zorg en huisvesting, met respectievelijk 22 en 17%. Een groot gedeelte van de transactie-activiteit, namelijk 63% van het totale investeringsvolume in 2020, bleef gericht op de hoofdstedelijke agglomeratie rond Helsinki.

De impact van de pandemie hing af van de verschillende vastgoedsegmenten. Logistiek en residentieel, maar ook zorg, vormden de sectoren met de meeste vraag, afkomstig van investeerders die op zoek gingen naar alternatieven voor de klassieke retail en kantoren, die een negatieve invloed ondervonden van de beperkingen en richtlijnen van covid-19. Huisvesting en gezondheidszorg worden beschouwd als veilige uitwijkplaatsen in onzekere tijden.Deze types vastgoed hebben een stabiel inkomstenprofiel op langer termijn met een gezonde vraag van investeerders als gevolg.

De kantorenmarkt[3]

Alle onderstaande informatie, die België en Luxemburg omvat, werd verkregen uit de databases, analyses en marktverslagen van Cushman & Wakefield.

De waarde van Cofinimmo's portefeuille in de kantorensector vertegenwoordigt 30% van de totale portefeuille.

De Belgische kantorenmarkt heeft 2020 afgesloten met een totale ingebruikname (take-up) van 630.000 m², met inbegrip van huur, uitbreiding en aankoop voor eigen gebruik. Dat is een afname in de grootte-orde van grootte van 30% ten opzichte van de activiteitenniveaus die in 2019 werden opgetekend (900.000 m²). De wereldwijde gezondheidscrisis als gevolg van covid-19 heeft een aanzienlijke impact gehad op alle economische activiteiten en vastgoed vormde daar geen uitzondering op. Brussel en Vlaanderen registreerden tegenvallende prestaties, terwijl de ingebruikname in Wallonië toch opleefde onder impuls van de overheid.

De Brusselse kantorenmarkt, met inbegrip van de Brusselse rand, registreerde de laagste take-up in meer dan 20 jaar met amper 264.000 m², zijnde een daling van bijna 50% ten opzichte van 2019. 2019 was echter een uitzonderlijk jaar voor Brussel. Er vonden slechts 265 transacties plaats in 2020, wat er ruim 100 minder waren dan het jaar daarvoor.

In tegenstelling tot 2019 vertoonde de publieke sector in 2020 weinig activiteit, met uitzondering van de 30.000 m² die de Europese Commissie in huur heeft genomen in het gebouw The One in de Europawijk. Ook de vraag vanuit de private sector is gedaald, wellicht onder invloed van covid-19. De coworking-activiteit in Brussel viel nagenoeg volledig stil, met slechts 4 transacties voor het hele jaar 2020 en financiële problemen bij tal van spelers in dit segment.

In de loop van 2020 werd ongeveer 220.000 m² aan nieuwe kantoorgebouwen opgeleverd. De belangrijkste opleveringen zijn het Maritiem Station (45.000 m²), het Manhattan Center (41.000 m²) en de Möbiustoren, waar Allianz in trok (26.000 m²). De pijplijn voor 2021 en 2022 is goed gevuld, met verwachte opleveringen van bijna 450.000 m² aan nieuwe kantoorruimte in Brussel. Eind 2020 was 200.000 m² daarvan nog beschikbaar.

Ondanks de lage activiteit in de markt kende de leegstandsgraad in 2020 een opnieuw een daling tot 7,2% eind december, het laagste peil in 10 jaar. We blijven evenwel grote verschillen zien naargelang de locatie. In het CBD (Leopoldwijk, Centrum, Noord, Zuid en Louiza, het 'central business district') bedraagt die leegstandsgraad 4%, terwijl de gedecentraliseerde wijken en de periferie op respectievelijk 11,6 en 16,5% uitkomen. De komende jaren zouden we qua leegstandsgraad een zekere toename moeten noteren. Thuiswerken steeg aanzienlijk in 2020 als gevolg van een verplichting vanuit de overheid, die voor veel sectoren van toepassing was. Verwacht wordt dat de hybridisering van de werkplek zich de komende jaren nog verder zal doorzetten en doet ons onvermijdelijk anders denken over kantoorruimte. Wellicht

1. Opgesteld door C&W Spanje en met hun akkoord opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.
2. Opgesteld door CBRE Finland en met hun akkoord opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.
3. Opgesteld door C&W België en met hun akkoord opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

leidt zit er ook toe dat bepaalde ruimten zullen vrijkomen. Sommige ondernemingen denken al in die richting en gaan op zoek naar onderhuurders. In combinatie met de aanzienlijke speculatieve pijplijn zou dit tegen het einde van 2022 tot een leegstandsgraad van 8,5 of zelfs 9% kunnen leiden.

De kantoorhuurprijzen voor de toplocaties in Brussel bleven het hele jaar 2020 door stabiel op 320 EUR/m²/jaar. De beperkte beschikbaarheid van kwaliteitsruimte en het vertrouwen van bepaalde eigenaren aangaande het niveau van de huurprijzen hebben bijgedragen tot een stijging van de gemiddelde prijzen in de Louizawijk (275 EUR/m²/jaar) en de Noordwijk (250 EUR/m²/jaar). Omgekeerd zijn de prijzen gedaald tot 175 EUR/m²/jaar in de gedecentraliseerde wijken, waar het nog wachten is op herstel. Rekening houdende met de kwaliteitspanden die recent op de markt kwamen of in de komende maanden beschikbaar zullen worden, zouden de prijzen voor de beste locaties tegen eind 2021 nog kunnen stijgen tot 325 EUR/m²/jaar.

Alle sectoren samengenomen lag het investeringsvolume in België in 2020 op ruim 6 miljard EUR en dat is in dit land een absoluut record voor professioneel vastgoed. Het volume heeft te maken met bepaalde belangrijke transacties in de kantoorsector, zoals de verkoop van de Finance Tower voor ruim 1,2 miljard EUR. Ook de industrie deed het goed. In de retailsector werd echter een nieuwe daling genoteerd tot een totaalvolume van 684 miljoen EUR voor het jaar 2020.

De Belgische kantorenmarkt tekende een investeringsvolume op van 4,2 miljard EUR, waarvan 3,5 miljard voor rekening van de Brusselse markt. Daar zien we dat, bovenop een aanzienlijk aantal transacties (76 voor het hele jaar) ook de volumes nieuwe recordhoogten bereiken, als gevolg van een aantal belangrijke transacties. In totaal werden op de Brusselse kantorenmarkt 8 transacties geregistreerd van meer dan 100 miljoen EUR. De overname van de Finance Tower voor ruim 1.200 miljoen EUR is de absolute koploper, gevolgd door de verkoop van de IRIS Tower (meer dan 210 miljoen EUR) en de overname van de zetel van Euroclear voor ruim 170 miljoen EUR. Internationale investeerders hebben nog steeds het grootste aandeel in deze markt en hebben de neiging om zich te concentreren op de LT-Core, Core en Core + producten, terwijl de zogeheten 'add-valueproducten' en de herontwikkelingsprojecten eerder voorbehouden zijn voor Belgische investeerders, met uitzondering van transacties 'buiten de markt', zoals de overname van de 'Broodrooster' door Cofinimmo.

Ondanks de gezondheidscrisis liggen de prime rendementen op de kantorenmarkt in Brussel nog steeds op een historisch laag niveau, voornamelijk vanwege het accomoderend rentebeleid van de Europese Centrale Bank en de concurrentie tussen investeerders voor de beste activa. De prime yields voor gebouwen met huurcontracten van 6/9 jaar zakte in 2020 tot 4%, een nieuwe daling ten opzichte van de 4,10% die eind 2019 nog geregistreerd werd, en een gevolg van de sterke vraag naar investeringen in de kantorensector. Ook de prime yields op lange termijn kenden na de verkoop van verschillende activa een verscherping tot 3,50%, ten opzichte van 3,55% in 2019. Aangezien de intrestvoeten gedurende het hele jaar 2021 op een zeer laag niveau zouden moeten blijven, mogen we ons in de loop van 2021 verwachten aan stabiel blijvende prime yields tot zelfs een nieuwe verscherping en een nieuw historisch dieptepunt.

Distributienetwerk vastgoedmarkten (Pubstone en Cofinimur)[1]

Het aandeel van Cofinimmo in het distributienetwerk werd geschat op 11% op 31 december 2020. De dochterondernemingen (Pubstone voor de restaurant/cafésector in België en Nederland, en Cofinimur I voor de lokale agentschappen/winkels in Frankrijk) hebben een sterk gediversifieerd risicoprofiel, zowel geografisch als door hun bijzondere aard tussen commercieel vastgoed en investeringspraktijken met herontwikkelingspotentieel. De reële waarde van de gebouwen in de vastgoedsegmenten van het distributienetwerk bedraagt 548 miljoen EUR.

De wereldwijde gezondheidscrisis van 2020 heeft belangrijke gevolgen gehad voor de economische activiteit in het land. Zo is het groeipercentage van het BBP teruggevallen tot -6,7%. De werkloosheid is licht gestegen en zou in de loop van 2021 blijven stijgen en het consumentenvertrouwen staat op een veeleer laag pitje. Wat het privéverbruik betreft maken de gezinnen zich zorgen over hun spaarcapaciteit en dat heeft een impact op de commerciële uitgaven.

Zoals overal in Europa (en elders in de wereld) te zien is, is het retail-landschap aan structurele veranderingen onderhevig en die gaan momenteel snel. Wellicht heeft covid-19 de al ingezette evoluties gewoon versneld. De expansie van de online-handel was aanzienlijk. Toch is ook de fysieke winkel nog niet ten dode opgeschreven, al ondergaat hij wel aardverschuivingen (die elkaar snel opvolgen).

Overal in Europa zijn er verschillen in tendens tussen de primaire en de secundaire handelslocaties. Bij deze laatste zijn de afname van de vraag en de daling van de huurprijzen meer uitgesproken. Deze tendens zien we ook in België. Op de secundaire locaties zien we een stijging van de leegstandsgraad en een daling van het aantal bezoekers. Dit heeft een negatieve impact op de evolutie van de huurniveaus. We kunnen daarbij noteren dat het onderscheid tussen hoofdlocaties en secundaire locaties niet alleen speelt tussen steden onderling, maar ook binnen eenzelfde stad: de centrale zones blijven vrij stabiel, terwijl de secundaire locaties een negatieve evolutie vertonen. De gezondheidscrisis, de opeenvolgende perioden van lockdown en de lange sluitingen van bars en restaurants heeft ongetwijfeld ook zware gevolgen voor de kleinhandel, zeker in het segment van de Food & Beverage. De sector heeft zich enigszins heruitgevonden en nieuwe manieren ontdekt om zijn klanten te blijven bereiken.

Hoewel de secundaire locaties globaal de zwaarste klappen kregen, kunnen we niet duidelijk vaststellen welke sectoren / steden kwetsbaarder blijken dan andere. Het risico verouderd te raken wisselt van plaats tot plaats en van pand tot pand. Het wordt daarom almaar moeilijker om precies te beoordelen hoe een specifieke locatie zal evolueren zonder een goede kennis van alle relevante factoren.

De horeca is een nog specifiekere sector die zijn voordeel zou kunnen halen uit de snelle evolutie van de trends in de sector Food & Beverage (F&B), ondanks de opeenvolgende en verlengde sluitingen waar decsector in 2020 mee geconfronteerd werd. De F&B markt heeft de voorbije tien jaar een gezonde groei gekend en heeft zich in 2020 ook doorgezet. Het aandeel van de andere sectoren zoals kledij en schoenen is bijgevolg procentueel afgenomen. In de straten, stadscentra, winkelcomplexen, out-of-town shoppingcentra en de bekende commerciële assen zijn ze gedeeltelijk vervangen door het aanbod van F&B, vrijetijd en ontspanning. Dat valt voor een deel te verklaren door een verandering in aankoopgewoonten van de consumenten en het toenemend belang van de 'retailervaring' die de wens van de consument weerspiegelt om fysieke winkelervaringen te boosten met een sociale en/of vrijetijdservaring. De covid-19 crisis heeft ook de wil van consumenten aangescherpt om 'lokaler' te kopen.

Ondanks de uitdagingen op het vlak van gezondheid gaan nieuwe ontwikkelingen, maar ook renovaties en uitbreidingen in de retailsector, almaar vaker gepaard met een zone voor restauratie en lifestyle, voedingskramen van derde partijen, street food en kiosken. Door het toelaten en/of uitbreiden van de aanwezigheid van F&B in retailprojecten kunnen grotere aantallen bezoekers aangetrokken worden die langer blijven en bijgevolg meer uitgeven. Dat is van groot belang voor de gevestigde handelaren om concurrentie te bieden aan de onlinehandel n die de laatste jaren op bepaalde markten welig tiert.

1. Opgesteld door C&W België en met hun akkoord opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE WAARDERINGSDESKUNDIGEN

Brussel, 23 februari 2021

Raad van Bestuur van Cofinimmo NV

Betreft: Waardering op 31 december 2020

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn geconsolideerde vastgoedportefeuille op 31 december 2020 in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

Bedrijven Cushman & Wakefield (C&W), PricewaterhouseCoopers (PwC), Jones Lang Lasalle (JLL) en CBRE schatten elk afzonderlijk een deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille.

De kantorenportfolio in België wordt deels door C&W, deels door PwC en deels door JLL gewaardeerd.

De zorgportfolio in België wordt deels door C&W en deels door PwC gewaardeerd.

De zorgportfolio in Frankrijk wordt deels door C&W en deels door JLL Frankrijk gewaardeerd.

De zorgportfolio in Nederland wordt gewaardeerd door PwC Nederland.

De zorgportfolio in Duitsland wordt deels door PwC en deels door C&W Duitsland gewaardeerd.

De zorgportfolio in Spanje wordt door C&W Spanje gewaardeerd.

De zorgportfolio in Finland wordt door CBRE Finland gewaardeerd.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden gewaardeerd door C&W.

De portfolio van de distributienetwerken in Frankrijk wordt gewaardeerd door C&W.

C&W, PwC, JLL en CBRE beschikken over een grondige kennis van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is zowel als over de nodige professionele kwalificatie en erkenning om de waardering uit te voeren. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, wordt onze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie die Cofinimmo verstrekt heeft over de huurtoestand, de door de verhuurder te betalen kosten en belastingen, de uit te voeren werken, alsook elke andere factor die de waarde van de gebouwen zou kunnen beïnvloeden. Wij veronderstellen dat deze informatie correct en volledig is.

Onze waarderingsverslagen omvatten geenszins een structurele en technische expertise van de gebouwen, noch een diepgaande analyse van hun energieprestaties of van de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het zijn gebouwen op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council ingesloten in de RICS Taxatiestandaarden Januari 2020, de "Red Book" opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors).

De Investeringswaarde (in de context van deze taxatie) wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten. De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

Waarderingsmethode

Onze waarderingsmethodologie is in hoofdzaak gebaseerd op de volgende methoden:

De 'ERV capitalisation'-methode

Deze methode bestaat erin dat de geschatte huurwaarde van het pand gekapitaliseerd wordt door een kapitalisatievoet ('yield') te gebruiken die in overeenstemming is met de kapitalisatievoet van de vastgoedmarkt. Welke kapitalisatievoet gekozen wordt, hangt onder meer af van de kapitalisatievoeten die gebruikelijk zijn op de markt van de vastgoedbeleggingen; die houden rekening met de ligging van het pand, de kwaliteit van het pand en de huurder zowel als de kwaliteit en de duur van het huurcontract op valorisatiedatum. De kapitalisatievoet stemt overeen met de verwachte rentevoet door potentiële investeerders op de valorisatiedatum. De bepaling van de geschatte huurwaarde houdt rekening met de volgende gegevens: de markt, de ligging van het pand en de kwaliteit van het pand.

De resulterende waarde moet worden gecorrigeerd indien de lopende huur een operationele opbrengst genereert die groter of kleiner is dan de marktwaarde die voor de kapitalisatie gebruikt is. De valorisatie houdt rekening met de kosten die men in de nabije toekomst zal moeten dragen.

De 'discounted cash-flows'-methode (DCF-methode)

Deze waarderingsmethode maakt gebruik van de netto huuropbrengst die het pand gedurende een welbepaalde periode op jaarbasis genereert. Het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde. De projectieperiode varieert over het algemeen tussen 10 en 18 jaar. Aan het einde van die periode wordt een terminale waarde gehanteerd op basis van ofwel een residuele waarde ofwel een eindwaarde berekend door de kapitalisatievoet toe te passen op de ingeschatte markthuur die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de projectieperiode; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde.

De 'residual value'-methode

De waarde van een project wordt bepaald door te definiëren wat op de site kan/gaat worden ontwikkeld. Dit impliceert dat de bestemming van het project gekend of voorzienbaar is, zowel kwalitatief (planning) als kwantitatief (aantal te ontwikkelen vierkante meter, toekomstige huuropbrengsten, enz.). De waarde wordt bekomen door de kosten bij voltooiing van het project af te trekken van de verwachte waarde ervan.

De 'market comparables'-benadering

Deze methode baseert zich op het principe dat een potentiële koper voor de verwerving van een goed niet meer zal betalen dan de prijs die recentelijk op de markt betaald is voor de verwerving van een soortgelijk goed.

Transactiekosten

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Die rechten worden werkelijk door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de BEAMA study (Belgische Associatie van Asset Managers) van 8 februari 2006, herzien op 30 juni 2016, zijn de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5%.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door IFRS 13 en door het perscommuniqué van de BEAMA op 8 februari 2006, herzien op 30 juni 2016, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5% rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan +/- 0,5% bedraagt. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk, Duitsland, Nederland, Spanje en Finland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken (fair value).

Activa met huurvorderingen

Cofinimmo is eigenaar van een aantal gebouwen waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De deskundigen hebben deze panden in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werden in de waarden hieronder opgenomen, van de waarden in volle eigendom het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht op basis van berekeningen van Cofinimmo (residuële waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuële waarde dermate evolueren dat op de vervaldag van de huurvorderingen, de residuële waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

Toelichting marktcondities: het nieuwe Coronavirus (COVID-19)

De uitbraak van COVID-19, dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization werd uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft en blijft gevolgen hebben voor vele aspecten van het dagelijkse leven en de wereldeconomie. Bepaalde vastgoedsegmenten kenden een lager niveau aan transactionele activiteit en liquiditeit. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd en in verschillende mate"lockdowns" toegepast. Hoewel de beperkingen nu in sommige gevallen zijn opgeheven, kunnen lokale lockdowns waar nodig worden voortgezet en is het mogelijk dat er nog aanzienlijke uitbraken of nieuwe golven ontstaan.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Niettemin zijn sommige vastgoedmarkten op de waarderingsdatum weer gaan functioneren, waarbij de transactievolumes en andere relevante parameters terugkeren naar niveaus waarop een toereikende hoeveelheid marktinformatie bestaat, waarop waarderingen kunnen worden gebaseerd. Om die reden, en om elke twijfel te vermijden, wordt onze waardering niet gerapporteerd als zijnde onderworpen aan de 'materiële onzekerheidsclausule' zoals gedefinieerd door VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards.

Materiële onzekerheidsclausule

Met betrekking tot Pubstone België; Pubstone Nederland, het zorgvastgoed in Spanje, een deel van het zorgvastgoed in Duitsland en sport en wellness in België en Duitsland, die een totale reële waarde van minder dan 23% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille voorstellen, worden we op waarderingsdatum nog steeds geconfronteerd met een reeks ongekende omstandigheden als gevolg van COVID-19 en een gebrek aan relevante/voldoende marktinformatie waarop we onze beoordelingen kunnen baseren. Onze waardering wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan de 'materiele onzekerheidsclausule' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Bijgevolg moet ten aanzien van deze waarderingen minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Om misverstanden te voorkomen, betekent deze verklarende nota, inclusief de 'materiële onzekerheidsclausule', niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Deze verklarende nota werd toegevoegd om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin de waardering is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van veranderingen in de controle of toekomstige verspreiding van COVID-19, benadrukken we het belang van de waarderingsdatum.

Investeringswaarde en reële waarde

Rekening houdend met de bovenstaande opinies bedraagt de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2020, 5.082.060.000 EUR.

Rekening houdend met de bovenstaande opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2020 4.868.901.000 EUR. Deze laatste waarde stemt overeen met de "Fair Value", conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, Activa bestemd voor verkoop, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 5,8% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 5,9% van de investeringswaarde bedragen. Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 97,4%.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten (met uitzondering van projectontwikkelingen, activa bestemd voor verkoop en activa met schuldvorderingen) bedraagt 2.90% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor de geconsolideerde vastgoedportefeuille. Dit verschil kan voornamelijk verklaard worden door de indexatie van bestaande huurcontracten.

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per segment kan als volgt onderverdeeld worden:

	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Zorgvastgoed	3.007.884.300	2.882.091.000	59%
Kantoren	1.474.834.300	1.438.863.000	30%
Distributienetwerken	599.341.000	547.947.000	11%
TOTAAL	5.082.060.000*	4.868.901.000*	100%

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per expert kan als volgt onderverdeeld worden:

Expert	Investeringswaarde	Reële waarde
C&W België	2.016.643.000	1.943.070.000
C&W Frankrijk	460.014.000	430.100.000
C&W Nederland	150.092.000	138.974.000
C&W Duitsland	40.248.000	38.000.000
C&W Spanje	80.440.000	77.788.000
Totaal C&W	**2.747.437.000**	**2.627.932.000**
CBRE Finland	12.500.000	12.000.000
Totaal CBRE	**12.500.000**	**12.000.000**
JLL België	389.895.000	380.386.000
JLL Frankrijk	81.470.000	76.140.000
Totaal JLL	**471.365.000**	**456.526.000**
PwC België	888.043.000	866.383.000
PwC Nederland	371.105.000	346.220.000
PwC Duitsland	591.610.000	559.840.000
Totaal PwC	**1.850.758.000**	**1.772.443.000**
Totaal	5.082.060.000*	4.868.901.000*

* Afgerond op duizendtal.

Opinie van C&W

Voor wat betreft het Belgische deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W België een investeringswaarde van 2.016.643.000 EUR en een reële waarde van 1.943.070.000 EUR.

- Christophe Ackermans[1], MRICS
  C&W Partner, Head of Valuation

Voor wat betreft het Franse deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Frankrijk een investeringswaarde van 460.014.000 EUR en een reële waarde van 430.100.000 EUR.

- Jean-Philippe Carmarans, MRICS
  C&W International Partner
  Head of Valuation France
- Jérôme Salomon, MRICS
  RICS Registered Valuer
  C&W, Partner

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Nederland een investeringswaarde van 150.092.000 EUR en een reële waarde van 138.974.000 EUR.

- Frank Adema LLM MSRE MRICS RT – CIS HypZert (MLV)
  C&W International Partner
  Head of Valuation Netherlands

Voor wat betreft het Duitse deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Duitsland een investeringswaarde van 40.248.000 EUR en een reële waarde van 38.000.000 EUR.

- Martin Belik, MRICS
  C&W International Partner
  Head of Valuation & Advisory Germany

Voor wat betreft het Spaanse deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Spanje een investeringswaarde van 80.440.000 EUR en een reële waarde van 77.788.000 EUR.

- Tony Loughran, MRICS
  C&W Partner
  Head of Valuation & Advisory Spain

Opinie van CBRE

CBRE Finland schat de investeringswaarde van het door CBRE gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31 december 2020 op 12.500.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 12.000.000 EUR.

- Olli Kantanen
  Head of Valuation & Research
  CBRE Finland OY

Opinie van JLL

Voor wat betreft het Belgische deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL België een investeringswaarde van 389.895.000 EUR en een reële waarde van 380.386.000 EUR.

- Greet Hex, MRICS
  JLL Director Belgium

Voor wat betreft het Franse deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Frankrijk een investeringswaarde van 81.470.000 EUR en een reële waarde van 76.140.000 EUR.

- Pierre-Jean Poli
  Voor rekening van Jones Lang LaSalle Expertises
  Directeur expertises Grand Lyon

Opinie van PwC

Voor wat betreft het Belgische deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC België een investeringswaarde van 888.043.000 EUR en een reële waarde van 866.383.000 EUR.

- PwC Enterprise Advisory SRL / BV
  Vertegenwoordigd door Geoffroy Jonckheere*, MRICS Partner

  (*) Geoffroy Jonckheere SRL, Partner,
  vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, Geoffroy Jonckheere

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Nederland een investeringswaarde van 371.105.000 EUR en een reële waarde van 346.220.000 EUR.

- Bart Kruijssen, MSc MRE
  Partner, PwC Netherland

Voor wat betreft het Duitse deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Duitsland een investeringswaarde van 591.610.000 EUR en een reële waarde van 559.840.000 EUR.

- Dirk Kadel, MRICS
  Partner, PwC Germany

1. SRL / BV.

Cofinimmo op de beurs

— Cofinimmo biedt drie soorten beursgenoteerde instrumenten aan met elk een verschillend risico-, liquiditeits- en rendementsprofiel

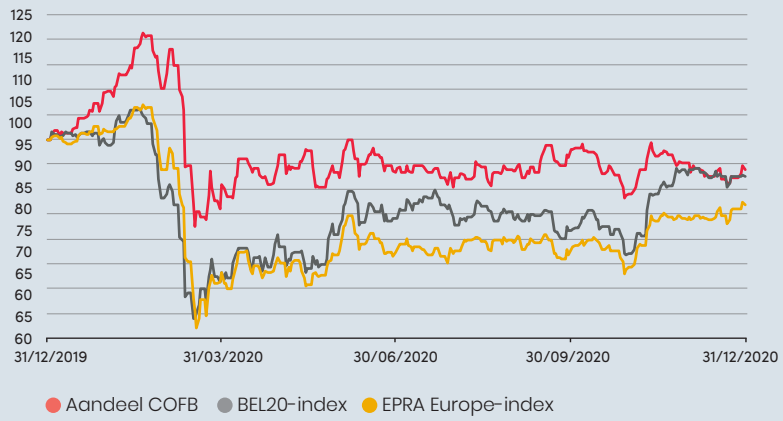
Het Cofinimmo-aandeel

Het Cofinimmo-aandeel is genoteerd op Euronext Brussels (ticker: COFB) sinds 1994. Het is opgenomen in de BEL20- en Euronext 150-index, evenals in de vastgoedindexen EPRA Europe en GPR 250. Op 31.12.2020 bedroeg de beurskapitalisatie van Cofinimmo 3,3 miljard EUR.

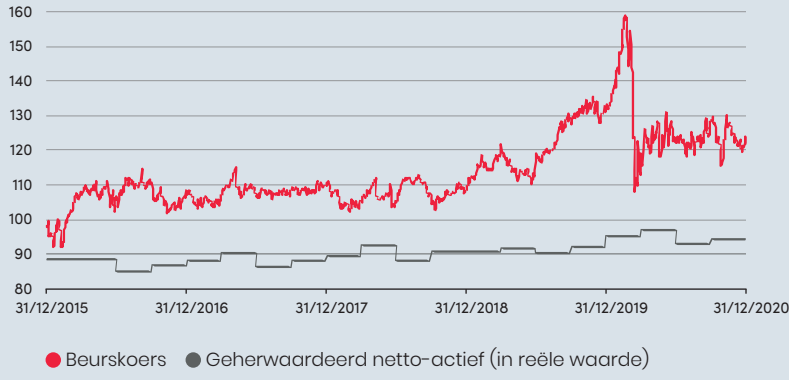
BEURSCONTEXT

In tegenstelling tot 2019 werd 2020 gekenmerkt door een aanzienlijke daling van de aandelenmarkten. Verscheidene gebeurtenissen hadden een negatief effect op de markten, zoals de COVID-19 pandemie, die de wereld vanaf het eerste kwartaal in onzekerheid stortte en leidde tot een indrukwekkende daling (-30 %) van de aandelenmarkten, gekoppeld aan een ongekende vertraging van de economische activiteit, en de daling van de obligatierendementen van de belangrijkste Staten, die historische dieptepunten bereikten, zoals de Bund op 10 jaar, waarvan het rendement daalde tot -0,90 %, tegen -0,20 % aan het begin van het jaar. Om de gevolgen van de pandemie tegen te gaan, hebben de centrale banken hun monetaire beleid snel aangepast en hebben verschillende regeringen steun- en stimuleringsplannen aangenomen om de toename van hun tekorten op te vangen. Zo verlaagde de Amerikaanse Federal Reserve haar Fed Funds rate meermaals, die nu tussen 0 % en 0,25 % ligt, het laagste niveau sinds 2015. De Europese Centrale Bank heeft haar belangrijkste rentetarieven ongemoeid gelaten, maar wel haar programma Quantitative Easing opgevoerd en nieuwe TLTRO-leningen verstrekt om het banksysteem te ondersteunen. Let wel dat de economische bedrijvigheid zich in het tweede kwartaal heeft hersteld en dat de tweede golf van COVID-19-besmettingen een beperktere invloed op de financiële markten heeft gehad dan de eerste. Dit wordt met name verklaard door de liquiditeit die door

BEURSPRESTATIE (basis 100 op 31.12.2019)



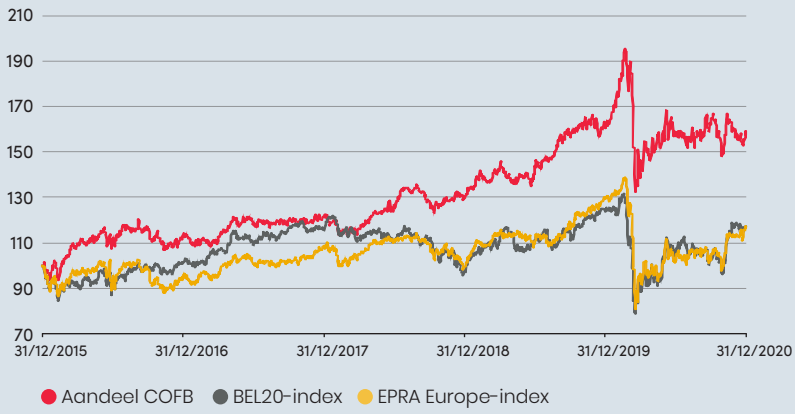
VERGELIJKING VAN DE BEURSKOERS MET HET GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF PER AANDEEL (in EUR)



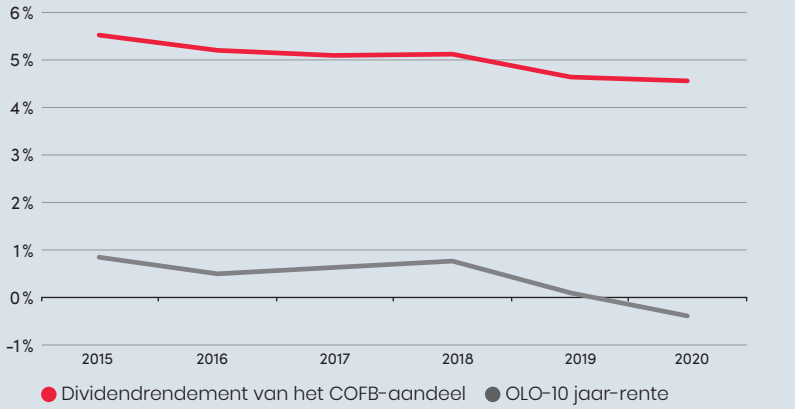
34,0 %

GEMIDDELDE PREMIE VAN HET AANDEEL OP DE INTRINSIEKE WAARDE (IFRS)

TOTALE RENDEMENT VOOR DE AANDEELHOUDER (basis 100 op 31.12.2015)



VERGELIJKING VAN HET DIVIDENDRENDEMENT MET DE OLO 10 JAAR-RENTE



3,3 miljard EUR
BEURSKAPITALISATIE OP 31.12.2020

regeringen en centrale banken wordt verstrekt, de aankondiging van de beschikbaarheid van verschillende vaccins, de overwinning van de Democraat Joe Biden bij de Amerikaanse verkiezingen en, tot slot, de ondertekening van een akkoord over de Brexit tussen het Verenigd Koninkrijk en de Europese Unie in december 2020. Als gevolg daarvan werd 2020 gekenmerkt door een aanzienlijke daling op het merendeel van de financiële markten in de wereld. Bij wijze van indicatie kan worden vermeld dat de BEL20-index over het hele jaar een negatieve prestatie van 8 % heeft neergezet, terwijl de EPRA Europe-index met 13 % is gekrompen.

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

De eerste grafiek op de vorige bladzijde illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo-aandeel in 2020 in vergelijking met de BEL20- en EPRA Europe-index. De koers van het Cofinimmo-aandeel schommelde tussen 108,00 EUR en 159,00 EUR, met een jaarlijks gemiddelde van 127,04 EUR. De slotkoers op 31.12.2020 bedroeg 121,80 EUR, wat een daling van de koers met 7 % is ten opzichte van de slotkoers van het voorgaande jaar.

De tweede grafiek toont de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel in verhouding tot zijn intrinsieke waarde (IFRS) over de laatste vijf jaar. Het aandeel vertoont een gemiddelde premie van 25,9 % over vijf jaar of een gemiddelde premie van 34,0 % voor 2020. Indien men de beurskoers vergelijkt met EPRA NAV, bedraagt de gemiddelde premie 18,4 % over vijf jaar of 25,4 % voor 2020.

LIQUIDITEIT VAN HET COFINIMMO-AANDEEL

In 2020 bleef Cofinimmo inspanningen leveren ter bevordering van de liquiditeit van het aandeel. Tijdens het jaar nam de vennootschap deel aan een twintigtal roadshows, conferenties en andere evenementen die de onderneming en investeerders samenbrengen. Zij investeerde eveneens in campagnes om haar naambekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te vergroten.

Met een beurskapitalisatie van 3,3 miljard EUR op 31.12.2020 en een dagelijks gemiddeld volume van 6,7 miljoen EUR of ongeveer 52.700 aandelen, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van belangrijke institutionele beleggers te trekken.

TOTALE RENDEMENT VOOR DE AANDEELHOUDER (IN %)

Het totale rendement voor de aandeelhouder wordt berekend in functie van de evolutie van de beurskoers en omvat de dividenduitkering of andere uitkeringen die de vennootschap uitvoerde of betaalde. Uitgaande van de herbelegging van het dividend 2019, dat in mei 2020 werd uitbetaald, registreerde het Cofinimmo-aandeel een totaal rendement van -2,8 % voor het jaar 2020. De eerste grafiek op de vorige bladzijde illustreert de prestaties van het Cofinimmo-aandeel ten opzichte van de BEL20- en de EPRA Europe-index tijdens de laatste vijf jaar, dividendrendement inbegrepen. Tijdens deze periode realiseerde het Cofinimmo-aandeel een totaal rendement van +56,2 %, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van +11,2 %. De BEL20- en de EPRA Europe-index noteerden een totale variatie van respectievelijk +15,4 % en +16,7 %, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van +3,1 % en +3,3 %.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR/ BELEGGERSPROFIEL

Cofinimmo telt een brede waaier aan investeerders met gediversifieerde profielen. Zij bestaan enerzijds uit een brede basis van institutionele beleggers uit voornamelijk België, Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland en Noord-Amerika, en anderzijds uit particuliere beleggers, hoofdzakelijk uit België.

Op 31.12.2020 overschreed één aandeelhouder de detentiedrempel van 5 %, wat een kennisgevingsverplichting van drempeloverschrijding met zich meebracht: het betrof het Amerikaanse investeringsfonds BlackRock dat 5,20 % van het kapitaal van Cofinimmo bezat.

DIVIDEND

De raad van bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 een dividenduitkering voorstellen die conform is met de prognose gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2019, nl. 5,80 EUR bruto per aandeel. Dit dividend stemt overeen met een brutorendement van 4,6 % ten opzichte van de gemiddelde beurskoers van het aandeel in het boekjaar 2020 (stabiel in vergelijking met 2019).

De tweede grafiek op de vorige bladzijde illustreert het dividendrendement van het Cofinimmo-aandeel ten opzichte van de OLO-rente 10 jaar tijdens de afgelopen vijf jaar. Over deze periode bood het Cofinimmo-aandeel een gemiddeld dividendrendement van +5,1 %, tegenover een OLO-10 jaar-rente van gemiddeld +0,3 %.

ROERENDE VOORHEFFING

Sinds 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing op de toegekende dividenden 30 %.

De Belgische wet bepaalt echter vrijstellingen. Om daarvan gebruik te kunnen maken, moeten de dividendontvangers vooraf voldoen aan bepaalde voorwaarden. Anderzijds voorzien de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing verminderingen van de bronbelastingen op dividenden.

Er dient ook verwezen te worden naar sectie 'Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake de roerende voorheffing' van het hoofdstuk 'Vooruitzichten 2021' van dit document voor de huidige overwegingen met betrekking tot de vooruitzichten op een vermindering van de roerende voorheffing.

ISIN BE0003593044	2020	2019	2018
Beurskoers (in EUR)			
Hoogste	159,00	135,40	113,00
Laagste	108,00	108,50	101,75
Bij afsluiting	121,80	131,00	108,50
Gemiddelde	127,04	120,81	107,27
Dividendrendement[1]	**4,6 %**	**4,6 %**	**5,1 %**
Brutorendement[2] (op 12 maanden)	**-2,8 %**	**7,9 %**	**7,5 %**
Dividend[3]			
Bruto	5,80[4]	5,60	5,50
Netto	4,06[4]	3,92	3,85
Volume			
Gemiddeld dagvolume	52.687	40.860	37.867
Jaarvolume	13.540.479	10.419.399	9.618.185
Aantal aandelen	**27.061.917**	**25.849.283**	**22.311.112**
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	**3.296.141**	**3.386.256**	**2.420.756**
Free Float[5]	**100 %**	**95 %**	**100 %**
Omloopsnelheid[5]	**50,0 %**	**42,4 %**	**43,1 %**
Pay-out ratio	**84,7 %**	**82,2 %**	**83,9 %**

1. Brutodividend op de jaarlijkse gemiddelde beurskoers.
2. Koerswaardering + dividendrendement.
3. De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 30 %.
4. Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 12.05.2021.
5. Zoals gedefinieerd door Euronext.

De converteerbare obligatie

Cofinimmo is emittent van een enkele converteerbare obligatie (zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document).

ISIN BE0002259282 (Cofinimmo NV 2016-2021)	2020	2019	2018
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	147,21	151,69	143,42
Gemiddelde	150,75	148,24	143,62
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**-1,0%**	**-2,0%**	**0,7%**
Effectief rendement bij de uitgifte	**0,2%**	**0,2%**	**0,2%**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 146,00 EUR)	0,1875	0,1875	0,1875
Netto (per schijf van 146,00 EUR)	0,1313	0,1313	0,1313
Aantal effecten	**1.502.196**	**1.502.196**	**1.502.196**
Conversieprijs (in EUR)	**133,4121**	**135,8237**	**140,1072**

Psychiatrische kliniek – Kaarst (DE)

De niet-converteerbare obligaties

Cofinimmo is emittent van vier niet-converteerbare obligaties, waaronder een green & social bond uitgegeven in 2016 en een duurzame benchmarkobligatie uitgegeven in 2020 (zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document).

ISIN BE6241505401 (Cofinimmo NV 2012-2022)	2020	2019	2018
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	-	100,18	102,33
Gemiddelde	-	101,28	103,51
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**-**	**1,8%**	**1,4%**
Effectief rendement bij de uitgifte	**-**	**3,6%**	**3,6%**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	-	3,55	3,55
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	-	2,49	2,49
Aantal effecten	**-**	**1.400**	**1.400**

ISIN BE0002224906 (Cofinimmo NV 2015-2022)	2020	2019	2018
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	101,64	101,91	101,24
Gemiddelde	100,52	101,71	101,08
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**0,6%**	**1,0%**	**1,5%**
Effectief rendement bij de uitgifte	**1,9%**	**1,9%**	**1,9%**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	1,92	1,92	1,92
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	1,34	1,34	1,34
Aantal effecten	**1.900**	**1.900**	**1.900**

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo NV 2016-2026)	2020	2019	2018
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	100,05	99,63	97,42
Gemiddelde	99,76	100,13	95,43
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**1,7%**	**1,8%**	**2,1%**
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)	2020	2019	2018
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	102,16	99,80	98,75
Gemiddelde	97,85	100,33	98,20
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**1,5%**	**2,0%**	**2,0%**
Effectief rendement bij de uitgifte	**2,0%**	**2,0%**	**2,0%**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	2,00	2,00	2,00
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	1,40	1,40	1,40
Aantal effecten	**550**	**550**	**550**

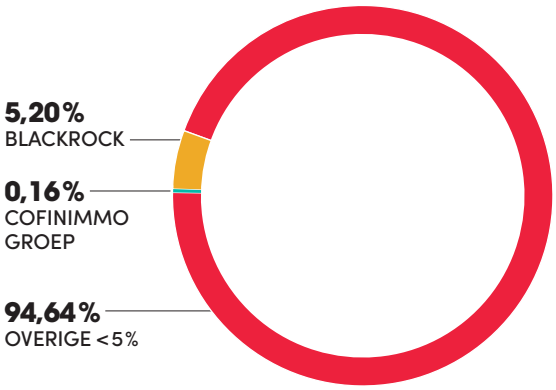
ISIN BE6325493268 (Cofinimmo NV 2020-2030)	2020	2019	2018
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	101,73	-	-
Gemiddelde	101,75	-	-
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**0,694%**	**-**	**-**
Effectief rendement bij de uitgifte	**0,957%**	**-**	**-**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	0,875	-	-
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	0,613	-	-
Aantal effecten	**5.000**	**-**	**-**

Aandeelhoudersstructuur op 31.12.2020

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 06.07.2020 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100 %.

Vennootschap	%
BlackRock	5,20
Cofinimmo groep	0,16
Overige < 5 %	94,64
TOTAAL	100,00

Aandeelhoudersstructuur



Kantoorgebouw 'Leefmilieu Brussel' (Haven 86C) – Brussel CBD (BE)

Agenda van de aandeelhouder

Gebeurtenis	Datum
Publicatie universeel registratiedocument 2020, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	09.04.2021
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2021	28.04.2021
Gewone algemene vergadering voor 2020	12.05.2021
Uitkering van het dividend met betrekking tot boekjaar 2020[1]	
Coupon	Nr. 36
Datum couponontthechting (Ex-date)[2]	17.05.2021
Registratiedatum (Record date)[3]	18.05.2021
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 19.05.2021
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2021	28.07.2021
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2021	27.10.2021
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2021	24.02.2022

1. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 12.05.2021.
2. Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.
3. Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel [1]

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

Definitie		31.12.2020		31.12.2019	
		(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel	(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel
1 EPRA resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	181.457	6,85	166.498	6,81
EPRA verwaterd resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten, rekening houdend met de mogelijke verwatering door financiële instrumenten op de afsluitingsdatum.	181.457	6,85	166.498	6,80
2 EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) gaat uit van de veronderstelling dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is voor de wederopbouw van de vennootschap	2.976.658	110,11	2.780.245	107,67
3 EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de veronderstelling dat de vennootschap activa verwerft en vervreemdt, wat zou leiden tot de materialisatie van bepaalde uitgestelde belastingen die onvermijdbaar zijn.	2.750.288	101,74	2.585.604	100,13
4 EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordit de waarde die aan de aandeelhouders van de vennootschap toekomt bij vervreemding van haar activa, resulterend in de vereffening van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van andere verplichtingen voor hun maximumbedrag, dit alles na aftrek van belastingen.	2.595.527	96,01	2.462.420	95,36
5 EPRA NAV	Netto-actiefwaarde (Net Asset Value), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	2.763.505	102,22	2.599.971	100,69
6 EPRA NNNAV	EPRA NAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	2.642.354	97,74	2.519.367	97,56

Definitie		31.12.2020	31.12.2019
7 (i) EPRA netto-initieel rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren (passing rents) op de afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	5,5%	5,6%
(ii) EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	5,5%	5,6%
8 EPRA huurleeg-stand	Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstand gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	2,6%	3,0%
9 EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	20,7%	22,2%
10 EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	18,4%	18,0%

1. Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De commissaris heeft nagekeken of de gegevens 'EPRA Resultaat', 'EPRA NAV', 'EPRA NNNAV' en 'EPRA Kostratio' werden berekend volgens de definities van de 'EPRA Best Practices Recommendations' en of de financiële gegevens gebruikt bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.

EPRA RESULTAAT EN EPRA RESULTAAT PER AANDEEL[1]

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	**119.222**	**204.615**
Correcties om het EPRA resultaat te berekenen, uit te sluiten:	**62.235**	**-38.117**
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	37.342	-65.294
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.696	-79.069
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren (ander resultaat op de portefeuille)	13.226	3.935
Overige (ander resultaat op de portefeuille)	10.420	9.840
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-4.583	-12.394
(v) Waardevermindering op de goodwill (ander resultaat op de portefeuille)	10.120	14.609
(vi) Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	22.756	23.765
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties (ander resultaat op de portefeuille)	2.365	744
(ix) Aanpassingen inzake joint ventures	2.688	-143
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-8.452	595
EPRA resultaat	**181.457**	**166.498**
Aantal aandelen	26.478.781	24.456.099
EPRA resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	6,85	6,81
EPRA verwaterd resultaat[2]	**181.457**	**166.498**
Verwaterd aantal aandelen	26.495.581	24.480.169
EPRA verwaterd resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	6,85	6,80

1. De synthese en de opmerkingen op de geconsolideerde resultatenrekeningen zijn vermeld op blz. 75 tot 79 van dit document.
2. Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations', werden de OTA uitgegeven in 2011 en de converteerbare obligaties uitgegeven in 2016 niet meegerekend in het EPRA verwaterd resultaat op 31.12.2020 en op 31.12.2019, aangezien zij op deze data geen verwaterend effect hadden.

EPRA NETTO-ACTIEFWAARDE (EPRA NET ASSET VALUE)[1]

(x 1.000 EUR)	2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap volgens IFRS	2.574.775	2.574.775	2.574.775	2.574.775	2.574.775
Opnemen/uitsluiten:					
i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAV)	**2.574.775**	**2.574.775**	**2.574.775**	**2.574.775**	**2.574.775**
Op te nemen:					
ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0	0	0
ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0	0	0
ii.c) Herwaardering van andere niet-courante investeringen	0	0	0	0	0
iii) Herwaardering van de financiële leasingvorderingen	90.967	90.967	90.967	90.967	90.967
iv) Herwaardering van de gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Verwaterd NAV tegen reële waarde	**2.665.742**	**2.665.742**	**2.665.742**	**2.665.742**	**2.665.742**
Uit te sluiten:					
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaarderingen van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	43.675	43.675	0	43.675	0
vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	89.870	89.870	0	89.870	0
vii) Goodwill voortkomend uit uitgestelde belastingen	-35.782	-35.782	-35.782	-35.782	0
viii.a) Goodwill volgens IFRS-balans	0	-11.045	-11.045	0	0
viii.b) Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	0	-2.172	0	0	0
Op te nemen:					
ix) Reële waarde van de schulden met vaste rentevoet	0	0	-23.388	0	-23.388
x) Herwaardering van immateriële vaste activa tegen reële waarde	0	0	0	0	0
xi) Overdrachtsrechten	213.154	0	0	0	0
NAV	**2.976.658**	**2.750.288**	**2.595.527**	**2.763.505**	**2.642.354**
Verwaterd aantal aandelen	27.033.633	27.033.633	27.033.633	27.033.633	27.033.633
NAV per aandeel (in EUR/aandeel)	110,11	101,74	96,01	102,22	97,74

EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR)[2] EN AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR)[2]

(x 1.000.000 EUR)	2020										
	Zorgvastgoed						Kantoren	Vastgoed van distributienetten			TOTAAL
	BE	FR	NL	DE	ES	FI		BE	NL	FR	
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	1.455,6	392,7	346,2	597,8	77,8	12,0	1.438,9	295,4	139,0	113,6	4.868,9
Activa bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-3,3
Projectontwikkelingen	-0,9	-	-7,2	-0,7	-54,9	-12,0	-57,1	-	-	-	-132,8
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.454,7**	**392,7**	**339,0**	**597,2**	**22,9**	**-**	**1.378,4**	**295,4**	**139,0**	**113,6**	**4.732,8**
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	36,4	27,3	24,3	34,0	0,8	-	34,5	32,4	11,1	7,9	208,7
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.491,1**	**420,0**	**363,3**	**631,1**	**23,7**	**-**	**1.412,9**	**327,8**	**150,1**	**121,4**	**4.941,4**
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	77,1	27,7	20,6	35,3	1,4	-	86,0	19,6	10,1	7,8	285,6
Vastgoedkosten	-0,3	-0,2	-1,8	-1,4	-	-	-7,9	-0,9	-0,4	-0,5	-13,4
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	**76,8**	**27,5**	**18,9**	**33,9**	**1,4**	**-**	**78,1**	**18,7**	**9,7**	**7,3**	**272,2**
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	**76,8**	**27,5**	**18,9**	**33,9**	**1,4**	**-**	**78,1**	**18,7**	**9,7**	**7,3**	**272,2**
EPRA NIR	5,1%	6,5%	5,2%	5,4%	6,0%	-	5,5%	5,7%	6,5%	6,0%	5,5%
EPRA aangepast NIR	5,1%	6,5%	5,2%	5,4%	6,0%	-	5,5%	5,7%	6,5%	6,0%	5,5%

België (BE) - Frankrijk (FR) - Nederland (NL) - Duitsland (DE) - Spanje (ES) - Finland (FI).

1. Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations', werden de OTA uitgegeven in 2011 en de converteerbare obligaties uitgegeven in 2016 niet meegerekend in het EPRA NET ASSET VALUE op 31.12.2020 en op 31.12.2019, aangezien zij op deze data geen verwaterend effect hadden.
2. Voor meer gedetailleerde de sectoriële informatie, zie Bijlage 5.

2019				
EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335
0	0	0	0	0
2.451.335	**2.451.335**	**2.451.335**	**2.451.335**	**2.451.335**
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
78.349	78.349	78.349	78.349	78.349
0	0	0	0	0
2.529.684	**2.529.684**	**2.529.684**	**2.529.684**	**2.529.684**
42.807	42.807	0	42.807	0
70.995	70.995	0	70.995	0
-43.515	-43.515	-43.515	-43.515	0
0	-13.432	-13.432	0	0
0	-935	0	0	0
0	0	-10.317	0	-10.317
0	0	0	0	0
180.274	0	0	0	0
2.780.245	**2.585.604**	**2.462.420**	**2.599.971**	**2.519.367**
25.822.662	25.822.662	25.822.662	25.822.662	25.822.662
107,67	100,13	95,36	100,69	97,56

2019									
Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten			TOTAAL
BE	FR	NL	DE	ES		BE	NL	FR	
1.213,6	380,4	289,8	492,6	11,2	1.297,8	294,9	141,1	126,0	4.247,3
-	-	-	-	-	-28,8	-	-	-	-28,8
-1,0	-	-16,9	-0,7	-11,2	-91,9	-	-	-	-121,6
1.212,5	**380,4**	**272,9**	**491,9**	**-**	**1.177,2**	**294,9**	**141,1**	**126,0**	**4.096,9**
30,3	26,1	13,4	27,6	-	29,4	32,3	8,5	8,7	176,4
1.242,9	**406,5**	**286,2**	**519,5**	**-**	**1.206,7**	**327,2**	**149,5**	**134,7**	**4.273,3**
66,5	25,9	16,9	29,8	-	78,7	19,8	10,0	8,1	255,7
-	-0,2	-1,4	-1,7	-	-10,3	-0,8	-0,5	-0,2	-15,0
66,5	**25,8**	**15,5**	**28,2**	**-**	**68,4**	**18,9**	**9,6**	**7,9**	**240,8**
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66,5	**25,8**	**15,5**	**28,2**	**-**	**68,4**	**18,9**	**9,6**	**7,9**	**240,8**
5,3%	6,3%	5,4%	5,4%	-	5,7%	5,8%	6,4%	5,9%	5,6%
5,3%	6,3%	5,4%	5,4%	-	5,7%	5,8%	6,4%	5,9%	5,6%

België (BE) - Frankrijk (FR) - Nederland (NL) - Duitsland (DE) - Spanje (ES).

EPRA HUURLEEGSTAND[1]

(x 1.000 EUR)	2020										
	Zorgvastgoed						Kantoren	Vastgoed van distributie-netten			TOTAAL
	BE	FR	NL	DE	ES	FI		BE	NL	FR	
Huuroppervlaktes (in m²)	564.439	214.035	157.325	281.655	21.065	-	530.909	275.870	42.133	57.322	2.144.753
GHW[2] van de leegstaande oppervlaktes	-	150	77	-	-	-	6.702	67	31	462	7.490
GHW[2] van de totale portefeuille	74.139	30.858	19.995	35.296	1.492	-	87.640	19.576	8.340	7.959	285.296
EPRA Huurleegstand	0,0%	0,5%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	7,6%	0,3%	0,4%	5,8%	2,6%

België (BE) - Frankrijk (FR) - Nederland (NL) - Duitsland (DE) - Spanje (ES) - Finland (FI).

EPRA - EVOLUTIE VAN DE BRUTOHUURINKOMSTEN[3]

(x 1.000 EUR)	2020					
	Brutohuur-inkomsten - Bij met 2019 vergelijkbare samenstelling	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuur–inkomsten[4]- Bij huidige samenstelling
Zorgvastgoed	**130.157**	**18.685**	**-567**	**-**	**-**	**148.276**
Zorgvastgoed België	60.536	9.433	-26	-	-	69.943
Zorgvastgoed Frankrijk	26.562	767	-346	-	-	26.982
Zorgvastgoed Nederland	15.713	3.728	-195	-	-	19.246
Zorgvastgoed Duitsland	27.346	4.338	-	-	-	31.684
Zorgvastgoed Spanje	-	420	-	-	-	420
Zorgvastgoed Finland	-	-	-	-	-	-
Kantoren[4]	**82.036**	**2.865**	**-2.809**	**-868**	**-**	**81.223**
Vastgoed van distributienetten	**38.172**	**3**	**-518**	**-**	**-**	**37.658**
Pubstone België	19.915	3	-362	-	-	19.556
Pubstone Nederland	10.166	-	-133	-	-	10.033
Cofinimur I Frankrijk	8.092	-	-23	-	-	8.069
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	250.365	21.554	-3.894	-868	-	267.157

1. Voor meer details betreffende de huurleegstand, zie bladzijde 64 van dit document.
2. GHW = geschatte huurwaarde.
3. Het betreft de variaties van jaar tot jaar (indexeringen, nieuwe huurovereenkomsten, vertrekken en heronderhandelingen) van de bruto huurinkomsten, inclusief de variaties als gevolg van veranderingen in de perimeter (belangrijke renovaties, verwervingen, verkopen) die in de loop van de periode plaatsvonden.
4. Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

2019									
Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributie-netten			TOTAAL
BE	FR	NL	DE	ES		BE	NL	FR	
487.912	209.771	133.882	241.902	-	505.564	284.979	42.866	57.909	1.964.785
-	150	72	-	-	7.359	121	31	171	7.904
65.508	29.545	16.690	29.847	-	82.121	19.637	8.386	8.005	259.739
0,0%	0,5%	0,4%	0,0%	0,0%	9,0%	0,6%	0,4%	2,1%	3,0%

België (BE) - Frankrijk (FR) - Nederland (NL) - Duitsland (DE) - Spanje (ES).

2019
Brutohuur-inkomsten[4]
128.765
59.909
26.434
15.276
27.147
-
-
79.818
37.709
19.840
9.949
7.919
246.292

Woonzorgcentrum Gormanston Wood – Meath (Groot Dublin) (IE) – © DomusVi

VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS[1]

(x 1.000 EUR)	2020					
Sector	Brutohuur-inkomsten voor de periode[2]	Nettohuur-inkomsten voor de periode	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m²)	Verlopende huren (passing rents) op het einde van de periode	GHW[3] op het einde van de periode	Huurleegstand op het einde van de periode
Zorgvastgoed	**148.276**	**145.809**	**1.238.519**	**162.166**	**161.781**	**0,1%**
Zorgvastgoed België	69.943	68.855	564.439	77.080	74.139	0,0%
Zorgvastgoed Frankrijk	26.982	26.982	214.035	27.724	30.858	0,5%
Zorgvastgoed Nederland	19.246	19.169	157.325	20.633	19.995	0,4%
Zorgvastgoed Duitsland	31.684	30.382	281.655	35.296	35.296	0,0%
Zorgvastgoed Spanje	420	420	21.065	1.434	1.492	0,0%
Zorgvastgoed Finland	-	-	-	-	-	0,0%
Kantoren	**81.223**	**75.863**	**530.909**	**85.988**	**87.640**	**7,6%**
Vastgoed van distributienetten	**37.658**	**37.263**	**375.325**	**37.475**	**35.875**	**1,6%**
Pubstone België	19.556	19.266	275.870	19.567	19.576	0,3%
Pubstone Nederland	10.033	9.897	42.133	10.139	8.340	0,4%
Cofinimur I Frankrijk	8.069	8.100	57.322	7.769	7.959	5,8%
TOTALE PORTEFEUILLE	267.157	258.935	2.144.753	285.629	285.296	2,6%

VASTGOEDBELEGGINGEN - WAARDERINGSGEGEVENS[4]

(x 1.000 EUR)	2020			
Sector	Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde van de periode	EPRA netto initieel rendement	Variatie in de reële waarde van de periode
Zorgvastgoed	**2.806.419**	**-14.991**	**5,4%**	**-0,5%**
Zorgvastgoed België	1.454.699	7.295	5,1%	0,5%
Zorgvastgoed Frankrijk	392.690	-12.041	6,5%	-3,0%
Zorgvastgoed Nederland	339.030	-8.397	5,2%	-2,4%
Zorgvastgoed Duitsland	597.150	-1.075	5,4%	-0,2%
Zorgvastgoed Spanje	22.850	-773	6,0%	-3,3%
Zorgvastgoed Finland	-	-	0,0%	0,0%
Kantoren	**1.378.394**	**15.139**	**5,5%**	**1,1%**
Vastgoed van distributienetten	**547.947**	**-11.690**	**6,0%**	**-2,1%**
Pubstone België	295.424	2.103	5,7%	0,7%
Pubstone Nederland	138.974	-1.948	6,5%	-1,4%
Cofinimur I Frankrijk	113.550	-11.845	6,0%	-9,4%
TOTALE PORTEFEUILLE	4.732.761	-11.542	5,5%	-0,2%

OVEREENSTEMMING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	132.820	-2.120
Activa bestemd voor verkoop	3.320	-34
TOTAAL	4.868.901	-13.696

1. Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie het vastgoedverslag (blz. 138 tot 155).
2. Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.
3. GHW = geschatte huurwaarde.
4. Voor meer details betreffende de waarderingsgegevens, zie het beheersverslag secties 'Zorgvastgoed' (blz. 30 tot 45), 'Kantoren' (blz. 52 tot 59) en 'Vastgoed van distributienetten' (blz. 46 tot 49).

2019					
Brutohuur-inkomsten voor de periode[2]	Nettohuur-inkomsten voor de periode	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m²)	Verlopende huren (passing rents) op het einde van de periode	GHW[3] op het einde van de periode	Huurleegstand op het einde van de periode
128.765	**129.051**	**1.073.466**	**139.141**	**141.590**	**0,2%**
59.909	59.739	487.912	66.471	65.508	0,0%
26.434	26.434	209.771	25.931	29.545	0,5%
15.276	15.783	133.882	16.891	16.690	0,4%
27.147	27.095	241.902	29.847	29.847	0,0%
-	-	-	-	-	0,0%
79.818	**74.960**	**505.564**	**78.713**	**82.121**	**9,0%**
37.709	**37.997**	**385.754**	**37.895**	**36.028**	**0,9%**
19.840	19.954	284.979	19.760	19.637	0,6%
9.949	9.949	42.866	10.043	8.386	0,4%
7.919	8.093	57.909	8.093	8.005	2,1%
246.292	**242.008**	**1.964.785**	**255.749**	**259.739**	**3,0%**

2019			
Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde van de periode	EPRA netto initieel rendement	Variatie in de reële waarde van de periode
2.357.723	**46.357**	**5,5%**	**2,0%**
1.212.543	46.770	5,3%	4,0%
380.410	-11.691	6,3%	-3,0%
272.870	11.619	5,4%	4,4%
491.900	-342	5,4%	-0,1%
-	-	0,0%	0,0%
1.177.227	**9.152**	**5,7%**	**0,8%**
561.932	**2.617**	**6,0%**	**0,5%**
294.899	1.941	5,8%	0,7%
141.073	755	6,4%	0,5%
125.960	-79	5,9%	-0,1%
4.096.882	**58.126**	**5,6%**	**1,4%**

121.640	20.944
28.764	-
4.247.287	**79.069**

• GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA-REFERENTIESTELSEL

VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS

(x 1.000 EUR)	Gegevens van de huurcontracten in functie van hun einddatum							
	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten (in jaren)		Verlopende huren (passing rents) van de huurcontracten die eindigen in			GHW[1] van de huurcontracten die eindigen in		
	Tot aan de break[2]	Tot aan het einde van het huur-contract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	**15,9**	**16,1**	**13.533**	**3.705**	**6.511**	**12.610**	**3.393**	**6.775**
Zorgvastgoed België	19,0	19,0	-	15	13	-	8	8
Zorgvastgoed Frankrijk	2,5	3,1	13.185	1.858	5.475	12.315	1.780	5.833
Zorgvastgoed Nederland	10,5	11,1	342	1.774	1.022	289	1.548	934
Zorgvastgoed Duitsland	22,6	22,6	6	57	-	6	57	-
Zorgvastgoed Spanje	25,2	25,2	-	-	-	-	-	-
Zorgvastgoed Finland	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantoren	**4,6**	**5,7**	**5.373**	**14.589**	**25.724**	**5.114**	**13.332**	**22.669**
Vastgoed van distributienetten	**12,5**	**12,8**	**60**	**95**	**4.791**	**83**	**87**	**4.692**
Pubstone België	14,8	14,8	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	14,8	14,8	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	3,7	5,2	60	95	4.791	83	87	4.692
TOTALE PORTEFEUILLE	12,1	12,6	18.966	18.389	37.025	17.807	16.812	34.137

(x 1.000 EUR)	Gegevens van de huurcontracten in functie van hun herzieningsdatum (break)					
	Verlopende huren (passing rents)van de huurcontracten te herzien in			GHW[1] van de huurcontracten te herzien in		
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	**15.353**	**3.899**	**7.283**	**17.054**	**3.584**	**7.418**
Zorgvastgoed België	-	15	13	-	8	8
Zorgvastgoed Frankrijk	14.989	1.992	5.941	16.745	1.910	6.133
Zorgvastgoed Nederland	357	1.834	1.328	303	1.609	1.277
Zorgvastgoed Duitsland	6	57	-	6	57	-
Zorgvastgoed Spanje	-	-	-	-	-	-
Zorgvastgoed Finland	-	-	-	-	-	-
Kantoren	**9.384**	**22.789**	**27.309**	**8.757**	**20.145**	**25.343**
Vastgoed van distributienetten	**400**	**95**	**6.016**	**410**	**87**	**5.847**
Pubstone België	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	400	95	6.016	410	87	5.847
TOTALE PORTEFEUILLE	25.137	26.783	40.607	26.222	23.816	38.608

1. GHW = Geschatte huurwaarde.
2. Eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

EPRA KOSTRATIO

(x 1.000 EUR)		2020	2019
(i)	**Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële resultaten**	**-53.283**	**-52.663**
	Huurkortingen	-5.460	-4.483
	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.221	-6.392
	Nettoherdecoratiekosten	243	-1.001
	Technische kosten	-6.051	-5.939
	Commerciële kosten	-2.344	-1.808
	Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-2.765	-3.579
	Algemene kosten van de vennootschap	-33.684	-29.460
(v)	**Aandeel van de uitgaven van de joint ventures**	**-17**	**-37**
	EPRA KOSTEN (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND INBEGREPEN) (A)	**-53.300**	**-52.699**
(ix)	**Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen**	**5.987**	**9.971**
	EPRA KOSTEN (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND NIET INBEGREPEN) (B)	**-47.313**	**-42.729**
(x)	**Brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond**	**256.981**	**237.084**
(xii)	**Deel van de huurinkomsten van de joint ventures**	**295**	**713**
	Brutohuurinkomsten (C)	**257.276**	**237.797**
	EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen) (A/C)	**20,7 %**	**22,2 %**
	EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) (B/C)	**18,4 %**	**18,0 %**
	Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	1.190	1.380

Cofinimmo kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks verbonden zijn aan de projectontwikkelingen (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, gekapitaliseerde interesten...).

Woonzorgcentrum (project) – Genappe (BE)

Projectontwikkelingen

In de loop van 2020 heeft Cofinimmo op verschillende herontwikkelingswerven gewerkt. Voor meer details betreffende de lopende en toekomstige werven zie bladzijde 35 van het hoofdstuk 'Zorgvastgoed'.

EPRA CAPEX

(x 1.000 EUR)
Verwervingen
Ontwikkelingen
Geactiveerde externe kosten
Geactiveerde algemene en overige kosten
Vastgoedbeleggingen
Grote projecten die reeds (gedeeltelijk) inkomsten genereren
Zonder extra verhuurbare ruimte
Geactiveerde algemene en overige kosten
Totaal CapEx
Variatie in de geprovisioneerde bedragen
Totaal CapEx in cash

(x 1.000 EUR)
Verwervingen
Ontwikkelingen
Geactiveerde externe kosten
Geactiveerde algemene en overige kosten
Vastgoedbeleggingen
Grote projecten die reeds (gedeeltelijk) inkomsten genereren
Zonder extra verhuurbare ruimte
Geactiveerde algemene en overige kosten
Totaal CapEx
Variatie in de geprovisioneerde bedragen
Totaal CapEx in cash

Eerstelijnszorgcentrum De Waterlinie – Uithoorn (NL)

	31.12.2020												
	Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed						Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
		BE	FR	NL	DE	ES	FI		BE	NL	FR		
	607.723	233.280	26.130	49.428	99.351	47.855	10.546	141.132	0	0	0		607.723
	31.458	19	0	5.872	0	19.507	1.471	4.590	0	0	0		31.458
	31.095	0	0	5.850	0	19.507	1.471	4.267	0	0	0		31.095
	364	19	0	22	0	0	0	323	0	0	0		364
	27.132	1.581	11	10.401	6.974	9	0	4.240	3.071	844	0		27.132
	22.547	1.417	0	10.145	6.713	0	0	3.778	494	0	0		22.547
	3.758	132	11	257	260	9	0	121	2.124	844	0		3.758
	827	32	0	0	0	0	0	341	454	0	0		827
	666.313	234.880	26.141	65.701	106.325	67.371	12.017	149.962	3.071	844	0	0	666.313
	8.820	83	-10	4.125	228	-3.545	-1.471	8.277	1.061	72	0		8.820
	675.133	234.963	26.131	69.825	106.553	63.826	10.546	158.240	4.132	917	0	0	675.133

	31.12.2019												
	Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed						Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
		BE	FR	NL	DE	ES	FI		BE	NL	FR		
	484.594	300.649	0	62.614	92.050	7.011	0	22.018	252	0	0		484.594
	34.652	277	1.078	9.391	0	4.194	0	19.711	0	0	0		34.652
	34.166	244	1.078	9.391	0	4.194	0	19.259	0	0	0		34.166
	485	34	0	0	0	0	0	451	0	0	0		485
	15.990	1.118	1	4.009	4.492	0	0	1.877	3.698	726	69		15.990
	10.838	952	0	3.900	4.193	0	0	1.475	318	0	0		10.838
	4.257	109	1	109	299	0	0	92	2.852	726	69		4.257
	895	57	0	0	0	0	0	310	527	0	0		895
	535.236	302.044	1.080	76.015	96.542	11.205	0	43.606	3.950	726	69	0	535.236
	-8.617	1.800	1.460	-5.195	-313	-287	0	-6.160	233	-154	0		-8.617
	526.619	303.844	2.540	70.820	96.229	10.919	0	37.445	4.183	571	69	0	526.619

België (BE) - Frankrijk (FR) - Nederland (NL) - Duitsland (DE) - Spanje (ES) - Finland (FI).

Corporate governanceverklaring[1]

— Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake corporate governance na te leven en blijft haar methodes continu evalueren met betrekking tot de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak

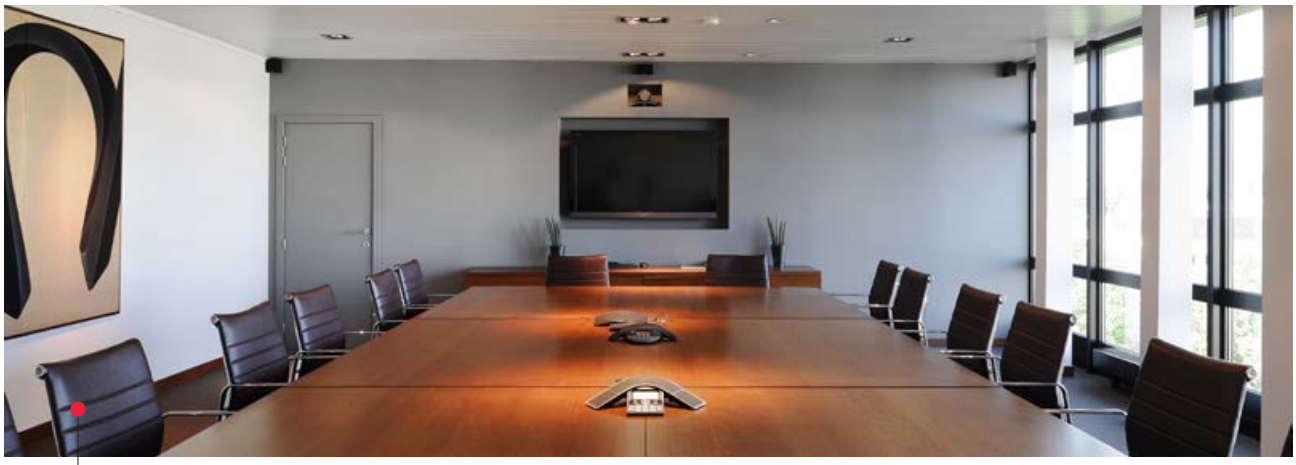
Referentiecode en corporate governance charter

Deze corporate governanceverklaring kadert in de bepalingen van de Belgische corporate governance code 2020 (Code 2020). Deze codes kunnen geraadpleegd worden op de website **www.corporategovernancecommittee.be**.

Op 31.12.2020 verklaart de raad van bestuur dat de handelswijze inzake deugdelijk bestuur naar zijn weten in overeenstemming is met de Code 2020. Echter, ter herinnering: de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 heeft het mandaat van de heer Xavier de Walque als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) hernieuwd. De raad van bestuur heeft het gepast geacht om af te wijken van één van de onafhankelijkheidscriteria zoals voorzien in bepaling 3.5 van de Code 2020, aangezien de duur van het mandaat van de heer Xavier de Walque, die meer dan 12 jaar bedraagt, zijn onafhankelijkheid op geen enkele wijze in de weg staat. De heer Xavier de Walque heeft geen relatie met de vennootschap of met een grootaandeelhouder van de vennootschap die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen. De heer de Walque heeft tijdens de uitoefening van zijn mandaat altijd aangetoond dat hij een vrije, onafhankelijke en kritische geest heeft, terwijl hij het welzijn van de vennootschap in het middelpunt van zijn belangstelling plaatst.

Het corporate governance charter dat volledige informatie bevat over de regels inzake deugdelijk bestuur van toepassing binnen de vennootschap, kan worden geraadpleegd op de website van Cofinimmo (www.cofinimmo.com). Het werd in 2020 aangepast om rekening te houden met de inwerkingtreding op 01.01.2020 van het WVV en van de Code 2020, met de gewone algemene vergadering van 13.05.2020, met de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020 en met de wijziging van de persoon die verantwoordelijk is voor de interne auditfunctie.

Ter herinnering: op 15.01.2020 keurde de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo de wijzigingen van de statuten goed ingevolge de inwerkingtreding op 01.01.2020 van het WVV dat het wetboek van vennootschappen vervangt. Cofinimmo opteerde met name voor een monistische of one-tier governancestructuur zoals bepaald in artikelen 7:85 en volgende van het WVV. Ingevolge de afschaffing van het directiecomité (in de zin van artikel 524bis van het wetboek van vennootschappen), delegeerde de raad van bestuur bepaalde bijzondere bevoegdheden aan een uitvoerend comité, samengesteld uit bestuurders en andere leden. De leden van dit uitvoerend comité zijn momenteel dezelfde als diegenen van het vroegere directiecomité. De raad van bestuur heeft bovendien het dagelijks bestuur van de vennootschap toegekend aan elk van de gezamenlijk handelende leden van dit uitvoerend comité waarvan de oprichting en het bestaan wordt bepaald in artikel 13 van de nieuwe statuten.



Kantoorgebouw Kunst 27 – Brussel CBD (BE)

1. Dit hoofdstuk maakt integraal deel uit van het statutaire en geconsolideerde beheersverslag.

Interne controle en risicobeheer

Overeenkomstig de regels inzake deugdelijk bestuur en de verschillende wetten van toepassing op gereglementeerde vastgoedvennootschappen heeft Cofinimmo een proces voor risicobeheer en interne controle ingevoerd.

De vennootschap koos als referentiekader het Enterprise Risk Management-model (ERM) dat ontwikkeld werd door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - www.coso.org). COSO is een organisatie die ontstaan is uit de private sector. Zij wil de verbetering van de kwaliteit van de financiële en niet-financiële rapportering bevorderen door de toepassing van ethische zakelijke regels, een efficiënt intern auditsysteem en regels inzake deugdelijk bestuur.

Het ERM-model is georganiseerd rond de volgende componenten:
- interne omgeving;
- bepaling van de doelstellingen en risicoacceptatiegraad;
- identificatie, analyse en beheersing van de risico's;
- controleactiviteiten;
- informatie en interne communicatie;
- toezicht en monitoring.

INTERNE OMGEVING

De interne omgeving omvat de visie, de integriteit, de ethische waarden en de bekwaamheid van het personeel, 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.

Risicobeheer maakt in de vennootschap op verschillende niveaus deel uit van de bedrijfscultuur via:
- regels inzake deugdelijk bestuur en het bestaan van een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, dat volledig bestaat uit onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, en de functies van interne auditeur, risk manager, beheercontroleur en compliance officer;
- de integratie van het begrip risico binnen het uitvoerend comité voor elke investering, transactie of verbintenis die een aanzienlijke impact kan hebben op de doelstellingen van de vennootschap;
- het bestaan van een gedragscode die meer bepaald onderwerpen behandelt als belangenconflicten, beroepsgeheim, regels voor de aan- en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van sociale goederen, aanvaarden van zakelijke geschenken, communicatie, respect voor personen en een whistleblowing-procedure, die integraal deel uitmaken van het corporate governance charter;
- de naleving van de principes van scheiding van functies en de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk zijn opgesteld op alle niveaus van de groep;
- de toepassing van strikte criteria op het vlak van human resources, meer bepaald voor de selectie, de regels voor de aanwerving van personeel, het opleidingsbeleid, het systeem voor de functioneringsgesprekken en de bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- het bestaan van een ESG-beleid dat gericht is op de visie en de verplichtingen op het gebied van duurzame ontwikkeling in de zin van de doelstellingen van de Verenigde Naties;
- de opvolging van procedures en de formalisering van de processen;
- de opvolging van de integriteit van informatiesystemen en gegevens: het uitvoerend comité is verantwoordelijk voor strategische aangelegenheden in verband met cyberbeveiliging, die door het auditcomité worden opgevolgd. De onderneming heeft haar controles op informatiesystemen en de maatregelen ter voorkoming van en reactie op een cyberbeveiligingsincident dat haar activiteiten zou kunnen verstoren, versterkt. In een herstelplan na schade worden de maatregelen omschreven die in geval van een crisis moeten worden genomen. Er zijn gradaties in de uitvoering van deze maatregelen, afhankelijk van het type en de ernst van het incident. Dit herstelplan bevat ook de volgorde waarin de diensten moeten worden hersteld, naar gelang van hun prioriteit, zodat de onderneming kan werken in een verslechterde modus, d.w.z. een modus zonder de gebruikelijke middelen, om snel te reageren, essentiële diensten te verlenen en zo snel mogelijk terug te keren naar de normale hervatting van de activiteiten. Back-upkopieën van gegevens worden georganiseerd volgens de 3-2-1-strategie, d.w.z. drie kopieën van hetzelfde bestand op twee verschillende media, waaronder één off-site back-up. Er worden ook maatregelen genomen om de toegang tot de gegevens van de onderneming te beveiligen, meer bepaald tot het IT-instrument dat het financiële proces ondersteunt (SAP). Bovendien wordt dit instrument onderworpen aan een jaarlijkse controle door de externe auditeur. Wat risicodekking betreft, heeft de onderneming een verzekering die de gevolgen van een cyberbeveiligingsincident dekt. Ten slotte worden, naast de georganiseerde opleidingen, regelmatig bewustmakingsacties over cyberbeveiligingsrisico's onder het personeel gehouden. Tot dusver is de onderneming niet op de hoogte van enig incident dat zich tijdens het boekjaar heeft voorgedaan en dat geleid heeft tot een inbreuk op de integriteit van haar informatiesystemen, hetzij in de vorm van gegevensverlies, hetzij in de vorm van lekken.

Externe spelers nemen eveneens deel aan deze risicocontroleomgeving. Het gaat meer bepaald om de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), bedrijfsrevisoren, juridische raadgevers, onafhankelijke waarderingsdeskundigen, financiële instellingen, het ratingagentschap, financiële analisten en aandeelhouders.

BEPALING VAN DE DOELSTELLINGEN EN DE RISICOACCEPTATIEGRAAD

De strategie van Cofinimmo wordt bepaald door de raad van bestuur op basis van een voorstel van het uitvoerend comité, rekening houdend met de risico's en kansen verbonden aan de klimaatverandering. De strategie wordt vervolgens vertaald in operationele, conformiteits- en rapporteringsdoelstellingen die van toepassing zijn binnen de verschillende werkingsniveaus van de vennootschap, gaande van het meest globale niveau tot de toepassing ervan in functionele entiteiten.

Een budget, dat de becijferde toepassing is van de doelstellingen van de vennootschap, wordt jaarlijks opgesteld en elk kwartaal gecontroleerd. Het bevat tegelijk de verwachte inkomsten, zoals de huurgelden voor het jaar, maar ook de vastgoedkosten gelinkt aan het beheer en de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en de financiële kosten in verband met de financieringsstructuur van de activiteiten. Het budget wordt gevalideerd door het uitvoerend comité en daarna voor goedkeuring aan de raad van bestuur voorgesteld.

IDENTIFICATIE, ANALYSE EN BEHEERSING VAN DE RISICO'S

Dit punt bevat de identificatie van risico-gebeurtenissen, de analyse ervan en de gekozen maatregelen om er efficiënt op te reageren.

Er wordt regelmatig een globale en grondige analyse van de bedrijfsrisico's gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn competentiedomein. Die analyse wordt gemaakt op basis van de strategische keuzes, wettelijke vereisten en de omgeving waarin de vennootschap evolueert, met inbegrip van risico's in verband met duurzaamheid, zoals de gevolgen van klimaatverandering op de activiteiten van de vennootschap. Ze omvat een identificatie van de mogelijke risico's, hun waarschijnlijkheid en hun impact op de doelstellingen vanuit verschillende hoeken: risico's met betrekking tot de activiteiten van Cofinimmo en haar activiteitssectoren, risico's met betrekking tot de financiele situatie van Cofinimmo, juridische en reglementaire risico's, ecologische, sociale en governance risico's. De analyse wordt vervolgens geformaliseerd in een document dat in het uitvoerend comité wordt voorgesteld en besproken. Dit document wordt het hele jaar bijgewerkt in functie van de evolutie van de activiteiten en de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die getrokken worden uit het verleden. Overigens wordt dit document eenmaal per jaar voorgesteld aan het auditcomité in het kader van de analyse van de belangrijkste risico's, dat het zal gebruiken om onder andere de opdrachten van de interne auditeur te bepalen.

Bovendien worden de risico's van elk belangrijk project volgens een georganiseerd schema geanalyseerd. Dit verbetert de kwaliteit van de informatie in het beslissingsproces. Dit kader omvat zowel de overgangsrisico's in verband met de klimaatverandering, zoals de energieprestaties van projecten, alsook de fysieke risico's verbonden aan de klimaatverandering, zoals het risico op overstromingen.

CONTROLEACTIVITEITEN

Er worden controles uitgevoerd in de verschillende afdelingen als antwoord op de geïdentificeerde risico's:

- op financieel vlak: de verschillen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal herzien door het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur;
- op het vlak van het kredietrisico: de solvabiliteit van de grootste klanten die geen financiële rating genieten, wordt op verschillende sleutelmomenten geanalyseerd. De bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal gecontroleerd door de operationele teams;
- op het vlak van de huur: halfjaarlijkse analyse van de huurleegstand, de vervaldagen van de huurovereenkomsten en de risico's en kansen inzake huurinkomsten;
- op boekhoudkundig vlak: het gebruik van een ERP (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerd beheersoftwarepakket), met name SAP, dat een bepaald aantal automatische controles bevat. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle gegevens in verband met de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, huuroproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de werven enz.);
- op het vlak van de thesaurie: beperking van het concentratierisico van de herfinancieringen door een beroep te doen op verschillende financieringsbronnen en financiële instellingen en het spreiden van de vervaldagen;
- het risico verbonden met de rentevoeten wordt beperkt door de toepassing van een afdekkingsbeleid;
- het gebruik van een thesauriesoftware vergemakkelijkt de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de cash-pooling;
- de toepassing van het principe van de dubbele handtekening binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de verwerving van vastgoed, de verhuur van oppervlaktes, bestellingen van allerlei aard of goedkeuringen van facturen en betalingen;
- het gebruik van een workflowsoftware bij de verschillende stappen van de handelsactiviteit (verhuur van oppervlaktes) versterkt de controles tijdens de belangrijkste stappen van het proces;
- het register en de bewegingen van de aandelen op naam COFB worden geregistreerd in een beveiligde computerapplicatie (programma Capitrack), ontwikkeld en ter beschikking gesteld door de centrale depositaris van België, Euroclear.

INFORMATIE EN INTERNE COMMUNICATIE

Informatie en communicatie van en naar de verschillende niveaus van de vennootschap steunen op werkvergaderingen en op rapportering:

- het management report, dat elk kwartaal wordt opgesteld door de controleafdeling, weerspiegelt de situatie van de resultatenrekeningen en de balans, de prestatie-indicatoren, de situatie van de aan-/verkopen en hun impact op de resultaten. Het omvat ook de inventaris van de portefeuille, de situatie van de werven en de thesaurieposities. Het wordt besproken binnen het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur;
- daarnaast stelt elke afdeling regelmatig specifieke rapporten op over haar activiteiten;
- het uitvoerend comité komt wekelijks samen om de werking en de activiteit van de vennootschap te overzien en bespreekt in detail de vastgoedinvesterings- en desinvesterings-, bouw- en verhuringsdossiers. Van al deze vergaderingen worden notulen opgesteld met, indien nodig, een actieplan voor de uitvoering van de beslissingen die tijdens de vergaderingen genomen werden.

TOEZICHT EN MONITORING

Elk kwartaal worden de boeken afgesloten volgens dezelfde procedures als op het einde van het boekjaar. Hierbij worden de geconsolideerde rekeningen opgemaakt. Prestatiemaatstaven worden berekend en geanalyseerd. Deze gegevens worden verzameld in het management report, waarvan sprake in het vorige punt. Al deze gegevens worden tijdens het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur besproken en geanalyseerd.

Op dezelfde manier verzamelt elke afdeling op haar niveau relevante informatie die op kwartaalbasis wordt geanalyseerd en vergeleken met de vastgelegde jaardoelstellingen. Het uitvoerend comité nodigt regelmatig de afdelingshoofden uit om de balans op te maken van de evolutie van de activiteiten die tot hun bevoegdheidsgebied behoren.

Bovendien dekken de opdrachten van de interne auditeur verschillende processen. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het auditcomité, dat toekijkt op de uitvoering van de aanbevelingen, en aan de raad van bestuur.

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 06.07.2020 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100 %.

Deze tabel toont de situatie op basis van de transparantiekennisgevingen ontvangen krachtens de wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2020 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	5,20
Cofinimmo groep[1]	0,16
Overige < 5 %	94,64
TOTAAL	100 %

1. De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen zijn opgeschort.

Bestuursstructuur

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**
- **Integreert de risico's en kansen met betrekking tot klimaatverandering in de globale strategie**
- **Staat in voor het entrepreneurial leadership van de vennootschap**

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 wetten en regelgevingen**

AUDITCOMITÉ

- **Staat de raad van bestuur bij met betrekking tot de onafhankelijkheid van de bedrijfsrevisor en tot**
  - de procedure voor het opstellen van de financiële en niet-financiële informatie
  - de doeltreffendheid van de interne controle-en risicobeheersystemen
  - de interne audit en zijn doeltreffendheid
  - de juridische controle van de jaar- en geconsolideerde rekeningen

UITVOEREND COMITÉ

- **Staat in voor het dagelijkse bestuur van het bedrijf, onder leiding van de CEO**
- **Stelt de strategie van de vennootschap voor aan de raad van bestuur**
- **Voert de door de raad van bestuur vastgelegde strategie uit**
- **Bewaakt risico's en kansen met betrekking tot klimaatverandering**

COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

- **Adviseert en assisteert de raad van bestuur bij alle vraagstukken met betrekking tot**
  - de samenstelling van de raad van bestuur, zijn comités en van het uitvoerend comité
  - de selectie, de beoordeling en de aanstelling van de leden van de raad van bestuur en van het uitvoerend comité
  - het bezoldigingsbeleid van de leden van de raad van bestuur en van het uitvoerend comité
  - deugdelijk bestuur

INTERNE AUDITEUR

- **Voert alle controletaken uit volgens de richtlijnen van het auditcomité**
- **Onderzoekt de betrouwbaarheid, de coherentie en de integriteit van de informatie en de operationele procedures**
- **Onderzoekt de ingevoerde systemen om te garanderen dat de organisatie zich schikt naar de regels, plannen, procedures, wetten en reglementen die een aanzienlijke impact kunnen hebben op de operaties**

HEAD OF ESG

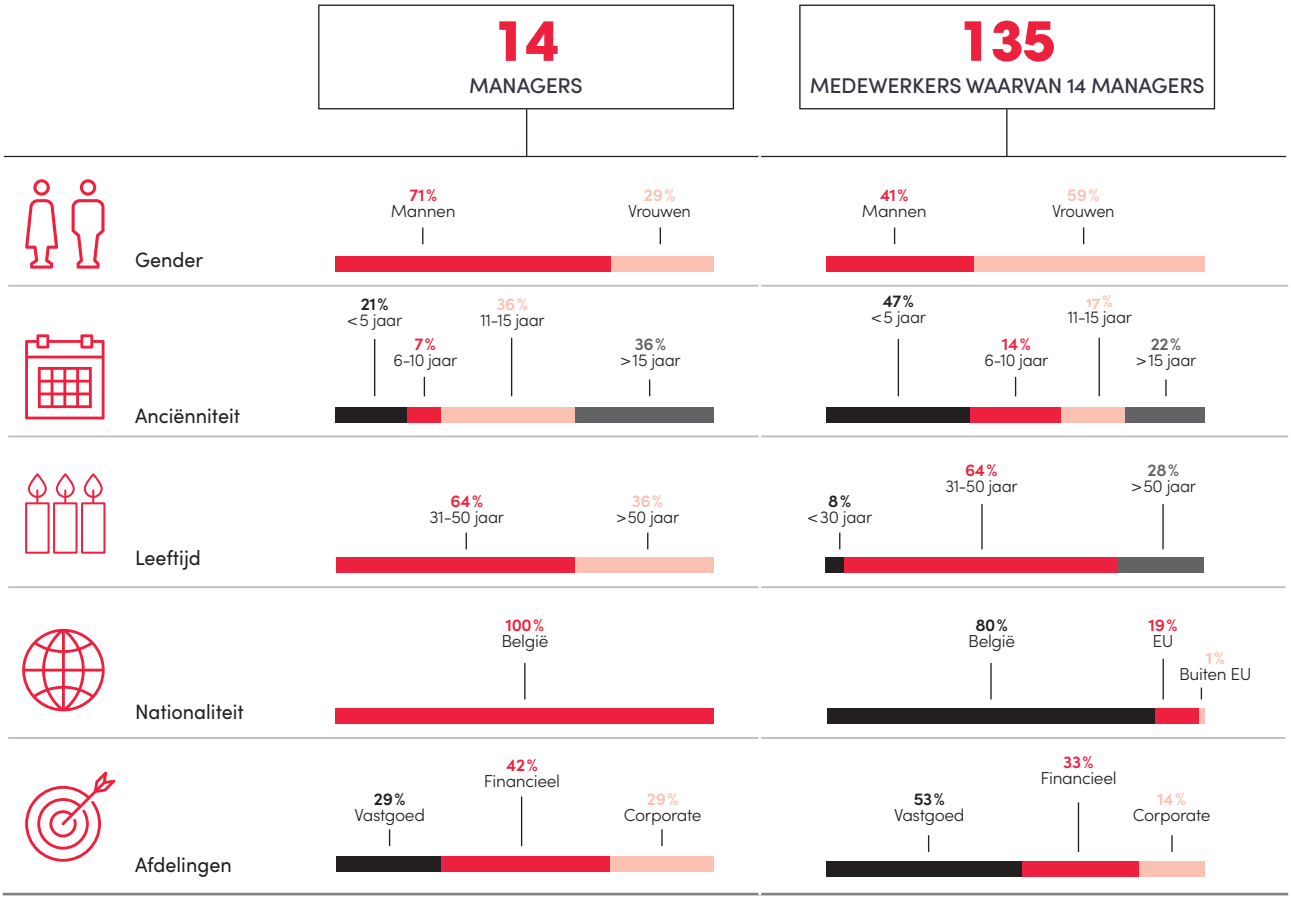
- **Beoordeelt en beheert de risico's en kansen m.b.t. klimaatverandering door**
  - het voorstellen van concrete en economisch redelijke maatregelen om de milieuprestaties van de vennootschap, haar activa en, in het verlengde daarvan, de door haar huurders bezette ruimten te verbeteren
  - ervoor te zorgen dat de groep voldoet aan de nationale en internationale milieuvoorschriften
  - het toezicht op het terrein, in samenwerking met de operationele teams, op de uitvoering van de milieustrategie van de groep in alle bedrijfssectoren
  - de dialoog met alle stakeholders te bevorderen om te bepalen waar de inspanningen moeten worden voortgezet en om langetermijnpartnerschappen te ontwikkelen die het positieve effect van de uitgevoerde acties vergroten

Het is onze bedoeling om de vooruitgang op het gebied van gelijkheid te blijven meten. Ons doel is niet het bevorderen van medewerkers op basis van geslacht of leeftijd, maar het werven van de beste talenten.

Het is belangrijk dat de medewerkers begrijpen dat afdelingen baat hebben bij een grotere diversiteit.

Ons uiteindelijke doel is gelijkheid.

	Onafhankelijke leden/ totaal	Verhouding		Leeftijd		Graad van internationalisering	Achtergrond			Gemiddelde looptijd van het mandaat
		Mannen	Vrouwen	31-50 jaar	>50 jaar		Financieel	Vastgoed	Industrieel	
Raad van bestuur	9/12 (75%)	58%	42%	8%	92%	25%	42%	25%	33%	5 jaar
Uitvoerend comité	-	60%	40%	60%	40%	-	20%	40%	40%	4 jaar
Auditcomité	3/3 (100%)	67%	33%	-	100%	33%	100%	-	-	6 jaar
Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	4/4 (100%)	75%	25%	-	100%	50%	-	50%	50%	4 jaar



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, tussen mannen en vrouwen enz.), en moedigt gelijkheid van kansen aan, een fundamentele waarde van de democratie.

In 2010 was Cofinimmo een van de eerste vijf vennootschappen die het diversiteitslabel hebben ontvangen van de Minister van Werk van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, waar de hoofdzetel van Cofinimmo gevestigd is. Dit is een erkenning voor haar inspanningen op het vlak van aanwerving, personeelsbeleid en externe positionering van het bedrijf. De details van de wervings- en selectieprincipes staan in hoofdstuk 'Human capital' van het ESG-verslag (zie bladzijde 113).

Deugdelijk bestuur heeft met name kwaliteit, ontwikkeling en duurzaamheid tot doelstelling. Zo vormt onder meer diversiteit een groeibodem voor kwaliteitsvol bestuur.

DIVERSITEIT BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

De diversiteit binnen de raad van bestuur komt niet alleen tot uiting door de grote vertegenwoordiging van vrouwen, maar ook door de aanwezigheid van drie verschillende nationaliteiten en uiteenlopende achtergronden. Op die manier kan de kennis van de verschillende landen en marktsegmenten waarin Cofinimmo actief is, worden verruimd binnen de raad en zijn comités. Bovendien werd de grote aanwezigheid van vrouwen bij Cofinimmo bevestigd door meerdere studies omtrent genderdiversificatie in de bestuursorganen van Belgische ondernemingen. Bijvoorbeeld, uit de studie inzake genderdiversiteit in de bestuursorganen die European Women On Board realiseerde blijkt dat Cofinimmo op de 52ste plaats op een totaal van 668 vennootschappen en op de 2e plaats van de Belgische vennootschappen in de Gender Diversity Index staat.

DIVERSITEIT BINNEN HET MANAGEMENT

Sinds vele jaren telt de groep een meerderheid aan vrouwelijke medewerkers waarvan verschillenden een managementfunctie uitoefenen. Het management bestaat in totaal voor 29 % uit vrouwen. De vrouwelijke managers zijn voornamelijk actief in verschillende teams van de departementen Finance en Corporate.

Een flexibele werkorganisatie voor alle medewerkers wordt in het bijzonder benut door vrouwen en groeit bij mannelijke medewerkers. Na een terugkeer uit moederschapsrust blijft de mogelijkheid om zich te ontwikkelen en door te groeien binnen Cofinimmo volledig intact. De leidraad voor promoties is namelijk de erkenning van talent en competenties, ongeacht waar ze vandaan komen.

DIVERSITEIT BIJ DE MEDEWERKERS

Diversiteitsbeheer maakt integraal deel uit van het personeelsbeleid. Er is aangetoond, eveneens door de regelmatige vernieuwing van het Investors in People label, dat gelijkheid volwaardig deel uitmaakt van het human resourcesbeheer en nagestreefd wordt in alle domeinen en op alle niveaus: toegang tot opleidingen, coaching en stressbeheersing, overdracht van vaardigheden, loopbaanbeheer enz.

Cofinimmo is een van de weinige Belgische vastgoedvennootschappen waar de aanwezigheid van vrouwen zo groot is. Daarbovenop is de culturele achtergrond en de opleiding van de medewerkers gevarieerd, wat de interne creativiteit ten goede komt en de teamprestaties verbetert. De generationele diversiteit brengt dan weer ervaring en innovatie samen en levert reproduceerbare oplossingen op.

Aanwervingen

In 2020 wierf Cofinimmo 25 nieuwe collega's aan waarvan zes buiten België. Onder hen telt men vier personen ouder dan 50 jaar en vier personen jonger dan 25 jaar. De visie op talent steunt op diversiteit en openheid voor alle soorten profielen. De afdeling human resources van de groep blijft dan ook toezien op de gevoelige ratio's (leeftijd, afkomst enz.).

Personeelsbeheer

Elke nieuwe medewerker ontvangt bij indiensttreding bij Cofinimmo het corporate governance charter, dat integraal deel uitmaakt van de onthaalmap. Ze zorgt ervoor dat de werknemer zijn steun hiervoor uitspreekt alvorens bij Cofinimmo te starten.

Communicatie

Vandaag verloopt de externe communicatie rond de betrokkenheid inzake diversiteit voornamelijk via documenten zoals het universeel registratiedocument en de website.

Daarnaast besteedt Cofinimmo veel aandacht aan de interne communicatie en deelt het haar streven naar openheid met alle stakeholders. Bovenal slaagt de vennootschap erin om bij de medewerkers een gedeelde ambitie te creëren om het altijd beter te doen.

BESLISSINGSORGANEN

Cofinimmo opteerde vanaf 15.01.2020 voor een monistische of one-tier bestuursstructuur zoals bepaald in de artikelen 7:85 en volgende van het WVV. Bovendien delegeerde de raad van bestuur bepaalde bijzondere bevoegdheden aan een statutair uitvoerend comité, samengesteld uit bestuurders en niet-bestuurders. Elk van hen verzorgt gezamenlijk met een ander lid van het comité het dagelijks bestuur van de vennootschap.

Raad van bestuur

HUIDIGE SAMENSTELLING

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de raad van bestuur, zoals die werden aangenomen op voorstel van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, telt de raad momenteel 12 bestuurders, onder wie acht niet-uitvoerende bestuurders die allen onafhankelijk zijn in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, één onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en 3 uitvoerende bestuurders (leden van het uitvoerend comité). Na afloop van de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 zal de raad van bestuur samengesteld zijn uit 11 bestuurders, ten gevolge van het mandaat van mevrouw Cécile Scalais dat niet zal hernieuwd worden.

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.

Acht onafhankelijke bestuurders voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals uiteengezet in artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020. De heer Xavier de Walque is onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV. Zijn mandaat werd hernieuwd tijdens de gewone algemene vergadering van 13.05.2020. De raad van bestuur heeft het gepast geacht om af te wijken van één van de onafhankelijkheidscriteria zoals voorzien in bepaling 3.5 van de Code 2020, aangezien de duur van het mandaat van de heer de Walque, die meer dan 12 jaar bedraagt, zijn onafhankelijkheid op geen enkele wijze in de weg staat. De heer de Walque heeft geen relatie met de vennootschap of met een grootaandeelhouder van de vennootschap die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen. De heer de Walque heeft tijdens de uitoefening van zijn mandaat altijd aangetoond dat hij een vrije, onafhankelijke en kritische geest heeft, terwijl hij het welzijn van de vennootschap in het middelpunt van zijn belangstelling plaatst. De werkingsregels van de raad van bestuur zijn opgenomen in het corporate governance charter.

Het doel om ten minste een derde van de leden van de raad te bereiken dat van het andere geslacht is dan de overige leden, in overeenstemming met artikel 7:86 van het WVV inzake genderdiversiteit in de raad van bestuur, werd sinds 2016 bereikt. De raad van bestuur is inderdaad samengesteld uit vijf vrouwen en zeven mannen. Met een genderdiversiteit van 42 % wordt de wettelijk bepaalde ratio van één derde overschreden. Cofinimmo sponsort eveneens de vzw Women on Board, die de aanwezigheid van vrouwen in de raden van bestuur wenst te bevorderen. Mevrouw Françoise Roels, bestuurder en lid van het uitvoerend comité, is trouwens één van de stichtende leden en sinds mei 2016 voorzitster van deze non-profitorganisatie. In dit opzicht is Cofinimmo een van de beste leerlingen op Europees en wereldniveau (zie sectie 'Diversiteit binnen de raad van bestuur en zijn comités').

De heer Jacques Van Rijckevorsel

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020, Voorzitter van de raad van bestuur en Voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1950
- **Begin mandaat:** 10.05.2017
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 12.05.2021
- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Hippokrateslaan 10, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Cliniques Universitaires Saint-Luc, Fondation Saint-Luc, Institut de Duve, N-Side, Geneeskundige Stichting Koningin Elisabeth, Comité de Gestion des Amis de l'Abbaye de la Cambre, Fondation Louvain, Louvain School of Management, Adviescomité van ING Brussel, Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Guberna
- **Eerdere mandaten:** Solvay en meerdere dochtervennootschappen, CEFIC, Plastics Europe, Belgisch-Luxemburgse Kamer van Koophandel voor Rusland en Wit-Rusland, Synergia Medical

De heer Jean-Pierre Hanin

Afgevaardigd bestuurder

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1966
- **Begin mandaat:** 09.05.2018
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 11.05.2022
- **Huidige functie:** Chief Executive Officer van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep, United Fund for Belgium
- **Eerdere mandaten:** Groep Etex

De heer Jean Kotarakos

Bestuurder-directeur

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch

- **Geboortejaar:** 1973
- **Begin mandaat:** 09.05.2018
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 11.05.2022
- **Huidige functie:** Chief Financial Officer van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep
- **Eerdere mandaten:** Aedifica en diverse mandaten binnen dochtervennootschappen van de Aedifica groep

Mevrouw Françoise Roels

Bestuurder-directeur

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1961
- **Begin mandaat:** 27.04.2007
- **Laatste hernieuwing:** 10.05.2017
- **Einde mandaat:** 12.05.2021
- **Huidige functie:** Chief Corporate Affairs & Secretary General van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep, Guberna, Women on Board VZW, Aspria Holdings BV, PMH NV, Domicilia NV, Spullenhulp VZW
- **Eerdere mandaten:** Euroclear Pension Fund

Mevrouw Inès Archer-Toper

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020, lid van het auditcomité

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Frans
- **Geboortejaar:** 1957
- **Begin mandaat:** 08.05.2013
- **Laatste hernieuwing:** 10.05.2017
- **Einde mandaat:** 12.05.2021
- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen
- **Huidige mandaten:** Aina Investment Fund (Luxemburg - een entiteit van de groep Edmond de Rothschild), Gecina SA (Frankrijk), Lapillus OPCI (Frankrijk), Nimanimmo SAS (Frankrijk)
- **Eerdere mandaten:** Segro PLC SA (Verenigd Koninkrijk), Axcior Immo en Axcior Corporate Finance SA (Frankrijk), Orox Asset Management SA (Zwitserland)

De heer Olivier Chapelle

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020, lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1964
- **Begin mandaat:** 11.05.2016
- **Laatste hernieuwing:** 13.05.2020
- **Einde mandaat:** 08.05.2024
- **Huidige functie:** Chief Executive Officer (CEO) van Recticel NV (Bourgetlaan 42, 1130 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO), Calyos NV, Sofindev
- **Eerdere mandaten:** Guberna, Amcham, essenscia

De heer Xavier De Walque

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV, lid van het auditcomité

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1965
- **Begin mandaat:** 24.04.2009
- **Laatste hernieuwing:** 13.05.2020
- **Einde mandaat:** 08.05.2024
- **Huidige functie:** lid van het uitvoerend comité en Chief Financial Officer van Cobepa NV (Kanselarijstraat 2/1, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de groep Cobepa (Cobepa North America, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, Sophielux 1, Sophinvest, Ulran), JF Hillebrand AG, AG Insurance, Degroof Equity, DSDC
- **Eerdere mandaten:** Cobepa Nederland, Guimard Finance, Cobib, Cobic, Cobsos, Groupement Financier Liégeois, Kanelium Invest, SGG Holdings, Sapec, Sophielux 2, Sofireal (nu Cobid), BrunchCo 21 (19.05.2020 tot 10.07.2020), Puccini Partners, Lunch Time

De heer Maurice Gauchot

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020, lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Frans
- **Geboortejaar:** 1952
- **Begin mandaat:** 11.05.2016
- **Laatste hernieuwing:** 13.05.2020
- **Einde mandaat:** 08.05.2024
- **Huidige functie:** bestuurder van vennootschappen (Avenue Pierre Ier de Serbie 16, 75116 Parijs, Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Stone Estate (Zürich), Codic NV, La Foncière Numérique, Interconstruction, SCI Foncière CRF
- **Eerdere mandaten:** CBRE Holding Frankrijk

De heer Benoit Graulich

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020, Voorzitter van het auditcomité

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1965
- **Begin mandaat:** coöptatie op 25.04.2019, benoeming op 05.05.2019
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 10.05.2023
- **Huidige functie:** Managing partner van Bencis Capital Partners, Belgium, Netherlands, Germany (Culliganlaan 2 E, 1831 Diegem)
- **Huidige mandaten:** Lotus Bakeries NV, Bencis Capital Partners en dochtervennootschappen
- **Eerdere mandaten:** Van de Velde NV

Mevrouw Diana Monissen

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020, lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Nederlands
- **Geboortejaar:** 1955
- **Begin mandaat:** 11.05.2016
- **Laatste hernieuwing:** 13.05.2020
- **Einde mandaat:** 08.04.2024
- **Huidige functie:** Chief Executive Officer (CEO) van Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie (Lundlaan 6, 3584 EA Utrecht, Nederland)
- **Huidige mandaten:** Vz RvT Reinier de Graaf Groep, Vz RvC Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, Vz RvT Hivos
- **Eerdere mandaten:** MC Slotervaart

Mevrouw Cécile Scalais

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1955
- **Begin mandaat:** 10.05.2017
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 12.05.2021
- **Huidige functie:** Juridisch directeur bij Belfius Insurance NV (Charles Rogierplein 11, 1210 Brussel)
- **Huidige mandaten: Capline SA (voorheen** Auxiliaire voor Participaties NV), Jane NV, Jaimy Co NV en verschillende mandaten in vastgoedvennootschappen
- **Eerdere mandaten:** Eurco Ireland Ltd, AIS Consulting NV, International Wealth Insurer SA, North Light NV, Pole Star NV, verschillende mandaten in vastgoedvennootschappen

Mevrouw Kathleen Van Den Eynde

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1962
- **Begin mandaat:** 13.05.2015
- **Laatste hernieuwing:** 08.05.2019
- **Einde mandaat:** 10.05.2023
- **Huidige functie:** Chief Executive Officer Belgium en Chief Life, Health & Investment Management van Allianz Benelux (Koning Albert II-laan 32, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten: Allianz Benelux NV,** Allianz Life Luxembourg SA, Allianz Nederland Groep NV, SCOB NV, Climmolux Holding NV, Sofiholding NV
- **Eerdere mandaten:** Assurcard, Allianz Nederland Asset Management BV, UP36 NV

HERNIEUWING EN BENOEMING VAN BESTUURDERS

De gewone algemene vergadering van 13.05.2020 keurde de hernieuwing van de mandaten van de heren Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot en mevrouw Diana Monissen goed als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020. Hun mandaten verlopen op 08.05.2024.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA en de algemene vergadering van 12.05.2021 zal de raad van bestuur voorstellen om het mandaat van de heer Jacques van Rijckevorsel en van mevrouw Inès Archer-Toper te hernieuwen als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, alsook het mandaat van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend bestuurder. De raad van bestuur heeft besloten dat, in geval van goedkeuring door de algemene vergadering de heer Jacques van Rijckevorsel zijn functies als voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, mevrouw Inès Archer-Toper haar functie als lid van het auditcomité en mevrouw Françoise Roels haar functies als Chief Corporate Affairs Officer & Secretary General zullen voortzetten. Hun mandaat zou eindigen na afloop van de algemene vergadering van 2025.

Het mandaat van mevrouw Cécile Scalais, die de aandeelhouder Belfius Insurance vertegenwoordigt, vervalt na afloop van de gewone algemene vergadering van 12.05.2021. In overeenstemming met de bestuursregels mag alleen een aandeelhouder met een belang van 3 % of meer een kandidaat voordragen voor een zetel in de raad van bestuur. Belfius Verzekeringen wenste deze drempel niet te behouden. De raad van bestuur heeft hiervan nota genomen en zal de hernieuwing van het mandaat van mevrouw Cécile Scalais niet voorstellen aan de gewone algemene vergadering van 12.05.2021. De raad heeft mevrouw Cécile Scalais hartelijk bedankt voor haar bijdrage aan de discussies in de raad van bestuur in de afgelopen vier jaar. Het aantal leden van de raad is bijgevolg tijdelijk teruggebracht tot 11.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In 2020 heeft de raad negen maal vergaderd. Vóór de vergadering ontvangt elk lid van de raad de documenten met de voorstellen van het uitvoerend comité waarover hij/zij zich zal moeten uitspreken. Bij stemming worden de beslissingen genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

De raad van bestuur heeft zich naast de weerkerende onderwerpen in 2020 ook uitgesproken over verschillende dossiers, met name in de volgende domeinen:

Strategie:

- de opvolging van de strategie en de ontwikkeling van Cofinimmo, met inbegrip van het ESG-beleid (ecologisch, sociaal en governance);

Vastgoed:

- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en (her)ontwikkelingsdossiers waaronder de verwerving van zorgvastgoed in Finland;
- de verwerving van een portefeuille van te ontwikkelen zorggebouwen in Duitsland en de exclusieve samenwerking met een projectontwikkelingsbureau;
- de participatie in het kapitaal van vastgoedvennootschappen in België, Frankrijk, Spanje, Nederland en Duitsland, met name de partnerschappen in België met de groep Aldea en in Frankrijk met het Franse Rode Kruis;
- de analyse van de gevolgen van COVID-19 op de activiteiten van de vennootschap;
- een kapitaalverhogingen via inbreng in natura van aandelen van Belgische vastgoedvennootschappen in het kader van het toegestane kapitaal;
- de goedkeuring van het fusievoorstel van de vennootschap Bolivar Properties in het kader van een verrichting gelijkgesteld met een fusie door overneming.

Financieel:

- de opvolging van de financiering van de vennootschap, waaronder met name de uitgifte van een publieke duurzame obligatie;
- het voorstel tot hernieuwing van het mandaat van de commissaris, Deloitte BV o.v.v.e, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck;
- een kapitaalverhoging via inbreng in natura van een keuzedividend in het kader van het toegestane kapitaal.

Interne controle:

- de interne controleplannen en verslagen van de compliance officer, de risicobeheerder en de interne auditor;
- het jaarverslag en het basisdocument van de effectieve bedrijfsvoering met betrekking tot de interne controle;

Governance

- de opvolging van het welzijn en de veiligheid van de werknemers tijdens de COVID-19 gezondheidscrisis;
- de wijziging van het interne reglement van de raad van bestuur in het kader van een herziening van het corporate governance charter;
- de grondige denkoefening over het aan te nemen bestuursmodel;
- de statutaire wijzigingen en de wijzigingen aan het corporate governance charter ingevolge de inwerkingtreding van het WVV en de Code 2020;
- de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele vergoeding;
- de vermindering met 15 % van de vaste maandelijkse bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité en van de zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders vanaf april 2020 tot eind 2020, de niet-betaling van de zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders met betrekking tot de vergaderingen van de raad van bestuur die gewijd waren aan het beheer van de gezondheidscrisis in verband met COVID-19, en de toewijzing van deze bedragen aan verschillende verenigingen en initiatieven in verband met de strijd tegen de COVID-19-pandemie;
- de zelfevaluatie van de raad van bestuur en zijn comités.

Samenstelling van de raad:

- het voorstel om de mandaten van de heren Olivier Chapelle en Maurice Gauchot, en van mevrouw Diana Monissen als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020 en van de heer Xavier de Walque als onafhankelijke bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV op de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 te hernieuwen;
- het voorstel om de mandaten van de heer Jacques van Rijckevorsel en mevrouw Inès Archer-Toper als onafhankelijk bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020 op de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 ter hernieuwen;

Personeel:

- de interne organisatie van de vennootschap;
- de resultaten van de employee engagement survey.

Auditcomité

HUIDIGE SAMENSTELLING

Het auditcomité is samengesteld uit drie onafhankelijke bestuurders. Het betreft de heer Benoit Graulich (voorzitter) en mevrouw Inès Archer-Toper, beiden onafhankelijk in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020 en de heer Xavier de Walque, onafhankelijk in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV.

De Voorzitter van de raad van bestuur en de bestuurders die lid zijn van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het auditcomité maar worden uitgenodigd om de vergaderingen bij te wonen zonder deel te nemen aan de stemming.

De voorzitter van het auditcomité wordt aangeduid door de leden van het comité. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve bekwaamheid in de activiteitensector van de vennootschap. Ten minste één lid is bekwaam op het vlak van boekhouding en audit.

De huidige samenstelling van het auditcomité en de taken die eraan zijn toegekend, vervullen 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 tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. De werkingsregels van het auditcomité zijn opgenomen in het corporate governance charter.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET AUDITCOMITÉ

In de loop van 2020 vergaderde het auditcomité vijf maal.

Het behandelde onderwerpen die kaderen in zijn taak, namelijk waken over de juistheid en de oprechtheid van de reporting van de jaar-, kwartaal- en halfjaarrekeningen van Cofinimmo, over de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie die aan de aandeelhouders wordt meegedeeld.

Anderzijds boog het auditcomité zich ook over de volgende punten:
- de hernieuwing van het mandaat van de commissaris, Deloitte BV o.v.v.e., Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck;
- het voorzitterschap van het auditcomité;
- de nieuwe organisatie van de interne audit en de benoeming van de heer Christophe Pleeck ter vervanging van mevrouw Sophie Wattiaux;
- de controle van de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de procedures inzake interne controle en IT;
- de controle van de aanbevelingen van de interne auditeur;
- de controle van de belangrijke risico's;
- de controle van de lijst met incidenten;
- de controle van de interne waardering van de portefeuille;
- de controle van de verwezenlijking van de doelstelling van de leden van het uitvoerend comité;
- de controle van het jaarverslag en van het basisdocument van het effectieve management over de interne controle;
- de controle van de nieuwigheden in de wet;
- de wijziging van de interne regels van het auditcomité, voorzien in het corporate governance charter;
- de evaluatie van zijn eigen werking.

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

HUIDIGE SAMENSTELLING

Het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance (CBB) bestaat uit vier onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1er van het WVV en van de Code 2020. Het betreft de heren Jacques van Rijckevorsel (Voorzitter), Olivier Chapelle, Maurice Gauchot en mevrouw Diana Monissen. De leden van het uitvoerend comité zijn geen lid van het CBB.

De huidige samenstelling van het CBB en de taken die eraan zijn toegekend, beantwoorden aan de voorwaarden opgelegd door artikel 7:100 van het WVV. De werkingsregels van het CBB zijn opgenomen in het corporate governance charter.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

Dit comité vergaderde vijf maal in 2020.

De belangrijkste behandelde onderwerpen waren:
- de hernieuwing van het mandaat van twee niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, de heer Jacques van Rijckevorsel en mevrouw Inès Archer-Toper;
- de hernieuwing van het mandaat van een uitvoerend bestuurder, mevrouw Françoise Roels;
- de start van een evaluatie en een self assessment van de twee niet-uitvoerende bestuurders van wie het mandaat eindigt na afloop van de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 en die kandidaat zijn voor een hernieuwing van hun mandaat;
- de evaluatie van de leden van het uitvoerend comité en hun bezoldiging alsook de criteria voor de toekenning van de variabele bezoldiging;
- de voorbereiding van de doelstellingen 2021 van de leden van het uitvoerend comité;
- de ontwikkeling van een bezoldigingsbeleid in overeenstemming met het nieuwe WVV en de Code 2020;
- de wijzigingen in de managementcontracten van de leden van het uitvoerend comité in uitvoering van het bezoldigingsbeleid;
- de opstelling van een bezoldigingsverslag;
- de controle van de nieuwigheden in de wet;
- de denkoefening over de samenstelling van de raad van bestuur;
- de sturing van de evaluatie van de raad van bestuur;
- de evaluatie van zijn eigen werking.

Uitvoerend comité

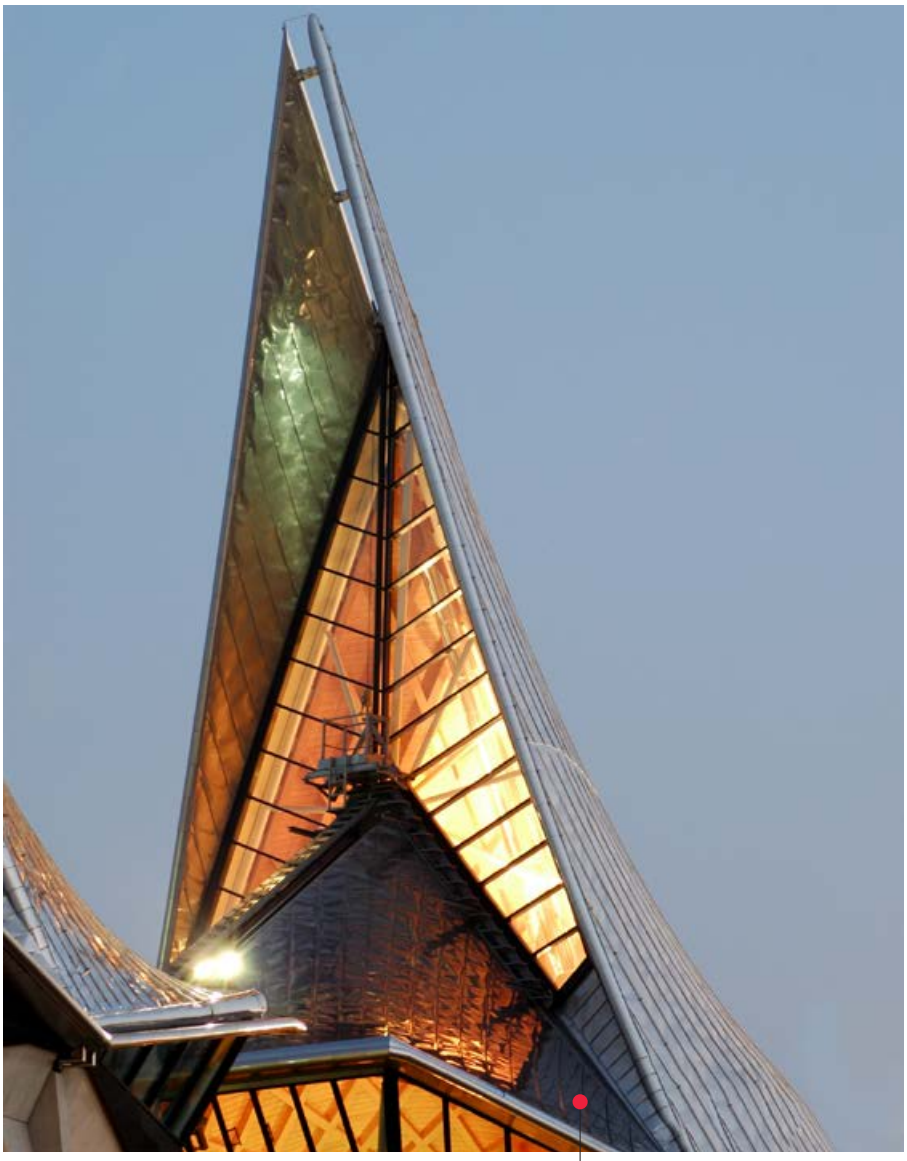
HUIDIGE SAMENSTELLING

Op 15.01.2020 keurde de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo de statutaire wijzigingen goed ingevolge de inwerkingtreding op 01.01.2020 van het WVV dat het wetboek van vennootschappen vervangt. Cofinimmo opteerde voor een monistische of one-tier governancestructuur zoals bepaald in artikels 7:85 en volgende van het WVV. De raad van bestuur delegeerde bepaalde bijzondere bevoegdheden aan een uitvoerend comité, waarvan de leden al dan niet bestuurders zijn. Bovendien heeft de raad van bestuur het dagelijks beheer van de vennootschap toevertrouwd aan elk van de leden van dit uitvoerend comité waarvan de oprichting en het bestaan wordt bepaald door artikel 13 van de nieuwe statuten.

Het uitvoerend comité is samengesteld uit vijf leden. Naast zijn voorzitter, de heer Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer) bestaat het ook nog uit de volgende leden: de heer Jean Kotarakos (Chief Financial Officer), mevrouw Françoise Roels (Chief Corporate Affairs & Secretary General), de heer Sébastien Berden (Chief Operating Officer Healthcare) en mevrouw Yeliz Bicici (Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development).

Elk lid van het uitvoerend comité is bevoegd voor een specifiek domein. Het comité komt wekelijks samen. Overeenkomstig artikel 14 van de wet van 12.05.2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het uitvoerend comité effectieve leiders zoals bedoeld in dit artikel en zijn ze tevens belast met het dagelijkse beheer van de vennootschap.

De werkingsregels van het uitvoerend comité zijn opgenomen in het corporate governance charter.



Gerechtsgebouw – Antwerpen (BE)

Jean-Pierre Hanin

Chief Executive Officer

Jean-Pierre Hanin vervoegde Cofinimmo in februari 2018 en bezit 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 vervulde 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 regio's over heel de wereld en heeft hij er zowel consolidatie- als ontwikkelingsactiviteiten uitgeoefend.

Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Jean Kotarakos vervoegde Cofinimmo in juni 2018 als CFO. Hij behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Hij geeft er sinds 2010 les in het Executive Programme in Vastgoed. Hij houdt toezicht op de afdelingen Accounting, Communication & IR, Control, IT, Mergers and Acquisitions en Treasury & Project Finance en oefent verschillende mandaten uit in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Hij bezit eveneens verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Tijdens zijn carrière bekleedde Jean Kotarakos talrijke financiële functies 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.

Françoise Roels

Chief Corporate Affairs and Secretary General

Françoise Roels trad in augustus 2004 in dienst bij Cofinimmo. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), kandidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Zij is verantwoordelijk voor het algemene secretariaat van de vennootschap en voor de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de verschillende aspecten die verband houden met de aandeelhoudersstructuur en de contacten met de Belgische financiële controle-autoriteiten. De departementen ESG, Fiscaliteit, Governance, Information management, Legal en Human Ressources van de vennootschap vallen eveneens onder haar supervisie. Zij bezit eveneens verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Cofinimmo te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom groep. Ze was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en deugdelijk bestuur.

Sébastien Berden

Chief Operating Officer Healthcare

Sébastien Berden trad in 2004 in dienst bij Cofinimmo, eerst als Investor Relations Officer, vervolgens als Development Manager Healthcare, vervolgens als Head of Healthcare, een functie die hij van 2011 tot 2018 bekleedde. Sinds juli 2018 bekleedt hij de functie van Chief Operating Officer Healthcare en superviseert hij het departement Healthcare. Hij bezit verscheidene mandaten uit in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Hij is tevens bestuurder van Aldea Group NV en SCI Foncière CRF. Sébastien Berden behaalde een Master in de Toegepaste Economie aan de Universiteit van Antwerpen. Hij volgde tevens een postuniversitaire opleiding in financiële analyse en voltooide een programma in Leadership Development aan de Harvard Business School. Hij heeft bovendien een postgraduaat in Hospital and Care Management aan de UCL. Hij begon zijn loopbaan in 1998 bij KPMG achtereenvolgens als financieel auditor en Corporate Finance Consultant.

Yeliz Bicici

Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development

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 bekleed zij de functie van Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development. Zij hegeleidt de departementen Ontwikkeling, Kantoren, Project management en Pubstone. Yeliz Bicici oefent verschillende mandaten uit in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Zij bezit een dubbele Master in Real Estate (Antwerp Management School 2012 en KUL 2009) en volgde een postuniversitaire opleiding engineering energie (UGent) en financiele analyse. Zij is ook tolk (Mercator 1997). Alvorens Cofinimmo te vervoegen, werkte ze voor Robelco van 2001 tot 2008 en voor Uniway tot 2001.

Zorgcentrum –
Alphen aan den Rijn (NL)

Evaluatie van de prestaties van de raad van bestuur en zijn comités

Onder leiding van zijn voorzitter evalueert de raad van bestuur regelmatig, en minstens om de twee of drie jaar, zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, evenals de interactie met het uitvoerend comité. Deze analyse 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 in de besprekingen en beslissingsprocessen;
- de huidige samenstelling van de raad van bestuur of de comités valideren.

Bij elke mandaatvernieuwing beoordeelt de raad de betrokken bestuurder, onder leiding en met de bijdrage van het CBB.

In 2020 besliste de raad van bestuur om van start te gaan met een beoordeling van de twee bestuurders van wie de hernieuwing van de mandaten zal worden voorgesteld aan de algemene vergadering van 12.05.2021, namelijk mevrouw Inès Archer-Toper en de heer Jacques van Rijckevorsel. Bij elke beëindiging van een mandaat gaat de raad van bestuur met de hulp van een externe consultant over tot een evaluatie en een self assessment van de bestuurder die kandidaat is voor de hernieuwing van zijn mandaat. De raad beoordeelt zijn/haar deelname aan de vergaderingen van de raad en van de comités van de raad, zijn engagement en constructieve betrokkenheid in de debatten en de beslissingsprocessen. Hierbij overloopt het CBB de vaardigheden/ervaring van de leden van de raad van bestuur en controleert het of de samenstelling ervan adequaat blijft. Het CBB maakt vervolgens zijn aanbevelingen over de hernieuwing van de mandaten die ten einde lopen over aan de raad van bestuur, die dan beslist om ze voor te leggen aan de algemene vergadering.

In 2020 werd de evaluatie van de raad van bestuur en zijn comités uitgevoerd als onderdeel van een intern proces dat door de Voorzitter van de raad van bestuur, de Secretary General en het CBB werd ingesteld. De evaluatie werd uitgevoerd rond de volgende thema's: de werking van de raad van bestuur, zijn informatie, cultuur, taken, de relatie met het uitvoerend comité en de relatie met de comités en de voorzitter van de raad van bestuur. De resultaten van deze evaluatie hebben duidelijk gemaakt welke punten moeten worden benut en welke punten moeten worden verbeterd

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren eenmaal per jaar hun interactie met het uitvoerend comité. Deze evaluatie wordt op de agenda van een van de vergaderingen van de beperkte raad van bestuur gezet, i.e. in afwezigheid van de leden van het uitvoerend comité.

Management

Het uitvoerend comité wordt bijgestaan door een team van Head ofs en andere managers. Elke werknemer rapporteert rechtstreeks aan een Head of of aan een lid van het uitvoerend comité en heeft een specifieke beheersverantwoordelijkheid.

REGELGEVING EN PROCEDURES

Voorkoming van belangenconflicten

Inzake de voorkoming van belangenconflicten is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van het WVV (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.

De bestuurders en de leden van het uitvoerend comité dienen elke handeling die in conflict met de belangen van de vennootschap en haar aandeelhouders zou zijn of lijkt te zijn, te vermijden. Zij doen aan de voorzitter van de raad van bestuur of de voorzitter van het uitvoerend comité onmiddellijk melding van elke mogelijkheid dat een dergelijk belangenconflict zich zou voordoen.

De bestuurders en de leden van het uitvoerend comité verbinden zich tot het niet vragen naar en tot het weigeren van elke bezoldiging, in cash of in natura, of elk ander persoonlijk voordeel dat hen wordt aangeboden omwille van hun professionele banden met de onderneming. Dit omvat, maar is niet beperkt tot erelonen voor consulting, verkoop-, verhuur-, beleggings- of resultaatcommissies enz. Bovendien maken zij geen gebruik in hun eigen voordeel van commerciële opportuniteiten bestemd voor de vennootschap.

De regels inzake de voorkoming van belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in het corporate governance charter.

Tijdens het boekjaar 2020 gaf een beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 7:96 van het WVV. Tijdens de zitting van 13.02.2020 heeft de raad van bestuur beraadslaagd over de volgende punten in verband met de leden van het uitvoerend comité: het behalen van de doelstellingen 2019, de variabele vergoeding 2019, de vaste vergoeding 2020, de aanpassing van het Long Term Incentive Plan en het aanhouden van aandelen.

UITTREKSEL VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 13.02.2020

"Onder toepassing van artikel 7:96 van het WVV, verklaren de leden van het uitvoerend comité, met name de heren Hanin, Kotarakos en mevrouw Roels, dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met dat van de vennootschap. De commissaris werd hierover ingelicht. De leden van het uitvoerend comité verlaten de zitting samen met de heer Berden en mevrouw Bicici.

Realisatie van de doelstellingen 2019

*De voorzitter brengt aan de leden van de raad verslag uit over de beraadslagingen van het CBB van 12.02.2020 en de raadplegingen vóór de raad van 13.02.2020. Na een breed overzicht stelt de raad van bestuur het totale percentage van het bereiken van de KPI's met betrekking tot de STI vast op 110 % en van de KPI's met betrekking tot de LTI op 100 %. Het percentage van de variabele STI-bezoldiging dat wordt toegepast op de vaste jaarlijkse bezoldiging is aldus 44 % (110 % * 40 %) voor alle leden van het uitvoerend comité.*

*Om alle leden van het uitvoerend comité op één lijn te brengen, beslist de raad van bestuur om het bezoldigingsbeleid te wijzigen en daarom wordt op basis van de berekening van de variabele langetermijnbezoldiging voor het boekjaar 2019 de variabele langetermijnbezoldiging LTI van de leden van het uitvoerend comité die geen bestuurder zijn, toegekend voor een bedrag tot 40 % van de jaarlijkse vaste remuneratie in plaats van 20 %. Het percentage van de variabele LTI-bezoldiging dat wordt toegepast op de jaarlijkse vaste vergoeding is dus 40 % (100 % * 40 %) voor alle leden van het uitvoerend comité. De gedetailleerde percentages van de STI- en LTI-resultaten voor 2019 zijn opgenomen in bijlage 5.*

De raad van maart zal een besluit nemen over het deel van hun respectieve variabele STI-bezoldiging dat zal worden omgezet in individuele pensioentoezeggingen.

Er wordt aan herinnerd dat het bedrag van de variabele bezoldiging die in het kader van het LTI wordt toegekend, na aftrek van de bedrijfsvoorheffing, verplicht moet worden toegekend aan de aankoop van Cofinimmo-aandelen die de leden van het uitvoerend comité verbinden tot inschrijving in het aandelenregister en tot het bezit van aandelen voor een periode van ten minste 3 jaar.

Vaste bezoldiging 2020

Op voorstel van het CBB, besluit de raad om de vaste jaarlijkse vergoeding als volgt te verhogen:
- *de heer Jean-Pierre Hanin: + 40.000 EUR (of 540.000 EUR)*
- *mevrouw Yeliz Bicici: + 50.000 EUR (of 275.000 EUR)*
- *de heer Sébastien Berden: + 50.000 EUR (of 275.000 EUR)*

Op voorstel van het CBB besluit de raad om de jaarlijkse bijdrage van de vennootschap aan het Pensioen- en Voorzorgplan als volgt te verhogen:
- *mevrouw Yeliz Bicici: + 22.000 EUR (of 62.000 EUR)*
- *de heer Sébastien Berden: + 22.000 EUR (of 62.000 EUR)*

Wijziging van de LTI

Op aanbeveling van de CBB besluit de raad van bestuur om het bezoldigingsbeleid met betrekking tot de variabele langetermijnbezoldiging van de leden van het uitvoerend comité aan te passen door vanaf het boekjaar 2020 een bedrag toe te kennen dat varieert van 0 % tot 60 % (in plaats van de huidige 0 % tot 40 %) van de jaarlijkse vaste bezoldiging met een doelstelling van 40 %.

De realisatie van de KPI's zal door de raad van bestuur in een meerjarenperspectief worden beoordeeld.

Indien deze realisatie ten minste 80 % bedraagt, hebben de leden van het uitvoerend comité de mogelijkheid om de aandelen van het LTI-plan te verwerven tegen een eenheidsprijs die overeenstemt met de laatst gekende slotkoers van de beurs, hetzij met een korting van 15 %, hetzij vermenigvuldigd met een factor 100/120, overeenkomstig commentaar 36/16 van het wetboek van de inkomstenbelastingen, indien dit vanuit reglementair oogpunt aanvaardbaar is.

Deze wijziging van het LTI-plan zal worden vermeld in het bezoldigingsbeleid dat ter goedkeuring aan de AvA zal worden voorgelegd. Deze mogelijkheid om Cofinimmo-aandelen te verwerven kan ook van toepassing zijn op de bonus van bepaalde personeelsleden zoals bepaald door het uitvoerend comité.

Aanhouden van aandelen door leden van het uitvoerend comité

Op aanbeveling van het CBB besluit de raad van bestuur dat elk lid van het uitvoerend comité een aantal aandelen in het aandelenregister van de vennootschap zal houden en registreren dat gelijk is aan ten minste 50 % van zijn vaste brutojaarverloning. Elk lid van het uitvoerend comité heeft 5 jaar de tijd om deze drempel te bereiken. De exacte bewoordingen en voorwaarden van deze

verplichting zullen worden vastgelegd in het document 'bezoldigingsbeleid' dat ter goedkeuring aan de algemene vergadering zal worden voorgelegd."

Aandeelhouderschap van niet-uitvoerende bestuurders

Er dient te worden opgemerkt dat de raad van bestuur op zijn vergadering van 13.02.2020 heeft beslist dat elke niet-uitvoerende bestuurder een aantal aandelen moet aankopen en in het aandelenregister van de vennootschap moet inschrijven dat overeenstemt met minstens 20 % van zijn jaarlijkse bezoldiging, na aftrek van de roerende voorheffing. Deze aandelen moeten door de niet-uitvoerend bestuurder worden aangehouden tot de datum van de eerste verjaardag van het einde van zijn laatste ambtstermijn.

In overeenstemming met de bepalingen van de corporate governance code 2020 en het WVV heeft de raad het bezoldigingsbeleid voor niet-uitvoerende bestuurders en leden van het uitvoerend comité voorgelegd aan de algemene vergadering van 13.05.2020 die het heeft goedgekeurd.

Tijdens het boekjaar 2020 gaf geen enkel besluit of operatie aanleiding tot de toepassing van artikel 7:97 van het WVV.

Bovendien voorziet artikel 37 van de wet van 14.05.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen in bijzondere bepalingen wanneer een van de in dit artikel bedoelde personen optreedt als tegenpartij in een operatie met de GVV of een van de vennootschappen van haar consolidatiekring. In de loop van het jaar 2020 werd de beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen door inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, het voorwerp van een verklaring onder toepassing van dit artikel. Ook het sluiten van overeenkomsten die de vennootschap in staat stellen de resterende aandelen van Cofinea I die in handen zijn van Amundi Immobilier Novation Santé te verwerven, was het voorwerp van een verklaring op grond van dit artikel.

Gedragscode

De Gedragscode bepaalt uitdrukkelijk dat de leden van de bedrijfsorganen en het personeel afzien van het vragen aan derden naar enige vorm van vergoeding, in cash of in natura, of enig ander persoonlijk voordeel, hen voorgesteld in het kader van hun professionele banden met de onderneming en dat ze zich ertoe verbinden deze voordelen te weigeren.

Meldingsbeleid van onregelmatigheden

Een meldingsprocedure van onregelmatigheden of whistleblowing wordt gebruikt in situaties waarin een persoon van de vennootschap of, algemeen, alle personen die voor rekening van de vennootschap werken, 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.

Aan- en verkoop van Cofinimmo-aandelen (insider trading)

Overeenkomstig de bedrijfsprincipes en -waarden werd er in het corporate governance charter een dealing code opgenomen met de regels die door de bestuurders en de aangeduide personen moeten worden nageleefd wanneer zij de uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen. Deze dealing code omvat de beperkingen op transacties in Cofinimmo-aandelen en hij verbiedt meer in het bijzonder de aan- en verkoop van Cofinimmo-aandelen tijdens een periode die elk kwartaal loopt vanaf de dag volgend op de balansdatum tot en met de dag van publicatie van de jaar-, halfjaar- of kwartaalresultaten. De regels van de dealing 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.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Het uitvoerend comité verklaart dat er noch een regeringstussenkomst, noch enig proces of enige arbitrageprocedure bestaat die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad. Zo ook zijn er, voor zover het uitvoerend comité hier weet van heeft, geen situaties of feiten die deze regeringstussenkomsten, processen of arbitrages zouden kunnen veroorzaken.

Compliance officer en risicobeheer

Mevrouw Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General, is de compliance officer. Haar taak bestaat erin toe te zien dat de gedragscode en in het algemeen alle van kracht zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen worden nageleefd. Zij is tevens de risk manager binnen het uitvoerend comité, waarbij ze instaat voor het identificeren en beheren van de gebeurtenissen die de organisatie zouden kunnen beïnvloeden.

Interne audit

Tot november 2020 was mevrouw Sophie Wattiaux verantwoordelijk voor de interne audit. Sindsdien wordt deze functie waargenomen door de heer Christophe Pleeck. Zijn taak bestaat uit het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de pertinentie van het interne controlesysteem.

Onderzoek en ontwikkeling

Er werd geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit uitgevoerd tijdens het boekjaar 2020, met uitzondering van de innovatie in bouw- en zware renovatieprojecten vermeld in het hoofdstuk 'Transacties en verwezenlijkingen in 2020'.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

Artikel 17 van de statuten bepaalt dat, behoudens bijzondere delegering van de raad van bestuur, de vennootschap in al haar handelingen, met inbegrip van degene waarbij een openbaar of ministerieel ambtenaar betrokken is, evenals voor het gerecht, hetzij als eiser hetzij als verweerder, geldig vertegenwoordigd is door hetzij twee bestuurders die gezamenlijk optreden, hetzij binnen de grenzen van de bevoegdheden van het uitvoerend comité, door twee leden van dit comité die gezamenlijk optreden, hetzij, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee afgevaardigden van dit bestuur die gezamenlijk optreden.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door de bijzondere mandatarissen van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen daarvoor is toegekend door de raad van bestuur of het uitvoerend comité of, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee afgevaardigden van dit bestuur die gezamenlijk optreden.
Bijgevolg vertegenwoordigen en verbinden de volgende personen de vennootschap op geldige wijze voor al haar handelingen en verplichtingen tegenover derden of openbare of private diensten, met ondertekening door twee van hen samen:

- de heer Jean-Pierre Hanin, afgevaardigd bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité;
- de heer Jean Kotarakos, bestuurder, lid van het uitvoerend comité;
- mevrouw Françoise Roels, bestuurder, lid van het uitvoerend comité;
- de heer Sébastien Berden, lid van het uitvoerend comité;
- mevrouw Yeliz Bicici, lid van het uitvoerend comité.

Krachtens een notariële akte van 15.01.2020, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 11.02.2020 heeft de raad van bestuur bepaalde bijzondere bevoegdheden gedelegeerd aan het uitvoerend comité . Tevens, krachtens een notariële akte van 15.01.2020, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 11.02.2020, heeft het uitvoerend comité bepaalde specifieke bevoegdheden gedelegeerd voor bepaalde soorten overeenkomsten waaronder huurovereenkomsten en aanhangsels, werken, leningen, kredieten, zekerheden en afdekkingen, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, juridische zaken, fiscaal beheer, fondsenoverdrachten en verzekeringsverrichtingen.

Statuten van Cofinimmo

Uittreksels uit de statuten worden gepubliceerd op blz. 346 tot 354 van dit document. De statuten van de vennootschap werden gewijzigd op15.01.2020, op 09.06.2020, op 10.06.2020, en op 25.08.2020.

INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14.11.2007

— In overeenstemming met 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 gereglementeerde markt, maakt de vennootschap de factoren die een impact kunnen hebben, bekend en licht, in voorkomend geval, de impact bij een openbaar overnamebod (OOB) toe

Kapitaalstructuur

Op de afsluitingsdatum van dit document bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.529.928.939,83 EUR en is vertegenwoordigd door 28.549.520 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

Op 15.09.2016 gaf de vennootschap een lening converteerbaar in aandelen uit met als vervaldatum 15.06.2021. De uitgifte heeft betrekking op 1.502.196 converteerbare obligaties met een nominale waarde van 146,00 EUR of een totaalbedrag van 219.320.616,00 EUR. De converteerbare obligaties verlenen hun houder de mogelijkheid om Cofinimmo-aandelen te ontvangen in de verhouding van één aandeel per obligatie. Op het moment van de conversie heeft de vennootschap evenwel de keuze tussen het afleveren van nieuwe en/of bestaande aandelen, het betalen van een contant bedrag of een combinatie van beide. De ruilverhouding zal gedeeltelijk worden aangepast in functie van het dividendniveau vanaf een bepaalde drempel en volgens de gebruikelijke antiverwateringsbepalingen voor dit type uitgifte. De conversieperiode is geopend op elk moment vanaf 26.10.2016 tot 06.09.2021.

Een obligatiehouder kan zijn conversierecht voor een converteerbare obligatie uitoefenen door een conversiekennisgeving in te dienen volgens de procedure opgenomen in de hiervoor uitgegeven verrichtingsnota. Deze kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Van de uitgifte van 15.09.2016 zijn momenteel 1.502.196 converteerbare obligaties in omloop. Indien alle obligaties in omloop worden geconverteerd, zou dat aanleiding geven tot de creatie van maximaal 1.643.933 aandelen die eenzelfde aantal stemrechten verlenen.

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 netto jaarlijkse bezoldiging in aandelen van de vennootschap investeren. Deze aandelen worden aangehouden gedurende ten minste één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en gedurende ten minste drie jaar na de toekenning ervan. De leden van het uitvoerend comité moeten hun volledige netto variabele bezoldiging op lange termijn besteden aan de verwerving van aandelen van de vennootschap, die zij voor een minimumperiode van drie jaar aanhouden. 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 aanhouden tijdens hun mandaat. Alle aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel

Bijzondere zeggenschapsrechten van de houders van effecten

De vennootschap heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Mechanisme voor de controle 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 van 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 31.12.2020 bezat de vennootschap 45.084 eigen aandelen.

Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij de vennootschap en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover de vennootschap er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden 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

In overeenstemming met artikel 10 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor vier jaar benoemd door de algemene vergadering, die hen te allen tijde kan afzetten. De bestuurders zijn herverkiesbaar. Het mandaat van de uittredende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

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 mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen

De buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020 verleende aan de raad van bestuur een nieuwe machtiging voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van de notulen 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. 725.000.000 EUR, hetzij 50 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020, desgevallend afgerond, voor kapitaalverhogingen door inbrengen in contanten die de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap voorziet;
2. 290.000.000 EUR, hetzij 20 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 145.000.000 EUR, hetzij 10 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020, voor:
   a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura,
   b) kapitaalverhogingen door inbreng in contanten, zonder mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, of
   c) elke andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging in geen geval kan verhoogd worden boven 1.160.000.000 EUR, zijnde het totaal van de verschillende machtigingen inzake toegestaan kapitaal.

Op de afsluitingsdatum van dit document heeft de raad van bestuur nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging.

De raad van bestuur is specifiek gemachtigd om, voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 15.01.2020, voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (zelfs buiten de beurs) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving, verkoop en inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115 % van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving en inpandneming) zonder dat Cofinimmo op enig moment meer dan 10 % van het totale aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2020 en op de afsluitingsdatum van dit document bezat Cofinimmo 45.084 eigen aandelen.

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, zijn gewijzigd of verlopen bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod

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 bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod vóór 2020, kan worden geraadpleegd in het jaarlijks financieel verslag van 2019 en voorgaande jaren, in het gedeelte 'Controlewijziging van het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring'. Deze documenten zijn beschikbaar op de website van de vennootschap op www.cofinimmo.com.

De volgende kredietovereenkomsten die in 2020 werden gesloten bevatten dergelijke controlewijzigingsclausule:

- kredietovereenkomst van 06.01.2020 tussen de vennootschap en SMBC,
- kredietovereenkomst van 23.03.2020 tussen de vennootschap en ABN AMRO,
- kredietovereenkomst van 01.04.2020 tussen de vennootschap en BELFIUS,
- kredietovereenkomst van 23.04.2020 tussen de vennootschap en ING,
- kredietovereenkomst van 09.06.2020 tussen de vennootschap en KBC,
- kredietovereenkomst van 01.07.2020 tussen de vennootschap en BNP,
- kredietovereenkomst van 01.07.2020 tussen de vennootschap en ABN AMRO,
- kredietovereenkomst van 02.10.2020 tussen de vennootschap en BELFIUS,
- overeenkomst van 02.12.2020 met betrekking tot de uitgifte van een duurzame benchmarkobligatie,
- overeenkomst van 18.12.2020 tussen de vennootschap en BECM.

De gewone algemene vergadering van 13.05.2020 keurde de controlewijzigingsclausules opgenomen in de overeenkomsten die tot 23.04.2020 werden afgesloten goed. De overige controlewijzigingsclausules zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 12.05.2021.

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 op bladzijde 194 van dit document.

BEZOLDIGINGSBELEID

Inleiding

Overeenkomstig de bepaling 7.3 van de Code 2020, werd het bezoldigingsbeleid goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 met de volgende stemming: 9.195.749 stemmen 'voor', hetzij 88,11% van de uitgebrachte stemmen, 977.064 'tegen', hetzij 9,36% van de uitgebrachte stemmen, en 264.363 'onthoudingen'. Het bezoldigingsbeleid is van toepassing vanaf 01.01.2020 en dat in beginsel tot het einde van het boekjaar dat in 2024 wordt afgesloten. Het bezoldigingsbeleid wordt bij elke wijziging, en in elk geval minstens één keer om de vier jaar, ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, per afzonderlijke stemming. Het bezoldigingsbeleid van toepassing kan op de website van de vennootschap worden geraadpleegd, in de documentatie die in het kader van de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 ter beschikking is gesteld van de aandeelhouders.

Bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende bestuurders

PROCEDURE

Alle beslissingen betreffende de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering. De bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders wordt bepaald door de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur, die aanbevelingen ontvangt van de BBC. Het BBC verricht minstens om de twee jaar een vergelijking met de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders van andere beursgenoteerde Belgische vennootschappen met een gelijkaardige omvang. Die oefening werd gemaakt om te controleren of de bezoldiging nog steeds gepast is en voldoet aan de marktpraktijken, gelet op de omvang van de onderneming, haar financiële situatie, haar positie in het Belgische economische landschap en de verantwoordelijkheden van de bestuurders. Alle wijzigingen van de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders na deze vergelijkende oefening, zijn onderworpen aan een beslissing van de algemene vergadering.

BELEID

Het beleid dat de gewone algemene vergadering van 28.04.2006 goedkeurde op voorstel van de raad van bestuur en het CBB, blijft van toepassing. Het werd in 2016 aangevuld met maatregelen om (1) niet-uitvoerende bestuurders die deelnemen aan fysieke vergaderingen te compenseren voor de extra tijd die zij besteden aan hun mandaat in verhouding tot de tijd dat een in België wonende bestuurder eraan besteedt en (2) om niet-uitvoerende bestuurders te verplichten om aandelen in de vennootschap te hebben.

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 28.04.2006 bestaat de bezoldiging uit een vaste jaarlijkse vergoeding en zitpenningen voor de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités waaraan de leden of de voorzitter deelnemen:

- enerzijds een basisbezoldiging van 20.000 EUR voor elk lid van de raad van bestuur, 6.250 EUR voor elk lid van een comité en 12.500 EUR voor het voorzitterschap van een comité;
- en anderzijds zitpenningen van 2.500 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur en 700 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de comités.

Niet-uitvoerende bestuurders die in het buitenland wonen, ontvangen een forfaitair bedrag van 1.000 EUR per verplaatsing om deel te nemen aan een raad of comité. Dit bedrag dekt de extra tijd die zij besteden aan hun mandaat in vergelijking met die van een bestuurder die in België woont.

De bezoldiging van de voorzitter van de raad is vastgelegd op 100.000 EUR per jaar voor het geheel van zijn verantwoordelijkheden, zowel in de raad van bestuur als in de comités.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen aan hun prestaties gebonden variabele vergoeding, aandelenopties, spaar-of voorzorgsplan, of voordelen in natura.

Teneinde in overeenstemming te zijn met de Code 2020, heeft de raad van bestuur tijdens haar zittingen van 13.02.2020 en 19.03.2020 beslist dat elke niet-uitvoerende bestuurder jaarlijks een aantal aandelen moet verwerven en laten inschrijven in het aandelenregister van de vennootschap dat overeenstemt met minstens 20% van zijn jaarlijkse bezoldiging na aftrek van de bedrijfsvoorheffing. Deze aandelen dienen tot minstens één jaar na het einde van het mandaat te worden aangehouden en in ieder geval tot minstens drie jaar na de toekenning ervan. Dividenden die worden toegekend tijdens de blokkeringsperiode (voor het boekjaar beginnende op 1 januari van het jaar van de algemene vergadering volgend op de inschrijving in het register) zullen op hetzelfde moment worden uitbetaald als voor de andere aandeelhouders. Om de praktische toepassing van deze regel te vergemakkelijken, zal het aantal aandelen dat een bestuurder moet aankopen vastgesteld worden aan het begin van het jaar, waarbij rekening zal worden gehouden met de gemiddelde beurskoers van het voorgaande jaar. De bestuurders kunnen anticiperen op deze aankoopverplichting door een voldoende aantal aandelen te kopen voor de resterende periode van hun mandaat.

Bestuurders die een institutionele aandeelhouder vertegenwoordigen, vallen niet onder deze verplichting tot herbelegging in Cofinimmo-aandelen, voor zover zij hun bezoldiging retrocederen aan de aandeelhouder die zij vertegenwoordigen.

CONTRACTUELE RELATIE

Er bestaat geen contract tussen de vennootschap en de niet-uitvoerende bestuurders, die hun mandaat in hoedanigheid van zelfstandige uitoefenen. Overeenkomstig de statuten van de vennootschap kunnen zij te allen tijde met onmiddellijke werking en zonder reden worden ontslagen door de algemene vergadering.

Het bezoldigingsbeleid van de leden van het uitvoerend comité

PROCEDURE

De bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité wordt vastgesteld door de raad van bestuur op basis van aanbevelingen van de BBC. Dat comité analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat geldt voor de leden van het uitvoerend comité en gaat na of er een aanpassing nodig is om ze op redelijke wijze aan te trekken, te behouden en te motiveren, rekening houdend met inzet en de omvang van de vennootschap. Het is namelijk essentieel om het bezoldigingsbeleid van Cofinimmo in lijn te brengen met haar ambities.

Zowel het globale niveau van de bezoldiging als de spreiding over de verschillende onderdelen en de verwervingsvoorwaarden ervan worden geanalyseerd. Die analyse gaat desgevallend gepaard met een vergelijking met het bezoldigingsbeleid dat geldt voor de leden van het uitvoerend comité van andere beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen van gelijke omvang en gelijk belang. De vaststellingen en conclusies van de benchmarkoefening worden desgevallend vermeld in het bezoldigingsverslag van het jaarverslag.

Het BBC gaat ook na of de procedure voor het vastleggen van de doelstellingen, die het niveau van de variabele vergoeding bepalen, overeenstemt met de ambitieuze strategie en risicoacceptatiegraad van de vennootschap. Het legt het resultaat van zijn analyse en zijn eventuele gestaafde aanbevelingen ter beslissing voor aan de raad van bestuur.

De bezoldigingen die aldus worden toegekend aan de leden van het uitvoerend comité omvatten al hun prestaties binnen de Cofinimmo groep.

BELEID

Ten einde de collegialiteit van de leden van het uitvoerend comité ten aanzien van de strategie van de vennootschap te bewerkstelligen, is de samenstelling van de bezoldiging (maar niet het niveau ervan) identiek voor alle leden.

De voor de bepaling van de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend comité omschreven doelstellingen dienen eveneens als algemeen kader voor de bepaling van de doelstellingen van de werknemers.

Sinds 2018 bestaat het totale bedrag van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité uit de volgende elementen[1]:

1. De vaste vergoeding

Het bedrag van de vaste vergoeding van de leden van het uitvoerend comité wordt bepaald in functie van hun individuele verantwoordelijkheden en competenties. Bijgevolg bestaat er geen uitlijning van de vaste vergoeding van de leden van het uitvoerend comité. Ze komt voort uit de managementovereenkomsten en wordt toegekend ongeacht het prestatiecriterium. Ze is niet geïndexeerd. Voor de leden van het uitvoerend comité die eveneens lid zijn van de raad van bestuur omvat ze hun prestaties als lid van de raad van bestuur en hun deelname aan de vergaderingen van de verschillende comités. De vaste vergoeding is ten laste van Cofinimmo en Cofinimmo Investment Services. De jaarlijkse vaste vergoeding ten laste van Cofinimmo wordt maandelijks per twaalfden betaald na aftrek van de bedrijfsvoorheffing. De bezoldiging ten laste van Cofinimmo Investment Services wordt jaarlijks betaald.

2. De variable vergoeding

De criteria voor de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend comité betreffen kwaliteitsprestaties die voldoen aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivering. Zij worden vastgesteld door de raad van bestuur op het ogenblik van de vaststelling van het jaarbudget en meerjarenbudget. Zij bestaan uit een combinatie van collectieve en individuele financiële en kwalitatieve doelstellingen waaraan een weging wordt gegeven. De raad van bestuur bepaalt de criteria, die doelstellingen behelzen die zowel op korte termijn (STI) als op lange termijn (LTI) een invloed hebben op de vennootschap en in lijn zijn met de strategie van de onderneming.

De raad bepaalt het maximumpercentage van de variabele vergoeding die alleen mag worden uitgekeerd in het geval van prestaties die de verwezenlijking van de doelstellingen te boven gaan. Dit percentage bedraagt 60 % van de vaste jaarlijkse bezoldiging.

Voor wat betreft de variabele vergoeding op korte termijn als op lange termijn, worden de KPI's gecontroleerd aan de hand van boekhoudkundige en financiële gegevens die door het auditcomité worden geanalyseerd. Het BBC maakt een cijferberekening van wat de variabele vergoeding kan zijn, op basis van de mate waarin de doelstellingen werden gerealiseerd. Deze cijferberekening dient als indicator om de variabele vergoeding definitief vast te leggen. Deze houdt met name eveneens rekening met de specifieke situatie van de vennootschap en van de markt in het algemeen.

De realisatie van de doelstellingen voor de bepaling van de variabele vergoeding op lange termijn wordt geëvalueerd in een perspectief over meerdere jaren.

Het BBC maakt vervolgens een voorstel voor de variabele vergoeding over aan de raad van bestuur, die de prestaties van het uitvoerend comité op zijn beurt evalueert en het bedrag van de variabele vergoeding definitief bepaalt.

In ieder geval is er geen toekenning van variabele vergoeding wanneer minder dan 80 % van het budget bereikt is.

De toewijzing van de variabele verloning gebeurt in overeenstemming met de bepalingen van artikel 7:91 van het WVV.

In de veronderstelling dat de variabele vergoeding zou zijn toegekend of betaald op basis van verkeerde financiële informatie, kan de vennootschap de betrokken variabele verloning volledig of gedeeltelijk opschorten in functie van de ten onrechte toegekende bedragen

De **variabele vergoeding op korte termijn (STI)** is bedoeld om de collectieve en individuele bijdrage van de leden van het uitvoerend comité te vergoeden. Het bedrag wordt bepaald op basis van de effectieve verwezenlijking van financiële en kwalitatieve doelstellingen en niet-financiële doelstellingen op korte termijn die jaarlijks worden vastgelegd en beoordeeld door de raad van bestuur op voorstel van het BBC.

De financiële doelstellingen omvatten in het algemeen de bezettingsgraad, de groei, de EPS, de operationele marge, de bijzondere projecten. De niet-financiële criteria kunnen van jaar tot

1. Er wordt aan herinnerd dat de oude bezoldigingsplannen die van kracht waren voor de reorganisatie van het directiecomité in 2018 niet meer van toepassing zijn voor de leden van het uitvoerend comité, maar verworven blijven voor mevrouw Françoise Roels, lid van het comité sinds 2006.

jaar variëren in functie van de bij de bepaling van het budget vastgestelde prioriteiten. Zij omvatten typisch domeinen die efficiëntieprojecten, leadership en HR-initiatieven kunnen betreffen.

Deze doelstellingen worden bepaald volgens criteria, gewogen in functie van hun belang en goedgekeurd door de raad van bestuur op voorstel van het BBC. De vaststelling van doelstellingen gebeurt op hetzelfde moment als de vaststelling van het budget en houdt rekening met het budget ter garantie dat de doelstellingen in lijn liggen met de strategie van de vennootschap. De bepaling van de mate waarin de doelstellingen werden bereikt, gebeurt onder controle van het auditcomité.

Het percentage van de variabele vergoeding op korte termijn kan variëren van 0 % tot 60 % met een doelstelling van 40 % van de vaste jaarlijkse bezoldiging.

De raad van bestuur kan beslissen om een variabele vergoeding op korte termijn toe te kennen in de vorm van een individuele pensioentoezegging.

De **variable vergoeding op lange termijn (LTI)** is bestemd om de belangen van de leden van het uitvoerend comité in lijn te brengen met deze van de aandeelhouders en zet de leden van het uitvoerend comité ertoe aan een langetermijnvisie te hebben. Voor de variabele verloning op lange termijn omvatten de criteria met name de evolutie van de EPS en het dividend in een meerjarenperspectief, evenals ESG-criteria en persoonlijke doelstellingen om dit meerjarenperspectief te ondersteunen.

Voor de eerste keer en parallel met de implementatie van haar investeringsbeleid, benadrukte Cofinimmo haar ambities omtrent Environment, Social and Governance (ESG) met de lancering van, naast andere ESG-maatregelen, het project 30[3], dat een vermindering van de energie-intensiteit van haar portefeuille met 30 % tegen 2030 viseert om 130 kWh/m^2 te bereiken. Deze doelstelling, die het niveau van 2017 als referentie gebruikt, werd vastgelegd volgens de science based targets-methode. Hierdoor kon Cofinimmo de te leveren inspanningen objectiveren die bijdragen tot de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde tot 1,5°C te beperken en pakt Cofinimmo actief de Overeenkomst van Parijs, afgesloten op COP21, aan. De opname van ESG-doelstellingen in de criteria van de variabele vergoeding vloeit voort uit de vele initiatieven inzake duurzaamheid die Cofinimmo al meer dan tien jaar geleden inleidde.

Het LTI-plan bestaat uit de toewijzing van een bedrag variërend van 0 % tot 60 % van de vaste vergoeding voor de leden van het uitvoerend comité, met een objectief van 40 % van de jaarlijkse vaste vergoeding. Dit bedrag, na aftrek van de bedrijfsvoorheffing, moet worden gebruikt voor de verwerving van aandelen van Cofinimmo die de leden van het uitvoerend comité zich toe verbinden deze - als aandelen op naam – gedurende een minimumperiode van drie jaar aan te houden.

De leden van het uitvoerend comité hebben de mogelijkheid om aandelen te verwerven in het kader van het plan tegen een eenheidsprijs die overeenstemt met de laatste gekende slotnotering van de beurskoers, vermenigvuldigd met een factor van 100/120e, d.w.z. middels een reductie van 16,67 %, overeenkomstig commentaar 36/16 van het Wetboek op de inkomstenbelastingen, mits de doelstellingen werden behaald ten belope van minstens 80 % globaal. Deze mogelijkheid zal beschikbaar zijn voor de desgevallend in 2021 te verwerven aandelen als resultaat van de realisatie van de in 2020 vastgestelde doelstellingen.

Tijdens de zitting van 13.02.2020 en van 19.03.2020, en met het oog erop in lijn te zijn met de Code 2020, heeft de raad van bestuur beslist dat de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité elkeen minstens respectievelijk 2.200 en 1.200 Cofinimmo-aandelen op naam moeten aanhouden gedurende de volledige duur van hun functie[1]. Deze aanhoudingsdrempel moet eind 2024 bereikt zijn.

3. Het spaar- en voorzorgplan

Het spaar- en voorzorgplan is bedoeld om de kloof te overbruggen tussen de middelen die beschikbaar zijn voor de begunstigden vóór hun pensionering en de middelen waarover ze daarna zullen beschikken. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Cofinimmo. De leden van het uitvoerend comité hebben een groepsverzekering van het type 'defined contribution' onderschreven bij een verzekeringsmaatschappij. De leden van het uitvoerend comité hebben overigens toegang tot een verzekering 'Individuele pensioentoezeggingen' met als enige doel de betaling van een kapitaal leven of een kapitaal overlijden.

4. De andere voordelen

Cofinimmo maakt jaarlijkse kosten inzake medische dekking voor de leden van het uitvoerend comité. Bovendien stelt de vennootschap aan de leden van het uitvoerend comité een bedrijfswagen ter beschikking en betaalt zij hen alle in het kader van hun functie gemaakte professionele kosten terug. De leden van het uitvoerend comité beschikken ook over een laptop en een gsm.

CONTRACTUELE BEPALINGEN VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

De vennootschap heeft een bedrijfscontract voor onbepaalde duur afgesloten met de leden van het uitvoerend comité om hen het dagelijkse bestuur toe te vertrouwen. Zij hebben het statuut van zelfstandige en vervullen hun taak zonder enige ondergeschiktheid en in volle autonomie en onafhankelijkheid. Zij laten zich bij de uitvoering van hun taken echter wel leiden door de richtlijnen en strategische beslissingen van de raad van bestuur en zij leven de bevoegdheids-en werkingsregels van het uitvoerend comité na.

Sinds 2018 en in het kader van de reorganisatie van het uitvoerend comité, werd een nieuwe vorm van overeenkomst onderhandeld en uitgewerkt voor de sindsdien benoemde leden.

De in 2018 gesloten bedrijfscontracten zijn in overeenstemming met het WVV. Deze bepalen dat het contract kan worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden in geval van beëindiging door de vennootschap en drie maanden in geval van beëindiging door hen, of middels betaling van een gelijkwaardige vergoeding berekend op basis van de emolumenten die van kracht waren op het moment van de opzegging. Betreffende het in 2007 gesloten contract voor het lid van het uitvoerend comité dat in 2004 werd benoemd, kan het worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van 24 maanden in geval van een beëindiging door de vennootschap en drie maanden in geval van beëindiging door het lid van het uitvoerend comité, of middels betaling van een gelijkwaardige vergoeding berekend op basis van de emolumenten die van kracht waren op het moment van de beëindiging[2].

1. Op basis van het gemiddelde van het jaar 2019 van de aandelenkoers van het Cofinimmo-aandeel.
2. Artikel 9 van de wet van 06.04.2010 bepaalt dat deze vergoeding beperkt is tot 12 maanden of, afhankelijk van het geval, 18 maanden. Het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance herinnert er echter aan dat deze voorwaarden zijn vastgelegd in een managementovereenkomst afgesloten met Françoise Roels in 2007. De goedkeuring van de algemene vergadering is daarom niet vereist op dit punt, in overeenstemming met hetzelfde artikel.

Indien de bestuurders die lid zijn van het uitvoerend comité hun functie wegens arbeidsongeschiktheid (ziekte of ongeval) niet kunnen uitoefenen, blijft Cofinimmo het vaste gedeelte van hun emolumenten verder betalen gedurende een periode van twee maanden vanaf de eerste dag van de arbeidsongeschiktheid. Vervolgens ontvangen zij een invaliditeitsrente (uitgekeerd door een verzekeringsmaatschappij) die gelijk is aan 70 % van hun totale bezoldiging.

De bedrijfscontracten van de leden van het uitvoerend comité voorzien in een niet-concurrentiebeding voor een periode van 12 maanden na het einde van het contract. Deze clausule is alleen van toepassing als het bedrijf heeft besloten ervan gebruik te maken. In dit geval zal een vergoeding van 12 maanden van vaste emolumenten worden betaald.

De met de leden van het uitvoerend comité gesloten overeenkomsten bepalen eveneens dat, in de veronderstelling dat de variabele vergoeding zou zijn toegekend of betaald op basis van verkeerde financiële informatie, de vennootschap de betrokken variabele verloning volledig of gedeeltelijk kan opschorten in functie van de ten onrechte toegekende bedragen

Bezoldigingsbeleid voor de volgende vier boekjaren

De raad van bestuur heeft niet de intentie het bezoldigingsbeleid van 2020 te wijzigen op belangrijke punten gedurende de vier volgende boekjaren. Dit bezoldigingsbeleid is van toepassing vanaf 01.01.2020 en dat in beginsel tot het einde van het boekjaar dat in 2024 wordt afgesloten. Het bezoldigingsbeleid wordt echter ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, per afzonderlijke stemming, bij elke belangrijke wijziging, en in elk geval minstens één keer om de vier jaar.

Eerstelijnszorgcentrum Oisterwijk Kliniek – Tilburg (NL)

BEZOLDIGINGSVERSLAG

1. Inleiding

Onderhavig bezoldigingsverslag kadert binnen de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020') en artikel 3:6 § 3, alinea 2 van het WVV.

Het bezoldigingsverslag bevat een volledig overzicht van de bezoldiging, inclusief alle voordelen, in welke vorm ook, die in de loop van het boekjaar 2020 toegekend of verschuldigd zijn aan elk van de niet-uitvoerende bestuurders en de leden van het uitvoerend comité.

1. TOTALE BEZOLDIGING

1.1. Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders werden vergoed in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid dat door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 aangenomen werd.

In zijn zitting van 13.04.2020 heeft de raad van bestuur beslist om de zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders met 15 % te verminderen vanaf april 2020 tot eind 2020, evenals de niet-betaling van de zitpenningen in verband met de twee vergaderingen van de raad van bestuur die gewijd waren aan het beheer van de COVID-19-crisis. De raad van bestuur heeft deze bedragen toegewezen aan verschillende verenigingen en initiatieven in verband met de bestrijding van de COVID-19-pandemie. Een gelijkaardige beslissing werd genomen met betrekking tot de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité (zie bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité).

Aanwezigheden van de niet-uitvoerende bestuurders in 2020

Naam, Functie	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Auditcomité
Jacques van Rijckevorsel Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	9/9	5/5	5/5
Benoit Graulich Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van het auditcomité	9/9		5/5
Cécile Scalais Niet-uitvoerend bestuurder	9/9		
Diana Monissen Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	9/9	5/5	
Inès Archer-Toper Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	9/9		5/5
Kathleen van den Eynde Niet-uitvoerend bestuurder	8/9		
Maurice Gauchot Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	9/9	5/5	
Olivier Chapelle Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	9/9	5/5	
Xavier de Walque Niet-uitvoerend bestuuder - Lid van het auditcomité	9/9		5/5

Aantal aandelen in bezit op 31.12.2020

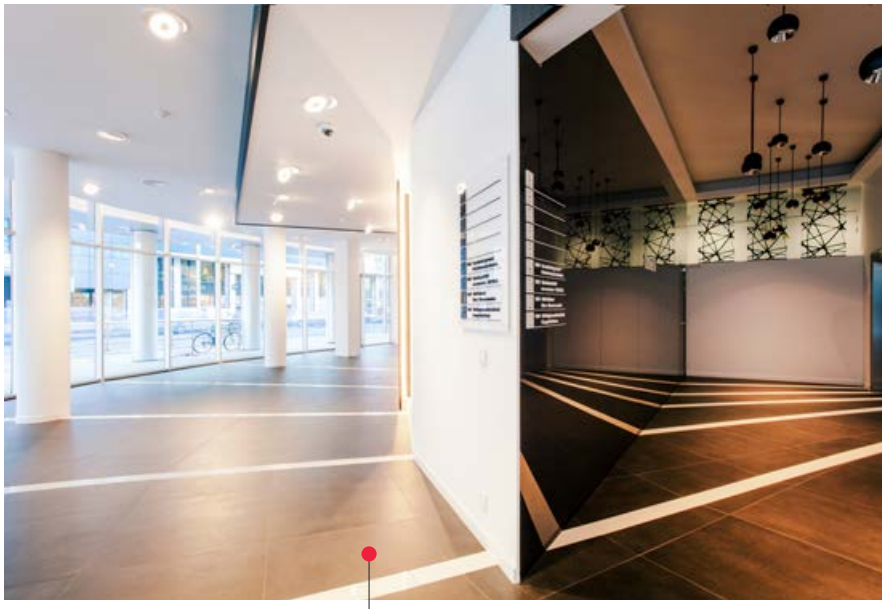
Naam, Functie	Aantal aandelen op 31.12.2020
Jacques van Rijckevorsel Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	1.000
Benoit Graulich Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van het auditcomité	965
Cécile Scalais Niet-uitvoerend bestuurder	0*
Diana Monissen Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	257
Inès Archer-Toper Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	205
Kathleen van den Eynde Niet-uitvoerend bestuurder	0*
Maurice Gauchot Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	413
Olivier Chapelle Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	1.005
Xavier de Walque Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	702

* Overeenkomstig het bezoldigingsbeleid zijn de bestuurders die een institutionele aandeelhouder vertegenwoordigen niet onderworpen aan de regel van de verplichting tot herbelegging in Cofinimmo aandelen, voor zover zij hun bezoldiging doorstorten aan de aandeelhouder die zij vertegenwoordigen.

Totale bezoldiging

Naam, Functie	Vaste bestuurdersvergoeding inclusief -15% COVID vanaf 01.04.2020* (in EUR)
Jacques van Rijckevorsel Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	88.750
Benoit Graulich Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van het auditcomité	45.544
Cécile Scalais Niet-uitvoerend bestuurder	33.375
Diana Monissen Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	42.107
Inès Archer-Toper Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	42.002
Kathleen van den Eynde Niet-uitvoerend bestuurder	31.250
Maurice Gauchot Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	43.107
Olivier Chapelle Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	42.107
Xavier de Walque Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	44.007

* Overeenkomstig het bezoldigingsbeleid is de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders uitsluitend vast. Zij ontvangen geen variabele bezoldiging, uitzonderlijke elementen of pensioenbeloften.



Kantoorgebouw Wet 34 – Brussel CBD (BE)

1.2. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

De leden van het uitvoerend comité werden vergoed in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid dat door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 aangenomen werd.

De raad van bestuur heeft, op voorstel van het uitvoerend comité, in zijn zitting van 13.04.2020 beslist om de vaste maandelijkse bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité te verminderen vanaf april 2020 tot het einde van het jaar 2020. Bovendien heeft de raad van bestuur deze bedragen toegewezen aan verschillende verenigingen en initiatieven in verband met de bestrijding van de COVID-19-pandemie.

Ter informatie: de verhouding tussen de totale verloning van de CEO in 2020 en de laagste verloning van de werknemers, uitgedrukt in voltijdequivalenten, is 14.

Aanwezigheden van de leden van het uitvoerend comité in 2020

Naam, Functie	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en de corporate governance	Auditcomité
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	9/9	5/5*	5/5*
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	9/9	5/5*	5/5*
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	9/9		5/5*
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	9/9*		
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	9/9*		

* De leden van het uitvoerend comité wonen de vergaderingen bij als genodigden.

Totale bezoldiging

Naam, Functie	1. Vaste bezoldiging			2. Variabele bezoldiging	
	Conventionele Basisbezoldiging[1]	Bestuurders-vergoeding	Bijkomende voordelen (gelijkwaardig voordeel firmawagen, laptop, GSM en medische dekking)	1 jaar variabel - Short Term Incentive Plan[2]	Meer jaren variabel - Long Term Incentive Plan
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	540.000 EUR		20.164 EUR	295.840 EUR	267.840 EUR
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	300.000 EUR		19.338 EUR	164.400 EUR	148.800 EUR
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	332.300 EUR		22.445 EUR	182.100 EUR	164.820 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	275.000 EUR		20.299 EUR	136.400 EUR	136.400 EUR
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	275.000 EUR		21.749 EUR	136.400 EUR	136.400 EUR

1. De kolom 'Basisvergoeding' komt overeen met het overeengekomen bedrag in de managementcontracten. Tijdens de zitting van 13.04.2020 heeft de raad van bestuur beslist om de basisvergoeding van de leden van het uitvoerend comité met 15% te verminderen vanaf april 2020 tot eind 2020. De raad van bestuur heeft deze bedragen toegewezen aan verschillende verenigingen en initiatieven in verband met de bestrijding van de COVID-19 pandemie. Deze vermindering is opgenomen in de kolom 'Totale bezoldiging'.
2. Ter herinnering: de raad van bestuur kan, overeenkomstig het bezoldigingsbeleid, een variabele bezoldiging op korte termijn toekennen in de vorm van een individuele pensioentoezegging.
3. Het bedrag 'Totale bezoldiging' houdt rekening met de vermindering van de basisbezoldiging met 15% tussen 01.04.2020 en 31.12.2020.

Prestaties 2020

Na analyse door het auditcomité van de gegevens die als basis dienen voor de KPI's, heeft het CBB een evaluatie uitgevoerd van de verwezenlijking van de doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité.

In zijn zitting van 25.02.2021 en op aanbeveling van het CBB heeft de raad van bestuur het totale percentage van de verwezenlijking van de KPI's met betrekking tot de STI vastgesteld op 137%. Dit percentage werd bepaald in functie van de verwezenlijkingsgraad van de KPI's en door toepassing van een discretionaire aanpassing om rekening te houden met de uitzonderlijke context ten gevolge van de gezondheidscrisis.

Tijdens dezelfde zitting en op aanbeveling van het CBB heeft de raad van bestuur het verwezenlijkingspercentage van de KPI's met betrekking tot de LTI op 124% bepaald.

De raad van bestuur heeft beslist om geen appreciatieverschil tussen de leden van het uitvoerend comité toe te passen en aldus de kwaliteit van het teamwerk en de collegialiteit van de leden van het uitvoerend comité te erkennen.

Het percentage van de variabele STI-vergoeding dat op de jaarlijkse conventionele vaste vergoeding wordt toegepast, bedraagt derhalve 54,8% (40% * 137%) en het percentage van de variabele LTI-vergoeding dat op de jaarlijkse vaste vergoeding wordt toegepast, bedraagt derhalve 49,6% (40%* 124%).

De toekenning van de variabele vergoeding gebeurt in overeenstemming met de voorschriften van artikel 7:91 van het WVV.

3. Uitzonderlijke elementen	4. Pensioen	5. Totale bezoldiging[3]	6. Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	100.000 EUR	1.171.274 EUR	Vast:	51,87%
			Variabel:	48,13%
	62.000 EUR	668.888 EUR	Vast:	53,18%
			Variabel:	46,82%
	62.000 EUR	734.381 EUR	Vast:	52,76%
			Variabel:	47,24%
	62.000 EUR	607.261 EUR	Vast:	55,08%
			Variabel:	44,92%
	62.000 EUR	607.712 EUR	Vast:	55,18%
			Variabel:	44,82%

Woonzorgcentrum l'Orchidée – Itter (BE)

Prestaties 2020

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Verwezenlijking
Short-Term Incentive Plan		
Nettoresultaat van de keractiviteiten per aandeel	25%	In lijn
Strategische groei	10%	In lijn
Speciale projecten	25%	Overtroffen
Long-Term Incentive Plan	10%	In lijn
Nettoresultaat van de keractiviteiten per aandeel	10%	In lijn
Persoonlijke doelstellingen	20%	Overtroffen
Long-Term Incentive Plan		
Uitvoering van de ESG-strategie	25%	In lijn
Nettoresultaat van de keractiviteiten per aandeel	25%	In lijn
Dividend	25%	Overtroffen
Persoonlijke doelstellingen	25%	Overtroffen

Aantal aandelen in bezit op 31.12.2020

Naam, Functie	Aantal aandelen op 31.12.2020
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	2.825
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	2.938
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	1.463
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	668
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	412

2. AANDELENGERELATEERDE BEZOLDIGING

Sinds 2017 kent de vennootschap geen rechten meer toe om aandelen te verwerven (aandelenoptieplan) en sinds 2018 ook geen aandelengerelateerde instrumenten (waarderingsrechten voor aandelen). De oude plannen blijven echter van toepassing voor de rechten die reeds waren toegekend aan mevrouw Françoise Roels als lid van de raad van bestuur, de heer Sébastien Berden en mevrouw Yeliz Bicici vóór hun benoeming tot lid van het uitvoerend comité (zie bladzijde 204).

3. VERTREKVERGOEDINGEN

In het bezoldigingsbeleid zijn voorzieningen voor ontslagvergoedingen opgenomen. Tijdens het boekjaar 2020 werd aan geen enkel lid van het uitvoerend comité een ontslagvergoeding betaald.

4. GEBRUIK VAN TERUGVORDERINGSRECHTEN

In overeenstemming met het bezoldigingsbeleid bepalen de contracten die met de leden van het uitvoerend comité worden gesloten dat, indien de variabele bezoldigingen werden toegekend of uitbetaald op basis van onjuiste financiële informatie, de vennootschap de betaling van het geheel of een deel van de betrokken variabele bezoldigingen kan uitstellen, afhankelijk van de ten onrechte toegekende bedragen. Voor het boekjaar 2020 wordt geen gebruik gemaakt van deze terugvorderingsrechten.

5. AFWIJKINGEN VAN HET BEZOLDIGINGSBELEID

Voor het boekjaar 2020 waren er geen afwijkingen van het bezoldigingsbeleid zoals goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020.

6. STEM VAN DE AANDEELHOUDERS

Op 13.05.2020 heeft de gewone algemene vergadering bij afzonderlijke stemming het bezoldigingsverslag voor het op 31.12.2019 afgesloten boekjaar goedgekeurd met de volgende stemmen: 9.557.690 stemmen 'voor', hetzij 91,57% van de uitgebrachte stemmen, 867.793 stemmen 'tegen', hetzij 8,31% van de uitgebrachte stemmen en 11.693 'onthoudingen'.

7. EVOLUTIE IN DE VERLONING EN DE PRESTATIES VAN DE VENNOOTSCHAP

Chief Executive Officer

De totale bezoldiging van de Chief Executive Officer bleef tussen 2015 en 2017 stabiel.

In 2018 vertoonde ze een positieve variatie van 38,4% voor zover dat jaar gekenmerkt werd door een wisseling van CEO. Bij deze gelegenheid herzag de raad van bestuur de strategische doelstellingen van de vennootschap en paste het bezoldigingspakket voor de functie van CEO aan op basis van een grondige benchmarkoefening die met behulp van consultants gespecialiseerd in Compensations & Benefits (zie bezoldigingsverslag 2018) werd uitgevoerd.

Overige leden van het uitvoerend comité

De totale bezoldiging van de overige leden van het uitvoerend comité (voorheen directiecomité) is van 2015 tot 2018 stabiel gebleven.

In 2018 werd de samenstelling van het uitvoerend comité herzien, rekening houdend met het einde van de functies van de CFO en COO. De vertrekvergoedingen van de voormalige CFO en COO werden niet in aanmerking genomen bij de berekening van de jaarlijkse variatie in de totale bezoldiging van de overige leden van het uitvoerend comité.

In 2019 vertoonde deze totale bezoldiging een positieve variatie van 45,9 % ten gevolge van de aankomst van de nieuwe CFO en twee nieuwe COO's, terwijl de functie van COO voorheen door één enkele persoon werd uitgevoerd. Sinds 2018 zijn de CEO samen met vier personen, in plaats van drie voorheen, lid van het uitvoerend comité, dat werd uitgebreid van vier naar vijf leden.

Naar aanleiding van de benchmarkoefening van 2018 heeft de raad van bestuur beslist om voor het boekjaar 2019 voor alle leden van het uitvoerend comité de jaarlijkse bijdragen die de vennootschap levert aan het spaar- en pensioenplan en de percentages die worden toegepast op de vaste bezoldiging voor de bepaling van de variabele bezoldiging, op elkaar af te stemmen.

Niet-uitvoerende bestuurders

De positieve of negatieve bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders van de overige jaren wordt bepaald door een groter of kleiner aantal vergaderingen en door het aanwezigheidspercentage in de betrokken jaren.

Op te merken valt dat in vergelijking met 2019 de totale bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders met 39 % is gedaald, 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.

Gemiddelde verloning van de medewerkers op basis van een voltijdse equivalent

- De medewerkers van de groep omvatten de medewerkers van de vennootschap Cofinimmo NV en de medewerkers van andere vennootschappen van de groep en internationaal. De gemiddelde lonen werden berekend in voltijdse equivalent en op basis van de som van de maandelijkse brutolonen;
- De negatieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kan verklaart worden door het feit dat de nieuwe medewerkers over het algemeen lagere lonen hebben dan het gemiddelde in vergelijking met de voorgaande jaren;
- De positieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kan verklaard worden door het feit dat de medewerkers die hun functie hebben beëindigd een lagere loonmassa vertegenwoordigen dan diegenen die het jaar daarop in dienst zijn getreden.

Vergelijking van de evolutie in de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap in de afgelopen vijf boekjaren

Totale bezoldiging					
Jaarlijkse variatie	2016 vs 2015	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019
Chief Executive Officer	-1,0 %	+0,4 %	+38,4 %	+16,1 %	+12,6 %
Overige leden van het directiecomité/uitvoerend comité	+5,3 %	-3,6 %	+1,9 %	+45,9 %	+15,2 %
Niet-uitvoerende bestuurders	+10,6 %	+0,1 %	-1,3 %	+16,7 %	-36,0 %

Prestatie van de vennootschap					
Jaarlijkse variatie	2016 vs 2015	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019
Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep	+4,5 %	+3,6 %	+4,3 %	+14,8 %	+9,0 %
Operationele marge	-2,7 %	+0,2 %	+0,2 %	+0,6 %	-0,1 %
Strategische groei (gemeten met de reële waarde van de portefeuille)	+7,4 %	+4,2 %	+6,3 %	+13,9 %	+14,6 %
Bezettingsgraad van de portefeuille	-0,4 %	+0,1 %	+1,3 %	+1,3 %	+0,4 %
Dividend N gestort in N+1	+5,4 %	+1,5 %	+4,4 %	+17,5 %	+14,4 %

Gemiddelde verloning van de medewerkers op basis van een voltijdse equivalent

Jaarlijkse variatie	2016 vs 2015	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019
Medewerkers van de groep	+4,00 %	+5,06 %	-3,43 %	+15,15 %	+3,09 %
Medewerkers van de vennootschap	+2,53 %	+0,05 %	+0,77 %	+2,52 %	-0,23 %

8.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 mevrouw Françoise Roels als lid van de Raad van Bestuur, de heer Sébastien Berden en mevrouw Yeliz Bicici vóór hun benoeming tot lid van het uitvoerend comité

a) Rechten om aandelen te verwerven

Aandelenoptieplan

Het aandelenoptieplan ('SOP' of 'Stock Option Plan') werd geïmplementeerd in 2006, maar de vennootschap heeft besloten om vanaf 2017 geen aandelenopties meer toe te kennen.

De uitoefenperiode van de opties bedraagt tien jaar vanaf de datum van het aanbod. De raad van bestuur heeft tijdens de zitting van 11.06.2009 besloten de uitoefenperiode van de in 2006, 2007 en 2008 toegekende opties in toepassing van de Economische Herstelwet van 27.03.2009 met vijf jaar te verlengen.

De aandelenopties worden aan het einde van het derde jaar na toekenning onvoorwaardelijk en kunnen dus pas worden uitgeoefend na de vervaldatum van de kalender die volgt op het jaar van toekenning. Indien de opties op het einde van de uitoefenperiode niet zijn uitgeoefend, worden ze ipso facto ongeldig. In geval van vrijwillig vertrek of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van beëindiging om ernstige reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend tot de oorspronkelijke looptijd van het plan. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, zullen aandelenopties die zijn aanvaard, verworven of niet, maar nog niet zijn uitgeoefend, worden geannuleerd.

Cofinimmo past de IFRS 2 norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum (d.w.z. drie jaar) te erkennen volgens de graduele verwervingsmethode aan het ritme van de verwerving.

Bezoldiging in aandelenopties uitgeoefend in 2020

Naam, Functie	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan					
	1. Identificatie van het plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentie-periode	5. Uitoefen-periode	6. Uitoefenprijs
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	SOP 2006	13.06.2006	13.06.2009	n.v.t.	14.06.2009 - 13.06.2021	129,27 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	SOP 2010	14.06.2010	13.06.2013	n.v.t.	14.06.2010 - 13.06.2020	93,45 EUR
	SOP 2008	12.06.2008	12.06.2011	n.v.t.	13.06.2011 - 12.06.2023	122,92 EUR
	SOP 2007	12.06.2007	12.06.2010	n.v.t.	13.06.2010 - 12.06.2022	143,66 EUR
	SOP 2006	13.06.2006	13.06.2009	n.v.t.	14.06.2009 - 13.06.2021	129,27 EUR

Nazorg- en revalidatiekliniek (SSR)
Les Massues – Lyon (FR)

	Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd			
	Openingsbalans	In de loop van het jaar		Eindbalans
	7. Aantal opties bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde van de onderliggende aandelen op datum van aanbod	9. a) Aantal toegekende opties b) Waarde van de onderliggende aandelen op datum van verwerving c) Waarde @ uitoefenprijs d) Meerwaarde @ verwervingsdatum	10. Aantal opties aangeboden maar nog niet uitgeoefend
	1.000		a) 1.000 b) 26.920 c) 129.270 d) 102.350	0
	250		a) 250 b) 11.125 c) 23.362,50 d) 12.237,50	0
	100		a) 100 b) 5.247 c) 12.292 d) 7.045	0
	150		a) 150 b) 5.368,50 c) 21.549 d) 16.180,50	0
	100		a) 100 b) 2.690 c) 12.927 d) 10.237	0

b) Aandelen en aandelengerelateerde instrumenten

Stock appreciation rights plan

Het 'Stock Appreciation Rights Plan' ('SAR-plan') werd voor het eerst geïmplementeerd in 2017, maar de vennootschap heeft besloten om vanaf 2018 geen stock appreciation rights meer toe te kennen, met dien verstande dat de raad van bestuur op 28.06.2018 besloot om voor de laatste maal en om het principe van continuïteit te verzekeren, 1.600 SAR's toe te kennen aan mevrouw Françoise Roels .

Het SAR-plan geeft recht op de contante waarde van het verschil tussen de koers van het Cofinimmo-aandeel op de datum van het boekjaar en de datum van toekenning, vermeerderd met het equivalente bedrag van het brutodividend dat sinds de datum van toekenning aan het aandeel is toegekend. De SAR's werden op discretionaire wijze toegewezen aan de leden van het management. Er zijn in dit verband geen doelen gesteld. De raad van bestuur was dan ook van mening dat deze vergoeding geen variabele vergoeding was in de zin van de wet van 06.04.2010. De uitoefenperiode voor een SAR is tien jaar vanaf de datum van toekenning. SAR's worden pas na drie jaar, d.w.z. op de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de derde verjaardag van de toekenningsdatum, in één keer volledig verworven. Als de SAR's aan het einde van de uitoefenperiode niet zijn uitgeoefend, worden ze ipso facto ongeldig. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (behalve om ernstige redenen), definitieve arbeidsongeschiktheid of pensioen (met inbegrip van vervroegd pensioen), moeten de toegekende en verworven SAR's door de

Bezoldiging in de vorm van 'Stock Appreciation Rights'

Naam, Functie	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan					
	1. Identificatie van het plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentie-periode	5. Uitoefen-periode	6. Reële waarde op verwervings-datum
Françoise Roels Bestuurder-directeur Chief Corporate Affairs & Secretary General	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	n.v.t.	01.07.2020 - 01.07.2030	
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	n.v.t.	01.07.2021 - 16.06.2031	
			Totaal			
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	n.v.t.	01.07.2020 - 01.07.2030	108,44 EUR
			Totaal			
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	n.v.t.	01.07.2020 - 01.07.2030	108,44 EUR
			Totaal			

begunstigde worden uitgeoefend tijdens de eerste uitoefenperiode na de datum van beëindiging. SAR's die niet zijn verworven, worden geannuleerd.

In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, zullen toegewezen SAR's, al dan niet verworven, maar nog niet uitgeoefend, worden geannuleerd. In geval van overlijden zijn de toegekende SAR's, al dan niet verworven, definitief verworven en worden zij geacht te zijn uitgeoefend in de eerste uitoefenperiode na het overlijden. Deze voorwaarden voor de toekenning en uitoefening van SAR's in geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek zijn van toepassing, onverminderd de bevoegdheid van de raad van bestuur om deze bepalingen in het voordeel van de begunstigde te wijzigen op basis van objectieve en relevante criteria.

	Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd			
	Openingsbalans	In de loop van het jaar		Eindbalans
	7. Aantal opties bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde van de onderliggende aandelen op datum van aanbod	9. a) Aantal toegekende opties b) Waarde van de onderliggende aandelen op datum van verwerving c) Waarde @ uitoefenprijs d) Meerwaarde @ verwervingsdatum	10. Aantal opties aangeboden maar nog niet uitgeoefend
	1.600			1.600
	1.600			1.600
	3.200			**3.200**
	250			250
	250			**250**
	250			250
	250			**250**

ANDERE TUSSENKOMENDE PARTIJEN

Certificering van de rekeningen

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet de jaarrekeningen certificeren en de halfjaarrekeningen herzien, zoals voor iedere naamloze vennootschap, en bijzondere verslagen opstellen op verzoek van de FSMA, omdat Cofinimmo een GVV is.

De commissaris van Cofinimmo is de BV o.v.v. CVBA Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, door de FSMA erkende revisor en ingeschreven bij het Instituut van de bedrijfsrevisoren onder het nummer A01529, met maatschappelijke zetel te 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1J. De algemene vergadering van 13.05.2020 heeft het mandaat van Deloitte BV o.v.v. CVBA Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, verlengd tot het einde van de algemene vergadering die in 2023 zal worden gehouden.

De vaste honoraria van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 112.404 EUR (exclusief btw). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 296.892 EUR (exclusief btw). Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de statutaire rekeningen van de Franse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria van de groep Deloitte met betrekking tot de wettelijke en andere bijstandsopdrachten, bedroegen 84.986 EUR (exclusief btw) voor het boekjaar.

Het plafond van 70 % van de audithonoraria voor alle andere diensten aangeboden door de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, werd gerespecteerd.

Vastgoedexpertise

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen die de groep heeft aangesteld voor de globale waardebepaling van haar vastgoedportefeuille zijn de volgende vennootschappen:

CATELLA:
- in Frankrijk, Catella Valuation Advisors SAS (RSC Paris B 435 339 098)

CBRE:
- in Finland, CBRE Finland Oy (Register 21970698)

CUSHMAN & WAKEFIELD:
- in Duitsland, Cushman & Wakefield (U.K.) LLP - German Branch (Register OC328588)
- in België, Cushman & Wakefield Belgium NV (RPR Brussel 0422 118 165)
- in Frankrijk, Cushman & Wakefield Valuation France SA (RCS Nanterre 332 111 574)
- in Nederland, Cushman & Wakefield V.O.F. (KvK 33174864)
- in Spanje, Cushman & Wakefield Spain Limited Sucursal en España (CIF W0061691B)

PRICEWATERHOUSECOOPERS:
- in België, PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CRL (RPR Brussel 0415 622 333)
- in Nederland, PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV (Kvk 34180284)
- in Duitsland, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (HRB 107858).

JONES LANG LASALLE:
- in België, Jones Lang LaSalle BVBA (RPR Brussel 0403 376 874)
- in Frankrijk, Jones Lang LaSalle Expertises SAS (RCS Parijs 444 628 150).

STADIM:
- in België, Stadim CBVA (RPR Brussel 0458 797 033)

MANDATEN VAN DE ONAFHANKELIJKE WAARDERINGSDESKUNDIGEN OP 31.12.2020

Sector	Aantal activa onder mandaat	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
CBRE					
Zorgvastgoed	1	Finland	Olli Kantanen	01.10.2020	30.09.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Bureaux	33	België	Christophe Ackermans	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	1	Duitsland	Martin Belik	01.10.2020	30.09.2023
Zorgvastgoed	56	België	Christophe Ackermans	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	42	Frankrijk	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	12	Spanje	Tony Loughran	01.07.2019	30.06.2022
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	266	Frankrijk	Jérôme Salomon	01.01.2018	31.12.2020
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	214	Nederland	Frank Adema[1]	01.01.2020	31.12.2022
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	696	Belgique	Christophe Ackermans	01.01.2020	31.12.2022
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Kantoren	24	België	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	27	België	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	44	Nederland	Bart Kruijssen	01.01.2018	31.12.2020
Zorgvastgoed	42	Duitsland	Dirk Kadel	01.01.2018	31.12.2020
JONES LANG LASALLE					
Kantoren	20	België	Greet Hex	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	7	Frankrijk	Pierre-Jean Poli	01.01.2020	31.12.2022

1. Vervangt Jacques Boeve.

MANDATEN VAN DE ONAFHANKELIJKE WAARDERINGSDESKUNDIGEN OP 31.12.2020 VOOR DE GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN

Sector	Aantal activa onder mandaat	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
CATELLA					
Zorgvastgoed	6	Frankrijk	Jean-François Drouets	15.12.2020	30.09.2023
STADIM					
Zorgvastgoed	20	België	Tim Leysen	31.12.2020	31.12.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Zorgvastgoed	2	Duitsland	Martin Belik	01.10.2020	30.09.2023

Overeenkomstig artikel 47 van de wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's waarderen de deskundigen op het eind van elk boekjaar alle gebouwen van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen. De waardering vormt de basis van de in de balans opgenomen boekwaarde van de gebouwen. Bovendien actualiseert de deskundige op het eind van elk van de eerste drie kwartalen de totale waardering die op het eind van het voorgaande jaar werd opgesteld, in functie van de marktevolutie en de kenmerken van het betrokken vastgoed. Ten slotte wordt elk vastgoed dat de GVV (of dochtervennootschap) verwerft of verkoopt door de deskundige gewaardeerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 47 van de wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's, vooraleer de verrichting plaatsvindt. Indien de tegenpartij een vennootschap is waarmee de openbare GVV verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft, of wanneer de bedoelde verrichting enig voordeel oplevert voor een van de hierboven vermelde personen, moet de verrichting worden uitgevoerd tegen de waarde die de deskundige bepaalde.

De expertise van een gebouw bestaat uit de bepaling van zijn waarde op een bepaalde datum, dat wil zeggen de prijs waartegen het goed waarschijnlijk zal worden verhandeld tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Die waarde wordt aangeduid als 'investeringswaarde' wanneer ze overeenkomt met de totale prijs die de koper moet betalen, inclusief registratierechten of btw (als het gaat om een aankoop die aan de btw onderworpen is).

De reële waarde, zoals bedoeld in het referentieschema IAS/IFRS, wordt verkregen door een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de btw, die de transactiekosten vormen, van de investeringswaarde af te trekken.

Andere transacties dan de verkoop kunnen leiden tot de mobilisering van de portefeuille of van een deel ervan, zoals blijkt uit de transacties die Cofinimmo heeft uitgevoerd sinds ze het statuut van GVV (daarvoor Vastgoedbevak) verworven heeft.

De expertisewaarden hangen met name af van de volgende parameters:
- de ligging;
- de leeftijd en het type gebouw; de staat van onderhoud en het comfort; de architectuur;
- de verhouding netto/bruto oppervlaktes; het aantal parkeerplaatsen;
- de huurvoorwaarden;
- en als het gaat om zorgvastgoed, de verhouding huur/operationele cashflow vóór huur.

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille evenals voor de geassocieerde deelnemingen, worden driemaandelijks berekend op basis van een vast forfait vermeerderd met een eveneens vast tarief en bedroegen in 2020, 1.048.251 EUR (inclusief btw), verdeeld als volgt: 551.416 EUR voor Cushman & Wakefield, 410.889 EUR voor PricewaterhouseCoopers, 79.696 EUR voor Jones Lang LaSalle, 5.500 EUR voor Stadim en 750 EUR voor CBRE.

Woonzorgcentrum Dilhome – Dilbeek (BE)

Jaarrekeningen

Geconsolideerde jaarrekening 212

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening 218

Bijlage 1. Algemene informatie 218
Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes 218
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer 226
Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen 227
Bijlage 5. Sectorinformatie 228
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten 230
Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten 231
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen 231
Bijlage 9. Technische kosten 232
Bijlage 10. Commerciële kosten 232
Bijlage 11. Beheerkosten 232
Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 234
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen 234
Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille 234
Bijlage 15. Financiële inkomsten 234
Bijlage 16. Netto-interestkosten 235
Bijlage 17. Andere financiële kosten 235
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen 235
Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks 236
Bijlage 20. Resultaat per aandeel - aandeel groep 236
Bijlage 21. Goodwill 238
Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen 241
Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen 251
Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa 251
Bijlage 25. Financiële instrumenten 251
Bijlage 26. Vorderingen van financiële leasing 262
Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop 262
Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen 263
Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa 263
Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa 264
Bijlage 31. Voorzieningen 264
Bijlage 32. Uitgestelde belastingen 264
Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden 265
Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen 265
Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen 265
Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal 266
Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 266
Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans 268
Bijlage 39. Investeringsverbintenissen 270
Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring 270
Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap 279
Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen 279
Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst 279
Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen 280
Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum 280

Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening 282

Statutaire jaarrekening 286

Verslag van de commissaris inzake de statutaire jaarrekening 294

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

STAAT VAN HET GLOBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT (RESULTATENREKENING)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2020	2019
A. NETTORESULTAAT			
Huurinkomsten	6	251.521	232.601
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	9.444	8.784
Met verhuur verbonden kosten	6	-2.030	623
Nettohuurresultaat	**5, 6**	**258.935**	**242.008**
Recuperatie van vastgoedkosten	7	573	251
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	33.667	44.537
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-330	-1.252
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-36.888	-50.929
Vastgoedresultaat		**255.956**	**234.615**
Technische kosten	9	-6.051	-5.939
Commerciële kosten	10	-2.344	-1.808
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-2.765	-3.579
Beheerkosten vastgoed	11	-23.579	-20.622
Vastgoedkosten		**-34.740**	**-31.948**
Operationeel vastgoedresultaat		**221.217**	**202.667**
Algemene kosten van de vennootschap	11	-10.105	-8.838
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		**211.112**	**193.829**
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5, 12	4.583	12.394
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5, 12	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22	-13.696	79.069
Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-33.815	-28.751
Operationeel resultaat		**168.184**	**256.541**
Financiële inkomsten	15	8.186	9.021
Netto-interestkosten	16	-24.541	-24.128
Andere financiële kosten	17	-744	-634
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-22.756	-23.765
Financieel resultaat		**-39.855**	**-39.505**
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	40	-2.473	-797
Resultaat vóór belastingen		**125.856**	**216.239**
Vennootschapsbelasting	19	-7.907	-5.572
Exit taks	19	-2.315	-378
Belastingen		**-10.223**	**-5.950**
Nettoresultaat		**115.633**	**210.289**
Minderheidsbelangen	40	3.588	-5.674
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP		119.222	204.615

(in EUR)			
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	**4,50**	**8,37**
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	**4,09**	**7,94**

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2020	2019
B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen		0	0
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	18	0	0
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Converteerbare obligaties	25	7.721	-9.930
Overige elementen van het globaal resultaat		**7.721**	**-9.930**
Minderheidsbelangen	40	0	0
OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		7.721	-9.930

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2020	2019
C. GLOBAAL RESULTAAT			
Globaal resultaat		**123.354**	**200.359**
Minderheidsbelangen	40	3.588	-5.674
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		126.943	194.685

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND (BALANS)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2020	2019
Vaste activa		**5.093.589**	**4.397.253**
Goodwill	5, 21	46.827	56.947
Immateriële vaste activa	24	2.172	935
Vastgoedbeleggingen	5, 22	4.865.581	4.218.523
Andere materiële vaste activa	24	1.434	1.278
Financiële vaste activa	25	2.883	2.121
Vorderingen van financiële leasing	26	104.889	105.651
Handelsvorderingen en andere vaste activa		386	1.016
Uitgestelde belastingen		1.390	1.162
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	40	68.026	9.621
Vlottende activa		**160.026**	**160.986**
Activa bestemd voor verkoop	5, 27	3.320	28.764
Financiële vlottende activa		0	2
Vorderingen van financiële leasing	26	2.367	2.258
Handelsvorderingen	28	26.023	23.443
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	46.605	37.639
Kas en kasequivalenten		48.642	31.569
Overlopende rekeningen	30	33.069	37.311
TOTAAL ACTIVA		5.253.614	4.558.239
Eigen vermogen		2.649.362	2.533.960
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		**2.574.775**	**2.451.335**
Kapitaal	p. 216-217	1.450.210	1.385.227
Uitgiftepremies	p. 216-217	804.557	727.330
Reserves	p. 216-217	200.786	134.163
Nettoresultaat van het boekjaar	p. 216-217	119.222	204.615
Minderheidsbelangen	40	**74.587**	**82.625**
Verplichtingen		2.604.252	2.024.279
Langlopende verplichtingen		**1.417.964**	**1.025.918**
Voorzieningen	31	25.359	24.176
Langlopende financiële schulden	25	1.246.850	873.546
Kredietinstellingen	25	354.979	266.639
Overige	25	891.871	606.906
Andere langlopende financiële verplichtingen	25	100.690	84.227
Uitgestelde belastingen	32	45.064	43.969
Exit taks	32	0	0
Overige	32	45.064	43.969
Kortlopende verplichtingen		**1.186.289**	**998.361**
Kortlopende financiële schulden	25	1.036.612	870.993
Kredietinstellingen	25	5.328	45.706
Overige	25	1.031.283	825.287
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	206	96
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	126.637	112.435
Exit taks	33	6.275	0
Overige	33	120.361	112.435
Overlopende rekeningen	34	22.834	14.837
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		5.253.614	4.558.239

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2020	2019
Langlopende financiële schulden		1.246.850	873.546
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	10.644	11.206
Kortlopende financiële schulden	+	1.036.612	870.993
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	126.637	112.435
Totale schuld	**=**	**2.420.743**	**1.868.180**
Totaal activa		5.253.614	4.558.239
Afdekkingsinstrumenten	-	382	2.122
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	**/**	**5.253.233**	**4.556.117**
SCHULDRATIO	=	46,08%	41,00%

GECONSOLIDEERDE TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2020	2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		31.569	27.177
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		119.222	204.615
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		17.020	15.613
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		-4.583	-12.394
Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten	35	46.337	-31.908
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	1.534	-6.731
Kasstroom uit operationele activiteiten		179.530	169.195
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-1.907	-472
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-163.386	-137.197
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-33.550	-26.657
Investeringen in vastgoedbeleggingen	37	-33.859	-15.368
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	4	-292.389	-54.965
Verwervingen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-69.172	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	9.310	94.330
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	33.900	21.734
Verkoop van andere activa		0	41
Betaling van de exit taks		-16.976	-10.106
Vorderingen van financiële leasing[1]		2.237	-2.153
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		630	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-565.161	-130.814
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		0	0
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen		663	-1.065
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-101.160	-123.416
Coupons uitbetaald aan de OTA-houders	40	-3.009	-2.843
Dividenden uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	40	-1.296	-3.008
Verhoging van financiële schulden		525.476	106.805
Vermindering van de financiële schulden		-365	-407
Ontvangen financiële opbrengsten		8.186	14.965
Betaalde financiële kosten		-25.206	-24.634
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-586	-387
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		402.705	-33.989
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		48.642	31.569

1. Het bedrag voor 2020 komt overeen met het kapitaalbestanddeel van de financiële leasings. Het bedrag voor 2019 omvat het kapitaalbestanddeel van de financiële leasings voor 2,1 miljoen EUR enerzijds en de oprichting van een financiële leasevordering voor -4,3 miljoen EUR anderzijds.

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2018	Aanpassing van de beginbalans	Op 01.01.2019
Kapitaal	**1.230.014**	**0**	**1.230.014**
Uitgiftepremies	**584.901**	**0**	**584.901**
Reserves	**121.603**	**0**	**121.603**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-156.033	0	-156.033
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-89.376	0	-89.376
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	2.491	0	2.491
Beschikbare reserve	361.300	0	361.300
Niet-beschikbare reserve	4.918	0	4.918
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-1.697	0	-1.697
Nettoresultaat van het boekjaar	**145.613**	**0**	**145.613**
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**2.082.130**	**0**	**2.082.130**
Minderheidsbelangen	**84.234**	**0**	**84.234**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.166.365	0	2.166.365

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2019	Aanpassing van de beginbalans	Op 01.01.2020
Kapitaal	**1.385.227**	**0**	**1.385.227**
Uitgiftepremies	**727.330**	**0**	**727.330**
Reserves	**134.163**	**0**	**134.163**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-871	0	-871
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-104.263	0	-104.263
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3.801	0	-3.801
Beschikbare reserve	254.024	0	254.024
Niet-beschikbare reserve	4.345	0	4.345
Reserve voor eigen aandelen	-3.645	0	-3.645
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-11.627	0	-11.627
Nettoresultaat van het boekjaar	**204.615**	**0**	**204.615**
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**2.451.335**	**0**	**2.451.335**
Minderheidsbelangen	**82.625**	**0**	**82.625**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.533.960	0	2.533.960

Nettoresultaat verwerking 2018	Dividenden/ Coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ Verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2019
0	**0**	**153.051**	**0**	**0**	**0**	**2.162**	**0**	**1.385.227**
0	**0**	**142.011**	**0**	**0**	**0**	**418**	**0**	**727.330**
145.613	**-123.920**	**0**	**-1.065**	**0**	**0**	**-8.069**	**0**	**134.163**
11.396	0	0	0	0	144.540	-775	0	-871
-17.919	0	0	0	0	3.057	-25	0	-104.263
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-6.292	0	0	0	0	0	0	0	-3.801
158.398	-123.920	0	0	0	-147.597	5.845	0	254.024
30	0	0	0	0	0	-603	0	4.345
0	0	0	-1.065	0	0	-2.580	0	-3.645
0	0	0	0	0	0	-9.930	0	-11.627
-145.613	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**204.615**	**204.615**
0	**-123.920**	**295.062**	**-1.065**	**0**	**0**	**-5.489**	**204.615**	**2.451.335**
0	**-5.851**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1.433**	**5.674**	**82.625**
0	**-129.770**	**295.062**	**-1.065**	**0**	**0**	**-6.921**	**210.289**	**2.533.960**

Nettoresultaat verwerking 2019	Dividenden/ Coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ Verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2020
0	**0**	**64.983**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.450.210**
0	**0**	**77.227**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**804.557**
204.615	**-145.036**	**0**	**663**	**0**	**0**	**6.381**	**0**	**200.786**
100.321	0	0	0	0	44.501	-126.398[1]	0	17.553
-21.524	0	0	0	0	-611	126.398[1]	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-24.394	0	0	0	0	0	0	0	-28.195
149.707	-145.036	0	0	0	-43.890	-1.129	0	213.678
505	0	0	0	0	0	-212	0	4.638
0	0	0	663	0	0	0	0	-2.982
0	0	0	0	0	0	7.721	0	-3.906
-204.615	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**119.222**	**119.222**
0	**-145.036**	**142.211**	**663**	**0**	**0**	**6.381**	**119.222**	**2.574.775**
0	**-4.306**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-144**	**-3.588**	**74.587**
0	**-149.342**	**142.211**	**663**	**0**	**0**	**6.237**	**115.633**	**2.649.362**

1. Conform de rondzendbrief van de FSMA van 02.07.2020.

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Bijlage 1. Algemene informatie

Cofinimmo NV (de 'vennootschap') is een openbare GVV (gereglementeerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal 58). De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2020 omvatten de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring is sinds 31.12.2019 geëvolueerd. Cofinimmo verwierf de aandelen van 17 vennootschappen, creëerde 17 nieuwe dochtervennootschappen en verwierf participaties in 10 geassocieerde vennootschappen. De consolidatiekring op 31.12.2020 is weergegeven in Bijlage 40.

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de raad van bestuur van 10.03.2021 en zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 12.05.2021.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële overzichten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2019, behalve voor wat vermeld staat in Bijlage 2.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

A. CONFORMITEITSVERKLARING

De geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen door het Belgisch koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De principes en methodes die gebruikt werden voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn gelijk aan die in de jaarrekeningen van het boekjaar 2019.

De toepassing van deze nieuwe norm op 01.01.2019 heeft geen materiële impact gehad op de geconsolideerde financiële overzichten van Cofinimmo (de impact bleef beperkt tot de erkenning van recht-op-gebruik lager dan een miljoen EUR en van de hieraan verbonden schulden voor een soortgelijk bedrag).

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige principes (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot bepaalde schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypotheses te formuleren mag de directie zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (onafhankelijke waarderingsdeskundigen) en andere als relevant beschouwde bronnen. De werkelijke resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd.

B. GRONDSLAG VAN OPSTELLING

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

Bepaalde financiële informatie in dit universeel registratiedocument is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit document enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

Ten slotte kunnen er bepaalde overboekingen plaatsvinden tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het universeel registratiedocument.

C. GRONDSLAG VAN CONSOLIDATIE

I Dochtervennootschappen

Deze geconsolideerde financiële overzichten omvatten de financiële overzichten van de vennootschap, alsook die van de entiteiten waarop ze controle uitoefent (met inbegrip van de gestructureerde entiteiten) en haar dochtervennootschappen. Er is sprake van controle wanneer de vennootschap:

- de macht heeft over de uitgevende 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 uitgevende entiteit uitoefent indien de feiten en omstandigheden erop wijzen dat een of meer van de drie bovenvermelde punten gewijzigd zijn.

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

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

Wijzigingen in de belangen van de groep in dochtervennootschappen die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarde van de belangen van dochtervennootschappen in het bezit van de groep of van derden wordt aangepast om rekening te houden met de wijzigingen van de respectievelijke belangenniveaus. Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

II Joint ventures

Een joint venture is een entiteit die het onderwerp is van een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van 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 begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

III Geassocieerde deelnemingen

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

IV In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle winsten uit intra-groep transacties, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen. De winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding met het belang van de groep in die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de vennootschappen van de groep is opgenomen in Bijlage 40.

D. GOODWILL EN BEDRIJFSCOMBINATIES

Wanneer de groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa dat beantwoordt aan de definitie van een onderneming ('business') overeenkomstig IFRS 3 - 'Bedrijfscombinaties', worden de activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van de verworven vennootschap aan hun reële waarde geboekt op de verwervingsdatum. De goodwill is het positieve verschil tussen de verwervingskost (exclusief verwante verwervingskosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van het verworven netto-actief. Als dit verschil negatief is ('negatieve goodwill'), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na bevestiging van de waarden.

Na de initiële boeking wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest die minstens elk jaar wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en tegengeboekt in eerste instantie in de eventuele goodwill en vervolgens in de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering die op een goodwill geboekt wordt, wordt tijdens een later boekjaar niet teruggenomen.

Overeenkomstig IFRS 3 kan de goodwill voorlopig bepaald worden bij de verwerving en binnen de 12 daaropvolgende maanden worden aangepast. Bij de overdracht van een kasstroomgenererende eenheid wordt het bedrag van de goodwill die hieraan wordt toegekend, opgenomen in de vaststelling van het resultaat van de overdracht.

E. OMZETTING VAN VREEMDE MUNTEN

I Buitenlandse entiteiten

Er is geen dochtervennootschap waarvan de jaarrekeningen worden opgesteld in een andere valuta dan de EUR.

II Vreemde valuta transacties

Vreemde valutatransacties worden initieel erkend aan de wisselkoers op de dag van de transactie. Op balansdatum worden de monetaire activa en verplichtingen uitgedrukt in vreemde valuta omgerekend aan de slotkoers. Wisselkoersverschillen, resulterend uit de verrekening van vreemde valuta en van de verrichtingen van monetaire activa en verplichtingen, uitgedrukt in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening opgenomen als financiële opbrengst of financiële kost.

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-opties die worden toegepast als economische afdekkingen. Afgeleiden worden 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. In dat geval hangt het moment van opname af van de aard van de afdekkingsrelatie. De groep past geen afdekkingsboekhouding toe.

B. Herwaardering van afgeleide financiële instrumenten:

De herwaardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide financiële instrumenten op basis van dezelfde koers- en volatiliteitsveronderstellingen aan de hand van een toepassing van de zelfstandige leverancier van marktgegevens (Bloomberg). Deze herwaardering wordt vergeleken met deze van de banken waarbij elk belangrijk verschil tussen beide herwaarderingen wordt gedocumenteerd (zie ook punt W hierna).

II Geamortiseerde kostprijs en effectieve rentemethode

Interestdragende leningen, met uitzondering van de converteerbare obligatie, worden initieel aan kostprijs geboekt, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de aflossingskost en de aflossingswaarde geboekt wordt in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de methode van effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente.

De financiële activa worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de SPPI-test ('Solely payment of principal and interests'), enerzijds gezien de groep ze wenst aan te houden, en anderzijds gezien de contractuele voorwaarden van het financiële actief op bepaalde data aanleiding geven tot kasstromen die uitsluitend bestaan uit betalingen van hoofdsom en rente.

III Niet langer opnemen van financiële activa/verplichtingen

De groep neemt een financieel actief niet langer in het resultaat op als de contractuele rechten op de kasstromen uit dat actief vervallen of wanneer het financiële actief en vrijwel alle risico's en voordelen van eigendom van het actief worden overgedragen aan een andere partij. Bij het niet langer opnemen van een financieel actief gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, wordt het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de som van de ontvangen vergoeding en vordering opgenomen in het resultaat.

De groep verwijdert de financiële verplichtingen uit de balans wanneer contractuele verplichtingen vervallen of geannuleerd worden.

Ten slotte, wanneer er een wijziging gebeurt in de contractuele rechten of verplichtingen zonder dat dit leidt tot een verwijdering van het onderliggende financiële actief of de financiële verplichting uit de balans, wordt het verschil t.o.v. de nieuwe waarde op de balans erkend in de resultatenrekening.

IV Converteerbare obligatie

De converteerbare obligatie komt niet in aanmerking voor kwalificatie als deel of geheel van instrumenten van het eigen vermogen. Het instrument bevat besloten afgeleiden. Om de waarderingsoefening van dit instrument te vergemakkelijken, heeft Cofinimmo besloten om het tegen de reële waarde te waarderen. De variatie in de reële waarde toekenbaar aan de veranderingen in de marktvoorwaarden tijdens het boekjaar, wordt geboekt in de resultatenrekening terwijl de variatie in de reële waarde toekenbaar aan de veranderingen van het kredietrisico tijdens het boekjaar geboekt wordt in de overige elementen van het globaal resultaat.

G. VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen zijn gebouwen die worden aangehouden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan hun reële waarde gewaardeerd.

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

De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', uitgegeven door het International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna 'investeringswaarde' genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde-investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven om hun huurinkomsten te genieten mits de tenlasteneming van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de overdrachtskosten.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen een aandeel van de overdrachtsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie Bijlage 22), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

Bij een verwerving of investeringen worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische verkoop rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt; elke variatie van de reële waarde van de gebouwen tijdens het boekjaar wordt eveneens in de resultatenrekening geboekt. Deze twee mutaties worden opgenomen in de reserve bij de verwerking van het resultaat van het boekjaar. Om de effectief gerealiseerde meer- of minwaarde te berekenen, moeten de registratierechten bij een verkoop niet worden afgetrokken van het verschil tussen de bekomen prijs en de boekwaarde van de gebouwen. De rechten worden bij de verwerving reeds opgenomen in de resultatenrekening.

Een vastgoedbelegging wordt overgeboekt als vast actief voor eigen gebruik indien hij door de eigenaar in gebruik wordt genomen, en zijn reële waarde op de datum van de overboeking wordt de kost voor zijn boekhoudkundige verwerking erna.

H. PROJECTONTWIKKELINGEN

Gebouwen die gebouwd, gerenoveerd, ontwikkeld of herontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de rubriek 'Projectontwikkelingen' en gewaardeerd aan hun reële waarde totdat de werken voltooid zijn. Dit betreft zorgactiva in aanbouw of in ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld worden of

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 zullen worden. De reële waarde van de kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden, vermindert bij nadering van de einddatum van de huurovereenkomst en de begindatum van de werken.

Alle kosten die rechtstreeks met de verwerving en de bouw verbonden zijn en alle daaropvolgende investeringsuitgaven die als verwervingskosten worden gekwalificeerd, worden gekapitaliseerd. Indien de duur van het project een jaar overschrijdt, worden de interestkosten gekapitaliseerd aan een interest die de gemiddelde leningkost van de groep weerspiegelt.

I. HUURCONTRACTEN

I De groep als verhuurder

A. Types van langetermijnhuurovereenkomsten

Onder de wetgeving kan vastgoed onder twee verschillende regimes langdurig worden verhuurd:

- gewone langetermijnhuurovereenkomsten: de verplichtingen van de verhuurder blijven in essentie gelijk aan die in alle andere huurovereenkomsten, bv. verzekeren dat de bezette ruimte gedurende de volledige termijn van de overeenkomst beschikbaar blijft voor de huurder. De verhuurder voldoet aan deze verplichting als hij de onderhoudslasten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere schadegevallen draagt;
- langetermijnhuurovereenkomsten die gepaard gaan met de overdracht van een zakelijk recht door de rechtverschaffer aan de begunstigde: in dit geval zal het eigendomsrecht tijdelijk overgedragen worden aan de begunstigde die o.a. de onderhouds- (andere dan huurlasten) en verzekeringskosten zal dragen. Onder deze categorie vallen drie contracttypes onder Belgisch recht: (a) de erfpachtovereenkomst, die minimaal 27 jaar en maximaal 99 jaar duurt en van toepassing kan zijn op terreinen en/of gebouwen, (b) het opstalrecht, dat geen minimumduur heeft maar de termijn van 50 jaar niet mag overschrijden en (c) het recht van vruchtgebruik, dat geen minimumtermijn heeft maar de termijn van 30 jaar niet mag overschrijden. Het kan gelden voor bebouwde of braakliggende grond. In al deze contracten behoudt de rechtverschaffer het residueel recht, in die mate dat hij het volledige eigendomsrecht van het gebouw op het einde van de overeenkomst terugkrijgt, inclusief het eigendomsrecht van de constructies van de begunstigde, met of zonder schadeloosstelling voor deze constructies, afhankelijk van de contractuele voorwaarden. Er kan echter voor het residueel recht een aankoopoptie verleend worden, die de begunstigde gedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

B. Langetermijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

Indien de huurovereenkomsten voldoen aan de voorwaarden van een financiële leasing volgens de norm IFRS 16:63, zal de groep, als rechtverschaffer, de huurovereenkomst bij haar aanvang in de balans ingeven als een vordering, voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de huurovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom bij de aanvang van de huurovereenkomst (exclusief de waarde van het residueel recht die de groep behoudt) zal geboekt worden in de resultatenrekening van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door de groep gedeeltelijk ingebracht worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor de groep.

Het door de groep behouden residueel recht zal op elke balansdatum geboekt worden aan reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en op het einde van de huurovereenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van de volle eigendom. De variaties in de reële waarde zullen geboekt worden onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' in de resultatenrekening.

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

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

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

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

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

waarbij:

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

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

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

II De groep als huurder

Bij elk nieuw contract evalueert de groep of het een huurovereenkomst betreft. 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).

A. Leaseverplichting

De leaseverplichting wordt initieel geboekt tegen de geactualiseerde waarde van de toekomstige huren overeenkomstig de leaseovereenkomst. De actualisatievoet is de impliciete rente van het contract. Indien deze niet vastgesteld kan worden, wordt de marginale interestvoet van de groep toegepast. Elke periodieke betaling van de groep zal deels behandeld worden als een terugbetaling van de hoofdsom en deels als een financiële kost.

B. Gebruiksrecht

Het gebruiksrecht wordt initieel geboekt op de actiefzijde voor een bedrag dat overeenkomt met de leaseverplichting, rekening houdend met de eventuele kosten verbonden aan de verkrijging van de overeenkomst. Vervolgens zal dit recht afgeschreven worden volgens de looptijd van de overeenkomst (tenzij de geanticipeerde gebruiksduur korter is dan vooropgesteld in de overeenkomst). Het gebruiksrecht wordt voorgesteld tussen de activa van dezelfde aard in volle eigendom.

J. ANDERE VASTE ACTIVA

I Vaste activa voor eigen gebruik

In overeenstemming met de alternatieve methode toegestaan door de norm IAS 16 § 31 wordt het deel van het gebouw dat door de vennootschap zelf als maatschappelijke zetel wordt gebruikt, gewaardeerd aan reële waarde. Het is opgenomen onder de rubriek 'Materiële vaste activa voor eigen gebruik'.

II Daaropvolgende uitgaven

De uitgaven om een gebouw te renoveren dat afzonderlijk wordt geboekt, worden gekapitaliseerd. De andere uitgaven worden enkel gekapitaliseerd wanneer zij de toekomstige economische winsten van het gebouw verhogen. Alle andere uitgaven worden als kosten in de resultatenrekening geboekt (zie punt S II).

III Afschrijving

Vastgoedbeleggingen, zij het terreinen of constructies, worden niet afgeschreven maar geboekt aan reële waarde (zie punt G). 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,
- computerhardware 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.

IV Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop (vastgoedbeleggingen) worden afzonderlijk in de balans voorgesteld aan een waarde die overeenstemt met hun reële waarde.

V Waardevermindering (Impairment)

De andere vaste activa zijn enkel onderworpen aan een waardeverminderingstest wanneer kan worden aangetoond dat hun boekwaarde niet invorderbaar zal zijn door hun gebruik of verkoop.

K. VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING EN PUBLIEK-PRIVATE VASTGOEDSAMENWERKINGEN

I Vorderingen van financiële leasing

Vorderingen van financiële leasing worden gewaardeerd op basis van hun geactualiseerde waarde aan de marktrentevoet die geldt op het tijdstip van hun uitgifte. Indien ze geïndexeerd worden aan de inflatie-index, wordt hier geen rekening mee gehouden bij de bepaling van de geactualiseerde waarde. Indien beroep wordt gedaan op een afgeleid financieel afdekkingsinstrument, zal de marktrente voor dit instrument als discontovoet dienen voor de berekening van de marktwaarde van de betrokken vorderingen op het einde van elke boekhoudperiode. In dit geval is de totale niet-gerealiseerde winst gegenereerd door de waardering aan marktwaarde van de vordering beperkt tot het latent verlies resulterend uit de waardering aan marktwaarde (zie punt F I) van het afdekkingsinstrument. Daarentegen zal elk latent verlies gegenereerd door de vordering integraal in de resultatenrekening worden geboekt.

II Publiek-private vastgoedsamenwerkingen

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 de IFRIC 12. (voor de boekingen, zie punt K I).

L. KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

M. EIGEN VERMOGEN

I Gewone aandelen

Gewone aandelen worden geclassificeerd als eigen vermogen. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van de opgehaalde bedragen, verminderd met belastingen.

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

Het kapitaal met betrekking tot de bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen wordt geclassificeerd als eigen vermogen indien dit voldoet aan de definitie van een instrument van eigen vermogen volgens IAS 32.

III Terugkoop van aandelen

Wanneer de groep overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een variatie in het eigen vermogen. De teruggekochte aandelen worden afgetrokken van de rubrieken 'Kapitaal' en 'Uitgiftepremie'. De opbrengst van de verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen, zonder dat dit enige impact heeft op de resultatenrekening.

IV Dividenden

Dividenden worden geboekt als schuld na hun goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders.

N. ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

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

O. VOORDELEN VOOR HET PERSONEEL

De bijdragen die worden gestort overeenkomstig de pensioenplannen met toegezegde bijdrageregeling worden als last geboekt wanneer de werknemers de prestaties hebben verricht die recht geven op deze bijdragen.

In België geven sommige pensioenplannen met een toegezegde bijdrage recht op een wettelijk minimumrendement dat wordt gegarandeerd door de werkgever. Hierdoor kwalificeren zij dus als pensioenplan met toegezegdpensioenregeling (zie Bijlage 11).

Voor deze regelingen wordt de kost van de prestaties berekend volgens de methode op basis van opgebouwde rechten ('projected unit credit'-methode). Op het einde van elke jaarlijkse periode voor financiële verslaglegging worden actuariële waarderingen uitgevoerd. De herwaarderingen, met inbegrip van de actuariële verschillen en het rendement van de activa van de regeling (exclusief de interesten), worden onmiddellijk in het resultaat geboekt, en een debet of credit wordt overgedragen in de andere elementen van het globaal resultaat tijdens het boekjaar waarin zij plaatsvinden. Deze geboekte herwaarderingen worden onmiddellijk in de niet-uitgekeerde resultaten geboekt en niet overgeboekt naar het nettoresultaat.

De kost van de voorbije prestaties wordt in het nettoresultaat geboekt tijdens de periode waarin een wijziging van de regeling gebeurt.

De netto-interesten worden berekend door de nettoverplichtingen van de prestaties die in het begin van het boekjaar zijn toegezegd te vermenigvuldigen met de actualisatievoet.

De kosten van de toegezegde prestaties worden in de volgende categorieën onderverdeeld:

- kost van de prestaties (kost van de prestaties verricht tijdens de periode, kost van de voorbije prestaties, alsook winst en verlies als gevolg van verminderingen en liquidaties);
- netto-interesten (lasten);
- herwaarderingen.

De groep boekt de eerste twee onderverdelingen van de toegezegde prestaties in het nettoresultaat onder 'Personeelskosten'.

De verplichting inzake de pensioenbijdrage, zoals geboekt in het resultaat, vertegenwoordigt het reële bedrag van het tekort van de toegezegd pensioenregeling van de groep.

P. VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de groep een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat een uitgaande kasstroom noodzakelijk zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden gewaardeerd door de verwachte toekomstige kasstromen aan de actuele marktrente te berekenen en, indien toepasbaar, door het specifieke risico dat aan de verplichting gelinkt is te weerspiegelen.

Q. HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

R. OPERATIONELE OPBRENGSTEN

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

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

Wanneer de onafhankelijke waarderingsdeskundigen de waarde van de gebouwen schatten op basis van de methode van de toekomstige geactualiseerde cashflows, integreren ze de totale nog te ontvangen huurgelden in deze waarden. Bijgevolg is de overlopende rekening waarvan hierboven sprake een dubbel gebruik met het aandeel van de waarde van de gebouwen die de al in het resultaat geboekte verschuldigde maar nog niet vervallen huurgelden vertegenwoordigt. Ter vermijding van deze dubbele boeking die het balanstotaal en het eigen vermogen onterecht zou opblazen, wordt het bedrag in de overlopende rekening vervolgens tegengeboekt door een boeking in de rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille'. Na de datum van de eerste opzegmogelijkheid moet er geen last meer in het resultaat worden geboekt, zoals dit zonder tegenboeking wel het geval zou zijn geweest.

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

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

S. OPERATIONELE KOSTEN

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies m.b.t. de verhuring van gebouwen worden geboekt in de uitgaven van het lopende jaar in de rubriek van de 'Commerciële kosten'.

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 aanzien als een deel van de verwervingskost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie.

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, alsook de winsten en verliezen op afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de resultatenrekening (zie punt F).

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

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

T. BELASTING OP HET RESULTAAT

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastingslasten. De belasting op het resultaat van het boekjaar wordt geboekt in de resultatenrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt worden.

De courante belastingslasten zijn de verwachte belastingschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingtarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingschulden aangaande de voorgaande jaren.

U. EXIT TAKS EN UITGESTELDE BELASTINGEN

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of als gevolg van een fusie van een niet-GVV met een GVV. Wanneer de vennootschap die geen GVV is maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde om het gebouw op marktwaarde te brengen, rekening houdend met een geplande fusie- of erkenningsdatum. Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekening. Wanneer de erkenning verkregen is of de fusie gerealiseerd is, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekening geboekt.

Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel krijgen mutatis mutandis dezelfde behandeling.

Indien vennootschappen worden verworven die niet in aanmerking komen voor de GVV-, SIIC-, of FBI-stelsels, wordt een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde van de vastgoedbeleggingen geboekt.

V. AANDELENOPTIES

Betalingen gebaseerd op aandelen en afgewikkeld in eigenvermogensinstrumenten aan werknemers en de leden van het directiecomité, worden gewaardeerd aan de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum (zie Bijlage 42).

W. SCHATTINGEN, BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmoportefeuille wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Cofinimmo maakt ook zelf en parallel aan het werk van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een waardering van haar portefeuille vanuit het perspectief van continue uitbating ervan door haar eigen 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). Er wordt op gewezen dat in Nederland op 15.12.2020 een nieuwe wet is gestemd waarbij de registratierechten met ingang van 01.01.2021 algemeen worden verhoogd van 6 % naar 8 %. Als gevolg van deze nieuwe wet hebben de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij de bepaling van de reële waarde per 31.12.2020 rekening gehouden met registratierechten ten belope van 8 %.

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) voor de totale portefeuille, zoals het geval was van het 1ste tot en met het 3e kwartaal van 2020. Deze onzekerheid is nog niet opgeheven voor sommige sectoren waarvan de totale waarde minder dan 23 % van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt: zorgvastgoed in Spanje, zorgvastgoed in Duitsland (gedeeltelijk), sport- en wellnesscentra in België en Duitsland en de portefeuilles Pubstone België en Pubstone Nederland.

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg[1]. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details vindt u in Bijlage 25).

III Goodwill

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

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

IV Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert de groep zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of de groep een gezamenlijke of een uitsluitende controle uitoefent.

Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert de groep de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen (meer details vindt u in Bijlage 40).

V Coronavirus COVID-19

Naar aanleiding van de coronavirus COVID-19-epidemie die is opgetreden in de landen waar de groep actief is, heeft Cofinimmo verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken

De operationele teams blijven 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 te doorstaan. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo 2,0 miljoen EUR waardeverminderingen op handelsvorderingen in 2020 geboekt.

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

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants, enz.) minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, gelegen in België en Duitsland, waren gesloten voor het publiek vanaf maart en gingen eind mei/begin juni gedeeltelijk opnieuw open. Het inkomstenverlies voor de uitbaters was tijdens deze periode aanzienlijk en een terugkeer naar een normale situatie gebeurde geleidelijk en in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheidscrisis. De huidige golf van heropleving van de besmettingen roept op tot voorzichtigheid: de Belgische centra zijn opnieuw grotendeels gesloten sedert 26.10.2020 terwijl de Duitse centra quasi volledig gesloten zijn sedert 02.11.2020. In het boekjaar 2020 is de reële waarde van de sport- en wellnesscentra met bijna 5 miljoen EUR verminderd (d.w.z. meer dan 4%). Ter illustratie, een daling van de reële waarde met 5% zou een (non-cash) last van 5 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van ongeveer 0,04% op de schuldgraad, en van ongeveer 0,19 EUR per aandeel op het netto-actief.
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, vertegenwoordigen de Pubstoneportefeuilles van cafés en restaurants in België en Nederland 10% van de contractuele huren van de groep. In de loop van het boekjaar 2020 is de reële waarde van deze portefeuille stabiel gebleven (exclusief het effect van de verhoging van de registratierechten in Nederland waarmee op 31.12.2020 rekening werd gehouden), met name dankzij de lange resterende looptijd van de contracten. Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de AB InBev groep is, 's werelds grootste brouwer met een BBB+ rating, is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2021 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals een verlenging van de verplichte sluiting van de horeca-zaken). Een vermindering van de reële waarde met 5 % zou een (non-cash) last van 22 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van ongeveer 0,19% op de schuldratio, en van ongeveer 0,80 EUR per aandeel op het netto-actief;
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, vertegenwoordigt de Cofinimur I-portefeuille van MAAF-agentschappen in Frankrijk 3% van de contractuele huren van de groep. De reële waarde van deze portefeuille is verminderd met bijna 12 miljoen EUR (d.w.z. bijna 10%). Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de Covéa groep is, een Franse verzekeraar met een AA- rating, is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2021 een vermindering van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals een uitbreiding van de maatregelen om het personenverkeer in winkelstraten te beperken). Een vermindering van de reële waarde met 5% zou een (non-cash) last van 6 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van ongeveer 0,05% op de schuldratio, en van ongeveer 0,21 EUR per aandeel op het netto-actief.

Bijlage 3. Operationeel risicobeheer

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

De groep beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een clausule waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse uitgevoerd, eventueel op basis van een kennisgeving van een extern ratingbureau. Aan huurders die niet tot de overheidssector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijkse of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijkse provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,101% van de totale omzet voor de periode 1996-2020. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die veel lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

Het zorgvastgoed en de gebouwen in de distributienetten zijn bijna volledig bezet. De eerstgenoemde zijn verhuurd aan uitbatersgroepen waarvan de solvabiliteit jaarlijks wordt geanalyseerd.

De gebouwen van de distributienetten zijn verhuurd aan grote vennootschappen. De herverhurings- 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 1.876,16 miljoen EUR[1] tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 1.904,5 miljoen EUR op 31.12.2020, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een indekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer (meer details over het beheer van het financiële risico van de groep is gedetailleerd in Bijlage 25).

Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen

ALGEMENE INFORMATIE

Vennootschap[2]	Verwervings-datum	Aantal eenheden	Sector	Land	% in bezit van de Cofinimmo groep op 31.12.2020 - Globale consolidatie	Rechtstreeks of onrechtstreeks verworven door Cofinimmo NV	Waardering van de gebouwen om de waarde van de aandelen te bepalen[3] (x 1.000.000 EUR)
XL TRONE	04.03.2020	1	Kantoren	België	100%	Rechtstreeks	Ongeveer 40
BUILDING GREEN ONE	17.11.2020	1	Kantoren	België	100%	Rechtstreeks	Ongeveer 100
ORELIA PORTFOLIO	10.06.2020	6	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	Ongeveer 105
COPADE	17.11.2020	4	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks en onrechtstreeks[4]	Ongeveer 95
COUVENT DE LA CHARTREUSE	17.11.2020	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	Ongeveer 29
GESTONE BICKENBACH	25.06.2020	1	Zorgvastgoed	Duitsland	100%	Rechtstreeks	Ongeveer 16
BAD SCHÖNBORN	12.11.2020	1	Zorgvastgoed	Duitsland	89,9%	Onrechtstreeks	Minder dan 60[5]
KIINTEISTÖ OY VAASAN-PUISTIKKO 22 VAASA	12.11.2020	1	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	Ongeveer 20

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

1. Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker (i.e. voor het zorgvastgoed, de cafés en restaurants van de Pubstoneportefeuille en sommige kantoorgebouwen), noch deze met betrekking tot financiële leasing. De verzekeringen voor de aan MAAF verhuurde gebouwen (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in mede-eigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn, zitten evenmin in dit bedrag vervat.
2. De tabel houdt geen rekening met de aankoop in 2020 door Cofinimmo van 49% van Cofinéa I SAS, waarvan de groep tot dan toe 51% van de aandelen in handen had.
3. De verwerving van de Orelia-portefeuille gebeurde door inbreng in natura. De verwerving van de andere dochtervennootschappen genereerde een kasuitstroom van 292 miljoen EUR.
4. Eén vennootschap rechtstreeks en 3 vennootschappen onrechtstreeks.
5. De verwerving van Bad Schönborn vond plaats in het kader van een gezamenlijke transactie met betrekking tot drie activa in Duitsland. Eén ervan werd rechtstreeks verworven (goed in Bad Schönborn) en twee werden onrechtstreeks verworven (goederen in Aurich en in Wiesmoor). De conventionele waarde (voor de berekening van de prijs van de aandelen) van het rechtstreeks verworven goed samen met de investering in twee onrechtstreeks verworven goederen bedraagt bijna 60 miljoen EUR..

Bijlage 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 59,2 % van het patrimonium, de kantoren 29,6 % en het vastgoed van distributienetten 11,3 % (de verschillende vastgoedsectoren worden beschreven op bladzijden 12-19).

Twee klanten vertegenwoordigen meer dan 10 % van de contractuele huur: de Korian groep in de zorgvastgoedsector voor een bedrag van 41 miljoen EUR en AB InBev, huurder in de sector van vastgoed van distributienetten voor een bedrag van 30 miljoen EUR.

	ZORGVASTGOED												KANTOREN			
(x 1.000 EUR)	België		Frankrijk		Nederland		Duitsland		Spanje		Finland		Brussel CBD[1]		Brussel Gedecentraliseerd	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
RESULTATENREKENING																
Nettohuurresultaat	68.855	59.739	26.982	26.434	19.169	15.783	30.382	27.095	420				27.806	26.222	25.539	25.309
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	68.542	59.753	26.754	26.260	17.403	14.360	28.979	25.428	408				25.210	23.884	23.141	16.046
Beheerkosten vastgoed																
Algemene kosten van de vennootschap																
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	23	1.174		-1	2	10							1.008		1.736	11.327
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.114	46.765	-12.041	-11.750	-9.231	11.935	-1.075	-1.352	-783		-17		24.952	32.831	-1.582	-1.940
Ander resultaat op de portefeuille	-1.738	-3.892	-860	-11.947	-314	-212	-10.052	-6.129	-303	-246	-502		-370	-328	-33	90
Operationeel resultaat	73.942	103.800	13.853	2.563	7.860	26.094	17.852	17.947	-678	-246	-519		50.799	56.386	23.263	25.523
Financieel resultaat																
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures			244	741												
Belastingen																
NETTORESULTAAT																
Nettoresultaat - aandeel groep																

	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
BALANS																
Activa																
Goodwill																
Vastgoedbeleggingen waarvan:	1.455.553	1.213.559	392.690	380.410	346.220	289.750	597.840	492.590	77.788	11.200	12.000		761.276	585.420	356.565	354.336
Project-ontwikkelingen	854	1.015			7.190	16.880	690	690	54.938	11.200	12.000		43.968	67.457	12.283	23.547
Activa voor eigen gebruik															6.418	7.246
Activa bestemd voor verkoop															3.320	28.764
Andere activa																
TOTAAL ACTIVA																
Eigen vermogen en verplichtingen																
Eigen vermogen																
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap																
Minderheids-belangen																
Verplichtingen																
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN																

1. Central Business District.

	KANTOREN						VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN						NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
	Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		Pubstone België		Pubstone Nederland		Cofinimur I Frankrijk					
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	7.636	8.640	5.294	5.337	9.588	9.452	19.266	19.954	9.897	9.949	8.100	8.093			258.935	242.008
	6.476	7.666	2.680	4.211	9.702	9.139	18.381	19.141	9.501	9.498	7.618	7.903			244.796	223.289
													-23.579	-20.622	-23.579	-20.622
													-10.105	-8.838	-10.105	-8.838
	-252	-1.550					2.031	928	20	520	15	-16			4.583	12.394
	-5.647	-1.888	-2.301	1.550	-1.396	308	2.103	1.936	-1.948	755	-11.845	-79			-13.696	79.069
							-9.952	-12	-6.263	-2.353			-3.429	-3.722	-33.815	-28.751
	577	4.228	380	5.760	8.307	9.447	12.563	21.993	1.310	8.420	-4.212	7.808	-37.113	-33.182	168.184	256.541
													-39.855	-39.505	-39.855	-39.505
													-2.717	-1.538	-2.473	-797
													-10.223	-5.950	-10.223	-5.950
															115.633	210.289
															119.222	204.615

	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
							30.607	36.127	16.220	20.820					46.827	56.947
	105.018	114.298	66.966	68.989	145.718	146.039	295.424	294.899	138.974	141.073	113.550	125.960			4.865.581	4.218.523
	451	426	446	425											132.820	121.640
															6.418	7.246
															3.320	28.764
													337.886	254.006	337.886	254.006
															5.253.614	4.558.239
													2.649.362	2.533.960	2.649.362	2.533.960
													2.574.775	2.451.335	2.574.775	2.451.335
													74.587	82.625	74.587	82.625
													2.604.252	2.024.279	2.604.252	2.024.279
															5.253.614	4.558.239

Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Huurinkomsten	**251.521**	**232.601**
Huren	257.713	237.508
Potentiële brutohuurinkomst[1]	268.256	249.657
Huurleegstand[2]	-10.542	-12.149
Huurkortingen	-5.460	-4.483
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-879	-834
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten[3]	147	410
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	**9.444**	**8.784**
Met verhuur verbonden kosten	**-2.030**	**623**
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-32	-3
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-2.017	-47
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	19	673
TOTAAL	258.935	242.008

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

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

Het bedrag vermeld onder 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' stemt overeen met het verschil van de geactualiseerde waarde (aan de overeengekomen rente bij de verkoop), in het begin en op het einde van het jaar, van de toekomstige huurprijzen (geïndexeerd aan de overeengekomen rentevoet bij de verkoop) van de huurovereenkomsten waarvan de vorderingen zijn overgedragen. De terugname via de resultatenrekening laat een graduele heropbouw van de initiële waarde van de betrokken gebouwen op het einde van de huurovereenkomst toe. Het betreft een recurrente inkomstenpost zonder effect op de kasstromen (zie Bijlage 2: 'Belangrijke boekhoudkundige methodes, I. Huurcontracten, 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 waarderingsdeskundige en wordt hernomen in de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens de proportie vermeld in Bijlage 2. Het betreft een niet-recurrente post, die immers afhankelijk is van de hypotheses van de deskundige met betrekking tot de vastgoedmarktvoorwaarden.

TOTALE HUURINKOMSTEN

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

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

x 1.000 EUR)	2020	2019
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	251.521	232.601
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	6.121	5.873
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	2.237	2.104
TOTAAL	259.879	240.579

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

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

(1.000 EUR)	2020	2019
Gewone verhuringen	**3.386.946**	**3.006.563**
op minder dan één jaar	268.760	251.459
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	245.629	225.465
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	225.618	200.969
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	206.609	182.865
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	196.725	167.766
op meer dan vijf jaar	2.243.605	1.978.039
Financiële leasing	**107.256**	**107.909**
op minder dan één jaar	2.367	2.258
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	2.464	2.423
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.556	2.457
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.657	2.556
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.728	2.657
op meer dan vijf jaar	94.484	95.558
TOTAAL	3.494.202	3.114.472

Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten[1]

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur[2]	330	1.252
Recuperatie van vastgoedkosten	-573	-251
TOTAAL	-243	1.001

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

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**33.667**	**44.537**
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	17.120	22.491
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	16.547	22.046
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**-36.888**	**-50.929**
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-17.834	-23.089
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-18.315	-24.104
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-739	-3.737
TOTAAL	-3.221	-6.392

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

1. Volgens Bijlage C van het koninklijk besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie 'Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.
2. De kosten op wederinstaatstelling, min de kosten op huurschade, worden volgens hun aard op niet-regelmatige wijze gemaakt tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar.

Bijlage 9. Technische kosten

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Recurrente technische kosten	**3.882**	**4.931**
Herstellingen	3.634	4.611
Verzekeringspremies	248	319
Niet-recurrente technische kosten	**2.169**	**1.008**
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)[1]	2.244	866
Schadegevallen	-75	142
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	535	509
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-610	-367
TOTAAL	6.051	5.939

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Makelaarscommissies	254	511
Publiciteit	5	5
Diverse erelonen en andere deskundigen	2.084	1.292
TOTAAL	2.344	1.808

Bijlage 11. Beheerkosten

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

BEHEERKOSTEN VASTGOED

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

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

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit die het stelsel van GVV geniet. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier onrechtstreeks in een vastgoed-portefeuille 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)	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kosten van de zetel	**1.835**	**1.768**	**786**	**758**	**2.621**	**2.525**
Erelonen betaald aan derde partijen	**6.196**	**4.483**	**2.656**	**1.921**	**8.852**	**6.404**
Recurrente	4.347	3.360	1.863	1.440	6.210	4.800
Niet-recurrente	1.849	1.123	793	481	2.642	1.604
Public relations, communicatie en publiciteit	**783**	**465**	**335**	**199**	**1.118**	**665**
Personeelskosten	**13.053**	**12.407**	**5.594**	**5.317**	**18.647**	**17.724**
Bezoldigingen	10.338	9.753	4.431	4.180	14.769	13.933
Sociale zekerheid	1.610	1.576	690	675	2.300	2.251
Pensioenen en andere uitkeringen	1.104	1.078	473	462	1.578	1.540
Taksen en vergoedingen	**1.712**	**1.499**	**734**	**642**	**2.446**	**2.142**
TOTAAL	23.579	20.622	10.105	8.838	33.684	29.460

1. Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille en de geassocieerde vennootschappen bedroegen samen 1.048.251 EUR (exclusief btw) voor 2020. 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 verstrekkingen in:

- betaling van een kapitaal 'Leven' ten gunste van de aangeslotene in geval van leven op datum van de pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' ten gunste van de 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 beoogt de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen te waarborgen en het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen te versterken, dat voor de medewerkers van Cofinimmo een minimumrendement op het gedeelte 'Leven' van de premies gewaarborgd is.

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

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

EMOLUMENTEN VAN DE COMMISSARIS

De vaste emolumenten van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 112.404 EUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 296.892 EUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties. Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de rekeningen van de Franse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria van de groep Deloitte voor non-audit diensten bedroegen 84.986 EUR (excl. btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten en andere diensten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De commissaris bevestigt dat de regel van '70 % (artikel 3:64 van het WVV)', werd gerespecteerd voor het jaar 2020.

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Emolumenten van de commissaris	**494**	**359**
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	409	311
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	85	48
Andere attesteringsopdrachten	53	48
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	32	0
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de commissaris	**0**	**17**
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	17
Andere attesteringsopdrachten	0	17
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
TOTAAL	494	376

De emolumenten van andere commissarissen dan Deloitte, gemandateerd voor de Franse vennootschappen van de groep bedragen 14 KEUR (excl. btw) in 2020 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

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

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	43.210	116.060
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-38.627	-103.667
SUBTOTAAL	**4.583**	**12.394**
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	**0**	**0**
TOTAAL	4.583	12.394

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)	2020	2019
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	59.790	134.094
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-73.486	-55.024
TOTAAL	-13.696	79.069

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)	2020	2019
Variatie in uitgestelde belastingen[1]	-49	-366
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren	-13.226	-3.935
Waardevermindering goodwill[2]	-10.120	-14.609
Overige[3]	-10.420	-9.840
TOTAAL	-33.815	-28.751

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

Bijlage 15. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Ontvangen interesten en dividenden[4]	920	513
Redevances de location-financement et similaires	6.121	5.873
Overige[5]	1.145	2.634
TOTAAL	8.186	9.021

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 geherwaarde netto-actief van de verworven vennootschappen.
4 Het bedrag van de ontvangen dividenden is nul op 31.12.2020.
5 Het bedrag voor 2020 omvat eenmalige inkomsten van meer dan 1 miljoen EUR die in het 1ste halfjaar zijn geboekt en verband houden met de ontvangen vergoeding voor de inbreng in natura van 10.06.2020 ter compensatie voor de toekenning van een volledig dividendrecht aan de op die dag uitgegeven nieuwe aandelen. Het bedrag van 2019 omvatte niet-recurrente inkomsten van minder dan 3 miljoen EUR die tijdens het 1ste halfjaar zijn geboekt en die verbonden zijn aan ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura van 29.04.2019 en 26.06.2019, ter compensatie van de toekenning van een recht op volledig dividend voor de aandelen die op deze data zijn uitgegeven

Bijlage 16. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Nominale interesten op leningen	**10.768**	**14.468**
Bilaterale leningen - vlottende rente	2.937	2.264
Handelspapier - vlottende rente	-343	24
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	701	757
Obligaties - vaste rente	7.062	11.012
Converteerbare obligaties	412	411
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	**1.131**	**807**
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**9.053**	**5.935**
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	9.053	5.935
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	**0**	**0**
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	0	0
Andere interestkosten[1]	**3.589**	**2.918**
TOTAAL	24.541	24.128

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,32 % (2019: 1,43 %). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 0,84 % (2019: 1,08 %). Dit percentage kan worden verdeeld in 0,19 % (2019: 0,19 %), dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 0,92 % (2019: 1,21 %), voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs[2].

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

Bijlage 17. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Bankkosten en andere commissies	664	506
Overige	79	127
TOTAAL	744	634

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

(x 1.000 EUR)	2020	2019
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
Impact 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	**-20.448**	**-24.248**
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding[3]	-19.461	-22.034
Converteerbare obligaties	-987	-2.214
Overige	**-2.308**	**483**
TOTAAL	-22.756	-23.765

1. Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.
2. De interesten op lening en aan geamortiseerde kostprijs (2020: 15.077 KEUR/2019: 17.782 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 (2020: 9.465 KEUR/2019: 6.346 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.
3. De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 3.597 KEUR (2019: 2.239 KEUR) en een kost van 23.058 KEUR (2019:24.273 KEUR).

Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks

(x 1.000 EUR)	2020	2019
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-7.907	-5.572
Moedervennootschap	**-2.331**	**-2.130**
Resultaat vóór belastingen	125.105	199.672
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-125.105	-199.672
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	5.616	4.181
Belasting aan het tarief van 25 % (2019: 29,58 %)	-1.404	-1.237
Overige	-927	-893
Dochtervennootschappen	**-5.576**	**-3.442**
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	-2.315	-378

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vennootschapsbelasting. De institutionele GVV's uitgezonderd, genieten de dochtervennootschappen het stelsel van GVV niet. De Belgische dochtervennootschappen zijn onderworpen aan het gewoon recht, met uitzondering van de institutionele GVV's en de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF). De Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV geniet het FBI-stelsel niet. De resultaten afkomstig van de investeringen in Duitsland zijn gedeeltelijk belastbaar.

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 181.457 KEUR (2019: 166.498 KEUR)/ 119.222 KEUR (2019: 204.615) en op een aantal van 26.478.781 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2020 (2019: 24.456.099).

Het verwaterde resultaat per aandeel bevat de invloed van een theoretische conversie van de converteerbare obligaties uitgebracht door Cofinimmo en van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I evenals aandelenopties.

(in EUR)	2020	2019
Nettoresultaat - aandeel groep	**119.221.574**	**204.614.966**
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	26.478.781	24.456.099
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep	**6,85**	**6,81**
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	**4,50**	**8,37**
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	**116.871.706**	**210.793.608**
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houden met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) en de aandelenopties[1]	28.545.519	26.553.644
Verwaterd nettoresultaat per aandeel – aandeel Groep	4,09	7,94

DIVIDEND PER AANDEEL[2]

(in EUR)	Boekjaar 2020 (Uit te keren in 2021)	Boekjaar 2019 (Uitgekeerd in 2020)
Brutodividend toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders	**165.326.308,80**	**144.571.414,40**
Brutodividend per gewoon aandeel	**5,80**	**5,60**
Nettodividend per gewoon aandeel	**4,06**	**3,92**
Brutodividend toewijsbaar aan de bevoorrechte aandeelhouders	**0**	**0**
Brutodividend per bevoorrecht aandeel	**0**	**0**
Nettodividend per bevoorrecht aandeel	**0**	**0**

Voor het boekjaar 2020 zal een brutodividend van 5,80 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,06 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 165.326.308,80 EUR, voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 12.05.2021. Het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2020 bedroeg op 31.12.2020, 27.016.833 en op afsluitingsdatum van de rekeningen, 28.504.536 (zie Bijlage 45).

1. Overeenkomstig IAS 33 werd rekening gehouden met de converteerbare obligatie 2016 (vervaldatum 2021) bij de berekening van het verwaterd nettoresultaat in 2019 en 2020, aangezien het een verwaterende impact had op het verwaterd resultaat per aandeel.
2. Op basis van het resultaat van de moedervennootschap.

De raad van bestuur stelt een dividenduitkering voor van 5,80 EUR per aandeel voor de 15.875 eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV, en het recht op dividend voor de overige 29.109 eigen aandelen te annuleren.

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

Aandelen	Totaal	
(in aantal)	2020	2019
Aantal aandelen (A)		
OP 01.01	25.849.283	22.993.248
Kapitaalverhoging	1.212.634	2.856.035
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		
OP 31.12	27.061.917	25.849.283
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
OP 01.01	50.691	40.347
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	-5.607	10.344
OP 31.12	45.084	50.691
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
OP 01.01	25.798.592	22.952.901
Kapitaalverhoging	1.212.634	2.856.035
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	5.607	-10.344
OP 31.12	27.016.833	25.798.592

AANDELENCATEGORIEËN

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

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op algemene vergaderingen van de vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2020. De gewone aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels.

Converteerbare bevoorrechte aandelen: Ter herinnering: op 12.07.2019 werden alle bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen. De bevoorrechte aandelen werden in 2004 uitgegeven in twee afzonderlijke reeksen, die beide de volgende hoofdkenmerken hadden:

- voorrangsrecht op een vast jaarlijks brutodividend van 6,37 EUR per aandeel, begrensd tot dit bedrag en niet cumulatief;
- voorrangsrecht op een uitbetaling gelijk aan de uitgifteprijs van deze delen, in geval van vereffening, begrensd tot dit bedrag;
- optie voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen om te zetten in gewone aandelen vanaf de vijfde verjaardag van hun uitgiftedatum (01.05.2009), in de verhouding van één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel;
- optie voor een door Cofinimmo aangeduide derde (bv. één van haar dochterondernemingen) om vanaf de 15de verjaardag van hun uitgifte (2019) hun bevoorrechte aandelen die nog niet waren geconverteerd, in contanten en tegen hun uitgifteprijs te kopen;
- de bevoorrechte aandelen zijn geregistreerd en genoteerd op Euronext Brussels en hebben dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De eerste reeks bevoorrechte aandelen werd uitgegeven tegen 107,89 EUR en de tweede tegen 104,40 EUR per aandeel. De nominale waarde van de twee reeksen was 53,33 EUR per aandeel.

Aandelen in het bezit van de groep: op 31.12.2020 bezat de Cofinimmo groep 45.084 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2019: 50.691) (zie ook de tabel op deze bladzijde).

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

PUBSTONE

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

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

(x 1.000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	Totaal
KOSTEN			
OP 01.01.2020	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2020	100.157	39.250	139.407
WAARDEVERLIEZEN			
OP 01.01.2020	64.030	18.430	82.460
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen van 01.01 tot 30.06	5.520	4.600	10.120
OP 31.12.2020	69.550	23.030	92.580
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE			
OP 01.01.2020	36.127	20.820	56.947
OP 31.12.2020	30.607	16.220	46.827
KOSTEN			
OP 01.07.2020	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2020	100.157	39.250	139.407
WAARDEVERLIEZEN			
OP 01.07.2020	69.550	23.030	92.580
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen van 01.07 tot 31.12	0	0	0
OP 31.12.2020	69.550	23.030	92.580
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE			
OP 01.07.2020	30.607	16.220	46.827
OP 31.12.2020	30.607	16.220	46.827

WAARDEVERMINDERINGSTEST

In de loop van het boekjaar 2020 werd de goodwill onderworpen aan twee afzonderlijke waardeverminderingstests. Overeenkomstig de aanbevelingen van de ESMA in haar openbare aankondiging ESMA32-63-972 van 20.05.2020 over de gevolgen van COVID-19 op de half-jaarlijkse financiële staten, heeft Cofinimmo uitzonderlijk een waardeverminderingstest op de goodwill per 30 juni 2020 uitgevoerd. Vervolgens is, zoals gebruikelijk, bij de afsluiting van het boekjaar 2020 een tweede test uitgevoerd.

Op het vlak van methodologie werden beide tests op gelijkaardige manier afgenomen. De goodwill werd onderworpen aan een waarde-verminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen samen met de goodwill te vergelijken met hun nutswaarde op 30.06.2020 en vervolgens op 31.12.2020.

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

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

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

a) Gebruikte hypotheses bij de berekening van de nutswaarde van Pubsone

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige nettokasstromen voor de resterende looptijd van de huurovereenkomst, verminderd met de onderhouds-, investerings- en operationele kosten en de inkomsten uit de verkoop van gebouwen.

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

b) Waardeverminderingstest op 30.06.2020

Het resultaat van deze test op 30.06.2020 (zie de tabel hierna) leidt tot een waardevermindering van 5.520 KEUR op de goodwill van Pubstone België en 4.600 KEUR op de goodwill van Pubstone Nederland. In de loop van het eerste halfjaar van 2020 kende de reële waarde van Pubstone België een negatieve variatie van 166 KEUR, terwijl de reële waarde van Pubstone Nederland een positieve variatie kende van 179 KEUR.

Op het vlak van de hypotheses zijn de verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen gebaseerd op de gemiddelde waarde per m^2 van de portefeuille zoals bepaald door de deskundige op 30.06.2020, geïndexeerd aan 1,0 % (2019: 1,2 %) per jaar. Voorzichtigheidshalve werd geen marge op de waarde van de deskundige in de extrapolatie van de kasstromen voorzien sinds 2015.

De aangehouden indexering op deze kasstromen bedroeg 1,0 % voor Pubstone België en Pubstone Nederland. In 2019 bedroeg de indexering 1,4 % voor Pubstone België en Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatievoet op 30.06.2020 was 5,02 % (2019: 5,14 %).

Waardevermindering van de goodwill op 30.06.2020

(x 1.000 EUR)

Gebouwengroep	Goodwill op 01.01.2020	Nettoboek-waarde[1]	Nutswaarde	Waarde-vermindering	Goodwill op 30.06.2020
Pubstone België	36.127	329.261	323.741	-5.520	30.607
Pubstone Nederland	20.820	162.267	157.667	-4.600	16.220
TOTAAL	56.947	491.528	481.409	-10.120	46.827

Gevoeligheidsanalyse van de nutswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 30.06.2020

Variatie in de nutswaarde

Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	5,38 %	-5,07 %	-4,82 %	5,16 %
Pubstone Nederland	5,31 %	-5,01 %	-4,68 %	5,01 %

Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 30.06.2020

Variatie in de waardevermindering[2] (x 1.000 EUR)

Gebouwengroep	Geboekte waardevermindering	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
		+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	-5.520	0	-21.947	-21.119	0
Pubstone Nederland	-4.600	0	-12.503	-11.989	0
TOTAAL	-10.120				

1. Goodwill inbegrepen.
2. De waarde 0 werd ingegeven aangezien de nutswaarde hoger ligt dan de nettoboekwaarde.

c) Waardeverminderingstest op 31.12.2020

Er werd eveneens een waardeverminderingstest uitgevoerd op 31.12.2020 (zie tabel hierna) die niet geleid heeft tot een bijkomende waardevermindering van de goodwill, noch van Pubstone België, noch van Pubstone Nederland. Te melden valt dat in de loop van het boekjaar 2020 de reële waarde van Pubstone België een positieve variatie van 2.103 KEUR, terwijl de reële waarde van Pubstone Nederland een negatieve variatie kende van 1.948 KEUR (als gevolg van de algemene verhoging van de registratierechten in Nederland van 6% tot 8% met ingang van 01.01.2021).

Op het vlak van de hypotheses zijn de verkoopprijs van de gebouwen en de restwaarde gebaseerd op de gemiddelde waarde per m^2 van de portefeuille zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2020, geïndexeerd aan 1,3 % (2019: 1,2 %) per jaar. Voorzichtigheidshalve werd geen enkele marge op de waarde van de deskundige in de extrapolatie van de kasstromen voorzien sinds 2015.

De aangehouden indexering op deze kasstromen bedraagt 1,3% voor Pubstone België en Pubstone Nederland. In 2019 bedroeg de indexering 1,4 % voor Pubstone België en Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatievoet is 4,37 % (2019: 5,14 %).

Waardevermindering van de goodwill op 31.12.2020

(x 1.000 EUR)					
Gebouwengroep	Goodwill op 01.07.2020	Nettoboek-waarde[1]	Nutswaarde	Waarde-vermindering	Goodwill op 31.12.2020
Pubstone België	30.607	326.030	355.019	0	30.607
Pubstone Nederland	16.220	155.194	174.059	0	16.220
TOTAAL	46.827	481.224	529.079	0	46.827

Gevoeligheidsanalyse van de nutswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2020

Variatie in de nutswaarde				
Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	5,13 %	-4,85 %	-4,89 %	5,23 %
Pubstone Nederland	4,96 %	-4,69 %	-4,70 %	5,02 %

Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2020

Variatie in de waardevermindering[2] (x 1.000 EUR)					
Gebouwengroep	Geboekte waardevermindering	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
		+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	0	0	0	0	0
Pubstone Nederland	0	0	0	0	0
TOTAAL	0				

1. Goodwill inbegrepen
2. De waarde 0 werd ingegeven aangezien de nutswaarde hoger ligt dan de nettoboekwaarde.

Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Project-ontwikkelingen	Vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
OP 01.01.2019	3.583.014	103.836	7.352	3.694.202
Investeringen	15.017	33.890	0	48.907
Verwervingen	449.083	19.544	0	468.627
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-15.437	0	0	-15.437
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en vastgoed beschikbaar voor verhuur	18.511	-18.511	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/ afgestane activa)	-43.763	-39.568	0	-83.331
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8.784	0	0	8.784
Variaties in de reële waarde	74.427	22.450	-106	96.771
OP 31.12.2019	4.089.636	121.640	7.246	4.218.523
Investeringen	27.100	31.458	32	58.590
Verwervingen	527.920	77.983	0	605.903
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-7.007	0	0	-7.007
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en vastgoed beschikbaar voor verhuur	96.142	-96.142	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/ afgestane activa)	-6.210	0	0	-6.210
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	9.444	0	0	9.444
Variaties in de reële waarde	-10.681	-2.120	-861	-13.662
OP 31.12.2020	4.726.343	132.819	6.418	4.865.581[1]

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bedraagt 4.868.901 KEUR op 31.12.2020. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 4.865.581 KEUR en de voor verkoop beschikbare activa voor 3.320 KEUR.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

In een tweede fase trekken de deskundigen van de investeringswaarde een geschat bedrag voor transactiekosten af die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte transactiekosten (overdrachtsrechten) is de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40.

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, 10,0 % voor goederen gelegen in Vlaanderen;
- verkoop van vastgoed onder het makelaarsregime: 4,0 % tot 8,0 %, volgens de gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor vastgoed (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 2,0 %;
- verkoopovereenkomsten voor vastgoed waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van vastgoed tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten enz.

1. Inclusief de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaakten van een overdracht van schuldvorderingen ten bedrage van 142.463 KEUR.

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

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke waarderingsdeskundigen[1] die betrokken zijn bij de periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5 %.

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

Voor de transacties van gebouwen gelegen in België waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR, dient men rekening te houden met overdrachtsrechten van 10,0 % à 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 die afgetrokken zijn 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 31.12.2020 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 213,2 miljoen EUR of 7,88 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, 9,08 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 325 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.107,4 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 9,77 % zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

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

- voor transacties met betrekking tot de zorgvastgoed gelegen in Frankrijk, wordt 6,20 % of 6,90 % verwervingskosten ingehouden afhankelijk van het departement waarin het actief is gelegen en 1,80 % voor de activa van minder dan vijf jaar oud. Een extra belasting van 0,60 % wordt toegepast op overdrachtsrechten voor activa in Île-de-France;
- voor vastgoed van distributienetten gelegen in Frankrijk wordt 6,90 % verwervingskosten in mindering gebracht voor activa die gelegen zijn in de departementen die zijn opgenomen in de lijst die door het Directoraat-generaal voor Openbare Financiën (Direction générale des Finances publiques) werd gepubliceerd op 01.06.2017. Voor alle activa in alle andere departementen, werd een aankoopkost van 6,20 % afgetrokken van de hoofdsom. Een extra belasting van 0,60 % is toegepast op de overdrachtsrechten die van toepassing is op commerciële gebouwen 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 wijze van detentie. Algemeen zijn deze rechten verhoogd van 6 % tot 8 % op 01.01.2021. De onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben met deze 8 % rekening gehouden om de reële waarde op 31.12.2020 te bepalen;
- 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 gelegen in Spanje zijn de overdrachtsrechten afhankelijk van de regio waarin het onroerend goed is gelegen; ze variëren over het algemeen tussen 1 % en 3 % en omvatten doorgaans de registratierechten, notariële kosten, kadaster en commerciële kosten;
- voor zorgvastgoed gelegen in Finland zijn de overdrachtrechten afhankelijk van het type gebouw (residentieel, commercieel enz.) en van de wijze van detentie. Ze variëren over het algemeen tussen 2 % en 4 %.

1. Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim en Troostwijk-Roux.

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 portefeuille.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Soort activa[1]	Niveau 3	Niveau 3
Zorgvastgoed	**2.882.091**	**2.387.509**
België	1.454.699	1.212.543
Frankrijk	392.690	380.410
Nederland	339.030	272.870
Duitsland	597.150	491.900
Spanje	22.850	0
Finland	0	0
Zorgvastgoed in ontwikkeling	75.672	29.785
Kantoren	**1.438.863**	**1.297.847**
Antwerpen	66.520	68.564
Brussel CBD	717.308	517.963
Brussel Gedecentraliseerd	347.602	359.554
Brussel Periferie/Satellieten	104.567	113.872
Andere regio's	145.718	146.039
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	57.148	91.855
Vastgoed van distributienetten	**547.947**	**561.932**
Pubstone België	295.424	294.899
Pubstone Nederland	138.974	141.073
Cofinimur I	113.550	125.960
TOTAAL[2]	4.868.901	4.247.287

GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODES

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

Methode van kapitalisatie van de geschatte huurwaarde

Bij deze methode wordt de geschatte huurwaarde van het goed gekapitaliseerd door middel van een kapitalisatievoet (yield) in lijn met de vastgoedmarkt. De keuze van de gebruikte kapitalisatievoet is gekoppeld aan de kapitalisatievoet van de vastgoedbeleggingsmarkt. Deze houden rekening met de ligging van het goed en met de kwaliteit van de gebouwen en de huurders op de waarderingsdatum. De waarden komen overeen met de door potentiële investeerders op de waarderingsdatum geanticipeerde waarde. Bij de bepaling van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, voor zorginstellingen het aantal bedden en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie (EBITDAR) van de huurder.

De daaruit resulterende waarde moet worden gecorrigeerd indien de lopende huur een operationeel resultaat genereert dat hoger of lager is dan de geschatte huurwaarde die voor de kapitalisatie wordt gebruikt. De waardering houdt eveneens rekening met de in een nabije toekomst te maken kosten.

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 3.320 KEUR in 2020 en 28.764 KEUR in 2019.

Methode van actualisatie van de kasstromen (discounted cash flows)

Voor deze methode moet de nettohuurinkomst die het goed jaarlijk gedurende een bepaalde tijd oplevert, gewaardeerd worden. Nadien wordt deze kasstroom in actuele waarde herleid. De extrapolatieperiode varieert meestal tussen 10 en 18 jaar. Aan het einde van deze periode wordt een restwaarde berekend, ofwel aan de hand van een restwaarde, ofwel aan de hand van een kapitalisatievoet op de eindhuurwaarde die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de extrapolatieperiode, herleid naar de actuele waarde.

Methode van de vergelijkbare marktgegevens

Deze methode is gebaseerd op het principe dat een potentiële koper voor de verwerving van een goed niet meer zal betalen dan de prijs die recentelijk op de markt voor de aankoop van een gelijkaardig goed werd betaald.

Methode van de restwaarde

De waarde van een project wordt bepaald door het definiëren van wat op de site kan/zal worden ontwikkeld. Dit houdt in dat de bestemming van het project gekend of voorspelbaar is op kwalitatieve (planning) en kwantitatieve (aantal m^2 die kunnen worden ontwikkeld, toekomstige huurprijzen, ...) wijze. De waarde wordt bekomen door de realisatiekosten van het project in mindering te brengen van zijn verwachte waarde.

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2020 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

Indien de toekomstige verkoopprijs van een gebouw gekend is op de datum van de waardebepaling, wordt het gebouw aan de verkoopprijs gewaardeerd.

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

Tijdens het jaar 2020 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de norm IFRS 13). Bovendien werd in 2020 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor vastgoedbeleggingen.

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

(x 1.000 EUR)	
Reële waarde op 01.01.2020	**4.247.287**
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-13.696
Verwervingen	605.903
Uitbreidingen/herontwikkelingen	31.458
Investeringen	27.132
Terugname van overgedragen huren	9.444
Verkopen	-38.627
Reële waarde op 31.12.2020	**4.868.901**

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

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

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2020	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens[1]	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019
ZORGVASTGOED	2.882.091				
België	**1.454.699**	**Actualisatie van de kasstromen**	Geschatte huurwaarde (GHW)	62 - 208 (135) EUR/m²	62 - 229 (140) EUR/m²
			Actualisatievoet	3,60% - 6,75% (5,10%)	4,00% - 6,60% (5,36%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,70% - 9,60% (7,12%)	5,00% - 9,80% (7,19%)
			Inflatievoet	1,60%	1,69%
			Operationele kosten	0,00% - 1,00% (0,36%)	0,00% - 1,00% (0,51%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	11,7 - 26,9 (19,9)	12,7 - 26,5 (19,8)
			Aantal m²	809 - 20.274 m² (8.018 m²)	809 - 15.327 m² (7.469 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	12 - 27 (19,4)	13 - 27 (18,8)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	62 - 223 (138) EUR/m²	62 - 229 (143) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,32% - 6,75% (4,97%)	3,70% - 6,75% (5,24%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	11,7 - 26,9 (19,7)	12,7 - 26,5 (19,3)
			Aantal m²	809 - 20.274 m² (8.015 m²)	809 - 20.274 m² (8.105 m²)
Frankrijk	**392.690**	**Actualisatie van de kasstromen**	Geschatte huurwaarde (GHW)	53 - 245 (153) EUR/m²	53 - 245 (153) EUR/m²
			Actualisatievoet	4,75% - 5,50% (4,77%)	4,75% - 5,50% (4,77%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,00% - 8,00% (6,33%)	5,00% - 8,50% (6,35%)
			Inflatievoet	0,60% - 1,55% (0,91%)	0,60% - 1,57% (1,01%)
			Operationele kosten	0	0
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,1 - 10,7 (3,1)	0,2 - 11,7 (4,1)
			Aantal m²	1.286 - 12.957 m² (5.123 m²)	1.286 - 12.957 m² (5.159 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1 - 11 (3,6)	1 - 12 (4,4)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	53 - 316 (163) EUR/m²	53 - 245 (152) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,95% - 72,76% (7,31%)	3,79% - 32,93% (7,21%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	0% - 100% (99,9%)	0% - 100% (99,9%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,1 - 10,7 (3,1)	0,2 - 11,7 (4)
			Aantal m²	1.286 - 12.957 m² (4.863 m²)	1.286 - 12.957 m² (4.940 m²)
Nederland	**339.030**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	59 - 299 (143) EUR/m²	62 - 299 (143) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,70% - 8,20% (5,05%)	3,80% - 7,50% (5,22%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	77% - 100% (99,7%)	78% - 100% (99,6%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,7 - 25,7 (10,8)	1,5 - 26,7 (10,5)
			Aantal m²	430 - 16.652 m² (6.537 m²)	430 - 15.693 m² (5.016 m²)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2020	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens[1]	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019
Duitsland	**597.150**	**Actualisatie van de kasstromen**	Geschatte huurwaarde (GHW)	16 - 303 (139) EUR/m²	13 - 296 (140) EUR/m²
			Actualisatievoet	3,70% - 9,00% (6,25%)	3,65% - 8,55% (6,57%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	3,00% - 8,50% (5,55%)	3,00% - 8,20% (5,66%)
			Inflatievoet	1,89%	1,90%
			Operationele kosten	7% - 42% (11%)	7% - 50% (12%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	13,5 - 27,8 (22,4)	4,3 - 28,8 (23,8)
			Aantal m²	2.940 - 18.496 m² (7.870 m²)	2.940 - 15.215 m² (7.442 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10 - 10 (10)	10
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	16 - 303 (139) EUR/m²	13 - 296 (140) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,00% - 8,50% (5,55%)	3,00% - 8,15% (5,66%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	13,5 - 27,8 (22,4)	4,3 - 28,8 (23,8)
			Aantal m²	2.940 - 18.496 m² (7.870 m²)	2.940 - 15.215 m² (7.442 m²)
Spanje	**228.500**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	59 - 92 (74) EUR/m²	n.v.t.
			Kapitalisatievoet	5,55% - 6,70% (6,26%)	n.v.t.
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	n.v.t.
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	15 - 29,6 (24,2)	n.v.t.
			Aantal m²	6.100 - 7.870 m² (6.947 m²)	n.v.t.
Zorgvastgoed in ontwikkeling[2-3]	**75.672**	**Restwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	67 - 234 (129) EUR/m²	94 - 154 (128) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	4,50% - 5,90% (5,32%)	4,80% - 5,60% (5,36%)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t.[4]	n.v.t.[4]
			Inflatievoet	1,74% - 1,80% (1,76%)	0,00% - 2,00% (1,20%)
			Aantal m²	810 - 9.762 m² (5.628 m²)	810 - 7.000 m² (4.460 m²)
			Resterende bouwkosten (EUR/m²)	77 - 1.901 (935)	9 - 1.355 (539)
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	0 - 2,5 (0,9)	0,1 - 1,5 (0,7)
KANTOREN	1.438.863				
Antwerpen	**66.520**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	120 - 171 (151) EUR/m²	120 - 170 (154) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	4,15% - 8,00% (7,33%)	4,25% - 8,50% (7,48%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	85% - 100% (94%)	89% - 100% (96%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,2 - 4,4 (3)	1,1 - 4,2 (2,0)
			Aantal m²	61 - 9.403 m² (6.917 m²)	61 - 9.403 m² (6.868 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 12 (9)	3 - 12 (9)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2. Omvat enkel de projecten in ontwikkeling.
3. Omvat eveneens de projectontwikkelingen in Spanje en Finland.
4. Voor de voltooiing van een vastgoedbelegging zijn de onkosten rechtstreeks verbonden aan elk project (bedragen en vorderingsstaat).

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2020	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens[1]	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019
Brussel CBD	**717.308**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	155 - 252 (226) EUR/m²	147 - 251 (223) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,49% - 6,40% (4,48%)	4,25% - 6,75% (5,19%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	43% - 100% (95%)	87% - 100% (97%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,1 - 15,0 (6,7)	0,9 - 10,5 (4,7)
			Aantal m²	2.932 - 20.322 m² (11.615 m²)	2.932 - 20.323 m² (10.862 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 24 (11)	6 - 18 (10)
Brussel Gedecentraliseerd	**347.602**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	60 - 193 (152) EUR/m²	63 - 193 (155) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	6,00% - 10,00% (7,32%)	6,30% - 11,50% (7,78%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	63% - 100% (93%)	56% - 100% (87%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,7 - 8,3 (3,7)	1,0 - 8,1 (2,9)
			Aantal m²	2.240 - 25.746 m² (15.221 m²)	2.240 - 25.746 m² (14.062 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	9 - 36 (14)	6 - 36 (12)
Brussel Periferie/ Satellieten	**104.567**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	66 - 167 (123) EUR/m²	66 - 168 (124) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	8,25% - 9,25% (8,59%)	8,25% - 10,50% (8,71%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	13% - 100% (77%)	13% - 100% (77%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,2 - 4,6 (2,7)	0,5 - 5,6 (3,1)
			Aantal m²	325 - 10.022 m² (5.863 m²)	325 - 10.022 m² (5.842 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	12 - 36 (17)	9 - 36 (15)
Andere regio's	**145.718**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	120 - 280 (140) EUR/m²	120 - 261 (138) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	5,25% - 6,35% (5,93%)	5,75% - 6,25% (6,13%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	92% - 100% (99,5%)	92% - 100% (99,5%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,1 - 11 (6,6)	1,6 - 12 (7,3)
			Aantal m²	1.980 - 19.189 m² (12.681 m²)	1.980 - 19.189 m² (12.749 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 18 (11)	6 - 18 (11)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling[2]	**57.148**	**Restwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	99 - 250 (216) EUR/m²	99 - 250 (199) EUR/m²
			Kapitalisatievoet van de finale netto GHW	4,50% - 9,35% (5,54%)	3,75% - 9,35% (4,84%)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t.[3]	n.v.t.[3]
			Inflatievoet	1,50% - 1,75% (1,54%)	1,50% - 1,75% (1,54%)
			Aantal m²	3.735 - 6.915 m² (5.856 m²)	3.735 - 14.263 m² (9.917 m²)
			Resterende bouwkosten (EUR/m²)	n.v.t.	223 - 528 (441)
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	n.v.t.	0,2 - 0,5 (0,4)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2. Omvat enkel de projecten in ontwikkeling.
3. Voor de voltooiing van een vastgoedbelegging zijn de onkosten rechtstreeks verbonden aan elk project (bedragen en vorderingsstaat).

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2020	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens[1]	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019
VASTGOED VAN DISTRIBUTIE-NETTEN	547.947				
Pubstone België	295.424	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW	18 - 455 (99) EUR/m²	18 - 455 (71) EUR/m²
			Actualisatievoet	6,00%	6,10%
			Kapitalisatievoet van de finale netto GHW	6,56%	6,50%
			Inflatievoet	1,50%	1,65%
			Operationele kosten	6,20%	6,20%
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99,7%	99%
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	1,75%	1,75%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	14,8	14,8
			Aantal m²	87 - 1.781 m² (495 m²)	87 - 1.781 m² (493 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	15	15
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	18 - 455 (99) EUR/m²	18 - 455 (71) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	4,00% - 9,50% (5,89%)	4,00% - 9,50% (6,01%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99,7%	99%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	14,8	14,8
			Aantal m²	87 - 1.781 m² (495 m²)	87 - 1.781 m² (493 m²)
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	1,75%	1,75%
Pubstone Nederland	138.974	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	47 - 662 (239) EUR/m²	47 - 662 (212) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,50% - 11,50% (5,89%)	3,50% - 11,50% (6,22%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99,8%	99,7%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	14,8	14,8
			Aantal m²	42 - 698 m² (251 m²)	42.866 m²
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	1,75%	1,75%
Cofinimur I France	113.550	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	63 - 519 (174) EUR/m²	75 - 700 (161) EUR/m²
			Actualisatievoet	4,75%	4,75%
			Kapitalisatievoet van de finale netto GHW	3,96% - 14,20% (7,73%)	2,60% - 15,50% (7,82%)
			Inflatievoet	-1,5% - 1,25% (0,63%)	1,78% - 2,00% (1,90%)
			Operationele kosten	0	0
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	98%
			Leegstand op lange termijn (% van de lopende huur)	0% - 60%	0% - 60%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,7 - 9 (3,7)	0,8 - 8,1 (2,9)
			Aantal m²	51 - 1.853 m² (367 m²)	51 - 1.853 m² (369 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1 - 9 (4)	1 - 9 (3)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2020	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens[1]	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	60 - 519 (172) EUR/m²	75 - 700 (161) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,98 % - 13,19 % (6,55 %)	3,57 % - 13,19 % (5,94 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	96 %	98 %
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0 - 9 (3,5)	0,8 - 8,1 (2,9)
			Aantal m²	51 - 1.853 m² (361 m²)	51 - 1.853 m² (369 m²)
			Leegstand op lange termijn (% van de lopende huur)	0 % - 60 %	0 % - 60 %
TOTAAL	4.868.901				

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

Een toename met 10 % van de geschatte huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 361.672 KEUR. Een daling met 10 % van de geschatte huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 362.716 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 377.568 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 463.682 KEUR.

Een wijziging van de kapitalisatievoet met ± 0,5 % en een wijziging met ± 10 % in de geschatte huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar.

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypotheses van de geschatte huurwaarde (per m² en per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

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 driemaandelijkse basis gewaardeerd aan de hand van waarderingsverslagen die door onafhankelijke en gekwalificeerde waarderingsdeskundigen worden opgesteld.

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

De externe deskundigen bepalen:

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

De weerhouden hypotheses voor de niet-observeerbare gegevens:

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

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

De activeringsmethode wordt toegepast voor alle sectoren. Voor deze wordt:

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

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

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, Luxemburg 40 en Everegreen die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze drie gebouwen loopt ten einde tussen december 2020 en april 2022. Cofinimmo blijft er naakte eigenaar van en het indexeringsgedeelte van de vergoedingen m.b.t. het gebouw Luxemburg 40 werd niet overgedragen.

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

Op 23.03.2009 verkocht de Cofinimmo groep aan Fortis Bank 90 % van de vorderingen van financiële leasings die de Stad Antwerpen verschuldigd is voor haar brandweerkazerne. Aan het einde van het financiële leasingcontract wordt het gebouw kosteloos overgedragen aan de Stad Antwerpen. De Cofinimmo groep verkocht op dezelfde dag en aan dezelfde bank de huurvorderingen die de Belgische overheid haar is verschuldigd voor de gebouwen Kolonel Bourg 124 in Brussel en Maire 19 in Doornik. Cofinimmo blijft eigenaar van beide gebouwen.

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

Het vruchtgebruik van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en Nerviërs 105 alsook de huurovereenkomsten van de gebouwen Kolonel Bourg 124 en Maire 19, zijn geen financiële leasingcontracten.

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, C. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing).

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

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

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

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-10.681	58.231
Projectontwikkelingen	-2.120	20.944
Vaste activa voor eigen gebruik	-861	-106
Gebouwen bestemd voor verkoop	-34	0
TOTAAL	-13.696	79.069

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	
	2020	2019	2020	2019
OP 01.01	935	922	1.278	810
Verwervingen	**1.558**	**270**	**805**	**1.129**
Informaticasoftware	1.558	270		
Meubilair en kantoorapparatuur			340	164
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			466	966
Afschrijvingen	**-321**	**-257**	**-649**	**-659**
Informaticasoftware	-321	-257		
Meubilair en kantoorapparatuur			-283	-286
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-366	-372
Uitgebruiknames	**0**	**0**	**0**	**-2**
Meubilair en kantoorapparatuur				-2
OP 31.12	2.172	935	1.434	1.278

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 aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat', 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' en 'gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'. IFRS 9 definieert ook twee andere classificatiecategorieën: 'aangewezen aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat' en 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat'. Met uitzondering van de converteerbare obligatie die deels via het resultaat en deels via de overige elementen van het globaal resultaat tegen reële waarde wordt gewaardeerd, zijn deze categorieën momenteel niet van toepassing voor Cofinimmo.

De converteerbare obligatie voldoet niet aan de voorwaarden om gedeeltelijk of geheel als eigenvermogensinstrument te worden gekenmerkt. Het instrument bevat besloten derivaten. Om de waardering van dit instrument te vergemakkelijken, heeft Cofinimmo besloten het tegen reële waarde te waarderen.

Wat de waardevermindering van financiële activa betreft die gewaardeerd worden aan geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en leasingvorderingen, 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 financiële leasings, gecombineerd met laag kredietrisico.

(x 1.000 EUR)	31.12.2020					
	Bestemd aan 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	382	105.275	194.616	0	
Afdekkingsinstrumenten	**0**	**382**	**0**	**382**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	382	0	382	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	**0**	**0**	**105.275**	**194.234**	**0**	
Langlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	104.889	193.848	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	386	386	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	0	0	80.144	82.151	0	
Afdekkingsinstrumenten	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	0	0	0	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	**0**	**0**	**31.502**	**33.510**	**0**	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	2.367	4.375	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	0	0	26.023	26.023	0	Niveau 2
Overige	0	0	3.112	3.112	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	**0**	**0**	**48.642**	**48.642**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	0	382	185.419	276.767	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.535	90.046	1.251.822	1.374.323	4.151	
Langlopende financiële schulden	**1.535**	**0**	**1.241.177**	**1.273.633**	**4.151**	
Obligaties	0	0	807.466	832.665	3.479	Niveau 2
Converteerbare obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	1.535	0	0	1.535	0	Niveau 2
Huurverplichting	0	0	697	697	0	Niveau 2
Kredietinstellingen	0	0	354.599	359.574	380	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn	0	0	69.000	69.746	292	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige	0	0	9.417	9.417	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	**0**	**90.046**	**10.644**	**100.690**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	90.046	0	90.046	0	Niveau 2
Overige	0	0	10.644	10.644	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	221.137	206	855.639	1.076.982	121	
Kortlopende financiële schulden	**221.137**	**0**	**815.354**	**1.036.491**	**121**	
Handelspapier	0	0	810.000	810.000	0	Niveau 2
Obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties	221.137	0	0	221.137	121	Niveau 1
Kredietinstellingen	0	0	5.328	5.328	0	Niveau 2
Overige	0	0	26	26	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**0**	**206**	**0**	**206**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	206	0	206	0	Niveau 2
Handelsschulden	**0**	**0**	**40.285**	**40.285**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	222.672	90.252	2.107.461	2.451.305	4.272	

(x 1.000 EUR)	31.12.2019					
	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gemeten tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	2.121	106.667	184.984	0	
Afdekkingsinstrumenten	**0**	**2.121**	**0**	**2.121**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	2.121	0	2.121	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	**0**	**0**	**106.667**	**182.864**	**0**	
Langlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	105.651	181.848	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	1.016	1.016	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	0	2	60.295	62.117	0	
Afdekkingsinstrumenten	**0**	**2**	**0**	**2**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	2	0	2	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	**0**	**0**	**28.727**	**30.547**	**0**	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	2.258	4.078	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	0	0	23.443	23.443	0	Niveau 2
Overige	0	0	3.026	3.026	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	**0**	**0**	**31.569**	**31.569**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	0	2.122	166.962	247.102	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	230.221	73.022	651.559	964.817	2.972	
Langlopende financiële schulden	**230.221**	**0**	**640.353**	**880.590**	**2.972**	
Obligaties	0	0	315.000	319.267	2.323	Niveau 2
Converteerbare obligaties	227.871	0	0	227.871	121	Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	2.350	0	0	2.350	0	Niveau 2
Huurverplichting	0	0	596	596	0	Niveau 2
Kredietinstellingen	0	0	266.353	271.745	287	Niveau 2
Handelspapier lange termijn	0	0	50.000	50.357	241	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen	0	0	8.404	8.404	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	**0**	**73.022**	**11.206**	**84.227**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	73.022	0	73.022	0	Niveau 2
Overige	0	0	11.206	11.206	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	96	904.481	904.876	4.513	
Kortlopende financiële schulden	**0**	**0**	**866.481**	**866.780**	**4.513**	
Handelspapier	0	0	680.750	680.750	0	Niveau 2
Obligaties	0	0	140.000	140.299	4.513	Niveau 2
Converteerbare obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen	0	0	45.706	45.706	0	Niveau 2
Overige	0	0	25	25	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**0**	**96**	**0**	**96**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	96	0	96	0	Niveau 2
Handelsschulden	**0**	**0**	**38.000**	**38.000**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	230.221	73.117	1.556.039	1.869.693	7.485	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

		Monetaire variaties	Niet-monetaire variaties		
(x 1.000 EUR)	31.12.2019		Verwervingen/ Opgelopen niet-vervallen interesten / IFRS 16	Variaties in de reële waarde	31.12.2020
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	967.789	603.441	5.656	-198.411	1.378.475
Langlopende financiële schulden	**883.562**	**608.258**	**1.401**	**-215.436**	**1.277.784**
Obligaties	321.590	496.110	5.045	13.399	836.144
Converteerbare obligaties	227.992	0	0	-227.992	0
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	2.350	0	0	-814	1.535
Huurverplichting	596	-365	466	0	697
Kredietinstellingen	272.031	88.245	94	-417	359.954
Handelspapier	50.598	19.000	51	389	70.038
Ontvangen huurwaarborgen en overige	8.404	1.012	0	0	9.417
Andere langlopende financiële verplichtingen	**84.228**	**-562**	**0**	**17.024**	**100.690**
Afgeleide instrumenten	73.022	0	0	17.024	90.046
Overige	11.206	-562	0	0	10.644
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	909.389	-48.842	-4.513	221.069	1.077.103
Kortlopende financiële schulden	**871.293**	**-51.127**	**-4.513**	**220.959**	**1.036.612**
Handelspapier	680.750	129.250	0	0	810.000
Obligaties	144.812	-140.000	-4.513	-299	0
Converteerbare obligaties	0	0	0	221.258	221.258
Kredietinstellingen	45.706	-40.378	0	0	5.328
Overige	25	1	0	0	26
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**96**	**0**	**0**	**110**	**206**
Afgeleide instrumenten	96	0	0	110	206
Handelsschulden	**38.000**	**2.285**	**0**	**0**	**40.285**
TOTAAL	1.877.178	554.599	-3.112	22.657	2.455.578

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 door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties maken deel uit van een evaluatie van niveau 1.

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Op 01.01	227.871	215.727
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden die in de loop van het boekjaar zijn geboekt	987	2.213
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan variaties in het kredietrisico die in de loop van het boekjaar zijn geboekt in overige elementen van het globaal resultaat	-7.721	9.930
Op 31.12	221.137	227.871

In september 2016 heeft Cofinimmo converteerbare obligaties, uitgegeven in 2013, teruggekocht en gelijktijdig nieuwe converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 uitgegeven. Dit leidde tot de annulering van de obligatie (converteerbare obligatie 2018) en de erkenning van een nieuwe obligatie (converteerbare obligatie 2021).

Op 31.12.2020 hebben de converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 een reële waarde van 221.136.771 EUR. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag 219.320.616 EUR bedragen.

De methodologie om de variatie in de reële waarde toe te lichten, werd aangepast in 2018 om rekening te houden met de toepassing van IFRS 9 om het marktrisico van het eigen kredietrisico van Cofinimmo te isoleren. Dezelfde methode werd toegepast op de resultaten van 2020 die hiervoor zijn gepubliceerd.

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-overkrediet. De berekening van de reële waarde van de 'Vorderingen van financiële leasing' is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten. De berekening van de afgeleide financiële instrumenten is verkregen via het valorisatieprogramma voor afgeleide financiële instrumenten dat beschikbaar is op Bloomberg.

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

Niveau 3

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

Huurverplichtingen

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Huurverplichting op 01.01	**596**	**966**
Terugbetaling van de hoofdsom	101	-370
Huurverplichting op 31.12	**697**	**596**

B. BEHEER VAN HET FINANCIEEL RISICO RENTERISICO

Renterisico

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

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

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Tegen vlottende rente	1.150.783	963.750
Tegen vaste rente	1.117.721	748.263
TOTAAL	2.268.503	1.712.013

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.

In 2020 heeft Cofinimmo haar afdekkingen over een periode van tien jaar verder verhoogd. De IRS voor de jaren 2025 (100 miljoen EUR), 2026-2027-2028 (350 miljoen EUR), en 2029 (250 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen. De belangrijkste afdekkingsoperaties op lange termijn werden uitgevoerd tijdens het eerste kwartaal. In januari 2021 zette Cofinimmo haar afdekking verder over de jaren 2026 tot 2029 door een IRS van 50 miljoen EUR af te sluiten.

In 2020 verhoogde Cofinimmo eveneens haar afdekking over de komende jaren met de intekening op caps voor de jaren 2020 (150 miljoen EUR), 2021 (250 miljoen EUR), 2022 (350 miljoen EUR) en 2023-2024 (100 miljoen EUR). In januari 2021 onderschreef Cofinimmo een nieuwe cap van 200 miljoen EUR waardoor ze haar afdekking voor de jaren 2021-2022-2023-2024-2025 kon verhogen.

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

De banken die tegenpartij zijn in deze IRS-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. De groep waakt er evenwel over dat de periodes en vastleggingsdata van de afgeleide rentecontracten overeenkomen met de hernieuwingsperiodes en de data voor de rentebepaling van deze leningen.

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

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 van de rentevoet zal ook een variatie in de reële waarde van de IRS tot gevolg hebben, wat in de resultatenrekening wordt geboekt.

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

(x 1.000.000 EUR)	2020		2019	
Variatie	Resultaten-rekening	Eigen vermogen	Resultaten-rekening	Eigen vermogen
+1%	-0,48	0,00	0,20	0,00
-1%	-0,07	0,00	-0,03	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging met 1% van de rentevoeten zou leiden tot een verlies van 0,48 miljoen EUR, terwijl dit in 2019 zou geleid hebben tot een winst van 0,2 miljoen EUR. Een daling van 1% zou echter leiden tot een verlies van 0,07 miljoen EUR, terwijl dit in 2019 geleid zou hebben tot een verlies van 0,03 miljoen EUR. Het eigen vermogen wordt daarentegen niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een lage en negatieve renteomgeving wordt het verschil tussen 2019 en 2020 ingeval van een stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk verklaard door de stijging in absolute termen van de kosten van de niet-afgedekte schuld. Aangezien de niet-afgedekte schuld geen daling van de rentevoeten geniet, is het effect op de resultatenrekening ten opzichte van 2019 verwaarloosbaar.

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.

Prijsrisico

De groep is blootgesteld aan het prijsrisico dat gelinkt is aan de optie op het Cofinimmo-aandeel voor de converteerbare obligaties. De obligaties lagen eind december 2020 dicht bij de koers van het aandeel. Aangezien de economische waarde van de converteerbare obligatie op de secundaire markt echter hoger zal blijven dan de economische conversiewaarde tot de vervaldag, is Cofinimmo van mening dat het risico van conversie voor de vervaldag beperkt is. Voor meer informatie, zie ook het hoofdstuk 'Cofinimmo op de beurs' van dit document.

Valutarisico

Sinds 2018 is de Cofinimmo groep niet langer blootgesteld aan valutarisico's aangezien het geheel van de omzet en kosten in EUR is (met uitzondering van enkele leveranciers die factureren in een vreemde munt). De financiering wordt ook volledig in EUR's verzekerd.

Liquiditeitsrisico

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Een tot twee jaar	523.024	433.662
Twee tot vijf jaar	173.943	353.340
Meer dan vijf jaar	871.673	293.661
TOTAAL	1.568.641	1.080.663

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Die vervallen binnen het jaar	0	105.000
Die vervallen na meer dan een jaar	1.332.125	1.067.000

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2020 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 55.803.211,84 (2019: 54.859.802 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2020 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

De groep gebruikt op 31.12.2020 IRS en caps (renteopties met een maximumniveau van 0 %) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Interest Rate Swap (IRS)

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

Caps

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

Schulden met vlottende rente op 31.12.2020 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.151 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 (2.283 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Financiële schulden	2.283.462	1.744.539
Converteerbare obligaties	-221.137	-227.992
Obligaties met vaste rente	-815.000	-461.836
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon)	-2.232	-2.945
Leningen met vaste rente	-81.260	-63.941
Handelspapieren met vaste rente	-15.000	-10.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-vervallen interesten)	-10.714	-14.075
Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten	1.138.120	963.750

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 31.12.2020 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.151 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 645 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 350 miljoen EUR.

In 2020 heeft Cofinimmo haar afdekkingen over een periode van tien jaar verder verhoogd. De IRS voor de jaren 2025 (100 miljoen EUR), 2026-2027-2028 (350 miljoen EUR), en 2029 (250 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen. De belangrijkste afdekkingsoperaties op lange termijn werden uitgevoerd tijdens het eerste kwartaal. In januari 2021 zette Cofinimmo haar afdekking verder over de jaren 2026 tot 2029 door een IRS van 50 miljoen EUR af te sluiten.

In 2020 verhoogde Cofinimmo eveneens haar afdekking over de komende jaren met de intekening op caps voor de jaren 2020 (150 miljoen EUR), 2021 (250 miljoen EUR), 2022 (350 miljoen EUR) en 2023-2024 (100 miljoen EUR). In januari 2021 onderschreef Cofinimmo een nieuwe cap van 200 miljoen EUR waardoor ze haar afdekking voor de jaren 2021-2022-2023-2024-2025 kon verhogen.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2020 tot 2029 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

(x 1.000 EUR)					
Afgedekte periode door IRS	Actief / Forward	Optie	Uitoefen-prijs	Vlottende rente	Notioneel 2019
2020	Actief	IRS	0,86%	1M	-100.000
2020	Actief	IRS	0,87%	1M	-100.000
2020	Actief	IRS	0,85%	1M	-150.000
2021	Actief	IRS	0,97%	1M	-50.000
2021	Actief	IRS	1,03%	1M	-50.000
2021	Actief	IRS	1,00%	1M	-50.000
2022	Forward	IRS	1,31%	1M	-75.000
2022	Forward	IRS	1,32%	1M	-75.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,18%	1M	-25.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,10%	1M	-25.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,15%	1M	-50.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,18%	1M	-50.000
2020-2021	Actief	IRS	0,99%	1M	-195.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,12%	1M	-50.000
2021	Actief	IRS	0,14%	1M	-50.000
2022-2023-2024	Forward	IRS	1,70%	1M	-100.000
2020-2021	Actief	IRS	0,93%	1M	-100.000
2022-2023-2024	Forward	IRS	1,79%	1M	-150.000
2022-2023	Forward	IRS	0,45%	1M	-50.000
2022	Forward	IRS	0,24%	1M	-50.000
2022-2023-2024	Forward	IRS	0,38%	1M	-50.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	0,95%	1M	-75.000
2025-2026-2027-2028	Forward	IRS	0,91%	1M	-100.000
2025-2026-2027-2028	Forward	IRS	0,72%	1M	-100.000
2023	Forward	IRS	0,71%	1M	-40.000
2024	Forward	IRS	0,96%	1M	-40.000
2025	Forward	IRS	1,17%	1M	-40.000
2023	Forward	IRS	0,80%	1M	-60.000
2024	Forward	IRS	1,05%	1M	-60.000
2025	Forward	IRS	1,26%	1M	-60.000
2023	Forward	IRS	0,68%	1M	-50.000
2024	Forward	IRS	0,93%	1M	-50.000
2025	Forward	IRS	1,14%	1M	-50.000
2023	Forward	IRS	0,67%	1M	-30.000
2024	Forward	IRS	0,92%	1M	-30.000
2025	Forward	IRS	1,13%	1M	-30.000
2023	Forward	IRS	0,78%	1M	-20.000
2024	Forward	IRS	1,03%	1M	-20.000
2025	Forward	IRS	1,24%	1M	-20.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	0,46%	1M	-50.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	0,44%	1M	-50.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	0,21%	1M	-100.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	-0,05%	1M	-100.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	0,96%	1M	-90.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,00%	1M	-110.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	0,17%	1M	-50.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	0,17%	1M	-50.000
2025-2026-2027-2028-2029	Forward	IRS	0,80%	1M	-100.000
2026-2027-2028-2029	Forward	IRS	-0,08%	1M	-50.000
2026-2027-2028-2029	Forward	IRS	1,16%	1M	-100.000
2021-2022	Actief	IRS	1,89%	1M	-150.000
2020	Actief	CAP	0,00%	1M	-200.000
2020	Actief	CAP	0,00%	1M	-150.000
2021-2022	Forward	CAP	0,00%	1M	-50.000
2022	Forward	CAP	0,00%	1M	-50.000
2022	Forward	CAP	0,00%	1M	-50.000
2022	Forward	CAP	0,00%	1M	-50.000
2021-2022	Forward	CAP	0,00%	1M	-50.000
2021-2022-2023-2024	Forward	CAP	0,00%	1M	-100.000
2021	Actief	CAP	0,00%	1M	-50.000

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

Deze tabel stelt hoofdzakelijk de verhoging van de afdekkingen (IRS) voor die in de loop van 2020 door Cofinimmo zijn gerealiseerd volgens de voorgestelde vervaldata.

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Een tot twee jaar	-24.722	-23.025
Twee tot vijf jaar	-47.559	-36.276
Meer dan vijf jaar	-17.776	-7.300
TOTAAL	-90.058	-66.601

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)						31.12.2020
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	382	0	382	0	0	382
IRS	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	382	0	382	0	0	382

(x 1.000 EUR)						31.12.2020
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	90.252	0	90.252	0	0	90.252
TOTAAL	90.252	0	90.252	0	0	90.252

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)						31.12.2019
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	2	0	2	0	0	2
IRS	2.121	0	2.121	0	0	2.121
TOTAAL	2.122	0	2.122	0	0	2.122

(x 1.000 EUR)						31.12.2019
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	73.117	0	73.117	0	0	73.117
TOTAA L	73.117	0	73.117	0	0	73.117

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2020

(x 1.000 EUR)				
Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2020
Aangehouden voor transactie- doeleinden				
IRS	2020	0,86%	1M	100.000
IRS	2020	0,87%	1M	100.000
IRS	2020	0,85%	1M	150.000
IRS	2020	0,99%	1M	195.000
IRS	2020	0,93%	1M	100.000
CAP	2020	0,00%	1M	150.000
CAP	2020	0,00%	1M	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 coherentie van de cijfers die erin staan, heeft gecontroleerd met de boekhouding van de openbare GVV. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen moeten de manier waarop het financieel plan tijdens de pertinente periode werd uitgevoerd en de wijze waarop de GVV van plan is om het plan in de toekomst verder uit te voeren, rechtvaardigen.

Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2020, 30.06.2020 en 30.09.2020 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 40,7 %, 41,8 % en 42,2 %, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2020 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 46,1 %.

Schuldniveaubeleid

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

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

Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

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

Beslissing

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

Bijlage 26. Vorderingen van financiële leasing

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

De groep heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasings bedraagt 5,10 % voor 2020 (2019: 4,98 %). Tijdens het boekjaar 2020 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,03 miljoen EUR (2019: 0,03 miljoen EUR).

(x 1.000 EUR)	2020	2019
op minder dan een jaar	5.514	5.626
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	5.447	5.534
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	5.630	5.467
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	5.349	5.498
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.296	5.349
op meer dan vijf jaar	204.503	206.249
Minimale betalingen krachtens verhuring	**231.738**	**233.723**
Niet-verworven financiële opbrengsten	-124.482	-125.815
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	**107.256**	**107.909**
Langlopende vorderingen van financiële leasing	104.889	105.651
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	2.464	2.423
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.556	2.457
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.657	2.556
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.728	2.657
op meer dan vijf jaar	94.484	95.558
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	2.367	2.258
op minder dan een jaar	2.367	2.258

Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop

(x 1.000 EUR)	2020	2019
OP 01.01	28.764	33.663
Verkopen	-32.417	-20.336
Variatie van de reële waarde	-34	0
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	7.007	15.437
OP 31.12	3.320	28.764

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen. Op 31.12.2020 betreft het Kolonel Bourg 122 kantoorgebouw.

Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen

Brutohandelsvorderingen

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	5.353	5.954
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	20.317	17.293
Dubieuze vorderingen	696	429
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-343	-233
TOTAAL	26.023	23.443

De groep heeft terugnames van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 1.998 KEUR (tegenover een waardevermindering van 626 KEUR in 2019) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2020. Deze zijn voornamelijk te plaatsen binnen het kader van punt W van Bijlage 2. De raad van bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

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

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Vervallen in minder dan 60 dagen	2.079	3.254
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	497	218
Vervallen in meer dan 90 dagen	2.777	2.482
TOTAAL	5.353	5.954

Voorziening voor dubieuze vorderingen

(x 1.000 EUR)	2020	2019
OP 01.01	233	983
Aanwending	-1.888	-124
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	2.017	47
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-19	-673
OP 31.12	343	233

Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Belastingen	**38.713**	**29.814**
Belastingen	19.685	10.928
Regionale taksen	5.594	4.659
Onroerende voorheffing	13.434	14.227
Overige	**7.891**	**7.824**
TOTAAL	46.605	37.639

Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	1.120	2.487
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.821	2.517
Voorafbetaalde vastgoedkosten	26.977	29.753
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	2.152	2.555
TOTAAL	33.069	37.311

Bijlage 31. Voorzieningen

(x 1.000 EUR)	2020	2019
OP 01.01	24.176	22.447
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	2.347	1.598
Discontering van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	1.296	0
Aanwendingen	-1.452	-884
Terugnemingen van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	-1.008	1.016
OP 31.12	25.359	24.176

De voorzieningen van de groep (25.360 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders voor 22.236 KEUR (2019: 20.191 KEUR).
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 3.123 KEUR (2019: 3.985 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)	2020	2019
Exit taks	0	0
Uitgestelde belastingen	45.064	43.969
Vastgoed van distributienetten in Nederland	**29.032**	**29.741**
Pubstone Properties	29.032	29.741
Zorgvastgoed in Frankrijk	**7.937**	**7.946**
Cofinimmo Succursale	7.937	7.946
Zorgvastgoed in Duitsland	**8.095**	**6.282**
TOTAAL	45.064	43.969

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

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

Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Handelsschulden	40.285	38.000
Andere kortlopende schulden	86.351	74.435
Exit taks	**6.275**	**0**
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	**51.989**	**49.650**
Belastingen	49.922	47.289
Sociale lasten	253	657
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1.814	1.704
Overige	**28.087**	**24.785**
Dividendcoupons	2.506	2.174
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	15.138	12.598
Diversen	10.443	10.012
TOTAAL	126.637	112.435

Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	19.439	12.303
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	3.314	2.534
Overige	82	0
TOTAAL	22.834	14.837

Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	**24.243**	**-54.998**
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.696	-79.069
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-9.444	-8.784
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	1.315	1.999
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	970	916
Exit taks	2.315	378
Uitgestelde belastingen	49	366
Waardevermindering van de goodwill	10.120	14.609
Huurkortingen	-304	256
Minderheidsbelangen	-3.588	5.674
Overige[1]	9.114	8.656
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	**22.094**	**23.091**
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	22.756	23.765
Overige	-662	-674
TOTAAL	46.337	-31.908

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

Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Bewegingen in de activaposten	**-11.898**	**-23.832**
Handelsvorderingen	-3.891	1.326
Belastingvorderingen	-7.624	-7.772
Andere kortlopende activa	-3.128	-8.740
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	2.746	-8.646
Bewegingen in de posten verplichtingen	**13.432**	**17.101**
Handelsschulden	2.537	9.068
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	126	12.075
Andere kortlopende schulden	1.817	-3.557
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	8.952	-485
TOTAAL	1.534	-6.731

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

In de tabellen hieronder zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2020 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht.

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

VERWERVINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op vier manieren gebeuren:

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

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed						Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje	Finland			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	4.980	0	46.232	54.933	23.614	0	6.190	0	135.949
	Vastgoed tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen contanten	123.605	26.130	0	44.418	0	0	94.942	0	289.095
	Vennootschappen tegen aandelen	104.695	0	0	0	0	0	0	0	104.695
	Subtotaal	**233.280**	**26.130**	**46.232**	**99.351**	**23.614**	**0**	**101.132**	**0**	**529.740**
Project-ontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen	0	0	3.195	0	24.241	0	0	0	27.437
	Vastgoed tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen contanten	0	0	0	0	0	10.546	40.000	0	50.546
	Subtotaal	**0**	**0**	**3.195**	**0**	**24.241**	**10.546**	**40.000**	**0**	**77.983**
TOTAAL		233.280	26.130	49.428	99.351	47.855	10.546	141.132	0	607.723

Het bedrag van 163.386 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

UITBREIDINGEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed						Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje	Finland			
Projectontwikkelingen	19	0	5.872	0	19.507	1.471	4.590	0	31.458
TOTAAL	19	0	5.872	0	19.507	1.471	4.590	0	31.458
Betaald bedrag in contanten	19	0	7.022	0	15.966	0	10.544	0	33.550
Variatie in de voorziene bedragen		0	-1.150	0	3.541	1.471	-5.954	0	-2.092
TOTAAL	19	0	5.872	0	19.507	1.471	4.590	0	31.458

INVESTERINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed						Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje	Finland			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.581	11	10.401	6.974	9	0	4.208	3.916	27.100
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0	0	0	0	0	32	0	32
TOTAAL	1.581	11	10.401	6.974	9	0	4.240	3.916	27.132
Betaald bedrag in contanten	1.664	1	13.376	7.202	5	0	6.564	5.049	33.859
Variatie in de voorziene bedragen	-83	10	-2.975	-228	5	0	-2.323	-1.133	-6.728
TOTAAL	1.581	11	10.401	6.974	9	0	4.240	3.916	27.132

VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

Deze nettoprijs bestaat uit de nettoboekwaarde van het gebouw op 31.12.2019 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed						Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje	Finland			
Vastgoedbeleggingen									
Nettoboekwaarde	0	0	0	0	0	0	0	6.210	6.210
Resultaat op overdracht van activa	23	2	0	0	0	0	1.008	2.066	3.099
Ontvangen nettoverkoopprijs	23	2	0	0	0	0	1.008	8.276	9.310
Activa bestemd voor verkoop									
Nettoboekwaarde	0	0	0	0	0	0	32.417	0	32.417
Resultaat op overdracht van activa	0	0	0	0	0	0	1.483	0	1.483
Ontvangen nettoverkoopprijs	0	0	0	0	0	0	33.900	0	33.900
TOTAAL	23	2	0	0	0	0	34.908	8.276	43.210

Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans

IN HET KADER VAN DE VERKOOP VAN HUURVORDERINGEN

- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypotheek en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig artikel 41 van de wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties bvba beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank;
- In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Maire 19 en Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank;
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

AANKOOPOPTIES/VOORKEURRECHTEN

- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven;
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven;
- Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca) in partnerschap met AB InBev en AB InBev geniet een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca);
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. AB InBev Belgium geniet een voorkooprecht 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;
- Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van 100% van deze vennootschap die de site Solvay Sports te Brussel bezit. Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuw sport- en wellnesscentrum dat zal worden uitgebaat door de Aspria groep. Deze verkoopoptie werd uitgeoefend, wat leidde tot de verwerving van de vennootschap in het eerste kwartaal van 2021. Anderzijds heeft Cofinimmo een koopoptie verleend aan de voormalige aandeelhouders van deze vennootschap;
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbieding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen;
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder;
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen;
- Cofinimmo heeft de erfpachter een voorkeursrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel;
- Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend en heeft een koopoptie verkregen (overeenkomst voor cross-overopties) voor een kantoorgebouw 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;
- Cofinimmo verkreeg een koopoptie van, en heeft een verkoopoptie verleend (uitoefenbaar in 2023) op de aandelen van een Franse vastgoedvennootschap aan een andere aandeelhouder van deze vennootschap. Anderzijds geniet zij een voorkeurrecht in geval van wederverkoop van de participaties door de overige aandeelhouders;
- 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 volgplicht, een volgrecht, een verkoopoptie en een koopoptie op de aandelen van deze vennootschap.

FINANCIERINGSOPERATIES

- In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen;
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie bladzijde 42 van het jaarlijks financieel verslag 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders;
- Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in contanten uit te voeren of een combinatie van deze twee mogelijkheden;
- Cofinimmo heeft de optie om in 2023 de totaliteit van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die werden uitgegeven door Cofinimur I tegen speciën of in ruil voor gewone Cofinimmo-aandelen tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van twee derde van de houders verkregen zijn.

WAARBORGEN

- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap;
- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen die ze in haar bezit had;
- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen drie tot zes maanden huur bedraagt (ofwel in contanten, ofwel in bankwaarborg);
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.

INVESTERINGSVERBINTENISSEN

- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden de zware renovatie van het revalidatiecentrum en de afbraak en heropbouw van het woonzorgcentrum-van een site gelegen in Hillegersberg, een deelgemeente van Rotterdam, te financieren. De verwervingsprijs van de huidige site (verworven in december 2018) en het budget van de werken is 25 miljoen EUR;
- In mei 2020 verwierf Cofinimmo een voormalig woonzorgcentrum gelegen in een woonwijk van Den Haag, de hoofdstad van de provincie Zuid-Holland. Cofinimmo koos voor een volledige renovatie van de site, met inbegrip van een kleine uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw. Voor de uitvoering van deze renovatiewerken heeft Cofinimmo een sleutel-op-de-deur bouwcontract gesloten, waarvoor een budget van ongeveer 10 miljoen EUR is voorzien;
- Cofinimmo sloot een overeenkomst onder voorwaarden voor de verwerving van de vennootschappen die 8 milieuvriendelijke zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen (Duitsland). De totale conventionele waarde van deze transactie zal ca. 250 miljoen EUR bedragen. Cofinimmo zal een participatie verwerven in het kapitaal van de vennootschappen die de innoverende zorgsites zullen ontwikkelen. De betaling van de aandelen wordt in de tijd gespreid (van 2020 tot 2022);
- In het kader van bovenstaande transactie heeft Cofinimmo een exclusieve samenwerking gesloten met het projectontwikkelingsbureau dat de acht projecten zal ontwikkelen. Cofinimmo heeft de optie om op termijn het platform integraal op te nemen in haar structuur;
- Sinds de aankondiging van haar intrede in Spanje in september 2019, heeft Cofinimmo zich geëngageerd voor zeven lopende bouwprojecten voor een totale investering van 79 miljoen EUR. Het betreft de bouw van zes woonzorgcentra (waarvan een in Murcia, een in Valencia, twee in Galicië en twee in Catalonië) en de herinrichting van een woonzorgcentrum in Andalousië;
- Cofinimmo deed haar intrede in het Finse zorgvastgoed met het bouwproject van een medisch centrum, waarvoor de groep een koopovereenkomst heeft ondertekend. Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken bedraagt 20 miljoen EUR;
- Cofinimmo ondertekende in 2020 een koopovereenkomst onder opschortende voorwaarden voor de verwerving in 2021 van de aandelen van een vennootschap die eigenares is van een bouwgrond in Genappe (Waals Brabant). Deze vennootschap werd in februari 2021 verworven;
- Cofinimmo heeft in december 2020 (via haar dochtervennootschap in Frankrijk) een definitief bod onder voorwaarden uitgebracht voor de aankoop van 5 activa in Frankrijk. Deze activa, bestaande uit vier woonzorgcentra (EHPAD), waarvan er momenteel één in aanbouw is, en een gebouw met assistentiewoningen, werden in het eerste kwartaal van 2021 verworven.

Bijlage 39. Investeringsverbintenissen

De groep heeft projectontwikkelingen lopen voor ongeveer 358 miljoen EUR (31.12.2019: 101 miljoen EUR) met betrekking tot reeds afgesloten maar nog niet gedane investeringsuitgaven in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen en uitbreidingen. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag inbegrepen.

Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring

CONSOLIDATIECRITERIA

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

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van volgende consolidatiemethodes:

Integrale consolidatie voor de dochtervennootschappen

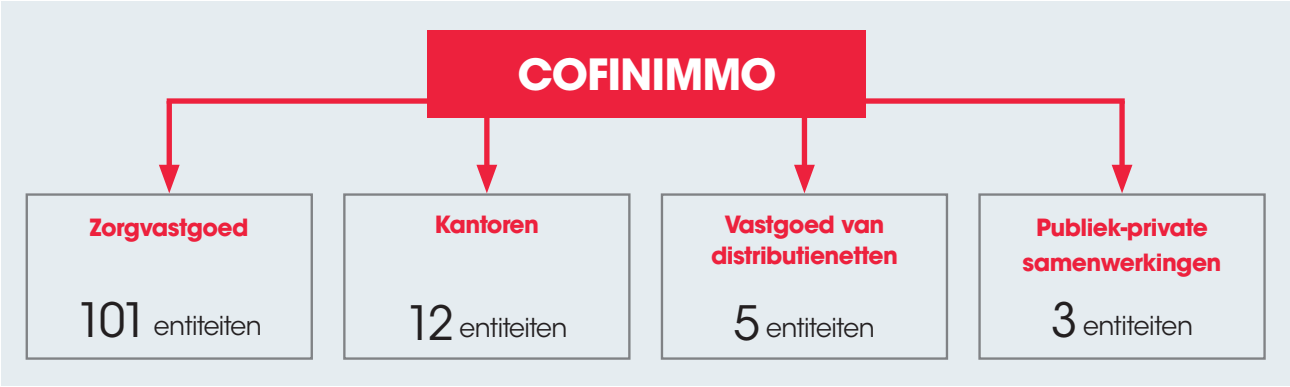
De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen. De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

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

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

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor de joint ventures

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



Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2020	31.12.2019
DUITSLAND		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH HRB 114372 Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 - D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE Bickenbach GmbH HRB 166000 Großer Burstah 45 D-20457 Hamburg	100	-
GESTONE Deutschland GmbH HRB 115151 Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 - D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH HRB 112550 Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 - D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIË		
BALEN NV 0656 747 705 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
BEIRESTONE 1 NV 0759 959 564 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
BENOSTONE CO 1 NV 0755 869 827 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
BESTONE NV 0670 681 160 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
BESTONE SQUARE NV 0755 538 641 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
BUILDING GREEN ONE NV 0501 599 965 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
CAREINPRO NV 0663 738 831 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
COFINIMMO SERVICES NV 0437 018 652 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
COPADE NV 0631 930 353 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
COUVENT DE LA CHARTREUSE NV 0822 171 901 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
CURA INVEST NV 0465 524 972 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
DILHOME NV 0440 040 104 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
FPR LEUZE NV 0839 750 279 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GECARE 1 0720 629 826 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 10 NV 0751 676 853 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
GESTONE CO 11 NV 0751 677 150 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
GESTONE CO 12 NV 0751 677 348 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2020	31.12.2019
GESTONE CO 13 NV 0722 900 319 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 7 NV 0748 688 857 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
GESTONE CO 8 NV 0751 676 556 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
GESTONE CO 9 NV 0751 676 754 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
GESTONE NV 0655 814 822 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE II NV 0670 681 259 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE III NV 0696 911 940 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE IV NV 0683 716 475 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE V NV 0722 901 804 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE VI NV 0722 902 495 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
IMMO PA33 2 NV 0845 713 108 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
LEOPOLD SQUARE NV 0465 387 588 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
LEX 85 NV 0811 625 031 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
LIGNE INVEST NV 0873 682 661 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
LS OFFICES NV 0755 537 849 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
MUZIKANTENWIJK NV 0539 837 068 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
PLOEGDRIES NV 0660 852 684 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
POLYSERVE NV 0444 997 792 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T NV 0463 603 184 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
PROFILIA NV 0876 135 375 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
PUTHOF NV 0418 940 129 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
QUATRO BUILD NV 0885 032 255 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
RHONE ARTS NV 413 742 414 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2020	31.12.2019
RHEASTONE NV 0893 787 296 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
RUSTHUIS MARTINAS NV 0677 685 451 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS NV 0691 982 756 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS II NV 0696 912 831 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS III NV 0696 912 930 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS IV NV 0696 913 029 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
TEN BERGE NV 0427 208 586 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
TRIAS BEL SOUVERAIN-T NV 0597 987 776 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
VIADUCTSTRAAT NV 0554 921 261 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
VORDENSTEIN VASTGOED NV 0831 985 826 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
XL TRONE NV 0715 937 303 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
SPANJE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado 4, 28006 Madrid	100	-
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado 4, 28006 Madrid	100	-
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado 4, 28006 Madrid	100	-
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Maatschappelijke zetel: Calle Maldonado 4, 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 Maatschappelijke zetel: Calle Maldonado 4, 28006 Madrid	100	100
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL NIF B-88347869 Maatschappelijke zetel: Calle Maldonado 4, 28006 Madrid	100	100
FINLAND		
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUISTIKKO 22 VAASA 2910835-7 Petersgatan 5 B 11 - 00140 Helsinki	100	-
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 Petersgatan 5 B 11 - 00140 Helsinki	100	-
FRANKRIJK		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13 Rue du Docteur Lancereaux - 75008 Parijs	100	100
COFINIMUR I SA 537 946 824 Rue du Docteur Lancereaux 13 - 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 de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2020	31.12.2019
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
SCI DU DONJON 377 815 386 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
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE 388 117 988 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs	100	100
SCI LA NOUVELLE PINEDE 331 386 748 13 Rue du Docteur Lancereaux - 75008 Parijs	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13 Rue du Docteur Lancereaux - 75008 Parijs	100	100
SCI SOCIBLANC 328 781 844 13 Rue du Docteur Lancereaux - 75008 Parijs	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13 Rue du Docteur Lancereaux - 75008 Parijs	100	51
LUXEMBURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 19 rue Aldringen - L-1118 Luxemburg	100	100
KAISERSTONE SA B202584 19 rue Aldringen - L-1118 Luxemburg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 19 rue Aldringen - L-1118 Luxemburg	100	94,9
UHLENHORST PROPERTIES SARL B240610 19 rue Aldringen - L-1118 Luxemburg	100	94,9
WELLNESSTONE SA B197443 19 rue Aldringen - L-1118 Luxemburg	100	100
WELLNESSTONE GP SARL B238555 19 rue Aldringen - L-1118 Luxemburg	100	100
MONACO		
MANUJACQ 73 SC 03180 20 avenue de Fontvieille - 98000 Monaco	100	-
NEDERLAND		
SUPERSTONE NV 530704488 Verlengde Poolseweg 16 - 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Verlengde Poolseweg 16 - 4818 CP Breda	100	-
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Verlengde Poolseweg 16 - 4818 CP Breda	100	-
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Verlengde Poolseweg 16 - 4818 CP Breda	100	-
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Verlengde Poolseweg 16 - 4818 CP Breda	100	-

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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2020	31.12.2019
DUITSLAND		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANIAGEN GMBH Maatschappelijke zetel: Hamburg HRB 55365 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124930 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124935 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124934 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124933 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO.KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124938 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO.KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124986 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124957 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124931 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124936 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124937 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 50992 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 50316 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 50317 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 - 20457 Hamburg	94,9	94,9

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2020	31.12.2019
BELGIË		
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV 0475 162 121 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE NV 0405 819 096 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP NV 0878 010 643 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	90	90
LUXEMBURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 19 rue Aldringen - L-1118 Luxemburg	89,9	-
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 19 rue Aldringen - L-1118 Luxemburg	94,9	94,9
NEDERLAND		
PUBSTONE PROPERTIES BV 81.85.89.723.B.01 Verlengde Poolseweg 16 - 4818 CP Breda	90[1]	90[1]

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2020	31.12.2019
BELGIË		
BPG CONGRES NV 0713 600 789 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	51	51
BPG HOTEL NV 0713 600 888 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	51	51
ALDEA GROUP NV 843 673 732 Guldensporenpark 117A - 9820 Merelbeke	26,6	-
FRANKRIJK		
SCI FONCIERE CRF 98 Rue Didot - 75014 Parijs	39	-
DUITSLAND		
DZI 1. Vorrat GmbH HRB 88521 Am Kielsgraben 8 - 40789 Monheim am Rhein	99,99	-
DZI 2. Vorrat GmbH HRB 88513 Am Kielsgraben 8 - 40789 Monheim am Rhein	99,99	-
DZI 3. Vorrat GmbH HRB 90853 Am Kielsgraben 8 - 40789 Monheim am Rhein	99,99	-
DZI 4. Vorrat GmbH HRB 90795 Am Kielsgraben 8 - 40789 Monheim am Rhein	99,99	-
DZI 5. Vorrat GmbH HRB 91480 Am Kielsgraben 8 - 40789 Monheim am Rhein	99,99	-
Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH HRB 88503 Am Kielsgraben 8 - 40789 Monheim am Rhein	99,99	-
Seniorenquartier Viersen GmbH HRB 88496 Am Kielsgraben 8 - 40789 Monheim am Rhein	99,99	-
Seniorenquartier Dreeskamp GmbH HRB 88448 Am Kielsgraben 8 - 40789 Monheim am Rhein	25	-

1. Economisch belang.

BELANGEN ZONDER OVERHEERSENDE ZEGGENSCHAP[1]

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

Cofinimur I

Eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de groep MAAF, waarvan Foncière ATLAND 2,35 % van de aandelen bezat. In de loop van het vierde kwartaal van 2019 heeft Cofinimmo deze 2,35 % verworven.

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2020 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone.

Naar aanleiding van de herstructurering van de Pubstone groep in december 2013 bezit AB InBev bovendien een rechtstreeks minderheidsbelang van 10 % in Pubstone Properties BV. Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld. Voor meer informatie: **www.ab-inbev.com**

Aspria

Cofinimmo heeft in Duitsland twee sport- en wellnesscentra verworven. De groep Aspria bezit een belang van 5,1 % in Aspria Maschsee BV en Aspria Uhlenhorst BV.

Tijdens het vierde kwartaal van 2020 is Cofinimmo overgegaan tot de aankoop van deze 5,1 %.

Er dient te worden opgemerkt dat het bezit van deze minderheidsbelangen door derde vennootschappen buiten de groep en bijgevolg 'zonder zeggenschap' voor Cofinimmo, als niet-materieel worden beschouwd in verhouding tot het totale eigen vermogen van de groep: op 31.12.2020 bedroegen de minderheidsbelangen 75 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 2.649 miljoen EUR, hetzij 2,8 %.

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Totaal
	ATLAND	OTA-houders	AB InBev	Aspria	Aspria	
OP 31.12.2018	1.751	66.933	14.016	890	644	84.234
Belangen in de resultatenrekening	69	3.522	1.878	95	111	5.674
OTA-coupons	0	-2.843	0	0	0	-2.843
Dividenden	-55	0	-2.227	-455	-268	-3.005
Overige	-1.765	330	0	0	0	-1.435
OP 31.12.2019	0	67.942	13.667	530	486	82.625
Belangen in de resultatenrekening	0	-3.748	175	-4	-11	-3.588
OTA-coupons	0	-3.009	0	0	0	-3.009
Dividenden	0	0	-1.296	0	0	-1.296
Overige	0	856	0	-525	-475	-144
OP 31.12.2020	0	62.041	12.546	0	0	74.587

1. De term 'Belangen zonder overheersende zeggenschap' zoals gedefinieerd in IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31.12.2020 bezit de Cofinimmo groep geassocieerde vennootschappen (Aldea Group, SCI Foncière CRF en 8 vennootschappen die de milieuvriendelijke zorgcampussen zullen ontwikkelen te Noordrijn-Westfalen in Duitsland) en joint ventures (Cofinéa I, BPG Congres en BPG Hotel), volgens de vermogensmutatiemethode, omdat de groep aanzienlijke invloed of gezamenlijke controle over deze vennootschappen uitoefent krachtens contractuele samenwerkingsakkoorden met de geassocieerde aandeelhouders.

Gezien hun aandeel in het resultaat van de Cofinimmo groep in 2020, worden deze geassocieerde vennootschappen en joint ventures beschouwd als immaterieel.

Algemene informatie

Vennootschap	BPG Congres	BPG Hotel	Cofinea	8 te ontwikkelen zorgcampussen in Duitsland	Aldea Group	SCI Foncière CRF
Sector	Overige	Overige	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed
Land	België	België	Frankrijk	Duitsland	België	Frankrijk
% in het bezit van de Cofinimmo groep	51%	51%	100%	99,99%	26%	39%
Geassocieerde aandeelhouders	CFE (49%)	CFE (49%)	0%	DZI BV	Divers	Franse Rode Kruis
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2018	2018	2012	2018-2019	2015	2000
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31 december	Afsluiting op 31 december	Afsluiting op 31 december	Afsluiting op 31 december	Afsluiting op 31 december	Afsluiting op 31 december

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen of joint ventures	53	-9	244	-30	-135	-2.596
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)						
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen of joint ventures	838	673	0	74	20.000	46.441

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 bij het NEO II-project 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 huidige gezondheidscrisis.

Cofinimmo bezit 51% van de aandelen van deze structuren. De partnerschapovereenkomst 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% in het kapitaal van Aldea Group. Cofinimmo wordt aldus partner van Aldea om de toekomstige groei van deze groep te ondersteunen en oefent aldus een aanzienlijke invloed op haar uit.

Op 24.12.2020 trad Cofinimmo toe tot het kapitaal van een 'société civile immobilière' ('SCI') die werd opgericht door het Franse Rode Kruis en eigenaar is van zes sites. Het belang in het kapitaal van deze vennootschap bedraagt 39% en stelt Cofinimmo in staat om eveneens een aanzienlijke invloed uit te oefenen.

In november 2020 verwierf Cofinimmo een belang in het kapitaal van 8 vennootschappen die 8 milieuvriendelijke zorgcampussen zullen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen in Duitsland. De projecten zijn voorverhuurd aan de Schönes Leben Gruppe, waarmee huurovereenkomsten van het type 'Dach und Fach' zijn gesloten voor een periode van 25 jaar. De betaling van de aandelen zal gespreid worden in de tijd (van 2020 tot 2022), een periode waarin Cofinimmo een aanzienlijke invloed zal uitoefenen op deze 8 vennootschappen.

Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

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

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

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

Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen

AANDELENOPTIEPLAN

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

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

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
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		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Uitgeoefend	-725	-1.525	-350	-770	-1.428	-5.049	-5.370	-6.303	-1.730	-2.450	-5.250
Verlopen							-120	-217			
Op 31.12.2020	**4.500**	**4.400**	**2.650**	**2.050**	**1.600**	**1.600**	**0**	**0**	**2.875**	**2.800**	**400**
Uitoefenbaar op 31.12.2020	4.500	4.400	2.650	2.050	1.600	1.600	0	0	2.875	2.800	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 toekennings-datum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

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

	2020	2019
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	132	130
Werknemers	127	125
Directieleden	5	5
Voltijdse equivalenten	**124**	**120**

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 3.750.017 EUR waarvan 348.000 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.

In de loop van het tweede kwartaal van 2020 ging Cofinimmo over tot de aankoop van het belang van Orpea ten belope van 49 % in Cofinea I SAS, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo tot dan toe 51% van de aandelen bezat. Door deze transactie bezit de groep voortaan alle aandelen van Cofinéa I SAS. Ter herinnering: eind 2012 sloot Cofinimmo een joint venture m.b.t. deze entiteit waarvan Cofinimmo 51% van het kapitaal bezat en de groep Orpea het saldo, hetzij 49 %.

Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2020 kunnen hebben.

Dividend

Aan de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 zal dividendbedrag voorgesteld worden van 165.326.308,80 EUR voor de aandelen in omloop en 92.075,00 EUR voor de eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV (voor meer details, zie Bijlage 20).

Bouw van een uitbreiding van een zorgcomplex in Leuven (BE)

Op 14.01.2021 , sloot Cofinimmo een overeenkomst voor de verwerving van 100 % van de aandelen van de BV Home Vogelzang OG verwerven. Deze vennootschap bezit voor de komende 30 jaar de zakelijke rechten op een terrein in Leuven, Vlaams Brabant. Op het terrein zal een uitbreiding van een bestaand complex gebouwd. Het project zal in erfpacht gegeven worden aan VZW Home Vogelzang, die reeds het bestaande woonzorgcentrum en de assistentiewoningen beheert en de vergunning bezit voor de uitbating van deze uitbreiding. De erfpacht is van het type triple netto en heeft een looptijd van 27 jaar, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de uitbreiding. De marktconforme jaarlijkse vergoeding zal vanaf de oplevering van de werken verschuldigd zijn en zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Belgische consumentenprijsindex. Bij het verlopen van de zakelijke rechten zal het gebouw automatisch toekomen aan de VZW Home Vogelzang. Vandaar zal deze transactie in de rekeningen van Cofinimmo worden opgenomen als een financiële leasing.

Verwerving van een terrein in Genappe (BE)

Op 12.02.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een bouwgrond te Genappe (Waals-Brabant) bezit. Op deze grond zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het budget voor deze investering (inclusief de bouwgrond en de bouwwerken) bedraagt ca. 19 miljoen EUR. Na oplevering van de werken zal Senior Living Group het nieuwe woonzorgcentrum uitbaten. Hiervoor werd een triple netto overeenkomst van 28 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement bedraagt meer dan 4,5%.

Verwerving van 4 woonzorgcentra en een gebouw met assistentiewoningen in Normandië (FR)

Op 01.02.2021, verwierf Cofinimmo via haar Frans succursaal vier woonzorgcentra (EHPAD), waaronder één in aanbouw, en een gebouw met assistentiewoningen in Normandië, in de departementen Orne en Calvados. De totale investering voor de vijf sites samen zal op termijn ongeveer 44 miljoen EUR bedragen. De verwervingsprijs van de sites in uitbating bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR, terwijl het investeringsbudget van de site in aanbouw (inclusief terrein) ongeveer 14 miljoen EUR bedraagt. Alle sites zijn reeds verhuurd aan DomusVi, een eersterangs uitbater in Europa.

Verwerving van een woonzorgcentrum in Vantaa (FI)

Op 21.01.2021, verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum in aanbouw in Vantaa, in de metropoolregio Helsinki. De totale investering voor het perceel en de werkzaamheden bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR. Het goed is reeds voorverhuurd aan Esperi Care Oy, een belangrijke zorgverstrekker in Finland. De dubbel netto huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar en het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

Verwerving van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek in Ierland (IE)

Op 18.01.2021, deed Cofinimmo haar intrede in het Ierse zorgvastgoed met de verwerving van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek in de graafschappen Cavan, Dublin, Kildare, Meath en Louth. Het gaat om een totale investering van ongeveer 93 miljoen EUR. Voor elk van de zeven sites werd een triple netto huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar ondertekend. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Ierse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement komt overeen met de actuele marktvoorwaarden.

Oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille (BE)

Op 03.02.2021, kondigde Cofinimmo de oprichting van een filiaal voor haar kantorenportefeuille aan. Dit maakt het mogelijk om op het geschikte ogenblik het kapitaal van het in kantoren gespecialiseerd filiaal open te stellen (met behoud van de controle) voor toekomstige investeerders die kunnen gebruikmaken van het zeer ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het geïnvesteerde kapitaal in de portefeuille kan recycleren.

Deze filialisering past binnen de bedrijfsstrategie van waardecreatie voor de kantorenportefeuille. Dankzij 35 jaar ervaring in de kantorensector heeft Cofinimmo een geïntegreerd serviceplatform kunnen ontwikkelen. Haar kantorenportefeuille bestaat op dit ogenblik hoofdzakelijk uit 77 gebouwen met een oppervlakte van ongeveer 550.700 m², voor een totale waarde van 1,4 miljard EUR, wat circa 30% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt. De meerderheid van de gebouwen is gelegen in het Central Business District (CBD) van Brussel, ten gevolge van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille. Tegelijkertijd begeleiden interne teams marktevoluties op het vlak van flexibiliteit en innovatie, wat leidt tot het behalen van de best mogelijke scores op het vlak van energie-efficiëntie en ESG (Ecologie, Sociaal, Governance). De dochtervennootschap gespecialiseerd in kantoren zal het statuut van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV) bezitten. De raad van bestuur heeft het onderbrengen van de kantooractiviteiten in een filiaal goedgekeurd, als logische stap in de uitvoering van de strategie die medio 2018 werd gestart. Het onderbrengen van de kantooractiviteiten in de dochtervennootschap wordt ten vroegste voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2021. Deze operatie zal geen effect hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep, noch op het dividend.

Kapitaalverhoging van maart 2021

Op 03.03.2021, lanceerde Cofinimmo NV een kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding (de 'ABB') met internationale institutionele beleggers, binnen het toegestaan kapitaal, met opheffing van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan bestaande aandeelhouders (de 'kapitaalverhoging').

De vennootschap heeft de ABB met succes afgerond. 1.487.603 nieuwe aandelen, wat overeenstemt met ongeveer 5,5% van het uitstaande kapitaal vóór de kapitaalverhoging, werden geplaatst bij institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van 121,00 EUR per aandeel. De uitgifteprijs vertegenwoordigt een korting van 4,3% ten opzicht van de laatste beurskoers op 03.03.2021 van 126,40 EUR per aandeel. Het brutobedrag van de kapitaalverhoging bedraagt ongeveer 180 miljoen EUR.

De netto-opbrengst zal Cofinimmo's groei in zorgvastgoed in Europa ondersteunen, door de herfinanciering van investeringen die in de afgelopen maanden zijn gedaan en door de financiering van nieuwe investeringen in de vorm van overnames of van ontwikkelingsprojecten.

De uitgifte, levering en toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde makrt van Euronext Brussels van de nieuwe aandelen vond plaats op 08.03.2021.

Sindsdien bedraagt het kapitaal van de vennootschap 1.529.928.939,83 EUR en wordt het vertegenwoordigd door:

- 28.549.520 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Al deze aandelen verlenen een stemrecht op de algemene vergadering van aandeelhouders en vertegenwoordigen de nieuwe noemer van de deelnemingspercentages;
- 1.502.196 obligaties converteerbaar in aandelen, uitgegeven op 15.09.2016.

In geval van conversie van de converteerbare obligaties zou dit aanleiding geven tot de creatie van maximum 1.643.933 aandelen die hetzelfde aantal stemrechten genieten.

Woonzorgcentrum Prince Royal – Brussel (BE)

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 13 mai 2020, 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 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende 28 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2020 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 5.253.614 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 119.222 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2020 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd 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.

Kernpunten 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.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
Waardering van vastgoedbeleggingen • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (EUR 4.869 miljoen) vertegenwoordigen 93 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2020. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. • De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw of in renovatie. • Vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties. • De portefeuille wordt tegen reële waarde gewaardeerd. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. • De groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)'. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de groep actief is. • In hun rapport van 31 december 2020 vestigen de experts de aandacht op een materiële onzekerheidsclausule met betrekking tot de effecten van de COVID 19-pandemie op de waardering van een deel van de portefeuille vastgoedbeleggingen. Deze onzekerheid geldt voor specifieke sectoren waarvan de totale waarde ongeveer 23% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt. • Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. **Verwijzing naar toelichtingen** • We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 22, Vastgoedbeleggingen.	• We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot vastgoedbeleggingen getest. • We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld. • We bespraken met de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en belangrijke assumpties en inschattingen. • We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. • Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, de voornaamste kenmerken van het huurcontract en de bezettingsgraad. • We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhouding en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. • Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. • We hebben de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld. • Verder hebben we beoordeeld of de materiële schattingsonzekerheid, welke van toepassing is op een aantal specifieke segmenten, op passende wijze werd toegelicht in de jaarrekening.

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 International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag 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:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Cofinimmo NV overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: Risicofactoren, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2020, Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen, Beheerverslag – Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen, , Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31.12.2020, Beheerverslag – Vooruitzichten 2021, Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheer

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld 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 verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening 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.

Andere vermeldingen

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

Zaventem, 10 maart 2021.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

STATUTAIRE JAARREKENING

Staat van het globaal resultaat (resultatenrekeningen) (verkort formaat)

(x 1.000 EUR)	2020	2019
A. Nettoresultaat		
Huurinkomsten	127.127	123.959
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	9.444	8.784
Met verhuur verbonden kosten	-740	-50
Nettohuurresultaat	**135.831**	**132.693**
Recuperatie van vastgoedkosten	468	250
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.572	15.780
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-231	-1.110
Lasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.015	-20.808
Vastgoedresultaat	**134.625**	**126.805**
Technische kosten	-3.602	-3.609
Commerciële kosten	-1.168	-789
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-2.569	-3.189
Beheerkosten vastgoed	-15.505	-14.594
Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	**-22.843**	**-22.182**
Operationeel vastgoedresultaat	**111.782**	**104.623**
Algemene kosten van de vennootschap	-6.645	-6.255
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**105.137**	**98.368**
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	2.452	10.953
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.283	59.457
Ander resultaat op de portefeuille	-5.503	-4.342
Resultaat op de portefeuille	**2.231**	**66.068**
Operationeel resultaat	**107.368**	**164.436**
Financiële inkomsten	71.831	81.539
Netto-interestkosten	-23.266	-22.823
Andere financiële kosten	-638	-563
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-30.191	-22.918
Financieel resultaat	**17.737**	**35.236**
Resultaat vóór belastingen	**125.105**	**199.672**
Vennootschapsbelasting	-2.331	-2.130
NETTORESULTAAT	122.774	197.542
B. Andere elementen van het globale resultaat		
Vartiatie in het effectieve deel van de reële waarde van goedgekeurde kasstroomafdekkingsinstrumenten	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Converteerbare obligaties	7.721	-9.930
Andere elementen van het globale resultaat	7.721	-9.930
C. Globaal resultaat	130.495	187.612

Resultaatverwerking

(x 1.000 EUR)	2020	2019
A. Nettoresultaat	122.774	197.542
B. Toevoeging/onttrekking reserves	34.427	-52.506
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.283	-67.246
Boekjaar	-5.283	-67.246
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	9.738	0
Boekjaar	9.738	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	6.453
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	20.448	24.394
Boekjaar	20.448	24.394
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	-10	-4
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	9.534	-16.103
C. Vergoeding van het kapitaal	-80.571	-7.517
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13, § 1, par. 1 van het koninklijk besluit van 13.07.2014	-80.571	-7.517
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding	-85.258	-137.519
Dividenden	-84.848	-137.054
Winstdeelnameplan	-410	-465
E. Over te dragen resultaat	19.198	78.327

Staat van de financiële situatie (balans) (verkort formaat)

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Vaste activa	**4.997.091**	**4.294.833**
Immateriële vaste activa	2.172	934
Vastgoedbeleggingen	2.343.818	2.320.615
Andere materiële vaste activa	1.422	1.264
Financiële vaste activa	2.554.110	1.875.080
Vorderingen van financiële leasing	95.569	95.994
Andere langlopende vorderingen	0	946
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
Vlottende activa	**68.324**	**106.557**
Activa bestemd voor verkoop	3.320	28.764
Financiële vlottende activa	0	2
Vorderingen van financiële leasing	2.030	1.937
Handelsvorderingen	15.449	12.321
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19.390	19.451
Kas en kasequivalenten	1.033	832
Overlopende rekeningen	27.102	43.249
TOTAAL ACTIVA	5.065.416	4.401.389

Eigen vermogen	2.575.301	2.447.381
Kapitaal	1.450.210	1.385.227
Uitgiftepremies	883.442	806.214
Reserves	118.875	58.398
Nettoresultaat van het boekjaar	122.774	197.542
Verplichtingen	2.490.115	1.954.008
Langlopende verplichtingen	**1.370.514**	**998.931**
Voorzieningen	25.329	24.151
Langlopende financiële schulden	1.246.813	893.487
Kredietinstellingen	389.672	282.493
Overige	857.141	610.994
Andere langlopende financiële verplichtingen	90.436	73.348
Uitgestelde belastingen	7.937	7.946
Kortlopende verplichtingen	**1.119.601**	**955.077**
Kortlopende financiële schulden	1.035.945	870.363
Andere kortlopende financiële verplichtingen	206	96
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	67.622	72.685
Overlopende rekeningen	15.829	11.933
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	5.065.416	4.401.389

Berekening van de schuldratio

(x 1.000 EUR)		2020	2019
Langlopende financiële schulden		1.246.813	893.487
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	390	326
Kortlopende financiële schulden	+	1.035.945	870.363
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	67.622	72.685
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totale schuld	=	**2.350.950**	**1.837.041**
Totaal activa		5.065.416	4.401.389
Afdekkingsinstrumenten	-	382	2.122
Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	=	**5.065.034**	**4.399.267**
SCHULDRATIO	/	46,42%	41,76%

Woonzorgcentrum Vivalys – Brussel (BE)

Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Nettoresultaat	**122.774**	**197.542**
Afschrijvingen (+)	963	908
Waardeverminderingen (+)	134	46
Terugnemingen van waardevermindering (-)	-18	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-9.444	-8.784
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	23.128	27.338
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-2.452	-10.953
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	4.455	-60.793
Gecorrigeerd resultaat (A)	**139.539**	**145.305**
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden[1] op vastgoed (+/-)	-38.784	-132.971
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden[1] op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-42	-2.938
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (+)	0	0
Nettomeerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	**-38.826**	**-135.909**
TOTAAL (A+B) x 80 %	80.571	7.517
Vermindering van de schuld (-)	0	0
Uitkeringsplicht	80.571	7.517

Aansluiting tussen de balans en de balans na voorgestelde bestemming (proforma A) en de balans na voorgestelde kapitaalvergoeding (proforma B)

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2020	Kapitaal-verhoging van 08.03.2021	Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering van 12.05.2021	Proforma A 31.12.2020	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 12.05.2021	Proforma B 31.12.2020
Totaal van de balans	**5.065.416**	**177.850**	**0**	**5.243.266**	**0**	**5.243.266**
Voorzieningen	-25.329	0	0	-25.329	0	-25.329
Schulden	-2.464.786	0	0	-2.464.786	0	-2.464.786
Netto-actief	**2.575.301**	**177.850**	**0**	**2.753.151**	**0**	**2.753.151**
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	0	-165.829	-165.829
Netto-actief na uitkering	**2.575.301**	**177.850**	**0**	**2.753.151**	**-165.829**	**2.587.322**
Kapitaal	1.450.210	79.719	0	1.529.929	0	1.529.929
Niet-beschikbare uitgiftepremies	356.214	0	0	356.214	0	356.214
Beschikbare uitgiftepremies	527.227	98.131		625.359	0	625.359
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	113.884	0	-4.455	109.430	0	109.430
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreeming van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-32.102	0	-20.448	-52.550	0	-52.550
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0	0	0	0	0
Reserve voor eigen vermogen	-1.875	0	0	-1.875	0	-1.875
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	1.608	0	10	1.618	0	1.618
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	37.360	0	147.666	185.026	-165.829	19.197
Résultaat van het jaar	122.774	0	-122.774	0	0	0
Totaal eigen vermogen	**2.575.301**	**177.850**	**0**	**2.753.151**	**-165.829**	**2.587.322**

1. Ten opzichte van de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Totaal balans	**5.243.266**	**4.401.389**
Voorziening	-25.329	-24.151
Schulden	-2.464.786	-1.929.857
Netto-actief	**2.753.151**	**2.447.381**
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-165.829	-145.036
Netto-actief na uitkering	**2.587.322**	**2.302.345**
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.529.929	1.385.227
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	356.214	806.214
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	109.430	134.502
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-61.854
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-52.550	-39.823
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Andere reserves die door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	1.618	2.017
Wettelijke reserve	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	**1.944.641**	**2.226.284**
Resterende marge na uitkering	**642.681**	**76.061**

De algemene vergadering van 28.07.2020 heeft beslist om de onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies' te verminderen ten belope van 450.000.000 EUR door overboeking op een beschikbare rekening 'Uitgiftepremies'.

Cofinimmo is een gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) en is onderworpen aan een minimumverplichting inzake de uitkering van dividenden, welke krachtens artikel 45, 2° van de wet van 12.05.2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV-wet) is vastgesteld op 80 % van het resultaat zoals gedefinieerd overeenkomstig het schema van hoofdstuk III van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (KB GVV). Overigens is zij als naamloze vennootschap onderworpen aan artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), dat bepaalt dat "Geen uitkering mag geschieden indien het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd."

De cumulatieve toepassing van de twee regels kan een inconsistentie aan het licht brengen: het is namelijk niet ondenkbaar dat de uitkering van 80 % van het hoger genoemde resultaat stuit op de toepassing van artikel 7:212 van het WVV, met name in het geval van verkopen van onroerende goederen tegen marktwaarde die in het verleden onderhevig waren aan afwaarderingen (tot dusver niet gerealiseerd en in mindering gebracht op de reserves). Bij de overdracht van dergelijke onroerende goederen worden deze afwaarderingen 'gerealiseerd' en hebben ze een negatieve invloed op de in artikel 7:212 van het WVV omschreven marge.

De raad van bestuur stelt voor om een bedrag van de onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies' over te dragen naar een beschikbare rekening 'Uitgiftepremies'. Er wordt gespecificeerd dat de vennootschap niet van plan is om dit bedrag uit te keren, maar gewoon om een marge voor de distributiecapaciteit te creëren die het onder meer mogelijk maakt om tijdig arbitragebeslissingen te nemen binnen de portefeuille onder eerbiediging van zowel de GVV-wet als het WVV. De aandacht van de aandeelhouders wordt erop gevestigd dat de overdracht van 450.000.000 EUR naar een 'beschikbare' rekening ertoe zou kunnen leiden, door de uitkering van de winst, dat het eigen vermogen van de vennootschap onder het niveau daalt van het eigen kapitaal dat de aandeelhouders inbrengen, verhoogd met de niet-uitkeerbare reserves.

Dit voorstel tot besluit werd onderworpen aan een bijzondere meerderheid van minstens drie vierde van de uitgebrachte stemmen.

Staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2018	Nettoresultaats-bestemming
Kapitaal	**1.232.176**	**0**
Uitgiftepremies	**664.203**	**0**
Reserves	**40.598**	**145.186**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-84.005	9.486
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-57.107	-444
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	2.492	-6.292
Beschikbare reserve	824	0
Onbeschikbare reserve	-964	-109
Reserve voor variaties in de reële waarde van converteerbare obligaties die is toe te schrijven aan verandering in 'eigen' kredietrisico	-1.697	0
Overgedragen resultaat	181.055	142.544
Nettoresultaat van het boekjaar	**145.186**	**-145.186**
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN	2.082.162	0

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2019	Nettoresultaats-bestemming
Kapitaal	**1.385.227**	**0**
Uitgiftepremies	**806.214**	**0**
Reserves	**58.398**	**197.542**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	67.257	67.246
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-55.403	-6.453
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-3.800	-24.394
Beschikbare reserve	824	0
Onbeschikbare reserve	-1.076	4
Reserve voor variaties in de reële waarde van converteerbare obligaties die is toe te schrijven aan verandering in 'eigen' kredietrisico	-11.627	0
Overgedragen resultaat	62.223	161.139
Nettoresultaat van het boekjaar	**197.542**	**-197.542**
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN	**2.447.381**	**0**

1. Overeenkomstig de FSMA omzendbrief van 02.07.2020.

Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Uitoefening van aandelenopties van Cofinimmo (Stock Option Plan, eigen aandelen)	Verwervingen/ Verkoop van eigen aandelen	Kasstroom-afdekking	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2019
0	**153.051**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.385.227**
0	**142.011**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**806.214**
-123.391	**0**	**0**	**384**	**0**	**0**	**-4.379**	**0**	**58.398**
0	0	0	0	0	141.776	0	0	67.257
0	0	0	0	0	2.148	0	0	-55.403
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	-3.800
0	0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	0	-3	0	0	0	0	-1.076
0	0	0	0	0	0	-9.930	0	-11.627
-123.391	0	0	387	0	-143.924	5.551	0	62.223
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**197.542**	**197.542**
-123.391	**295.062**	**0**	**384**	**0**	**0**	**-4.379**	**197.542**	**2.447.381**

Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Uitoefening van aandelenopties van Cofinimmo (Stock Option Plan, eigen aandelen)	Verwervingen/ Verkoop van eigen aandelen	Kasstroom-afdekking	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2020
0	**64.983**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.450.210**
0	**77.227**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**883.442**
-145.036	**0**	**0**	**254**	**0**	**0**	**7.717**	**0**	**118.875**
0	0	0	0	0	40.426	-61.043	0	113.884
0	0	0	0	0	810	61.043	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	-28.195
0	0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	0	-18	0	0	0	0	-1.090
0	0	0	0	0	0	7.721	0	-3.906
-145.036	0	0	272	0	-41.236	-4	0	37.360
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**122.774**	**122.774**
-145.036	**142.210**	**0**	**254**	**0**	**0**	**7.717**	**122.774**	**2.575.301**

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE STATUTAIRE JAARREKENING

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 - Jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Cofinimmo NV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 13 mei 2020, 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 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende 28 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van de balans 5.065.416 (000) EUR bedraagt en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 122.774 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap op 31 december 2020 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd 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 jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de 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.

Kernpunten van de controle

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

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
Waardering van vastgoedbeleggingen • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (2.347 miljoen EUR) vertegenwoordigen 46 procent van het balanstotaal op 31 december 2020. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. • De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw of in renovatie. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties. • Cofinimmo NV gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)'. De vastgoeddeskundigen die door Cofinimmo NV worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de vennootschap actief is. • De portefeuille wordt tegen reële waarde gewaardeerd. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. • In hun rapport van 31 december 2020 vestigen de experts de aandacht op een materiële onzekerheidsclausule met betrekking tot de effecten van de COVID 19-pandemie op de waardering van een deel van de portefeuille vastgoedbeleggingen. Deze onzekerheid geldt voor specifieke sectoren waarvan de totale waarde ongeveer 23% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt. • Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. **Verwijzing naar toelichtingen** • We verwijzen naar de jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 22, Vastgoedbeleggingen.	• We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot vastgoedbeleggingen getest. • We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld. • We bespraken met de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en belangrijke assumpties en inschattingen. • We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. • Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, de voornaamste kenmerken van het huurcontract en de bezettingsgraad. • We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhouding en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. • Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. • We hebben de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld. • Verder hebben we beoordeeld of de materiële schattingsonzekerheid, welke van toepassing is op een aantal specifieke segmenten, op passende wijze werd toegelicht in de jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap 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 vennootschap 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 jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de 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 jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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 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 vennootschap;
- 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 dat 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 vennootschap 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 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 vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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 aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de 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 en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat 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 en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire

voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

- Risicofactoren, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2020, Beheerverslag - Statutaire resultaatsbestemming, Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31 december 2020, Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen, Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheer

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

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen - waaronder deze betreffende de informatie inzake lonen en vormingen - en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

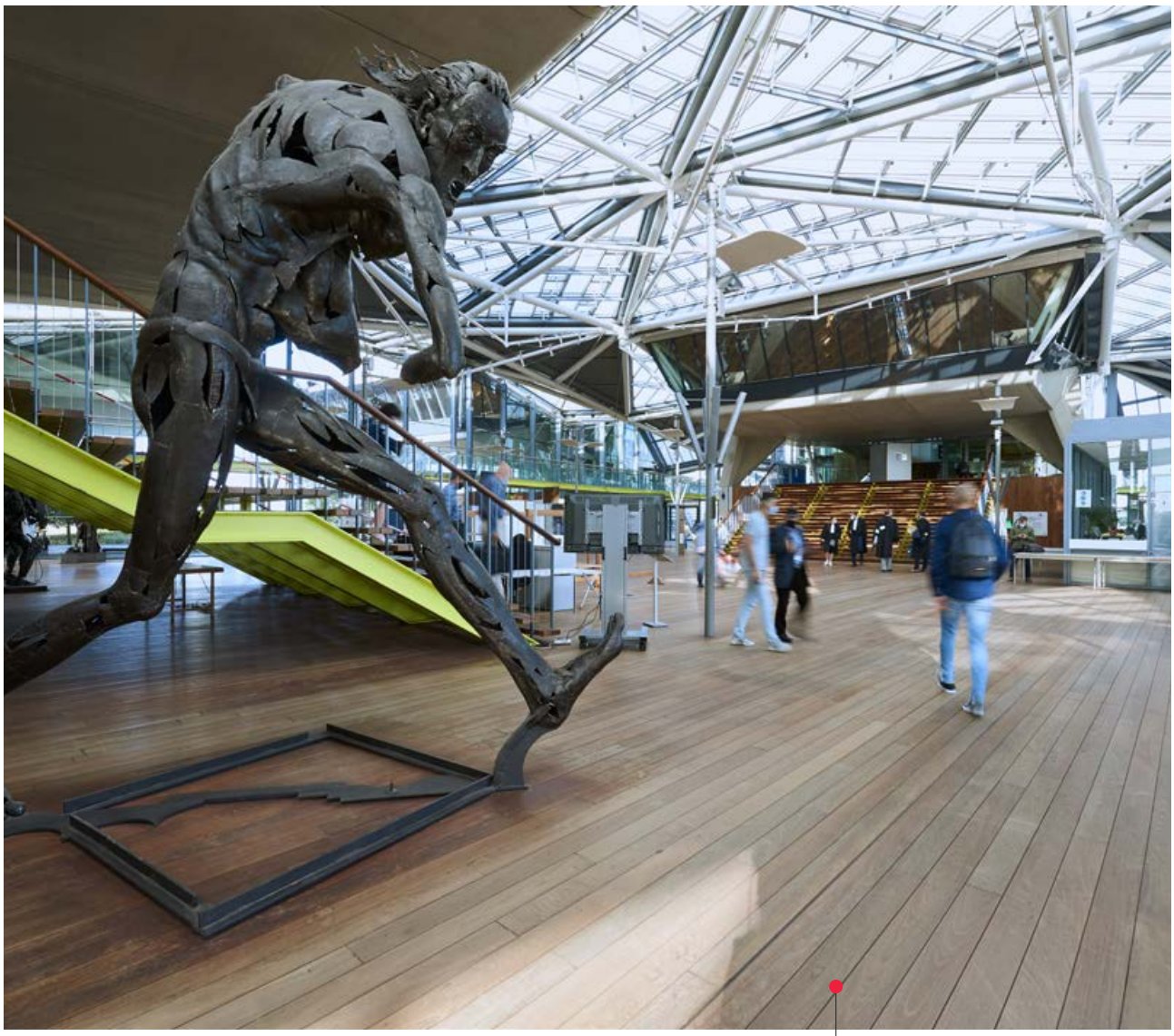
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u niets mee te delen over verrichtingen die zijn gedaan of beslissingen die werden genomen en die in overtreding zijn met de statuten en met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap beoordeeld van de genomen beslissing betreffende het belangenconflict zoals beschreven in het verslag van het bestuursorgaan. We verwijzen naar de Corporate Governance verklaring in het beheerverslag voor een gedetailleerde beschrijving van het belangenconflict in hoofde van de raad van bestuur.

Zaventem, 10 maart 2021.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Bijlagen bij het ESG-verslag



Gerechtsgebouw ('Salle des pas perdus') – Antwerpen (BE)

INHOUDSTAFEL

EPRA prestatiemaatstaven	299
Boordtabel	319
Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG	325
GRI-inhoudstafel	326
Verslag van de commissaris	330

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

— Cofinimmo streeft permanent naar kwaliteit en transparantie in haar communicatie naar stakeholders toe. Daarom past zij onder meer de door EPRA opgelegde sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) toe

De Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen EPRA heeft in september 2020 voor het negende jaar op rij een sBPR award uitgereikt aan Cofinimmo, samen met andere toonaangevende Europese beursgenoteerde ondernemingen voor de kwaliteit van haar duurzaamheidsverslag.

Operationele reikwijdte

De gegevens worden berekend op basis van informatie die Cofinimmo als eigenaar en Cofinimmo Services en Superstone als vastgoedparkbeheerder bezitten. Zij omvatten eveneens de gegevens die bij de gebruikers van de gebouwen werden verzameld. Op die manier wordt een benadering van operationele controle gehanteerd. De oppervlakten onder operationele controle (rechtstreeks beheerd) hebben betrekking op het hoofdkantoor van Cofinimmo, de operationele huurovereenkomsten met meerdere huurders en de eerstelijnszorgcentra (398.003 /2.317.911 m^2). Hun uitstoot van BKG wordt beschouwd als toepassingsveld 1 en 2.

Cofinimmo heeft geen operationele controle over het verbruik in de gebouwen van de volgende sectoren: zorgvastgoed exclusief eerstelijnzorgcentra, distributienetten, PPS en kantoren met één huurder die samen 83 % van de portefeuille vertegenwoordigen. Deze gebouwen worden onrechtstreeks beheerd en hun uitstoot wordt beschouwd als toepassingsveld 3.

Belangrijk om weten is dat alle gebouwen van de portefeuille opgenomen zijn voor de niet-financiële maatstaven, zonder onderscheid tussen de operationele en financiële huurovereenkomsten.

Coverage

De coverage wordt altijd uitgedrukt in m^2 per sector. De gebruikte oppervlakten verwijzen naar de oppervlakte van de gebouwen zoals in het 'Vastgoedverslag' (zie bladzijden 138-147 van dit document). De gebruikte oppervlakte voor de berekening van de intensiteit van de ecologische prestatiemaatstaven wordt opgenomen in de tabel aan het begin van de ecologische prestatiemaatstaven (bladzijde 303).

De coverage van de absolute maatstaf wordt per lijn uitgedrukt in het totaal aantal gebouwen en in het percentage oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte.

De coverage van de rechtstreeks beheerde portefeuille is ongeveer 95 % voor elektriciteit en brandstof en ongeveer 90 % voor water en afval.

Schatting van het verbruik

De schatting van het verbruik wordt voor alle tellers gemaakt volgens dezelfde formule op basis van de gegevens die vermeld staan op de jaarlijkse facturen. Om het verbruik te berekenen voor een kalenderjaar, wordt het verbruik van het laatst geregistreerde jaarverbruik geëxtrapoleerd voor de ontbrekende periode (bijvoorbeeld: het verbruik van de periode van juni 2019 tot mei 2020 zal als basis dienen voor de schatting van het verbruik van de periode van juni 2020 tot december 2020). Voor brandstoffen houdt de formule rekening met de graaddagen. De methode werd gevalideerd en deze gegevens werden gecontroleerd voor een steekproef van sites tijdens de externe audit.

Wanneer het privatief verbruik in gebouwen met meerdere huurders niet volledig is door een gebrek aan informatie-uitwisseling met de huurders, wordt het ontbrekende privatieve verbruik geschat op basis van het gemiddelde van het privatief verbruik dat gekend is voor andere verdiepingen in hetzelfde gebouw.

De verhouding van de geschatte gegevens is hoger in 2020 omwille van de bereidheid om de niet-financiële gegevens vóór het auditcomité af te sluiten. Er werd geen enkel gegeven geschat voor het hoofdkantoor van Cofinimmo. De geschatte gegevensverhouding wordt voor de absolute maatstaf uitgedrukt per lijn in percentage ten opzichte van het totaal.

Extern nazicht

Alle ecologische, sociale en governance prestatiemaatstaven op de bladzijden 303-318 werden onderworpen aan een extern nazicht door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (zie verslag van de commissaris) overeenkomstig ISAE 3000. Dit verslag biedt een externe en objectieve kijk op de gegevens en garandeert dat ze de werkelijkheid maximaal weerspiegelen. Er werden geen opmerkingen geformuleerd. De gecontroleerde maatstaven stemmen overeen met de 28 door EPRA aanbevolen prestatiemaatstaven en vertegenwoordigen 21 normen van het Global Reporting Initiative (GRI). Ze worden beschouwd als materieel voor de vastgoedsector.

Verbruikslimieten

De verbruiksgegevens worden rechtstreeks aangeleverd door de huurder voor een steekproef van oppervlakten (56 % van de onrechtstreeks beheerde portefeuille), op basis van een mix van operationele en financiële huurovereenkomsten.

Zorgcentrum Sionsberg – Dokkum (NL)

Alle verbruiksgegevens voor privatieve oppervlakten van gebouwen met meerdere huurders werden verkregen van de property manager van de eigenaar (50 %) of van de distributienetbeheerder met het formele akkoord van de huurder (50 %).

Cofinimmo kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van haar gebouwen, of het nu gaat om kantoorgebouwen met meerdere huurders, gebouwen in het zorgvastgoed waarvan Cofinimmo Services en Superstone het property management verzorgen of het hoofdkantoor (17 % van de portefeuille).

Normalisatie

De normalisatie is duidelijk aangegeven bij elke maatstaf. Om te beoordelen hoe streng het klimaat is, is het gebruikelijk om het brandstofverbruik te normaliseren. De vergelijking gebeurt op basis van het genormaliseerd verbruik, op basis van de graaddagen (GD). Hoe kouder, hoe hoger het aantal GD. Het gemiddelde van de GD voor een bepaalde plaats (over de laatste 30 jaar) noemt men normale graaddagen (NGD).

Genormaliseerd verbruik = Waargenomen verbruik x NGD/GD

De ecologische intensiteitsmaatstaven worden altijd uitgedrukt in oppervlakte-eenheid.

Analyse per sector

Naast het onderscheid tussen gebouwen met of zonder operationele controle, wordt een onderscheid gemaakt naargelang de volgende sectoren: zorgvastgoed, distributienetten, PPS en kantoren. De impact van het hoofdkantoor van Cofinimmo wordt op transparante wijze op een afzonderlijke lijn aangegeven. De segmentatie wordt dus uitgevoerd zoals bij de financiële analyse.

De maatstaven worden vervolgens geografisch geanalyseerd, zonder onderscheid van de operationele controle, aangezien de milieuwetgeving en de conversiefactoren van uitstoot van BKG verschillen van land tot land.

Hoofdkantoor van Cofinimmo

Elke maatstaf geeft op een transparante manier en op een afzonderlijke lijn de resultaten weer van het hoofdkantoor, alsook de evolutie van de resultaten. Voor het hoofdkantoor wordt geen enkele schatting gemaakt en elke maatstaf wordt voor 100 % gedekt. Het hoofdkantoor wordt in de geconsolideerde resultaten van de kantoorsector opgenomen, aangezien het deel uitmaakt van de portefeuille van Cofinimmo.

De sociale maatstaven met betrekking tot de werknemers hebben betrekking op alle 140 medewerkers, in België (126 personen), in Frankrijk (3 personen), in Nederland (6 personen), in Duitsland (4 personen) en in Spanje (1 persoon). Alle andere maatstaven hebben enkel betrekking op de oppervlakten in België (3.868 m^2), aangezien de in gebruik genomen oppervlakten in Frankrijk (93 m^2), in Nederland (35 m^2) en in Duitsland (ongeveer 30 m^2), niet materieel zijn.

Performantie

De resultaten met betrekking tot elektriciteits-, water- en brandstofverbruik, evenals afvalgegevens, dekken de gebouwen onder operationele controle van Cofinimmo en diegene waarvan de huurders het operationele beheer uitvoeren. In 2020 konden geen gegevens verzameld worden over de stedelijke warmtenetten.

De conclusies omtrent de ecologische maatstaven hierna betreffen de like-for-like analyse 2019-2020. Bij identieke samenstelling van de portefeuille (like-for-like) wordt een daling met 16,1 % van de uitstoot op basis van de ligging vastgesteld die als volgt is onderverdeeld:

- een daling van de toepassingsvelden 1 en 2 met 17,3 %,
- een daling van het toepassingsveld 3 met 15,6 %.

Dit is in overeenstemming met de doelstelling van de groep om de energie-intensiteit van onze portefeuille met 30 % te verminderen.

Het waterverbruik per m^2 is bijna vijf maal hoger in de zorgvastgoedsector dan in de kantorensector. Bij identieke samenstelling (like-for-like) wordt een verlaging met 5,5 % van het waterverbruik vastgesteld. Een actieplan werd opgesteld voor een grondigere opvolging binnen de rechtstreeks beheerde portefeuille.

Bij identieke samenstelling van de portefeuille (like-for-like) is de hoeveelheid afval in ton afgenomen met 25,4 %. 43 % van het afval wordt gerecycleerd.

Alhoewel de energie-, water en afvalverminderingen in de kantoorsector gedeeltelijk getroffen zijn door de lockdown, is de zorgvastgoedsector minder beïnvloed door de gezondheidscrisis in termen van verbruik. De algehele vermindering binnen de portefeuille is bijgevolg het resultaat van de acties om het verbruik te verminderen, gecombineerd met een tijdelijke verminderde bezetting.

De 8 gebouwen met BREEAM- of soortgelijke certificaten vertegenwoordigen ongeveer 5 % van de portefeuille. In het kader van de ISO 14001-certificatie zijn de principes van de BREEAM of BREEAM In-Use-certificatie eveneens van toepassing en dit voor de totale portefeuille. Dezelfde aanpak wordt gevolgd voor het property management, het project management en voor development als diegene die voor de BREEAM-certificatie gevraagd wordt.

Meer details over de prestaties per maatstaf vindt men op de volgende bladzijden in de notities op het einde van de resultaten van elke maatstaf.

Alle gegevens van 2020 zijn afkomstig uit de energieboekhouding.

De materiële uitdaging met betrekking tot de energie-intensiteit en de uitstoot van BKG wordt uiteengezet op de bladzijden 107-109. De doelstellingen met betrekking tot de coverage in energie-intensiteit en uitstoot van BKG zijn opgenomen in de 'Boordtabel' (zie bladzijden 319-323).

De ratio van het basissalaris en de bezoldiging van vrouwen en mannen is gestegen op het niveau van het uitvoerend comité, hetgeen een meer gelijke bezoldiging aantoont. Voor de overige niveaus kan de daling van de ratio verklaard worden door het soort functie dat op elk niveau wordt ingevuld door mannen.

Kantoorgebouw Park Lane – Brussel Periferie (BE)

63 %
COVERAGE IN ELEKTRICITEIT

61 %
COVERAGE IN BRANDSTOF

52 %
COVERAGE IN WATER

25 %
COVERAGE IN AFVAL

2.317.911 m²
OPPERVLAKTE VAN DE PORTEFEUILLE

Publicatie

De ecologische en sociale maatstaven zijn integraal gepubliceerd in dit hoofdstuk (zie bladzijden 303-318).

De informatie met betrekking tot de governance maatstaven zijn gepubliceerd in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 180-207).

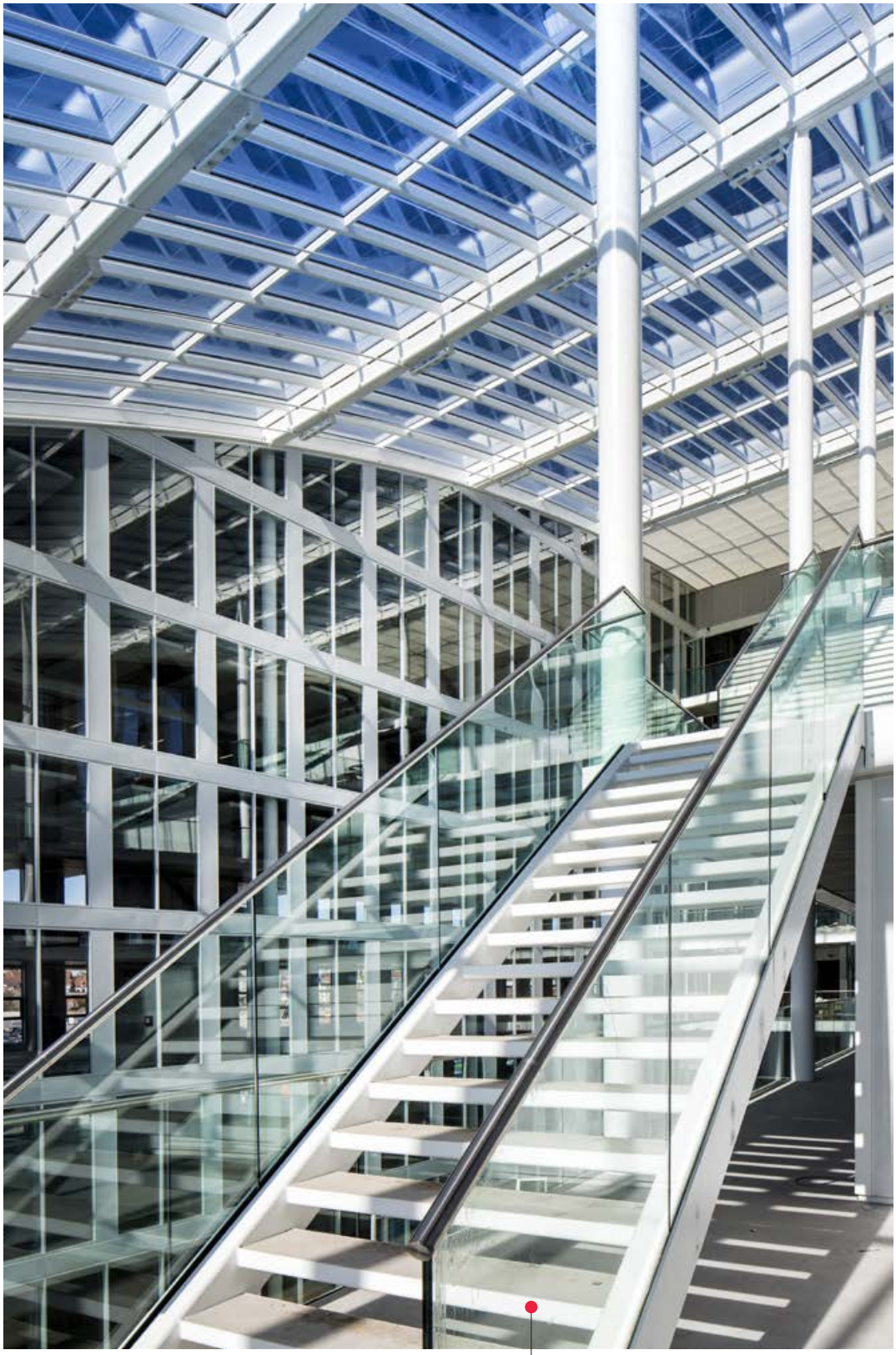
Periode

De maatstaven hebben betrekking op de periode van 01.01.2020 tot 31.12.2020. Er wordt een vergelijking gemaakt met de cijfers van het jaar 2019. Er werd geen enkele individuele aanpassing gedaan van de historische gegevens van 2019.

Materialiteit

Een volledige analyse van de materialiteit werd uitgevoerd en toegelicht in het hoofdstuk 'Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie' (zie bladzijden 96-99).

Deze analyse toont aan dat alle EPRA prestatie-indicatoren materieel zijn en bijgevolg weergegeven worden op de volgende bladzijden.



Kantoorgebouw Haven 86C ('Leefmilieu Brussel') – Brussel CBD (BE)

COVERAGE VAN DE PORTEFEUILLE PER MAATSTAF EN PER SECTOR (M^2)

	Totale oppervlakte	Elec-Abs	Elec-LfL	Fuels-Abs	Fuels-LfL	Indir-Abs	Indir-LfL	Dir-Abs	Dir-LfL	Water-Abs	Water-LfL	Waste-Abs	Waste-LfL
Zorgvastgoed	1.198.123	728.654	548.832	677.707	485.819	728.654	548.832	0	0	559.241	384.094	0	0
Distributienetten	375.325	19.692	6.429	19.170	5.645	19.692	6.429	0	0	0	0	0	0
PPS	148.124	138.855	127.571	138.855	127.571	138.855	127.571	0	0	111.732	28.316	100.448	28.316
Kantoren met één huurder	198.336	195.136	155.487	198.011	177.551	195.136	155.487	0	0	184.597	151.786	121.585	95.247
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**1.919.908**	**1.082.337**	**838.319**	**1.033.743**	**796.586**	**1.082.337**	**838.319**	**0**	**0**	**855.570**	**564.196**	**222.033**	**123.563**
Eerstelijnszorgcentra	45.773	30.080	27.611	24.565	18.969	30.080	27.611	24.565	18.969	26.687	17.137	16.913	16.913
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	348.362	348.362	341.104	348.362	337.411	348.362	341.104	348.362	337.411	324.011	285.660	337.754	330.496
Privatief (aankoop door eigenaar)	202.169	202.169	194.911	0	0	202.169	194.911	0	0	0	0	0	0
Privatief (aankoop door huurder)	146.193	146.193	146.193	0	0	146.193	146.193	0	0	0	0	0	0
Hoofdkantoor	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**398.003**	**382.310**	**372.583**	**376.795**	**360.248**	**382.310**	**372.583**	**376.795**	**360.248**	**354.566**	**306.665**	**358.535**	**351.277**
TOTAAL	2.317.911	1.464.647	1.210.902	1.410.538	1.156.834	1.464.647	1.210.902	376.795	360.248	1.210.136	870.861	580.568	474.840

	Totale oppervlakte	Elec-Abs	Elec-LfL	Fuels-Abs	Fuels-LfL	Indir-Abs	Indir-LfL	Dir-Abs	Dir-LfL	Water-Abs	Water-LfL	Waste-Abs	Waste-LfL
Zorgvastgoed (BE)	564.439	486.056	377.253	452.396	322.561	486.056	377.253	0	0	350.957	228.467	0	0
Zorgvastgoed (FR)	214.035	155.081	150.565	155.081	140.946	155.081	150.565	0	0	155.081	146.015	0	0
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	162.702	85.784	48.625	64.439	36.200	85.784	48.625	24.565	18.969	29.761	20.211	16.913	16.913
Zorgvastgoed (DE)	281.655	31.813	0	30.356	5.081	31.813	0	0	0	50.129	6.538	0	0
Zorgvastgoed (ES)	21.065	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL Zorgvastgoed	**1.243.896**	**758.734**	**576.443**	**702.272**	**504.788**	**758.734**	**576.443**	**24.565**	**18.969**	**585.927**	**401.231**	**16.913**	**16.913**
TOTAAL Kantoren	**550.566**	**547.366**	**500.459**	**550.241**	**518.830**	**547.366**	**500.459**	**352.230**	**341.279**	**512.476**	**441.314**	**463.207**	**429.611**

Er zijn geen gegevens voor 2020 beschikbaar met betrekking tot de maatstaven omtrent stedelijke warmtenetten (DH&C-Abs en DH&C-LfL).

Ecologische prestatiemaatstaven

ENERGIE-INTENSITEIT (KWH/M²/JAAR)

Op basis van maatstaf GRI 302-3 en CRE1

Ratio tussen het totaal van de verbruikte energie, van welke oorsprong ook, d.w.z. elektriciteit, brandstof, stedelijk warmte- en koudenet, gedeeld door de oppervlakte-eenheid. Het totaal van verbruikte energie of de teller komt overeen met de som van de volgende drie maatstaven in absolute waarde: elektriciteit, energie afkomstig van het stedelijk warmtenet en brandstof.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int LfL		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed	55	59	-7,8%	0	32	-	106	117	-9,9%	160	176	-9,0%	172	187	-7,7%
Distributienetten	56	37	50,9%	-	-	-	94	71	32,1%	151	109	38,6%	71	106	-32,5%
PPS	43	43	0,2%	-	-	-	72	69	4,1%	114	112	2,6%	114	112	2,0%
Kantoren met één huurder	150	173	-13,2%	-	-	-	76	87	-11,6%	227	260	-12,7%	261	270	-3,1%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**70**	**77**	**-8,0%**	**0**	**32**	**-**	**95**	**104**	**-8,1%**	**166**	**180**	**-7,9%**	**178**	**188**	**-5,7%**
Eerstelijnszorgcentra	79	77	3,8%	0	0	-	37	49	-24,8%	116	126	-7,4%	125	127	-1,4%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	85	98	-13,6%	-	-	-	75	77	-2,2%	160	175	-8,6%	159	178	-10,4%
Hoofdkantoor	79	93	-14,4%	-	-	-	56	83	-32,6%	135	176	-23,0%	135	176	-23,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**84**	**96**	**-12,6%**	**0**	**0**	**-**	**73**	**76**	**-4,1%**	**157**	**172**	**-8,9%**	**157**	**174**	**-10,0%**
TOTAAL	74	82	-10,2%	0	32	-	89	95	-6,4%	163	178	-8,0%	171	184	-7,0%

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Geen enkele informatie is beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland.
4. De sterke stijging voor de distributienetten heeft te maken met een verdubbeling van de coverage voor een representatiever staal.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int LfL		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed (BE)	44	49	-11,4%	-	-	-	115	128	-10,6%	158	177	-10,8%	171	177	-3,7%
Zorgvastgoed (FR)	80	90	-11,1%	-	-	-	88	113	-21,4%	168	203	-16,9%	169	203	-16,8%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	85	92	-8,5%	0	0	-	63	98	-36,4%	147	191	-22,9%	187	192	-2,3%
Zorgvastgoed (DE)	46	39	18,4%	0	32	-	93	82	13,0%	138	120	15,1%	0	0	-
Zorgvastgoed (ES)	0	0	-	-	-	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
TOTAAL Zorgvastgoed	**56**	**60**	**-7,2%**	**0**	**32**	**-**	**103**	**115**	**-10,3%**	**159**	**175**	**-9,1%**	**171**	**185**	**-7,5%**
TOTAAL Kantoren	**108**	**121**	**-10,7%**	**-**	**-**	**-**	**76**	**80**	**-5,8%**	**184**	**201**	**-8,7%**	**191**	**206**	**-7,5%**

1. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Spanje.

TOTAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK (MWH/JAAR)

Op basis van de maatstaf GRI 302-1 en 302-2

Totaal elektriciteitsverbruik afkomstig van onrechtstreekse hernieuwbare en niet-hernieuwbare productiebronnen ('onrechtstreeks' betekent dat de elektriciteit wordt geproduceerd buiten de site en is aangekocht bij een elektriciteitsleverancier).

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	Elec-Abs		Elec-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteits-verbruik
			2020	2019	2020	2019	Δ		
Zorgvastgoed	125/205	61%	39.883	38.063	30.325	34.485	-12,1%	1,4%	0,6%
Distributienetten	33/1.176	5%	1.107	300	205	250	-18,1%	0,0%	11,7%
PPS	6/7	94%	5.919	5.428	5.289	5.428	-2,5%	0,0%	9,3%
Kantoren met één huurder	27/28	98%	29.363	28.122	27.542	28.022	-1,7%	0,9%	6,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**191/1.416**	**56%**	**76.272**	**71.912**	**63.361**	**68.184**	**-7,1%**	**1,1%**	**3,8%**
Eerstelijnszorgcentra	14/15	66%	2.389	2.149	2.136	2.149	-0,6%	0,0%	1,4%
Kantoren met meerdere huurders - gemeen-schappelijk	48/48	100%	15.608	18.459	15.397	17.567	-12,3%	2,5%	0,0%
Privatief (aankoop door de eigenaar)	24/24	100%	6.942	8.293	6.732	7.807	-13,8%	0,0%	0,3%
Privatief (aankoop door de huurder)	24/24	100%	6.934	8.889	6.934	8.560	-19,0%	0,0%	24,8%
Hoofdkantoor	1/1	100%	306	358	306	358	-14,4%	1,6%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**63/64**	**96%**	**32.180**	**38.148**	**31.506**	**36.440**	**-13,5%**	**1,2%**	**5,5%**
TOTAAL	254/1.480	63%	108.452	110.060	94.867	104.625	-9,3%	1,1%	4,3%

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland.

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	Elec-Abs		Elec-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteits-verbruik
			2020	2019	2020	2019	Δ		
Zorgvastgoed (BE)	69/83	86%	21.165	18.548	15.679	18.548	-15,5%	0,5%	1,0%
Zorgvastgoed (FR)	36/49	72%	12.398	13.547	12.148	13.547	-10,3%	0,0%	0,0%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	29/42	53%	7.253	4.539	4.634	4.539	2,1%	6,4%	0,8%
Zorgvastgoed (DE)	5/43	11%	1.456	3.578	0	0	-	0,0%	0,5%
Zorgvastgoed (ES)	0/3	0%	0	0	0	0	-	0,0%	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	**139/220**	**61%**	**42.272**	**40.212**	**32.462**	**36.634**	**-11,4%**	**1,3%**	**0,6%**
TOTAAL Kantoren	**76/77**	**99%**	**59.153**	**64.120**	**56.912**	**62.313**	**-8,7%**	**1,1%**	**6,3%**

1. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Spanje.

TOTAAL BRANDSTOFVERBRUIK (MWH/JAAR)

Op basis van de maatstaf GRI 302-1 en 302-2

De gebruikte soorten brandstof zijn gas, stookolie en pellets.

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Geschat brandstof-verbruik
			2020	2019	2020	2019	Δ	
Zorgvastgoed	116/205	57%	71.580	68.172	56.887	60.235	-5,6%	20,2%
Distributienetten	31/1.176	5%	1.808	498	224	378	-40,8%	7,4%
PPS	6/7	94%	9.968	8.800	9.220	8.800	4,8%	24,7%
Kantoren met één huurder	27/28	100%	15.142	15.936	14.931	15.853	-5,8%	13,3%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**180/1.416**	**54%**	**98.498**	**93.407**	**81.262**	**85.266**	**-4,7%**	**19,4%**
Eerstelijnszorgcentra	12/15	54%	909	934	909	934	-2,6%	0,0%
Kantoren met meerdere huurders	48/48	100%	26.195	27.699	24.939	26.338	-5,3%	7,4%
Hoofdkantoor	1/1	100%	217	322	217	322	-32,6%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**61/64**	**95%**	**27.321**	**28.955**	**26.065**	**27.593**	**-5,5%**	**7,1%**
TOTAAL	241/1.480	61%	125.820	122.362	107.327	112.859	-4,9%	16,7%

1. De gebruikte brandstofwaarden hebben voor 95,4% betrekking op verwarmingsgas en voor 4,6% op stookolie.
2. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
3. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
4. De like-for-like-analyse werd uitgevoerd op basis van het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
5. Geen enkele informatie is beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland.
6. De gebruikte brandstoffen zijn niet afkomstig van hernieuwbare bronnen.

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Geschat brandstof-verbruik
			2020	2019	2020	2019	Δ	
Zorgvastgoed (BE)	64/83	80%	51.925	41.392	41.704	41.392	0,8%	27,6%
Zorgvastgoed (FR)	36/49	72%	13.721	15.870	12.396	15.870	-21,9%	0,5%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	23/42	40%	4.032	3.560	3.328	3.560	-6,5%	1,5%
Zorgvastgoed (DE)	5/43	11%	2.810	8.284	369	346	6,4%	0,1%
Zorgvastgoed (ES)	0/3	0%	0	0	0	0	-	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	**128/220**	**56%**	**72.489**	**69.106**	**57.796**	**61.168**	**-5,5%**	**20,0%**
TOTAAL Kantoren	**76/77**	**100%**	**41.555**	**43.958**	**40.087**	**42.513**	**-5,7%**	**9,5%**

1. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Spanje.
2. De gebruikte brandstoffen zijn niet afkomstig van hernieuwbare bronnen.

Om te beoordelen hoe streng het klimaat is, wordt meestal een vergelijking gemaakt tussen het genormaliseerd brandstofverbruik op basis van de graaddagen (GD). Hoe kouder, hoe hoger het aantal GD. Het gemiddelde van de GD voor een bepaalde plaats (over de laatste 30 jaar) noemt men normale graaddagen (NGD).

Genormaliseerd verbruik = Waargenomen verbruik x NGD/GD

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	Genormaliseerd verbruik MWh		Genormaliseerd verbruik like-for-like MWh			Genormaliseerde intensiteit kWh/m²		
			2020	2019	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed	116/205	57%	88.006	74.777	69.942	66.071	5,9%	130	129	1,0%
Distributienetten	31/1.176	5%	2.223	547	275	414	-33,6%	116	78	48,1%
PPS	6/7	94%	12.255	9.652	11.336	9.652	17,4%	88	76	16,6%
Kantoren met één huurder	27/28	100%	18.617	17.480	18.357	17.389	5,6%	94	95	-0,9%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**180/1.416**	**54%**	**121.101**	**102.457**	**99.910**	**93.527**	**6,8%**	**117**	**114**	**3,0%**
Eerstelijnszorg-centra	12/15	54%	1.118	1.024	1.118	1.024	9,1%	45	54	-15,7%
Kantoren met meerdere huurders	48/48	100%	32.206	30.383	30.662	28.889	6,1%	92	84	9,6%
Hoofdkantoor	1/1	100%	267	353	267	353	-24,4%	69	91	-24,4%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**61/64**	**95%**	**33.591**	**31.760**	**32.046**	**30.266**	**5,9%**	**89**	**83**	**7,5%**
TOTAAL	241/1.480	61%	154.692	134.217	131.956	123.793	6,6%	110	105	4,9%

1. De GD 15/15 te Ukkel voor 2019 bedragen 1.734.
2. De GD 15/15 te Ukkel voor 2020 bedragen 1.547.
3. De NGD te Ukkel bedragen 1.902 (basisjaar 2015).
4. De evolutie van het brandstofverbruik bij constant klimaat is sterk verschillend per sector wat resulteert in een stijging. Een actieplan werd opgesteld voor een diepgaandere opvolging in de kantoren met meerdere huurders.

TOTAAL ENERGIEVERBRUIK AFKOMSTIG VAN STEDELIJKE WARMTE- EN KOUDENETTEN (MWH/JAAR)

Op basis van de maatstaf GRI 302-2

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	DH&C-Abs		DH&C-LfL			Energie afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat energie-verbruik
			2020	2019	2020	2019	Δ		
Zorgvastgoed	0/205	0%	0	211	0	0	-	0,0%	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0/1.416**	**0%**	**0**	**211**	**0**	**0**	**-**	**0,0%**	**0,0%**

1. De gebruikte omzettingscoëfficiënt is 278 kWh/GJ.
2. De gebouwen van Cofinimmo zijn niet aangesloten op een stedelijk koudenet.
3. Er zijn geen gegevens voor 2020 beschikbaar voor de maatstaven betreffende stedelijke warmtenetten.

TOTALE RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE UITSTOOT VAN BKG (TON CO_2E/JAAR)

Op basis van de maatstaf GRI 305-1, 305-2 en 305-3

Toepassingsveld 1: jaarlijkse hoeveelheid rechtstreekse uitstoot van BKG door het gebruik van brandstof ter plaatse in de rechtstreeks beheerde gebouwen.

Toepassingsveld 2: jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreekse uitstoot van BKG door de aankoop van elektriciteit in de rechtstreeks beheerde gebouwen.

Toepassingsveld 3: jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreekse uitstoot van BKG door het gebruik van brandstof ter plaatse en door de aankoop van elektriciteit en warmte van stedelijke warmtenetten in de onrechtstreeks beheerde gebouwen.

Totaal: totale hoeveelheid rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot van BKG.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed	21.451	23.207	0	0	21.451	23.207	16.072	19.741	-18,6%
Distributienetten	558	173	0	0	558	173	80	135	-40,2%
PPS	3.044	3.069	0	0	3.044	3.069	2.784	3.069	-9,3%
Kantoren met één huurder	8.066	8.668	0	0	8.066	8.668	7.715	8.630	-10,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**33.119**	**35.116**	**0**	**0**	**33.119**	**35.116**	**26.652**	**31.575**	**-15,6%**
Eerstelijnszorgcentra	853	939	186	228	1.039	1.167	949	1.167	-18,7%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	2.638	3.138	5.549	6.875	8.187	10.013	7.894	9.520	-17,1%
Privatief (aankoop door de eigenaar)	1.173	1.410	0	0	1.173	1.410	1.138	1.327	-14,3%
Privatief (aankoop door de huurder)	1.172	1.511	0	0	1.172	1.511	1.172	1.455	-19,5%
Hoofdkantoor	52	61	44	79	96	139	96	139	-30,9%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**5.888**	**7.059**	**5.780**	**7.181**	**11.667**	**14.240**	**11.248**	**13.608**	**-17,3%**
TOTAAL	39.006	42.175	5.780	7.181	44.786	49.356	37.900	45.184	-16,1%

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2020).
   België: 169 g CO_2e/kWh
   Frankrijk: 53,9 g CO_2e/kWh
   Nederland: 357 g CO_2e/kWh
   Duitsland: 350 g CO_2e/kWh
4. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 205 g CO_2e/kWh voor gas (Bron: Bilan Carbone).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Spanje.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 284,84 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2020).
7. De coverage en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gelinkt aan de coverage en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 305-307.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed (BE)	14.234	13.249	0	0	14.234	13.249	11.199	13.249	-15,5%
Zorgvastgoed (FR)	3.728	4.724	0	0	3.728	4.724	3.409	4.724	-27,8%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	3.230	2.624	186	228	3.416	2.852	2.337	2.852	-18,1%
Zorgvastgoed (DE)	1.111	3.550	0	0	1.111	3.550	76	84	-10,5%
Zorgvastgoed (ES)	0	0	0	0	0	0	0	0	-
TOTAAL Zorgvastgoed	**22.304**	**24.146**	**186**	**228**	**22.490**	**24.373**	**17.021**	**20.908**	**-18,6%**
TOTAAL Kantoren	**13.101**	**14.787**	**5.593**	**6.954**	**18.695**	**21.741**	**18.015**	**21.072**	**-14,5%**

De hierboven gebruikte omzettingscoëfficiënten zijn gebaseerd op de ligging.

Rekening houdend met de omzettingscoëfficiënt van de markt wordt de lijn 'TOTAAL rechtstreeks beheerd' (exclusief het privatieve verbruik in de kantoren, aangekocht door de huurder) van de onrechtstreekse uitstoot 0 ten gevolge van het groene elektriciteitscontract dat Cofinimmo Services en Superstone hebben ondertekend voor alle oppervlakten die onder operationele controle zijn.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed	21.451	23.207	0	0	21.451	23.207	16.072	19.741	-18,6%
Distributienetten	558	173	0	0	558	173	80	135	-40,2%
PPS	3.044	3.069	0	0	3.044	3.069	2.784	3.069	-9,3%
Kantoren met één huurder	8.066	8.668	0	0	8.066	8.668	7.715	8.630	-10,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**33.119**	**35.116**	**0**	**0**	**33.119**	**35.116**	**26.652**	**31.575**	**-15,6%**
Eerstelijnszorgcentra	0	0	186	228	186	228	186	228	-18,2%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	0	0	5.549	6.875	5.549	6.875	5.291	6.534	-19,0%
Privatief (aankoop door de eigenaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Privatief (aankoop door de huurder)	1.172	1.511	0	0	1.172	1.511	1.172	1.455	-19,5%
Hoofdkantoor	0	0	44	79	44	79	44	79	-43,3%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**1.172**	**1.511**	**5.780**	**7.181**	**6.952**	**8.693**	**6.694**	**8.295**	**-19,3%**
TOTAAL	34.291	36.627	5.780	7.181	40.070	43.808	33.346	39.870	-16,4%

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2020).
   België: 169 g CO_2e/kWh
   Frankrijk: 53,9 g CO_2e/kWh
   Nederland: 357 g CO_2e/kWh
   Duitsland: 350 g CO_2e/kWh
4. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 205 g CO_2e/kWh voor gas (Bron: Bilan Carbone).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Spanje.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 284,84 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2020).
7. De coverage en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gelinkt aan de coverage en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 305-307.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-LfL		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed (BE)	14.234	13.249	0	0	14.234	13.249	11.199	13.249	-15,5%
Zorgvastgoed (FR)	3.728	4.724	0	0	3.728	4.724	3.409	4.724	-27,8%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	2.377	1.685	186	228	2.563	1.912	1.574	1.912	-17,7%
Zorgvastgoed (DE)	1.111	3.550	0	0	1.111	3.550	76	84	-10,5%
Zorgvastgoed (ES)	0	0	0	0	0	0	0	0	-
TOTAAL Zorgvastgoed	**21.451**	**23.207**	**186**	**228**	**21.637**	**23.434**	**16.258**	**19.969**	**-18,6%**
TOTAAL Kantoren	**9.238**	**10.179**	**5.593**	**6.954**	**14.832**	**17.132**	**14.223**	**16.698**	**-14,8%**

De uitstoot van het hoofdkantoor hiervoor geeft alleen de uitstoot weer die verband houdt met het energieverbruik. De totale koolstof-voetafdruk van het hoofdkantoor wordt gepubliceerd in hoofdstuk 'Energie-intensiteit en uitstoot van BKG'. De onderstaande waarden geven de totale uitstoot van het hoofdkantoor per toepassingsveld weer.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	Δ
Infrastructuur	0	0	38	60	38	60	-36,7%
Bedrijfsvoertuigen	0	0	206	280	206	280	-26,4%
TOTAAL Scope 1 + 2	**0**	**0**	**244**	**340**	**244**	**340**	**-28,2%**
Cat. 1 – Aankoop papier	1	2	0	0	1	2	-50,0%
Cat. 2 – Uitrustingen	166	176	0	0	166	176	-5,7%
Cat. 3 – Scope 1 + 2 – stroomopwaarts	59	82	0	0	59	82	-28,0%
Cat. 5 – Afval	2	2	0	0	2	2	0,0%
Cat. 6 – Professionele verplaatsingen	26	62	0	0	26	62	-58,1%
Cat. 7 – Woon-werkverkeer	16	47	0	0	16	47	-66,0%
Cat. 9 – Bezoekers	3	16	0	0	3	16	-81,3%
TOTAAL Scope 3	**273**	**387**	**0**	**0**	**273**	**387**	**-29,5%**
TOTAAL Hoofdkantoor	**273**	**387**	**244**	**340**	**517**	**727**	**-28,9%**

INTENSITEIT VAN DE UITSTOOT VAN BKG (KG CO_2E/M^2/JAAR)

Op basis van de maatstaf GRI 305-4 en CRE3

Totale hoeveelheid rechtstreeks of onrechtstreeks uitgestoten BKG per m^2 en per jaar.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed	29,4	36,2	0,0	0,0	29,4	36,2	29,3	36,0	-18,6%
Distributienetten	28,3	21,4	0,0	0,0	28,3	21,4	12,5	20,9	-40,2%
PPS	21,9	24,1	0,0	0,0	21,9	24,1	21,8	24,1	-9,3%
Kantoren met één huurder	41,3	53,5	0,0	0,0	41,3	53,5	49,6	55,5	-10,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**30,6**	**37,4**	**0,0**	**0,0**	**30,6**	**37,4**	**31,8**	**37,7**	**-15,6%**
Eerstelijnszorgcentra	28,4	33,4	7,6	12,0	35,9	45,4	34,4	42,3	-18,7%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	7,6	8,6	15,9	19,1	23,5	27,7	23,1	27,9	-17,1%
Privatief (aankoop door de eigenaar)	5,8	6,7	0,0	0,0	5,8	6,7	5,8	6,8	-14,3%
Privatief (aankoop door de huurder)	8,0	9,8	0,0	0,0	8,0	9,8	8,0	10,0	-19,5%
Hoofdkantoor	13,4	15,7	11,5	20,3	24,9	36,0	24,9	36,0	-30,9%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**15,4**	**17,8**	**15,3**	**18,7**	**30,7**	**36,6**	**30,2**	**36,5**	**-17,3%**
TOTAAL	26,6	31,6	4,1	5,6	30,7	37,2	31,3	37,3	-16,1%

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2020).
   België: 169 g CO_2e/kWh
   Frankrijk: 53,9 g CO_2e/kWh
   Nederland: 357 g CO_2e/kWh
   Duitsland: 350 g CO_2e/kWh
4. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 205 g CO_2e/kWh voor gas (Bron: Bilan Carbone).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Spanje.
6. De CO_2-uitstootfactor voor stookolie bedraagt 284,84 g CO_2e/kWh (Bron: DEFRA 2020).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed (BE)	29,3	35,1	0,0	0,0	29,3	35,1	29,7	35,1	-15,5%
Zorgvastgoed (FR)	24,0	31,4	0,0	0,0	24,0	31,4	22,6	31,4	-27,8%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	37,6	53,4	2,2	4,6	39,8	58,1	48,1	58,6	-18,1%
Zorgvastgoed (DE)	34,9	38,3	0,0	0,0	34,9	38,3	0,0	0,0	-
Zorgvastgoed (ES)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
TOTAAL Zorgvastgoed	**29,4**	**36,1**	**0,2**	**0,3**	**29,6**	**36,4**	**29,5**	**36,3**	**-18,6%**
TOTAAL Kantoren	**23,9**	**27,9**	**10,2**	**13,1**	**34,2**	**41,0**	**36,0**	**42,1**	**-14,5%**

De hierboven gebruikte omzettingscoëfficiënten zijn gebaseerd op de ligging.

Rekening houdend met de omzettingscoëfficiënt van de markt wordt de lijn 'TOTAAL rechtstreeks beheerd' (exclusief het privatieve verbruik in de kantoren, aangekocht door de huurder) van de onrechtstreekse uitstoot 0 ten gevolge van het groene elektriciteitscontract dat Cofinimmo Services en Superstone hebben ondertekend voor alle oppervlakten die onder operationele controle zijn.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed	29,4	36,2	0,0	0,0	29,4	36,2	29,3	36,0	-18,6%
Distributienetten	28,3	21,4	0,0	0,0	28,3	21,4	12,5	20,9	-40,2%
PPS	21,9	24,1	0,0	0,0	21,9	24,1	21,8	24,1	-9,3%
Kantoren met één huurder	41,3	53,5	0,0	0,0	41,3	53,5	49,6	55,5	-10,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**30,6**	**37,4**	**0,0**	**0,0**	**30,6**	**37,4**	**31,8**	**37,7**	**-15,6%**
Eerstelijnszorgcentra	0,0	0,0	7,6	12,0	7,6	12,0	6,7	8,2	-18,2%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	0,0	0,0	15,9	19,1	15,9	19,1	15,5	19,2	-19,0%
Privatief (aankoop door de eigenaar)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Privatief (aankoop door de huurder)	8,0	9,8	0,0	0,0	8,0	9,8	8,0	10,0	-19,5%
Hoofdkantoor	0,0	0,0	11,5	20,3	11,5	20,3	11,5	20,3	-43,3%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**3,1**	**3,8**	**15,3**	**18,7**	**18,4**	**22,6**	**18,0**	**22,3**	**-19,3%**
TOTAAL	23,4	27,4	4,1	5,6	27,5	33,0	27,5	32,9	-16,4%

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2020).
   België: 169 g CO_2e/kWh
   Frankrijk: 53,9 g CO_2e/kWh
   Nederland: 357 g CO_2e/kWh
   Duitsland: 350 g CO_2e/kWh
4. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 205 g CO_2e/kWh voor gas (Bron: Bilan Carbone).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Spanje.
6. De CO_2-uitstootfactor voor stookolie bedraagt 284,84 g CO_2e/kWh (Bron: DEFRA 2020).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed (BE)	29,3	35,1	0,0	0,0	29,3	35,1	29,7	35,1	-15,5%
Zorgvastgoed (FR)	24,0	31,4	0,0	0,0	24,0	31,4	22,6	31,4	-27,8%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	27,7	34,3	2,2	4,6	29,9	38,9	32,4	39,3	-17,7%
Zorgvastgoed (DE)	34,9	38,3	0,0	0,0	34,9	38,3	0,0	0,0	-
Zorgvastgoed (ES)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
TOTAAL Zorgvastgoed	**28,3**	**34,7**	**0,2**	**0,3**	**28,5**	**35,0**	**28,2**	**34,6**	**-18,6%**
TOTAAL Kantoren	**16,9**	**19,2**	**10,2**	**13,1**	**27,1**	**32,3**	**28,4**	**33,4**	**-14,8%**

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

2009	6,9 tCO_2e/FTE (101)
2014	8,0 tCO_2e/FTE (108)
2017	5,4 tCO_2e/FTE (129)
2019	6,0 tCO_2e/FTE (120)
2020	4,1 tCO_2e/FTE (125)

WATERVERBRUIK PER BEVOORRADINGSBRON (M^3/JAAR)

Op basis van de maatstaf GRI 303-5

Het totale volume verbruikt water dient om de airconditioning- en sanitaire installaties, evenals de kitchenettes te bevoorraden. De enige bevoorradingsbron is leidingwater.

	Aantal gebouwen	Coverage in m^2	Water-Abs		Water-LfL			Geschat water-verbruik
			2020	2019	2020	2019	Δ	
Zorgvastgoed	93/205	47%	527.154	376.751	376.493	369.864	1,8%	1,2%
PPS	4/7	75%	40.324	33.377	34.558	33.377	3,5%	15,6%
Kantoren met één huurder	26/28	93%	24.725	33.147	21.301	29.186	-27,0%	4,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**123/1.416**	**45%**	**592.203**	**443.275**	**432.352**	**432.428**	**0,0%**	**2,3%**
Eerstelijnszorgcentra	12/15	58%	5.169	4.190	3.740	4.190	-10,7%	10,1%
Kantoren met meerdere huurders	44/48	93%	59.399	89.966	52.484	80.102	-34,5%	8,4%
Hoofdkantoor	1/1	100%	351	569	351	569	-38,3%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**57/64**	**89%**	**64.919**	**94.725**	**56.575**	**84.861**	**-33,3%**	**8,5%**
TOTAAL	180/1.480	52%	657.122	538.000	488.927	517.288	-5,5%	2,9%

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten.

	Aantal gebouwen	Coverage in m^2	Water-Abs		Water-LfL			Geschat water-verbruik
			2020	2019	2020	2019	Δ	
Zorgvastgoed (BE)	48/83	62%	310.729	191.180	206.237	184.293	11,9%	1,9%
Zorgvastgoed (FR)	36/49	72%	175.433	180.210	165.585	180.210	-8,1%	0,0%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	13/42	18%	7.109	6.367	5.680	6.367	-10,8%	7,4%
Zorgvastgoed (DE)	8/43	18%	39.052	3.184	2.731	3.184	-14,2%	0,8%
Zorgvastgoed (ES)	0/3	0%	0	0	0	0	-	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	**105/220**	**47%**	**532.323**	**380.941**	**380.233**	**374.054**	**1,7%**	**1,3%**
TOTAAL Kantoren	**71/77**	**93%**	**84.475**	**123.682**	**74.136**	**109.857**	**-32,5%**	**7,3%**

1. Voor de kantoren is het verbruik van 2020 sterk beïnvloed door de lockdown ten gevolge van de gezondheidscrisis, hetgeen de sterke daling verklaart.
2. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Spanje.

WATERVERBRUIK PER OPPERVLAKTE (M^3/M^2/JAAR)

Op basis van de maatstaf CRE2

Het totale volume water per m^2 per jaar.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed	0,94	0,94	-0,2%	0,98	0,96	1,8%
PPS	0,36	1,18	-69,4%	1,22	1,18	3,5%
Kantoren met één huurder	0,13	0,20	-31,8%	0,14	0,19	-27,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0,69**	**0,74**	**-6,9%**	**0,77**	**0,77**	**0,0%**
Eerstelijnszorgcentra	0,19	0,22	-12,6%	0,22	0,24	-10,7%
Kantoren met meerdere huurders	0,18	0,28	-34,4%	0,18	0,28	-34,5%
Hoofdkantoor	0,09	0,15	-38,3%	0,09	0,15	-38,3%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**0,18**	**0,27**	**-33,4%**	**0,18**	**0,28**	**-33,3%**
TOTAAL	0,54	0,57	-5,1%	0,56	0,59	-5,5%

1. De aangeduide volumes vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten.
4. In het kader van COVID-19 werden in alle toiletten van het hoofdkantoor van Cofinimmo de traditionele kranen vervangen door elektronische kranen. Dit is niet alleen een sanitaire maatregel, maar ook een verbetering voor het milieu door een daling van het waterverbruik.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed (BE)	0,89	0,79	12,7%	0,90	0,81	11,9%
Zorgvastgoed (FR)	1,13	1,23	-8,3%	1,13	1,23	-8,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	0,24	0,29	-17,5%	0,28	0,32	-10,8%
Zorgvastgoed (DE)	0,78	0,49	60,0%	0,42	0,49	-14,2%
Zorgvastgoed (ES)	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-
TOTAAL Zorgvastgoed	**0,91**	**0,91**	-0,4%	**0,95**	**0,93**	**1,7%**
TOTAAL Kantoren	**0,16**	**0,25**	-34,1%	**0,17**	**0,25**	**-32,5%**

1. Voor de kantoren is het verbruik van 2020 sterk beïnvloed door de lockdown ten gevolge van de gezondheidscrisis, hetgeen de sterke daling verklaart.
2. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Spanje.

Woonzorgcentrum – Niebüll (DE)

AFVAL PER TYPE EN VERWERKINGSWIJZE IN GEWICHT (TON/JAAR)

Op basis van maatstaf GRI 306-3 en 306-4

Hoeveelheid opgehaald afval per verwerkingswijze: hergebruik, recycling, compostering, verbranding, ingraving, enz. Recycling (REC) en verbanding met energierecuperatie (INC) zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing.

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	Waste-Abs 2020			Waste-Abs 2019			Waste-LfL 2020			Waste-LfL 2019			Δ
			REC	INC	Totaal	REC	INC	Totaal	REC	INC	Totaal	REC	INC	Totaal	
PPS	2/7	68%	34	88	122	14	67	81	13	58	71	14	67	81	-13,1%
Kantoren met één huurder	19/28	61%	93	109	201	116	178	294	68	99	167	60	131	191	-12,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**21/1.416**	**12%**	**127**	**197**	**324**	**130**	**245**	**376**	**81**	**157**	**238**	**75**	**198**	**273**	**-12,8%**
Eerstelijnszorg-centra	8/15	37%	24	77	100	23	76	99	24	77	100	23	76	99	1,5%
Kantoren met meerdere huurders	46/48	97%	373	395	768	528	613	1.141	369	386	756	506	585	1.091	-30,7%
Hoofdkantoor	1/1	100%	6	5	11	15	4	19	6	5	11	15	4	19	-39,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**55/64**	**90%**	**403**	**477**	**880**	**566**	**692**	**1.259**	**399**	**468**	**867**	**544**	**665**	**1.209**	**-28,2%**
TOTAAL	76/1.480	25%	530	674	1.204	697	938	1.634	480	625	1.105	618	863	1.482	-25,4%

1. Het afval wordt opgehaald aan de bron volgens type: restafval, papier, karton, plastic, blik, glas enz.
2. De verdeling van het afval volgens verwerkingswijze varieert in functie van het afvaltype.
3. De aangeduide waarden vertegenwoordigen de totale hoeveelheid in de gebouwen, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
4. Cofinimmo beïnvloedt de privatieve hoeveelheden van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op de hoeveelheden in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
5. Gevaarlijk afval wordt rechtstreeks door de huurders verwerkt. De totale hoeveelheid gevaarlijk afval in de registers van de rechtstreeks beheerde gebouwen bedraagt 0,2% van het totale gewicht.
6. Omzettingscoëfficiënt volgens type: restafval 60 kg/m³, papier/karton 50 kg/m³, plastic/blik 30 kg/m³ en glas 320 kg/m³.
7. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het onrechtstreeks beheerde zorgvastgoed en de distributienetten.

Verhoudingen opgehaald afval per verwerkingswijze: hergebruik, recycling, compostering, verbranding, ingraving, enz. Recycling en verbranding met energierecuperatie zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing.

Hoeveelheid afval per m² en per jaar.

	Waste-Abs Gerecycleerd		Waste-LfL Gerecycleerd		Waste-Int 2020 ton/m²			Waste-Int 2019 ton/m²			Δ
	2020	2019	2020	2019	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
PPS	28%	17%	18%	17%	0,34	0,88	1,22	0,50	2,38	2,88	-57,6%
Kantoren met één huurder	46%	39%	41%	32%	0,76	0,89	1,66	0,81	1,24	2,04	-18,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**39%**	**35%**	**34%**	**27%**	**0,57**	**0,89**	**1,46**	**0,76**	**1,42**	**2,18**	**-33,0%**
Eerstelijnszorgcentra	24%	24%	24%	24%	1,41	4,53	5,94	1,38	4,47	5,85	1,5%
Kantoren met meerdere huurders	49%	46%	49%	46%	1,10	1,17	2,27	1,49	1,73	3,23	-29,6%
Hoofdkantoor	54%	79%	54%	79%	1,59	1,38	2,97	3,85	1,03	4,88	-39,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**46%**	**45%**	**46%**	**45%**	**1,12**	**1,33**	**2,45**	**1,51**	**1,85**	**3,36**	**-27,1%**
TOTAAL	44%	43%	43%	42%	0,91	1,16	2,07	1,27	1,72	2,99	-30,7%

1. Recycling en verbranding met energierecuperatie zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing. Het aandeel van verbranding met energierecuperatie is dus het saldo van het gerecycleerde aandeel.

TYPE EN AANTAL GEBOUWEN MET CERTIFICAAT (KWH/M²)

Op basis van indicator GRI CRE8

Totaal aantal gebouwen met certificaat per type (Cert-Tot).

De tabel herneemt het aantal gebouwen met minstens één EPB-certificaat.

Het weergegeven energieprestatieniveau is het gewogen gemiddelde van de scores per sector.

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed	105/205	40%	241	248	-2,7%	249	249	-0,1%
Distributienetten	277/1.176	15%	295	310	-4,9%	295	296	-0,4%
PPS	2/7	0%	816	271	201,1%	816	816	0,0%
Kantoren met één huurder	11/28	59%	237	264	-10,2%	268	271	-0,9%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**395/1.416**	**34%**	**245**	**258**	**-4,8%**	**257**	**258**	**-0,3%**
Eerstelijnszorgcentra	15/15	100%	286	294	-2,7%	286	297	-3,7%
Kantoren met meerdere huurders	26/48	51%	187	194	-3,5%	187	184	1,4%
Hoofdkantoor	1/1	100%	238	238	0,0%	238	238	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**42/64**	**57%**	**208**	**213**	**-2,7%**	**208**	**208**	**-0,1%**
TOTAAL	437/1.480	38%	236	244	-3,5%	242	242	-0,2%

1. De regelgeving inzake EPB-certificatie is verschillend per land en per sector.
2. Bepaalde EPB-certificaten hebben een score van 0 kWh/m² omwille van gebrek aan informatie. Deze certificaten worden niet in het gemiddelde opgenomen.
3. De certificaten voor de PPS betreffen 2 conciergewoningen van samen 237 m² die als niet-materieel voor de sector dienen te worden beschouwd. Er zijn geen andere certificaten voor PPS beschikbaar voor 2020.

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Zorgvastgoed (BE)	11/83	3%	125	125	0,0%	125	125	0,0%
Zorgvastgoed (FR)	39/49	85%	397	390	1,6%	404	404	0,0%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	42/42	100%	219	244	-10,1%	237	241	-1,7%
Zorgvastgoed (DE)	26/43	53%	106	92	15,2%	93	93	0,0%
Zorgvastgoed (ES)	2/3	71%	205	0	-	0	0	-
TOTAAL Zorgvastgoed	**118/220**	**42%**	**245**	**253**	**-3,0%**	**253**	**254**	**-0,5%**
TOTAAL Kantoren	**38/77**	**54%**	**207**	**216**	**-4,2%**	**213**	**212**	**0,5%**

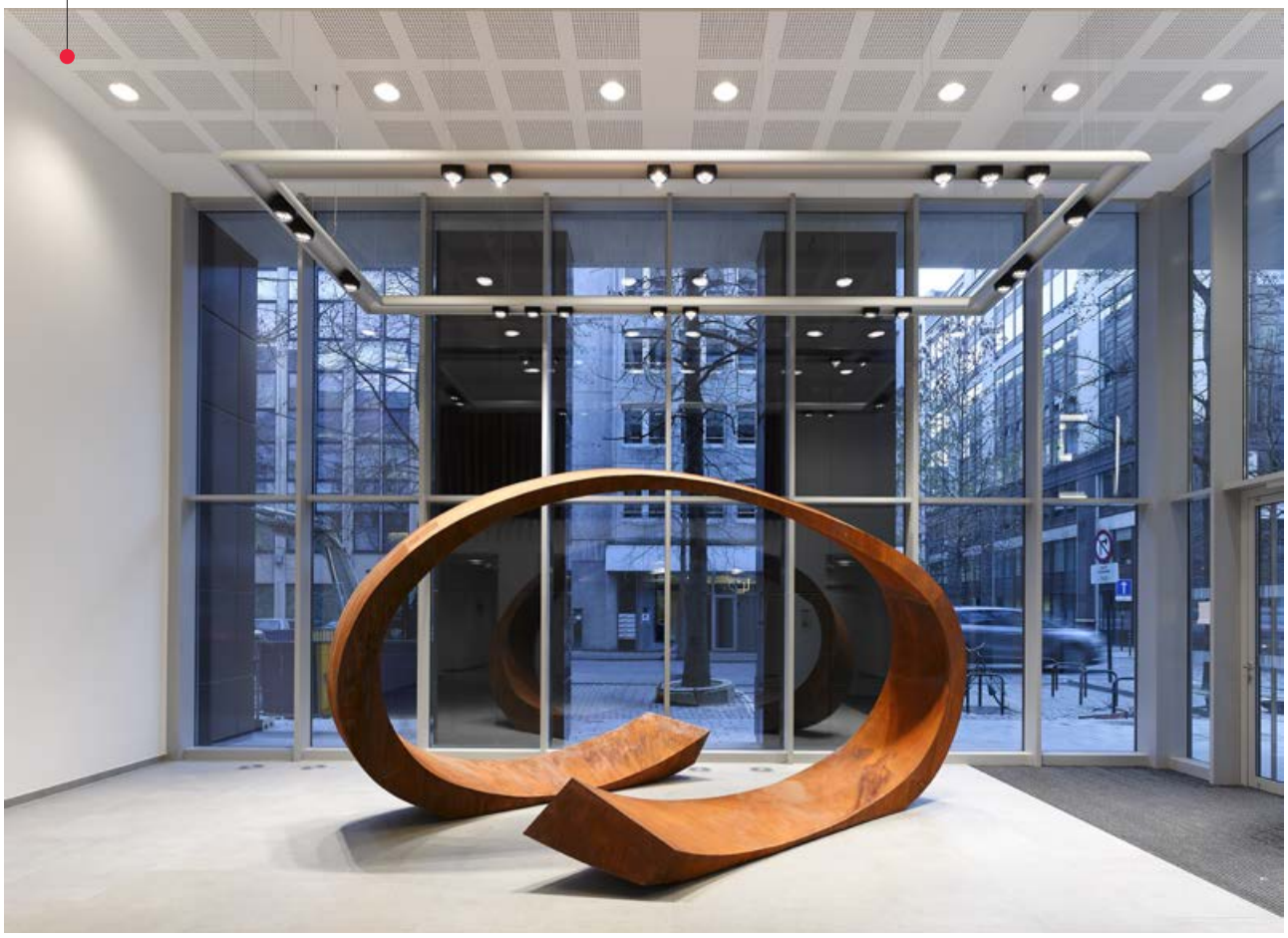
De milieu-impact van gebouwen met minstens een B-certificaat wordt op 12% van de inkomsten becijferd.

Onderstaande tabel herneemt het aantal gebouwen met minstens een BREEAM- of soortgelijk certificaat.

	Aantal gebouwen	Coverage in m²	BREEAM In-Use	BREEAM In-Use	BREEAM	BREEAM	BREEAM
			Good	Very Good	Good	Very Good	Excellent
PPS	2/7	25%	-	-	19%	-	6%
Kantoren met één huurder	2/28	13%	-	-	-	-	13%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**4/1.416**	3%	-	-	1,5%	-	**1,8%**
Kantoren met meerdere huurders	3/48	11%	2%	-	-	3%	6%
Hoofdkantoor	1/1	100%	-	100%	-	-	-
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**4/64**	**10%**	**1,5%**	**1%**	**-**	**2,5%**	**5%**
TOTAAL	8/1.480	4,5%	0,3%	0,2%	1,2%	0,4%	2,4%

1. Er is geen BREEAM- of soortgelijke certificering beschikbaar voor zorgvastgoed en distributienetten. Het certificaat met notie Excellent voor het PPS-actief is van het type HQE.
2. Alle gecertificeerde gebouwen zijn in België gelegen, behalve het HQE Excellent-gecertificeerde gebouw, dat zich in Frankrijk bevindt.
3. In het kader van de ISO 14001-certificering zijn de beginselen van BREEAM en/of BREEAM In-Use certificering eveneens van toepassing op de gehele portefeuille.
4. Voor de BREEAM-certificering wordt een rotatiebeleid toegepast, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan de certificering van gebouwen die in het verleden niet gecertificeerd waren, hetgeen verder gaat dan een eenvoudige verlenging van de reeds verkregen certificaten. Het aantal gebouwen dat ooit een BREEAM-certificaat heeft verkregen, is 28.

Kantoorgebouw Guimard 10-12 – Brussel CBD (BE)



Sociale prestatiemaatstaven

DIVERSITEIT VAN DE BESTUURSORGANEN EN VAN DE WERKNEMERS (IN %)

Op basis van maatstaf GRI 405-1

Diversity-Emp	2020		2019		Δ	Δ
	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen	Vergeleken met de doelstelling van 50%	Vrouwen
Raad van bestuur (onafhankelijke leden inbegrepen)	42%	58%	42%	58%	-16%	0%
Uitvoerend comité	40%	60%	40%	60%	-20%	0%
Managers	29%	71%	27%	73%	-42%	7%
Werknemers (managers inbegrepen)	58%	42%	61%	39%	16%	-5%

1. In 2019 werkten 32% vrouwen en 8% mannen deeltijds.
2. In 2020 werkten 10 % vrouwen en 2 % mannen deeltijds.

VERHOUDING VAN DE BASISBEZOLDIGING EN VAN DE BEZOLDIGING VAN VROUWEN EN MANNEN (% VROUWEN/MANNEN)

Op basis van maatstaf GRI 405-2

Diversity-Pay	2020	2019	Δ
Raad van bestuur	71%	88%	-19%
Uitvoerend comité	75%	73%	3%
Managers	88%	90%	-2%
Werknemers	79%	88%	-10%

1. De voorzitter is een man, wat het verschil op het niveau van de raad van bestuur verklaart. De niet-onafhankelijke leden worden niet opgenomen in de berekening aangezien zij in het uitvoerend comité zijn opgenomen.
2. De CEO is een man, wat het verschil op het niveau van het uitvoerend comité verklaart.
3. Het verschil op het niveau van de managers kan verklaard worden door het feit dat er meer mannelijke operationele managers zijn.
4. Op het niveau van de werknemers bestaat een verschil aangezien talrijke vrouwen een ondersteunende administratieve functie hebben.

OPLEIDING EN ONTWIKKELING VAN DE WERKNEMERS (AANTAL UREN)

Op basis van maatstaf GRI 404-1

Emp-Training	Totaal			Gemiddelde		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Vrouwen	2.865	2.063	39%	36	28	29%
Mannen	992	2.481	-60%	18	52	-65%
Werknemers	3.857	4.544	-15%	29	37	-22%

1. De noemer voor het gemiddelde per werknemer is 135 personen (= totaal aantal werknemers).
2. De Belgische regelgeving eist dat ondernemingen gemiddeld vijf dagen of 40 opleidingsuren per werknemer voorzien. De vermindering in 2020 ten opzichte van deze doelstelling houdt hoofdzakelijk verband met de lockdown. Opleidingen werden omgezet in webinars, als gevolg van de lockdown en zijn niet opgenomen.

WERKNEMERS DIE EEN FUNCTIONERINGSGESPREK GENIETEN (IN %)

Op basis van maatstaf GRI 404-3

Emp-Dev	2020	2019	Δ
Werknemers	100%	100%	0%

AANWERVING VAN NIEUWE WERKNEMERS EN ROTATIE VAN HET PERSONEEL

Op basis van maatstaf GRI 401-1

Emp-Turnover	Vertrekken					Aanwervingen				
	2020		2019		Δ	2020		2019		Δ
	Totaal	%	Totaal	%		Totaal	%	Totaal	%	
Werknemers	12	8,9%	23	18,7%	-48%	25	18,5%	18	14,6%	39%

1. De noemer is 135 personen (= aantal werknemers).
2. Op 31.12.2020 was één managersfunctie nog niet ingevuld.

GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE WERKNEMERS

Op basis van maatstaf GRI 403-9

H&S-Emp	2020	2019	Δ
Absenteïsme - korte duur	1,0%	1,5%	-33%
Absenteïsme - lange duur	3,2%	2,9%	10%
Aantal arbeidsongevallen	0	0	-
Verloren uren / werkuren	0%	0%	-
Aantal ongevallen/werkuren	0%	0%	-

1. De noemer is de totale hoeveelheid werkdagen, vakantiedagen volgens de Belgische wetgeving inbegrepen.
2. Onder korte duur wordt een absenteïsme van 20 dagen of minder verstaan. Bij lange duur (exclusief moederschapsverlof) wordt 20 dagen overschreden.
3. Het absenteïsme bedraagt 9,2 dagen per werknemer.

EVALUATIE VAN DE GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE GEBOUWEN (% VAN DE GEBOUWEN IN M²)

Op basis van maatstaf GRI 416-1

H&S-Asset	2020	2019	Δ
Eerstelijnszorgcentra	67%	20%	235%
Kantoren met meerdere huurders	96%	99%	-3%
Hoofdkantoor	100%	100%	0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**93%**	**91%**	**2%**

1. De evaluatie is gebaseerd op de jaarlijkse opvolging van de brandaudits en asbestinventarissen.
2. In de onrechtstreeks beheerde portefeuille worden deze evaluaties uitgevoerd in het kader van de due diligenceprocedure op het ogenblik van de verwerving. Nadien zijn de huurders verantwoordelijk voor de jaarlijkse opvolging.

CONFORMITEIT VAN DE GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE GEBOUWEN (AANTAL GEVALLEN)

Op basis van maatstaf GRI 416-2

H&S-Comp	2020	2019	Δ
Eerstelijnszorgcentra	0	0	-
Kantoren met meerdere huurders	0	0	-
Hoofdkantoor	0	0	-
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**0**	**0**	**-**

1. In 2020 werden geen inbreuken vastgesteld met betrekking tot de jaarlijkse opvolging van de brandaudits en asbestinventarissen met financiële of gezondheidsimpact voor de gebruiker.
2. De huurders zijn verantwoordelijk voor de jaarlijkse opvolging in de onrechtstreeks beheerde portefeuille. Tijdens controlebezoeken werden geen inbreuken met financiële of gezondheidsimpact vastgesteld.

SOCIAAL ENGAGEMENT, EVALUATIES VAN DE IMPACT EN ONTWIKKELINGSPROGRAMMA'S (% GEBOUWEN IN M²)

Op basis van maatstaf GRI 413-1

Comty-Eng	2020	2019	Δ
Eerstelijnszorgcentra	-	-	-
Kantoren met meerdere huurders	100%	100%	0%
Hoofdkantoor	100%	100%	0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**88%**	**89%**	**-1%**

1. De toegankelijkheid van de kantoorgebouwen werd beoordeeld in het hoofdstuk 'Mobiliteit' (zie bladzijde 110). De strategie voorziet ook afzonderlijke acties per gebouw, zoals het openstellen van een tuin voor het publiek (zie hoofdstuk 'Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken' op bladzijden 118-119).
2. Het engagement voor het hoofdkantoor wordt beschreven in de GRI-inhoudsopgave (zie bladzijde 329).

Governance prestatiemaatstaven

SAMENSTELLING VAN HET HOOGSTE BESTUURSORGAAN

Op basis van maatstaf GRI 102-22

BENOEMING EN SELECTIE VAN DE LEDEN VAN HET HOOGSTE BESTUURSORGAAN

Op basis van maatstaf GRI 102-24

BELANGENCONFLICTEN

Op basis van maatstaf GRI 102-25

De maatstaven Gov-Board, Gov-Selec en Gov-Col worden in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 180-207) van dit document beschreven.

BOORDTABEL

Ondernomen acties in 2020	Vooruitgang in 2020	Te ondernemen acties	Termijn
Bedrijfsethiek			
1. De transparantie van de niet-financiële gegevens van de vennootschap maximaliseren.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** scores behaald op de diverse enquêtes			
• Ontvangst van een EPRA Sustainability sBPR Gold Award voor de negende maal op rij. • Opstelling van een ESG-verslag overeenkomstig de GRI-normen met de optie van essentiële conformiteit en ontvangst van externe validatie verkregen. • Deelname aan de GRESB-vragenlijst met een score van 45 % naar 67 % in 7 jaar. • Herziening van het duurzaam financieringskader, bevestigd door een Second Party Opinion van Vigeo Eiris. • 'Prime' klassement voor de eerste maal volgens de ESG-noteringsmethodologie van ISS. • Vernieuwde deelname aan het Carbon Disclosure Project.	Gold Award Beperkte verzekering op de EPRA-prestatiemaatstaven, de index van de GRI-inhoud en de green & social portefeuille 67 % Redelijke verzekering (het hoogste niveau verzekering) C (Prime) B (management band)	• Continue en actieve deelname van Cofinimmo aan de vragenlijsten en noteringen van GRESB, MSCI, Sustainalytics, ISS ESG en CDP. • Publicatie van de niet-financiële informatie in een gecombineerd jaarlijks financieel verslag en verkrijging van een externe verzekering. • Opstelling van het jaarlijks financieel verslag over de risico's en kansen inzake klimaatverandering in lijn met de TCFD aanbevelingen.	2021
2. ISO 14001-certificatie van het milieumanagementsysteem.			
Perimeter: portefeuille in België **Meting van de doelstelling:** hernieuwing/verlenging van de certificatie			
• Verlenging van de ISO 14001:2015-certificatie voor de vierde maal. • Publicatie van een ESG-beleid.	100 %	• Jaarlijkse verlenging van de ISO 14001:2015 certificatie. • De Europese Green Deal begrijpen en de bijdrage van Cofinimmo bepalen.	2021
3. De materialiteitsmatrix van de duurzaamheidsuitdagingen van de vennootschap jaarlijks herzien.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• Enquête bij de voornaamste beleggers om de ESG-noden te begrijpen.	100 %	• Nieuwe tevredenheidsenquête bij de klanten van het zorgvastgoed en de kantoren. • Bijdrage van de stakeholders van de zorgvastgoedsector om de materiële inzet af te toetsen. • Grondige risicoanalyse van de portefeuille inzake fysieke risico's verbonden aan klimaatverandering.	2021
4. Een samenwerkingsakkoord promoten tussen Cofinimmo en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de ecologische impact van een gehuurd goed te verminderen: uitwisseling van de verbruiksgegevens, initiatieven om het verbruik te verminderen, betere afvalsortering enz.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** coverage van gebouwen in m^2			
• Evolutie van het green charter naar een groene clausule vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door een nieuwe huurder. • 63 % van de oppervlakte is gedekt door een samenwerkingsakkoord met als doel de uitwisseling van de verbruiksgegevens (via een groene clausule, een green charter, een volmacht of een gewone mailuitwisseling).	63 %	• 75 % van de zorgvastgoedoppervlakte gedekt door een samenwerkingsakkoord.	2021
5. Een aparte clausule opnemen in de contracten en aanbestedingen als selectiecriterium over de invoering van duurzame praktijken door de onderaannemers.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** % contracten			
• Het ESG-beleid werd toegevoegd aan elk contract van algemene aanneming. Cofinimmo moedigt leveranciers aan zich op een milieuvriendelijke manier te gedragen. • Herinnering aan het engagement van Cofinimmo die het charter van het VN Global Compact ondertekende, waarin tien principes zijn opgenomen die tot de fundamentele verantwoordelijkheden van het bedrijf behoren in de domeinen mensenrechten, arbeid, milieu en corruptiebestrijding. • Publicatie van het duurzaamheidsverslag 2019 op de VN Global Compact website als Communication on Progress.	100 %	• Publicatie van het universeel registratiedocument 2020 op de website van het VN Global Compact als 'Communication on Progress'. • Uitwerking van een leveranciersbeleid dat de milieu- en sociale aspecten in de waardeketen aanpakt. • Uitwerking van een fiscaal conformiteitsbeleid in overeenstemming met de OESO-aanbevelingen.	2021

Ondernomen acties in 2020	Vooruitgang in 2020	Te ondernemen acties	Termijn
6. De medewerkers mobiliseren.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• Resultaten van de betrokkenheidsenquête van de medewerkers bekendmaken. • Donatie van smartphones aan een lokale organisatie voor distributie via het Rode Kruis om de digitale kloof te overbruggen.	100 %	• Vastleggen van een actieplan naar aanleiding van de resultaten van de betrokkenheidsenquête van de medewerkers. • Vastleggen van een ESG-doelstelling van de vennootschap in de jaarlijkse individuele doelstellingen van elke werknemer. • Het opstellen van een HR-beleid waarin de thema's opleiding, diversiteit, veiligheid en welzijn aan bod komen.	2021
Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal			
7. Een coherentie creëren tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• Herziening van het green & social financieringskader om de in aanmerking komende activa te waarborgen.	100 %	• Studies om duurzaamheidscriteria in due diligence te integreren in financiële modellen.	2021
Innovatie			
8. Een innovatiecultuur creëren binnen het bedrijf.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• Een doeltreffende en duurzame praktijk van gegevensbeheer bepalen en implementeren. • Uitvoering van de elektronische ondertekening van huurovereenkomsten en elk ander digitaal document in het algemeen. • Het algemene telewerksysteem wordt sinds de lockdown in maart 2020 zonder probleem toegepast.	100 %	• Een doeltreffende en duurzame praktijk van gegevensbeheer opstarten. • Het gebruik van innoverende bouwmaterialen onderzoeken.	2021
Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken			
9. De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** aantal projecten			
• Oplevering van de herontwikkelingswerken van het Quartz-gebouw.	100 %	• Oplevering van nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingswerken voor 11 % van de portefeuille. • De beoogde maximale energie-intensiteit bij herontwikkelingsprojecten is 50 kWh/m².	2025
10. De BREEAM- en BREEAM In-Use-certificaten verkrijgen.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** aantal gebouwen sinds 2010			
• Verlenging van het BREEAM In-Use-certificaat van Woluwe 58, hoofdzetel van Cofinimmo. • Het BREEAM In-Use-certificaat verkrijgen voor een kantoorgebouw met meerdere huurders.	28	• Bevestiging van het BREEAM-certificaat voor grondige renovatieprojecten na voltooiing: Quartz – BREEAM Excellent-certificaat verwacht voor februari 2021. • De procedure opstarten voor het verkrijgen van een BREEAM-certificaat voor 5 zorgvastgoedprojecten in Spanje. • Het bekomen van een BREEAM In-Use-certificaat, minimum Very good voor 6 gebouwen in het zorgvastgoed in België.	2021
11. De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** % coverage van de gegevens			
• 89 % van de gegevens over het waterverbruik hebben betrekking op de rechtstreeks beheerde portefeuille, 47 % op het zorgvastgoed, 75 % op PPS en 93 % op kantoren met één huurder. • Installatie van een monitoringsysteem voor 13 zorggebouwen in Nederland, in samenwerking met Smartvatten.	52 %	• Verhoging van de coverage tot 75 % van de gebouwoppervlakten.	2021

Ondernomen acties in 2020	Vooruitgang in 2020	Te ondernemen acties	Termijn
12. Toezien op biodiversiteit.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• De beoordeling tijdens due diligence-onderzoeken is gebaseerd op verschillende factoren. Wat het milieu betreft, is de aanwezigheid van groenzones één van de factoren waarmee bij elk project rekening wordt gehouden.	100 %	• Analyse van projecten die verwezenlijkt werden op niet-bebouwde percelen en hun milieu-impact verminderen door het verkrijgen van milieucertificering.	2021
Veiligheid en welzijn			
13. De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** coverage in m² van gebouwen zonder asbestsporen			
• 54 % van de portefeuille bevat geen asbestsporen meer.	54 %	• Verbetering van de kwaliteit van de ingezamelde gegevens voor de verschillende sectoren.	2021
14. Solidariteit promoten om de sociale impact te maximaliseren.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• Verschillende maatregelen naar aanleiding van de COVID-19 pandemie in landen waar de groep actief is, om de continuïteit van haar activiteiten te waarborgen. • Doelgericht besparingsprogramma om het ingezamelde bedrag toe te wijzen aan verschillende initiatieven voor de bestrijding van deze pandemie en de gevolgen ervan.	100 %	• Integratie van sociale risico's in de klantrelatie voor de zorgsector door het analyseren en vergelijken van bestaande auditinstrumenten voor de kwalificatie van de zorg.	2021
Opleiding van de medewerkers			
15. Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** medewerkers die één of meer opleidingen hebben gevolgd			
• 3.857 opleidingsuren werden gevolgd door 50 % van de medewerkers, wat overeenstemt met een gemiddelde van 3,5 opleidingsdagen per werknemer. • Cofinimmo heeft haar medewerkers aangemoedigd om opleidingen tijdens de COVID-19 periode te volgen. Dit kon gemakkelijk online gebeuren. Het aanbod van de volgende sites werd geraadpleegd: Cevora, Forem, VDAB, Wallangues, Studytube, Coursera en Yale.	50 %	• Continue vorming van medewerkers. • Bepalen van de opleidingsbehoeften inzake ESG gelinkt aan de functioneringsgesprekken.	2021
Respect voor verschillen en culturele diversiteit			
16. Een toereikende diversiteit garanderen op de verschillende hiërarchische niveaus van de vennootschap.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** % vrouwen / % mannen op niveau van de raad van bestuur			
• Meer gendergelijkheid op het niveau van de werknemers.	72 %	• Continue waakzaamheid over de gendergelijkheid binnen de raad van bestuur en het uitvoerend comité.	2021
17. De mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit auditeren en nastreven.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** % gebouwen met meerdere huurders			
• 25 % van de gebouwen werd sinds 2013 geauditeerd.	25 %	• Continue waarkzaamheid over de toegankelijkheid in het kader van de werven.	2021
Mobiliteit			
18. De klanten informeren over de bereikbaarheid van de gebouwen met andere vervoermiddelen dan de wagen.			
Perimeter: kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** % kantoorgebouwen			
• Geleidelijke opstelling van multimodale fiches voor de kantoorgebouwen.	66 %	• Analyse van de parkingbeheertools.	2021
19. Het gebruik van andere vervoermiddelen dan de wagen promoten door de onthaalinfrastructuur te verbeteren.			
Perimeter: kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** % fietsenstallingen			
• 2 % van de parkings in de kantoorsector is uitgerust met laadpalen. • 18 % fietsenstallingen zijn beschikbaar in de kantoorsector.	18 %	• Geleidelijke verbetering van de infrastructuur voor fietsers: - een verhoging van het aantal fietsenstallingen; - een verbetering van het soort fietsenstallingen; - een verhoging van het aantal douches.	2021

Ondernomen acties in 2020	Vooruitgang in 2020	Te ondernemen acties	Termijn
20. De bezettingsgraad van de parkings verbeteren door die te delen, om te vormen tot semi-openbare en zelfs openbare parkings.			
Perimeter: kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** % gedeelde of openbare parkeerplaatsen			
• Evaluatie van de aanleg van openbare parkings bij vernieuwing van de milieuvergunning voor 15 % van de parkings in Brussel die onderworpen zijn aan de BWLKE-wetgeving. • 4 % van de beschikbare parkeerplaatsen in de kantorenportefeuille zijn omgevormd tot gedeelde en openbare parkeerplaatsen.	4 %	• Studie voor de geleidelijke omvorming van 1.200 parkeerplaatsen naar openbare parkeerplaatsen naarmate de vergunningen vernieuwd worden.	2030
21. Een vervoerplan invoeren.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• Sensibilisering van het personeel met betrekking tot andere transportmiddelen dan de wagen via de implementatie van een nieuw green mobility plan.	100 %	• Herziening van het driejaarlijks vervoerplan met bepaling van nieuwe doelstellingen is uitgesteld naar 2021 als gevolg van de gezondheidscrisis.	2021
Energie-intensiteit en uitstoot van BKG			
22. De productie van hernieuwbare energie opdrijven.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** aantal gebouwen			
• Voortzetting van het contract voor groene elektriciteitsvoorziening voor de rechtstreeks beheerde leveringspunten. • Meerdere huurders in de zorgsector hebben stappen ondernomen om zonnepanelen te installeren in de onrechtstreeks beheerde portefeuille.	26 %	• Sensibilisering van de huurders om te investeren in hernieuwbare energiebronnen in het kader van nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsprojecten. • Vastlegging van het contract voor de levering van groene elektriciteit tot 2030.	2030
23. De energieprestaties van de portefeuille verbeteren via een gebouwenrenovatieprogramma.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** % in oppervlakte			
• 3,6 % van de vastgoedportefeuille werd herontwikkeld of zwaar gerenoveerd, waardoor de energieprestatie kon worden verbeterd (nieuwbouw en verwervingen niet inbegrepen).	3,6 %	• Van 2021 tot 2025 voorziet Cofinimmo om 8,8 % van haar portefeuille te renoveren (exclusief nieuwbouw en verwervingen).	2025
24. De energie-intensiteit van de gebouwen beter opmeten.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** % in oppervlakte			
• 61 % van de verbruiksgegevens van de zorgvastgoedsector en 99 % van de kantoorsector werden verzameld.	63 %	• Hogere coverage van de verbruiksgegevens tot 75 % voor de zorgvastgoedsector.	2021
25. De energie-intensiteit van de gebouwen tegen 2030 met 30 % verminderen om het niveau van 130 kWh/m² te bereiken.			
Perimeter: globale portefeuille **Meting van de doelstelling:** kWh/m²			
• Vermindering van de energie-intensiteit met 8 % vergeleken met 2019, die 163 kWh/m² bereikt heeft. • Bepaling van de globale doelstelling volgens de science based targets-methode. • Bevestigd engagement t.o.v. de Belgian alliance for climate action (BACA).	163 kWh/m²	• Programmatie van de acties die in het energiekadaster zijn geïdentificeerd. • Verwervingsbeleid met een beoogde gemiddelde energie-intensiteit van 85 kWh/m². • 10 % vermindering van de prestatie van de portefeuille in operationeel beheer.	2030
26. Materiaal gedeeltelijk recycleren bij renovatieprojecten.			
Perimeter: kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** aantal projecten			
• In 2020 heeft de gelegenheid om materialen vóór afbraak te recupereren zich in geen enkele projectherontwikkeling voorgedaan.	n.v.t.	• Berekening van de opgenomen koolstof voor ten minste 1 herontwikkelingsproject in elk geografisch gebied. • Vooropgesteld hergebruik van materialen voor nieuwe renovatieprojecten.	2021

Ondernomen acties in 2020	Vooruitgang in 2020	Te ondernemen acties	Termijn
27. De facturen van leveranciers elektronisch ontvangen en de facturen in digitale vorm naar klanten sturen.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** aantal ontvangen/digitaal verstuurde facturen			
• In 2020 werden 28.521 facturen ontvangen. 89 % ervan waren in digitaal formaat en werden rechtstreeks per e-mail ingevoerd. Het saldo waren facturen op papier en werden gescand. • Voor 82 % van de huurovereenkomsten werden alle documenten (huuroproepen, lastenafrekeningen enz.) verstuurd in digitale vorm.	89 %	• 90 % van de facturen zullen digitaal ontvangen worden. • 85 % van de huurders zullen de huuroproepen en lastenafrekeningen digitaal ontvangen.	2021
28. Afval beter sorteren in de kantoorgebouwen met meerdere huurders door sensibilisering van de gebruikers.			
Perimeter: kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling**: % gerecycleerd afval ten opzichte van de doelstelling van 70 %			
• 44 % van het ingezamelde afval wordt gerecycleerd. • Vermindering van het afval van 2,99 ton/m² tot 2,07 ton/m².	63 %	• Verbetering van de afvalsortering en vermindering van het totale gewicht van het afval per m² door sensibilisering van de huurders in de portefeuille in operationeel beheer.	2021
29. De ecologische voetafdruk van de hoofdzetel.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** uitstoot per medewerker in ton CO_2			
• Doelstelling om de koolstofvoetafdruk tegen 2030 met 50 % te verminderen in overeenstemming met het science based targets-initiatief dankzij een vooruitstrevend mobiliteitsbeleid.	4,1 ton CO_2e/FTE	• Het meten van de impact van de toepassing van het in 2020 ingevoerde mobiliteitsbeleid, dat een mobiliteitsbudget voor alle werknemers voorstelt.	2021

Quartz kantoorgebouw – Brussel CBD (BE)

LINK TUSSEN DE UITDAGINGEN VAN COFINIMMO EN SDG

17 doelstellingen van de Verenigde Naties om onze wereld te veranderen

De duurzaamheidssdoelstellingen zijn bedoeld om alle landen – arm, rijk of met een gemiddeld inkomen – aan te moedigen om welvaart te bevorderen en tegelijkertijd de planeet te beschermen. Ze erkennen dat armoede alleen kan worden uitgeroeid indien dit gekoppeld wordt met strategieën die de economische groei bevorderen en die inspelen op een reeks sociale noden zoals onderwijs, gezondheid, sociale bescherming en werkgelegenheid en terzelfdertijd klimaatverandering bestrijden en milieubescherming bevorderen.

		SDG	Uitdaging	Bladzijden
3		Goede gezondheid en welzijn	• De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren. • Solidariteit bevorderen om het sociale effect ervan te maximaliseren.	120-123
4		Kwaliteitsonderwijs	• Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.	115
6		Schoon water en sanitair	• De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren.	312-313
7		Betaalbare en duurzame energie	• De productie van hernieuwbare energie verhogen. • De energieprestaties van de portefeuille verbeteren met een renovatieprogramma van gebouwen. • De energie-intensiteit van de gebouwen beter meten.	107-109
8		Waardig werk en economische groei	• De medewerkers mobiliseren. • Ontwikkelen van samenhang tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen.	125-135
9		Industrie, innovatie en infrastructuur	• Een innovatiecultuur binnen het bedrijf ontwikkelen.	136-137
10		Ongelijkheid verminderen	• Een toereikende diversiteit garanderen op de verschillende hiërarchische niveaus van de vennootschap. • De mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit auditeren en nastreven.	113-114
11		Duurzame steden en gemeenschappen	• De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen. • BREEAM- en BREEAM In-Use-certificaten verkrijgen. • De klanten informeren over de bereikbaarheid van de gebouwen met andere vervoermiddelen dan de wagen. • Het gebruik van andere vervoermiddelen dan de wagen promoten door de onthaalinfrastructuur te verbeteren. • De bezettingsgraad van de parkings verbeteren door die te delen, om te vormen tot semi-openbare en zelfs openbare parkings. • Een vervoerplan invoeren. • Biodiversiteit waarborgen.	110-111 118-119
12		Verantwoorde consumptie en productie	• Materiaal gedeeltelijk recycleren bij renovatieprojecten. • De facturen van leveranciers elektronisch ontvangen en de facturen naar klanten digitaal versturen. • Afval in de kantoorgebouwen met meerdere huurders beter sorteren door de gebruikers te sensibiliseren.	322-323
13		Klimaatactie	• De energie-intensiteit van de gebouwen met 30% verminderen om tegen 2030 een niveau van 130 kWh/m² te bereiken. • Jaarlijkse beoordeling van de koolstofvoetafdruk van het hoofdkantoor.	107-109
16		Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten	• De transparantie van de niet-financiële gegevens van de vennootschap optimaliseren. • ISO 14001-certificatie van het milieumanagementsysteem.	319
17		Partnerschap om doelstellingen te bereiken	• De materialiteitsanalyse van de duurzaamheidsuitdagingen van de vennootschap jaarlijks herzien. • Het samenwerkingsakkoord promoten tussen Cofinimmo en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de ecologische impact van een gehuurd goed te verminderen: uitwisseling van de verbruiksgegevens, initiatieven om het verbruik te verminderen, betere afvalsortering enz. • Een aparte clausule opnemen in de contracten en aanbestedingen als selectiecriterium over de invoering van duurzame praktijken door de onderaannemers.	96-105

GRI-INHOUDSTAFEL

— Alle GRI-normen (zie bladzijden 330-331) werden gecontroleerd door de commissaris, Deloitte bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (zie 'Verslag van de commissaris'). Cofinimmo is niet onderworpen aan de Europese wetgeving inzake de niet-financiële rapportering (EU Richtlijn 2014/95). Het ESG-verslag is dus een vrijwillig initiatief dat onder meer voldoet aan de wettelijke vereisten van de omzetting van deze richtlijn in Belgische wetgeving en die de Euronext guidance on ESG reporting van januari 2020 volgt

Universele normen

GRI 102: ALGEMENE INFORMATIE-ELEMENTEN 2016		BLZ.	
1. ORGANISATIEPROFIEL			
102-1	Naam van de organisatie		Cofinimmo NV
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	12-19 100-101	
102-3	Ligging van het hoofdkantoor		Woluwedal 58, 1200 Brussel, België
102-4	Ligging van de activiteiten	13	
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	20	
102-6	Afzetmarkten	20, 100	
102-7	Omvang van de organisatie	20-21	
102-8	Informatie over de werknemers en andere medewerkers	178, 300 317-318	In 2020 deed Cofinimmo beroep op 4 externe en 18 interim personeelsleden. Alle medewerkers worden voor onbepaalde tijd ingehuurd. De sociale gegevens worden geconsolideerd door het sociaal secretariaat van Securex voor België en door de personeelsdienst voor de andere landen met de hulp van een externe adviseur.
102-9	Toeleveringsketen	100-101	
102-10	Significante wijzigingen in de organisatie en zijn toeleveringsketen	22-23	
102-11	Voorzorgsprincipe of preventieve benadering	174-176	
102-12	Externe initiatieven	21, 319	Deelname aan de enquêtes GRESB , MSCI, Sustainalytics, ISS ESG en CDP vragenlijsten en ratings.
102-13	Lidmaatschap bij verenigingen		The Shift, Women on Board, UPSI, IiP, EPRA, RICS, GRESB, BACA.
2. STRATEGIE			
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	95	
102-15	Voornaamste impact, risico's en kansen	2-6	
3. ETHIEK EN INTEGRITEIT			
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	125 174-176	https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/
4. GOVERNANCE			
102-18	Bestuursstructuur	177	
102-21	Raadpleging van stakeholders over economische, ecologische en sociale aspecten	102-105	
102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	180-187	
102-24	Benoeming en selectie van de leden van het hoogste bestuursorgaan	183-184	
102-25	Belangenconflicten	188-190	

5. BETROKKENHEID VAN DE STAKEHOLDERS		BLZ.	
102-40	Lijst van de stakeholdersgroepen	105	
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten		Er is geen vakbondsvertegenwoordiging binnen Cofinimmo, bij gebrek aan kandidaten voor de verplichte sociale verkiezingen die om de vier jaar worden gehouden. Normaliter moesten sociale verkiezingen plaatsvinden in november 2020, maar aangezien naar aanleiding van COVID-19 geen enkele kandidaat zich heeft aangeboden bij Cofinimmo werd de procedure in april 2020 afgesloten. Tijdens de verplichte sociale verkiezingen informeert Cofinimmo alle werknemers over hun recht om zich vrij te verenigen en collectief te onderhandelen. Cofinimmo valt onder het Paritair Comité 200, dat het statuut van de bedienden regelt.
102-42	Identificatie en selectie van de stakeholders	102-105	
102-43	Benadering van het engagement van de stakeholders	102-105	
102-44	Voornaamste uitdagingen en bezorgdheden die werden aangehaald	106-137	Klachten- en feedbackmechanismen zijn vereist door de wetgeving van de landen waar Cofinimmo actief is. Dit geldt voor 100 % van de relevante activiteiten.
6. RAPPORTERINGSPRAKTIJK			
102-45	Ondernemingen die opgenomen zijn in de geconsolideerde rekeningen	271-274	
102-46	Bepaling van de inhoud van het verslag en perimeter van de uitdagingen	96-99	
102-47	Lijst van relevante uitdagingen	97	
102-48	Herbevestiging van de informatie		Er is geen relevante herformulering van informatie in vergelijking met de informatie in het duurzaamheidsverslag 2019.
102-49	Wijzigingen met betrekking tot verslag		Er zijn geen significante wijzigingen met betrekking tot de inhoud van het verslag en de perimeter van de uitdagingen in vergelijking met de informatie in het duurzaamheidsverslag 2019.
102-50	Verslagperiode		Boekjaar van 01.01.2020 tot 31.12.2020.
102-51	Datum van het recentste verslag		Het recentste ESG-verslag heeft betrekking op het ESG-beleid van het jaar 2019.
102-52	Rapporteringscyclus		Jaarlijks
102-53	Contactpersoon voor vragen over het verslag		Hanna De Groote, Head of ESG.
102-54	Verslaggevingsverklaring volgens de GRI-normen		Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-normen: optie van essentiële conformiteit.
102-55	GRI-inhoudstafel	326-329	
102-56	Extern nazicht	330-331	Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA heeft een beperkte controle uitgevoerd van de EPRA prestatiemaatstaven, van de conformiteit van het ESG-verslag 2020 met de optie van essentiële conformiteit van de GRI-normen en van de green & social portefeuilles.
GRI 103: MANAGEMENTAANPAK 2016			
103-1	Toelichting van de uitdaging en reikwijdte	106-137	
103-2	Beschrijving van de managementaanpak en zijn componenten	106-137	
103-3	Evaluatie van de managementaanpak	106-137	

Specifieke normen per uitdaging

GRI 200: ECONOMISCHE NORMEN		BLZ.	
	Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	20	
	Netto-actiefwaarde (NAW) (in reële waarde) per aandeel	20	
	Dividend	20	
	Gemiddelde rentevoet	20	
GRI 201: ECONOMISCHE PRESTATIES 2016			
201-1	Gegenereerde en uitgekeerde directe economische waarde	126	
GRI 205: ANTI-CORRUPTIE 2016			
205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en genomen maatregelen	125	
GRI 300: ECOLOGISCHE NORMEN			
CRE1	Relatief energieverbruik	304	
CRE2	Relatief waterverbruik per bevoorradingsbron	313	
CRE3	Relatieve uitstoot van broeikasgassen	310-311	
CRE8	Totaal aantal gebouwen met een certificaat per type en per niveau	315-316	https://www.cofinimmo.com/duurzaam-ondernemen/prestaties-data/
GRI 301: MATERIALEN 2016			
Reden voor weglating: Gezien het aantal renovatie- en/of herontwikkelingsprojecten per jaar wordt de publicatie van deze normen als niet-relevant beschouwd ten opzichte van de impact van andere activiteiten van Cofinimmo. De groep blijft evenwel waakzaam over de noodzaak om acties te ondernemen om de proportie van gerecycleerde materialen op de werven te verbeteren.			
GRI 302: ENERGIE 2016			
302-1	Energie-intensiteit binnen de organisatie	305-307	
302-2	Energie-intensiteit buiten de organisatie	305-307	
302-3	Energie-intensiteit	304	
302-4	Vermindering van de energieintensiteit	107	
GRI 303: WATER EN AFVALWATER 2018			
303-5	Waterverbruik	312	
GRI 304: BIODIVERSITEIT 2016			
Reden voor weglating: De activiteiten van Cofinimmo hebben geen betrekking op beschermde zones en vinden grotendeels plaats in de stad. Verslagen over de biodiversiteit zijn bijgevolg niet relevant voor deze activiteiten. Cofinimmo blijft evenwel waakzaam indien acties vereist zouden zijn.			
GRI 305: UITSTOOT 2016			
305-1	Rechtstreekse uitstoot van BKG (toepassingsveld 1)	308-309	
305-2	Onrechtstreekse uitstoot van BKG (toepassingsveld 2)	308-309	
305-3	Andere onrechtstreekse uitstoot van BKG (toepassingsveld 3)	308-309	
305-4	Intensiteit van de uitstoot van BKG	310-311	
305-5	Vermindering van de uitstoot van BKG	107	
GRI 306: AFVAL 2020			
306-3	Afval per type	314	
306-4	Afval per verwerkingswijze	314	
GRI 400: MAATSCHAPPELIJKE ONDERWERPEN			
	Operaties met een aanzienlijke reële of potentiële negatieve impact op de lokale gemeenschappen	110-111 118-119	
	Ontplooiing van de bedrijfsstrategie inzake burgerinitiatieven	122-123	
GRI 401: TEWERKSTELLING 2016			
401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van het personeel	179, 317	

GRI 402: RELATIES WERKNEMERS/DIRECTIE 2016		BLZ.	
402-1	Minimale opzegperiodes voor operationele veranderingen		De minimale opzegperiode voor operationele veranderingen bedraagt zes weken. In 2020 heeft geen fusie/overdracht met een impact op het aantal werknemers plaatsgevonden.
GRI 403: GEZONDHEID EN VEILIGHEID OP DE WERKPLEK 2018			
403-1	Systeem voor het beheer van gezondheid en veiligheid op het werk	116	Cofinimmo volgt de Code voor het welzijn op de werkplek. Deze Code is van toepassing voor alle werknemers.
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van ongewenste voorvallen	114, 121	De rol van de interne preventieadviseur wordt vervuld door het departement human resources. Cofinimmo heeft, zoals voorgeschreven door de wet, een inventaris opgesteld van de risico's en een schriftelijke evaluatie gemaakt van de risico's voor de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van de werknemers. Iedere werknemer heeft het recht het werk te onderbreken indien hij redelijkerwijs van mening is dat er een ernstig gevaar dreigt.
403-4	Participatie en raadpleging van werknemers en communicatie over de gezondheid en de veiligheid op de werkplek		Cofinimmo, vertoont geen grote risico's en heeft bijgevolg de toelating om zonder paritair comité van werkgever-werknemer maar met behulp van een extern adviseur te functioneren.
403-5	Opleiding van de werknemers inzake gezondheid en veiligheid op de werkplek		Cofinimmo organiseert jaarlijks een evacuatieoefening op het hoofdkantoor en biedt alle medewerkers een opleiding in brandbestrijding en een basisopleiding adviseur aan.
403-6	Promotie van de gezondheid van de werknemers		Iedere werknemer kan, op eigen initiatief, de bedrijfarts raadplegen voor elk probleem in verband met zijn werk of werkplek. Alle werknemers hebben recht op een medische check-up om de 3 jaar. Vanaf de leeftijd van 40 jaar is de frequentie om de 2 jaar, vanaf 50 jaar jaarlijks.
403-7	Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks verband houden met de zakelijke relaties	116	
403-9	Aantal arbeidsongevallen	318	
GRI 404: OPLEIDING EN ONDERWIJS 2016			
404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar, per werknemer	115, 317	
404-3	Percentage werknemers dat periodiek functioneringsgesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	317	
GRI 405: DIVERSITEIT EN GELIJKE KANSEN 2016			
405-1	Diversiteit van de bestuursorganen en werknemers	178-179, 317	
405-2	Ratio van de basisbezoldiging en van de bezoldiging van vrouwen en mannen	317	
GRI 406: NIET-DISCRIMINATIE 2016			
406-1	Discriminatiegevallen en genomen corrigerende maatregelen		In 2020 werd geen enkel discriminatie-incident gemeld.
GRI 407: VAKBONDSVRIJHEID EN COLLECTIEVE ONDERHANDELING 2016			
407-1	Operaties en leveranciers waarvoor het recht op vakbondsvrijheid en de vrijheid van collectieve onderhandeling in het gedrang kan komen		In 2020 werd geen enkele operatie of leverancier gemeld waarvoor het recht op vakbondsvrijheid en vrijheid van collectieve onderhandeling in het gedrang had kunnen komen. Het respect voor de rechten van de mens is een rode draad in de samenwerking met partners. Bovendien is de blootstelling aan dit soort risico gering gezien de ligging en het vakgebied van Cofinimmo.
GRI 413: LOKALE GEMEENSCHAPPEN 2016			
413-1	Activiteiten waarbij de gemeenschap betrokken is, effectenstudies en ontwikkelingsprogramma's	318	
GRI 415: OPENBAAR BELEID 2016			
415-1	Politieke bijdragen		In 2020 werd geen enkele politieke bijdrage gedaan, noch financieel, noch in natura.
GRI 416: GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN CONSUMENTEN 2016			
416-1	Evaluatie van de impact van producten en diensten op de gezondheid en veiligheid	120-122	
416-2	Gevallen van niet-conformiteit met betrekking tot de impact van producten en diensten op de gezondheid en veiligheid	318	

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

— Verslag van de commissaris inzake het beperkte nazicht van de niet-financiële gegevens, de GRI Inhoudsindex en de gegevens met betrekking tot Sustainable Finance Framework gepubliceerd in het document "Jaarlijks Geintegreerd Verslag 2020" Cofinimmo NV per 31 december 2020

Op grond van uw verzoek en in onze bevoegdheid als commissaris van Cofinimmo NV, stellen wij u hierbij ons assuranceverslag voor over:

- een selectie van milieu-, sociale- en governance indicatoren ("de niet-financiële Gegevens");
- de GRI Inhoudsindex ("de GRI Inhoudsindex");
- een selectie van sleutelindicatoren van de green & social bonds, loans en sustainability notes uitgegeven door Cofinimmo NV ("de Gegevens met betrekking tot het Sustainable Finance Framework") en de overeenstemming van de green & social bonds, loans en sustainable notes met de International Capital Market Association (ICMA) principles.

Dit rapport vervangt ons rapport van 18 maart 2021, welke een factuele vergissing bevatte in de 'Scope' sectie.

De niet-financiële Gegevens, de GRI Inhoudsindex en Gegevens met betrekking tot het Sustainable Finance Framework ("de Gegevens") worden vermeld in het document "Jaarlijks Geintegreerd Verslag 2020" van Cofinimmo NV per 31 december 2020 ("het Document").

De Gegevens zijn geselecteerd door Cofinimmo NV. De niet-financiële Gegevens zijn gerapporteerd onder sectie 'ESG rapport' van het Document, de GRI Inhoudsindex is gepubliceerd onder sectie 'Bijlagen van het ESG rapport' van het Document en de Gegevens met betrekking tot het Sustainable Finance Framework zijn gerapporteerd onder sectie 'ESG rapport' van het Document en aangeduid met het symbool ✔.

Verantwoordelijkheid van de Vennootschap

Deze Gegevens zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van Cofinimmo NV in overeenstemming met het volgend "Rapporteringskader niet-financiële Gegevens":

- interne protocollen voor meten en rapporteren;
- richtlijnen van de European Public Real Estate Association (EPRA) voor duurzaamheidsverslaggeving (EPRA sBPR on sustainability reporting, 3rd edition);
- richtlijnen van Global Reporting Initiative Standards (GRI Standards) - optie "Core" inclusief aanvullende inhoud en prestatie indicatoren met betrekking tot relevante aspecten voor Cofinimmo NV opgenomen in het supplement "The Construction and Real Estate Sector Disclosures" van de GRI Standards, specifiek voor de bouw en vastgoedsector ("GRI CRESD").

Bovendien werd Cofinimmo NV bij de Gegevens met betrekking tot de Sustainable Finance Framework geadviseerd door het onderzoeks- en ESG (environmental, social and governance) adviesbureau Vigeo Eiris en baseerde Cofinimmo NV zich op de Green Bonds Principles (GBP), Social Bonds Principles (SBP), en het Sustainability Linked Loan Principles (SLLP) uitgegeven door de "International Capital Market Association"(ICMA) ("Rapporteringskader green & social bonds, loans, sustainable notes").

De verantwoordelijkheid van de raad van bestuur omvat het kiezen en toepassen van gepaste methoden ter voorbereiding van de Gegevens, de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en redelijke inschattingen. Bovendien omvat de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur ook het ontwerpen, invoeren, en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de Gegevens.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid, op basis van onze werkzaamheden:

- een onafhankelijk oordeel uit te drukken over de beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de niet-financiële Gegevens en de bijbehorende GRI Inhoudsindex;
- een onafhankelijk oordeel uit te drukken over de beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de Gegevens tot het Sustainable Finance Framework, inclusief de verificatie van de toewijzing van financiële middelen en de conformiteit van geselecteerde projecten met de vooropgestelde selectiecriteria.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de internationale ISAE-standaard (International Standard on Assurance Engagements) 3000 (Revised)[1]. Met betrekking tot de regels i.v.m. onafhankelijkheid verwijzen we naar de wettelijke en reglementaire teksten, evenals de professionele Ethische Code, uitgegeven door de International Federation of Accountants ("IFAC").

Perimeter van de werkzaamheden

Wij hebben rekening gehouden met de volgende perimeter:

- de draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot de Gegevens met betrekking tot het jaar 2020;
- de draagwijdte van de niet-financiële Gegevens met betrekking tot milieu is gedefinieerd door Cofinimmo NV. De rapporteringswijdte omvat 2.317.911 m^2 van de vastgoedportfolio van Cofinimmo NV. Dekking varieert afhankelijk van de verschillende indicatoren;

1. ISAE 3000 (Revised) – Assurance-opdrachten andere dan die van een controle of nazicht van historische financiële informatie.

- de perimeter van de rapportering van de Gegevens met betrekking tot Sustainable Finance Framework beslaat de 4 gebouwen gefinancierd door de green & social bonds van Cofinimmo, 7 gebouwen gefinancierd door de green & social loans van Cofinimmo, en 42 gebouwen gefinancierd door de sustainable notes van Cofinimmo.

Aard en omvang van de procedures

Wij hebben de volgende procedures uitgevoerd:

Algemeen:

- de evaluatie van de rapportering op vlak van relevantie, volledigheid, neutraliteit, duidelijkheid en betrouwbaarheid, door rekening te houden, indien relevant, met de rapporteringspraktijken binnen de sector;
- het verkrijgen van inzicht in de opzet van de systemen en methodes voor het verzamelen, verwerken, consolideren en controleren van de geselecteerde Gegevens en het beoordelen van de effectieve werking van deze systemen en methodes. We hebben ons vertrouwd gemaakt met de procedures van interne beheersing en risicobeheer met betrekking tot de samenstelling van de Gegevens. We hebben interviews afgelegd met de personen die verantwoordelijk zijn voor de rapportering van milieu-, sociale-, governance- en andere duurzaamheidsindicatoren.

De niet-financiële Gegevens:

- we hebben analytische procedures toegepast op de niet-financiële Gegevens en op basis van steekproeven de berekeningen alsmede de consolidatie van deze niet-financiële Gegevens geverifieerd, opdat de voorbereiding van de Gegevens geen materiële fouten bevat die in twijfel zouden kunnen trekken dat de voorbereiding, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met het Rapporteringskader niet-financiële Gegevens gebeurd zijn. Voor een hogere mate van zekerheid zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn;
- we hebben de overeenstemming van de richtlijnen van European Public Real Estate Association (EPRA) voor duurzaamheidsverslaggeving (EPRA sBPR on sustainability reporting, 3rd edition) geëvalueerd met het Document.

De GRI Inhoudsindex:

- we hebben de overeenstemming van het Document met de duurzaamheidsrichtlijnen GRI Standards – optie "Core" geëvalueerd, inclusief de inhoud en prestatie-indicatoren gerelateerd aan de materiële duurzaamheidsaspecten relevant voor Cofinimmo NV in het sector supplement GRI Construction and Real Estate Sector Disclosures ("GRI CRESD") opdat de GRI Inhoudsindex geen materiële fouten bevat die in twijfel zouden kunnen trekken dat de voorbereiding, in alle materiële opzichten, in overeenstemming is met de GRI Standards ("Core" optie en GRI CRESD). Voor een hogere mate van zekerheid zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn.

De Gegevens met betrekking tot het Sustainable Finance Framework:

- we hebben analytische procedures toegepast op de Gegevens met betrekking tot het Sustainable Finance Framework en op basis van steekproeven de berekeningen alsmede de consolidatie van deze Gegevens met betrekking tot het Sustainable Finance Framework geverifieerd, opdat de voorbereiding van de Gegevens geen materiële fouten bevat die in twijfel zouden kunnen trekken dat de voorbereiding, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met het Rapporteringskader green & social bonds, loans, sustainable notes gebeurd zijn. Voor een hogere mate van zekerheid zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn;
- we evalueerden de toewijzing van financiële middelen en de conformiteit van geselecteerde projecten gefinancierd door de green & social bonds, loans, sustainable notes met de vooropgestelde selectiecriteria.

Conclusie

De niet-financiële Gegevens:

- op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden, zoals beschreven in dit rapport, bleek ons niets te doen geloven dat de niet-financiële Gegevens niet zijn opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met het Rapporteringskader niet-financiële Gegevens, de "EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd edition"-richtlijnen en de GRI Standards (optie 'Core' en 'GRI CRESD').

De GRI Inhoudsindex:

- op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden, zoals beschreven in dit rapport, bleek ons niets te doen geloven dat de GRI Inhoudsindex niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de duurzaamheidsrichtlijnen GRI Standards - optie 'Core', en wanneer van toepassing met de "GRI CRESD".

De Gegevens met betrekking tot het Sustainable Finance Framework:

- Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden, zoals beschreven in dit rapport,
  - bleek ons niets te doen geloven dat de Gegevens met betrekking tot het Sustainable Finance Framework niet zijn opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met het Rapporteringskader green & social bonds, loans, sustainable notes; en
  - hebben wij geen afwijkingen van materieel belang aangetroffen met betrekking tot de toewijzing van de fondsen en de conformiteit van geselecteerde projecten die worden gefinancierd met de green & social bonds, loans, sustainable notes, met de vooropgestelde selectiecriteria.

Zaventem, 1 april 2021.
De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Concordantietabel

CONCORDANTIETABEL VAN HET UNIVERSEEL REGISTRATIEDOCUMENT

Deze concordantietabel bevat de rubrieken voorzien in de Bijlagen I en II van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie van 14.03.2019 en verwijst naar de bladzijden van dit universeel registratiedocument waarin de informatie over elk van deze rubrieken wordt vermeld.

AFDELING 1	VERANTWOORDELIJKE PERSONEN, INFORMATIE VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERSLAGEN EN GOEDKEURING VAN DE BEVOEGDE AUTORITEIT	BLADZIJDEN
Punt 1.1	Alle personen identificeren die verantwoordelijk zijn voor de informatie in het registratiedocument, of slechts een deel ervan, in welk geval moet worden aangegeven om welk deel het gaat. Wanneer de verantwoordelijke personen natuurlijke personen zijn, met inbegrip van leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de emittent, hun naam en functie vermelden; wanneer het rechtspersonen betreft, hun naam en maatschappelijke zetel vermelden.	7
Punt 1.2	Een verklaring verstrekken van de personen die verantwoordelijk zijn voor het registratiedocument waaruit blijkt dat de informatie die het bevat naar hun weten overeenstemt met de werkelijkheid en dat het geen weglatingen bevat die de draagwijdte ervan kunnen wijzigen. In voorkomend geval, een verklaring verstrekken van de personen die voor bepaalde delen van het registratiedocument verantwoordelijk zijn, waaruit blijkt dat de informatie in de delen waarvoor zij verantwoordelijk zijn naar hun weten overeenstemt met de werkelijkheid en dat deze delen geen weglatingen bevatten die de draagwijdte ervan kunnen wijzigen.	7
Punt 1.3	Wanneer in het registratiedocument een verklaring of een verslag wordt opgenomen dat is toegewezen aan een persoon die als deskundige optreedt, de volgende gegevens over die persoon verstrekken: a) zijn naam; b) zijn beroepsadres; c) zijn kwalificaties; d) in voorkomend geval, elk belangrijk belang dat die persoon heeft bij de emittent. Indien de verklaring of het verslag is opgesteld op verzoek van de emittent, vermelden dat deze verklaring of dit verslag in het registratiedocument is opgenomen met toestemming van de persoon die de inhoud van dit deel van het registratiedocument voor het prospectus heeft goedgekeurd.	7, 208
Punt 1.4	Wanneer informatie afkomstig is van een derde, een attest verstrekken dat bevestigt dat deze informatie getrouw werd gereproduceerd en dat, voor zover de emittent weet en in staat is om dit te verifiëren op basis van de door die derde gepubliceerde gegevens, geen enkel feit werd weggelaten dat de gereproduceerde informatie onjuist of misleidend zou maken. Daarnaast de informatiebron(nen) identificeren.	7, 208
Punt 1.5	Een verklaring verstrekken waaruit blijkt dat: a) het universele registratiedocument werd neergelegd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), als bevoegde overheid op grond van de Verordening (EU) 2017/1129, zonder voorafgaande goedkeuring in overeenstemming met artikel 9 van die verordening; b) het universele registratiedocument kan worden gebruikt voor een aanbieding van effecten aan het publiek of voor de toelating van effecten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, indien het is goedgekeurd door de FSMA, alsook de eventuele wijzigingen daarvan, en een goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting, in overeenstemming met de Verordening (EU) 2017/1129.	6, 7
AFDELING 2	WETTELIJKE CONTROLEURS VAN DE REKENINGEN	
Punt 2.1	De naam en het adres van de wettelijke controleurs van de rekeningen van de emittent geven voor de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft (ook het lidmaatschap van een beroepsorganisatie vermelden).	208
Punt 2.2	Indien wettelijke controleurs hun ontslag hebben ingediend, uit hun functie zijn ontheven of indien hun mandaten tijdens de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft niet werden verlengd, de bijzonderheden van deze informatie vermelden, indien deze belangrijk zijn.	n.v.t.
AFDELING 3	RISICOFACTOREN	
Punt 3.1	Een beschrijving geven van de belangrijke risico's die eigen zijn aan de emittent, onderverdeeld in een beperkt aantal categorieën, onder de titel 'risicofactoren'. Elke categorie moet vooreerst de risico's vermelden die het grootst zijn volgens de beoordeling van de emittent, de aanbieder of de aanvrager van de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, rekening houdend met de negatieve gevolgen ervan voor de emittent en de waarschijnlijkheid dat zij zich voordoen. Deze risico's moeten worden bevestigd door de inhoud van het registratiedocument.	2 to 6

AFDELING 4	INFORMATIE OVER DE EMITTENT	
Punt 4.1	De vennootschapsnaam en de handelsbenaming van de emittent vermelden.	342, 346
Punt 4.2	De plaats van registratie van de emittent vermelden, samen met zijn registratienummer en het LEI-nummer (Legal Entity Identifier).	342
Punt 4.3	De oprichtingsdatum en de levensduur van de emittent vermelden indien deze niet onbepaald is.	342
Punt 4.4	De maatschappelijke zetel en de rechtsvorm van de emittent vermelden, de wetgeving die van toepassing is op zijn activiteiten, het land waarin hij is opgericht, het adres en telefoonnummer van de maatschappelijke zetel (of van de voornaamste plaats van activiteit, indien deze verschilt van de maatschappelijke zetel) en eventueel zijn website, met een waarschuwing dat de informatie op de website geen deel uitmaakt van het prospectus, tenzij deze informatie door middel van een verwijzing in het prospectus is opgenomen.	342, 346
AFDELING 5	OVERZICHT VAN DE ACTIVITEITEN	
Punt 5.1	Belangrijkste activiteiten	
Punt 5.1.1	De aard van de transacties van de emittent en zijn belangrijkste activiteiten omschrijven, met inbegrip van de sleutelfactoren die erop betrekking hebben, met vermelding van de belangrijkste categorieën van verkochte producten en/of geleverde diensten gedurende elk boekjaar van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft.	12 tot 21
Punt 5.1.2	Alle belangrijke nieuwe producten en/of diensten vermelden die op de markt worden gebracht en, voor zover de ontwikkeling van nieuwe producten of diensten publiekelijk werd aangekondigd, met vermelding van de stand van zaken.	n.v.t.
Punt 5.2	Belangrijkste markten De belangrijkste markten beschrijven waarop de emittent actief is, met een uitsplitsing van zijn totale omzet per type activiteit en per geografische markt voor elk boekjaar van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft.	12 tot 21, 228-229
Punt 5.3	De belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van de emittent vermelden.	A, 12 tot 21
Punt 5.4	Strategie en doelstellingen De strategie en de doelstellingen van de emittent beschrijven, zowel financieel als niet-financieel (indien van toepassing). Deze beschrijving houdt rekening met de toekomstige vooruitzichten en uitdagingen van de emittent.	24 tot 29, 32, 46, 50, 52
Punt 5.5	Indien zij van invloed is op de activiteiten of de rentabiliteit van de emittent, in beknopte vorm informatie verstrekken over de mate waarin de emittent afhankelijk is van octrooien of licenties, industriële, commerciële of financiële contracten of nieuwe productieprocessen.	n.v.t.
Punt 5.6	De elementen vermelden waarop elke verklaring van de emittent over zijn concurrentiepositie is gebaseerd.	n.v.t.
Punt 5.7	Investeringen	
Punt 5.7.1	De belangrijke investeringen (inclusief het bedrag ervan) die de emittent heeft gerealiseerd tijdens elk boekjaar van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft, beschrijven tot de datum van het registratiedocument.	9, 22 tot 59
Punt 5.7.2	Alle belangrijke investeringen van de emittent die aan de gang zijn of waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan, inclusief de geografische spreiding (in binnen- en buitenland) en de (interne of externe) financieringsmethode ervan beschrijven.	35
Punt 5.7.3	Informatie verstrekken over joint ventures en vennootschappen waarin de emittent een kapitaalaandeel bezit dat een significante invloed kan hebben op de waardering van zijn activa en verplichtingen, zijn financiële situatie of zijn resultaten.	271
Punt 5.7.4	Elke milieukwestie beschrijven die het gebruik van materiële vaste activa door de emittent kan beïnvloeden.	29, 36, 46, 50, 52
AFDELING 6	ORGANISATIESTRUCTUUR	
Punt 6.1	Indien de emittent deel uitmaakt van een groep, beknopt deze groep en de plaats die de emittent daarin inneemt, beschrijven. Die beschrijving kan bestaan uit of vergezeld zijn van een organogram, indien dit bijdraagt aan de verduidelijking van de organisatiestructuur van de groep.	271
Punt 6.2	De lijst opmaken van de belangrijke dochtervennootschappen van de emittent, met inbegrip van hun naam, land van herkomst of vestiging, het kapitaalpercentage en, indien verschillend, het percentage stemrechten dat daar wordt aangehouden.	271

AFDELING 7	ONDERZOEK VAN DE FINANCIËLE SITUATIE EN HET RESULTAAT	
Punt 7.1	Financiële situatie	
Punt 7.1.1	Voor zover deze informatie niet elders in het registratiedocument is opgenomen en zij noodzakelijk is om de activiteiten van de emittent in hun geheel te begrijpen, een getrouw overzicht geven van de evolutie en het resultaat van zijn activiteiten en van zijn toestand voor elk boekjaar en elke tussenperiode waarvoor historische financiële informatie vereist is, met vermelding van de oorzaken van de belangrijke veranderingen die zich hebben voorgedaan. Deze uiteenzetting bestaat uit een evenwichtige en volledige analyse van de evolutie en het resultaat van de activiteiten van de emittent, alsook van zijn toestand met betrekking tot het volume en de complexiteit van deze activiteiten. Voor zover nodig om de evolutie, de resultaten of de toestand van de emittent te begrijpen, omvat de analyse financiële en desgevallend niet-financiële kernprestatiemaatstaven die betrekking hebben op de specifieke activiteit van de vennootschap. Deze analyse bevat, in voorkomend geval, verwijzingen naar en aanvullende toelichtingen bij de bedragen die in de jaarrekening gepubliceerd werden.	20, 75 tot 83
Punt 7.1.2	Voor zover deze informatie niet elders in het registratiedocument is opgenomen en noodzakelijk is om de activiteiten van de emittent in zijn geheel te begrijpen, bevat de uiteenzetting ook aanwijzingen omtrent: a) de verwachte toekomstige ontwikkeling van de activiteiten van de emittent; b) zijn activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling. Aan de vereisten van punt 7.1 kan worden voldaan door het beheersverslag, bedoeld in de artikelen 19 en 29 van de Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en de Raad erin op te nemen.	20 tot 93
Punt 7.2	Bedrijfsresultaten	
Punt 7.2.1	Belangrijke factoren vermelden, met inbegrip van ongebruikelijke of weinig frequente gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, die een aanzienlijke invloed hebben op het bedrijfsinkomen van de emittent, en de mate aangeven waarin dit wordt beïnvloed.	20, 75 tot 83
Punt 7.2.2	Wanneer de historische financiële informatie belangrijke wijzigingen van de netto-omzet of de netto-opbrengsten aan het licht brengt, de redenen van deze wijzigingen toelichten.	n.v.t.
AFDELING 8	KASMIDDELEN EN KAPITAAL	
Punt 8.1	Informatie verstrekken over het kapitaal van de emittent (op korte en op lange termijn).	69 tot 74, 344
Punt 8.2	De bron en het bedrag van de kasstromen van de emittent vermelden en die kasstromen beschrijven.	69 tot 74
Punt 8.3	Informatie verstrekken over de financieringsbehoeften en de financieringsstructuur van de emittent.	69 tot 74, 251
Punt 8.4	Informatie verstrekken over elke beperking op het gebruik van kapitaal die rechtstreeks of onrechtstreeks een aanzienlijke invloed heeft of kan hebben op de activiteiten van de emittent.	69 tot 74, 259
Punt 8.5	Informatie verstrekken over de verwachte financieringsbronnen die nodig zijn om de in punt 5.7.2 bedoelde verbintenissen na te komen.	28, 69 tot 74
AFDELING 9	REGELGEVINGSKADER	
Punt 9.1	Een beschrijving geven van het regelgevingskader waarbinnen de emittent actief is en dat een aanzienlijke invloed kan hebben op zijn activiteiten en elke maatregel of factor van administratieve, economische, budgettaire, monetaire of politieke aard vermelden die rechtstreeks of onrechtstreeks een aanzienlijke invloed heeft of kan hebben op de activiteiten van de emittent.	4 tot 5
AFDELING 10	INFORMATIE OVER DE TRENDS	
Punt 10.1	Een beschrijving geven: a) van de belangrijkste recente trends die een invloed hadden op de productie, de verkoop en de voorraden alsook op de kosten en verkoopprijzen tussen het einde van het laatste boekjaar en de datum van het registratiedocument; b) van elke significante verandering in de financiële prestaties van de groep die zich heeft voorgedaan tussen het einde van het laatste boekjaar waarover er financiële informatie is gepubliceerd en de datum van het registratiedocument, of een passende negatieve verklaring verstrekken.	33, 47, 50, 54 7-8
Punt 10.2	Elke trend, onzekerheid, dwang, verbintenis of gebeurtenis vermelden waarvan de emittent kennis heeft en die redelijkerwijze een aanzienlijke invloed kan hebben op de vooruitzichten van de emittent, minstens voor het lopende boekjaar.	2

AFDELING 11	WINSTPROGNOSES OF WINSTRAMINGEN	
Punt 11.1	Wanneer een emittent een (nog lopende en geldige) winstprognose of -raming heeft gepubliceerd, moet deze in het registratiedocument worden opgenomen. Indien een winstprognose of winstraming werd gepubliceerd en nog lopende maar niet meer geldig is, een verklaring in die zin verstrekken, samen met een toelichting waarom deze prognose of raming niet langer geldig is. Een dergelijke achterhaalde prognose of raming is niet onderworpen aan de vereisten van de punten 11.2 en 11.3.	88 tot 91
Punt 11.2	Wanneer een emittent ervoor kiest een nieuwe winstprognose of -raming of een eerder in overeenstemming met punt 11.1 gepubliceerde winstprognose of -raming op te nemen, moet die winstprognose of -raming duidelijk en ondubbelzinnig zijn en een verklaring bevatten met de belangrijkste hypotheses waarop de emittent die winstprognose of -raming baseert. De prognose of raming voldoet aan de volgende beginselen: a) hypotheses met betrekking tot factoren die invloed kunnen hebben op de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen moeten duidelijk worden onderscheiden van hypotheses met betrekking tot factoren die volledig buiten hun invloed vallen; b) de hypothesen moeten voorts redelijk en door beleggers gemakkelijk te begrijpen zijn, moeten specifiek en precies zijn en mogen geen invloed hebben op de algemene nauwkeurigheid van de ramingen die aan de prognose ten grondslag liggen; c) in het geval van een prognose benadrukken de hypotheses voor de belegger de onzekere factoren die de uitkomst van de prognose aanzienlijk zouden kunnen veranderen.	88 tot 91
Punt 11.3	Het prospectus bevat een verklaring waaruit blijkt dat de winstprognose of -raming is opgesteld en uitgewerkt op een basis die: a) vergelijkbaar is met de historische financiële informatie; b) overeenstemt met de boekhoudkundige methoden van de emittent.	7
AFDELING 12	BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN EN ALGEMENE DIRECTIE	
Punt 12.1	De naam, het beroepsadres en de functie binnen de emittent van de volgende personen vermelden, met vermelding van de belangrijkste activiteiten die zij buiten de emittent uitoefenen wanneer deze activiteiten belangrijk zijn voor de emittent: a) leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen; b) beherende vennoten, als het gaat om een commanditaire vennootschap op aandelen; c) oprichters, indien het gaat om een vennootschap die minder dan vijf jaar geleden is opgericht; d) elke algemeen directeur wiens naam kan worden vermeld om aan te tonen dat de emittent over de nodige deskundigheid en ervaring beschikt om zijn eigen business te leiden. De aard vermelden van elke familieband tussen gelijk welke van de onder a) tot en met d) bedoelde personen. Voor elke persoon die lid is van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan en voor elke in de eerste alinea onder b) en d) bedoelde persoon, gedetailleerde informatie over zijn relevante expertise en ervaring in managementzaken alsook de volgende informatie verstrekken: a) de naam van alle vennootschappen en commanditaire vennootschappen waarin deze persoon op elk ogenblik van de laatste vijf jaar lid van een bestuurs-, directie- of toezichthoudend orgaan of beherende vennoot is geweest (ook vermelden of hij al dan niet nog steeds deze hoedanigheid heeft). Het is niet nodig alle dochtervennootschappen van de emittent op te sommen waarin de persoon ook lid is van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan; b) bijzonderheden over elke veroordeling wegens fraude die in de afgelopen vijf jaar is uitgesproken; c) bijzonderheden over falingen, beslagleggingen, vereffeningen of beslissing om ondernemingen onder gerechtelijk toezicht te plaatsen met betrekking tot de in de eerste alinea onder a) en d) bedoelde personen die gedurende ten minste vijf jaar een of meer van deze functies hebben uitgeoefend; d) de bijzonderheden van alle klachten en/of officiële openbare sancties die tegen deze personen werden uitgesproken door statutaire of regelgevende autoriteiten (inclusief de aangeduide beroepsorganen). Eveneens vermelden of deze personen reeds, ten minste gedurende de laatste vijf jaar, door een rechtbank zijn ontzet uit het recht om te fungeren als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van een emittent of om tussen te komen in het beheer of de zaakvoering van een emittent. Indien er geen dergelijke informatie mee te delen valt, moet dit uitdrukkelijk worden vermeld.	7, 180 tot 182 186
Punt 12.2	Belangenconflicten op het niveau van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en op het niveau van de algemene directie. Potentiële belangenconflicten tussen de plichten van een van de in punt 12.1 bedoelde personen ten aanzien van de emittent en hun privébelangen en/of andere plichten, moeten duidelijk worden vermeld. Bij ontstentenis van dergelijke belangenconflicten moet een verklaring in die zin worden geformuleerd. Elke regeling of overeenkomst met de belangrijkste aandeelhouders of met klanten, leveranciers of anderen vermelden op grond waarvan een van de in punt 12.1 bedoelde personen werd geselecteerd als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of als lid van de algemene directie. Een gedetailleerde beschrijving geven van elke beperking die door de in punt 12.1 bedoelde personen aanvaard werd betreffende de overdracht, binnen een welbepaalde periode, van de effecten van de emittent waarvan ze houder zijn.	188

AFDELING 13	LOON EN VOORDELEN	
	Voor elk van de in punt 12.1, eerste alinea onder a) en d) bedoelde personen met betrekking tot het laatste volledig afgesloten boekjaar:	
Punt 13.1	Het bedrag vermelden van de uitbetaalde vergoeding (met inbegrip van elke voorwaardelijke of uitgestelde vergoeding) en de voordelen in natura die door de emittent en zijn dochtervennootschappen worden toegekend voor alle diensten die de persoon aan hen verleent. Deze informatie moet op individuele basis worden verstrekt, tenzij in het land van herkomst van de emittent geen geïndividualiseerde informatie is vereist en de emittent ze niet op een andere manier publiceert.	193 tot 208
Punt 13.2	Het totale bedrag van de sommen die de emittent of zijn dochtervennootschappen voorziet of op een andere manier vaststelt met het oog op de uitkering van (rust)pensioenen of andere soortgelijke voordelen.	193 tot 208
AFDELING 14	WERKING VAN DE BESTUURS- EN LEIDINGGEVENDE ORGANEN	
	Voor het laatste afgesloten boekjaar van de emittent, en tenzij anders gespecificeerd, de volgende informatie verstrekken over elke in punt 12.1, eerste alinea onder a) bedoelde persoon:	
Punt 14.1	De datum waarop het huidige mandaat van deze persoon, indien van toepassing, vervalt en de periode waarin hij in functie is gebleven.	180 tot 182
Punt 14.2	Informatie over dienstverlenende contracten die de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen verbinden met de emittent of een van zijn dochtervennootschappen en die voorzien in de toekenning van voordelen aan het einde van een dergelijk contract, of een passende verklaring waaruit blijkt dat dergelijke voordelen niet bestaan.	7 en 202-203
Punt 14.3	Informatie over het auditcomité en het comité voor bezoldigingen van de emittent, met inbegrip van de namen van de leden van die comités en een samenvatting van het mandaat op grond waarvan zij zetelen.	184
Punt 14.4	Een verklaring waarin wordt aangegeven of de emittent al dan niet voldoet aan de corporate governanceregeling(en) die op hem van toepassing zijn. Indien de emittent daaraan niet voldoet, moet een verklaring in die zin worden opgenomen waarin de redenen voor deze niet-conformiteit worden toegelicht.	174
Punt 14.5	De mogelijke significante effecten op deugdelijk bestuur, met inbegrip van toekomstige wijzigingen in de samenstelling van de bestuurs- en directieorganen en de comités (voor zover dit reeds is beslist door de bestuurs- en directieorganen en/of de aandeelhoudersvergadering).	n.v.t.
AFDELING 15	WERKNEMERS	
Punt 15.1	Hetzij het aantal werknemers aan het einde van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft, hetzij het gemiddelde aantal werknemers tijdens elk boekjaar van deze periode tot de datum van het registratiedocument vermelden (en, indien van belang, de wijzigingen van dit aantal) en, indien mogelijk en belangrijk, de opsplitsing van de werknemers per grote activiteitencategorie en per vestiging. Indien de emittent een groot aantal tijdelijke werknemers in dienst heeft, ook het gemiddelde aantal van die tijdelijke werknemers tijdens het meest recente boekjaar vermelden.	178
Punt 15.2	Participaties en stock options Voor elk van de in punt 12.1, eerste alinea onder a) en d) bedoelde personen de meest recente informatie verstrekken over zijn participatie in het maatschappelijk kapitaal van de emittent en alle bestaande opties op zijn aandelen.	198, 204-207
Punt 15.3	Elk akkoord toelichten dat voorziet in een participatie van de werknemers in het kapitaal van de emittent.	n.v.t.
AFDELING 16	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	
Punt 16.1	Voor zover de emittent over deze informatie beschikt, de naam vermelden van elke persoon die geen lid is van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan en die rechtstreeks of onrechtstreeks een percentage van het maatschappelijk kapitaal of van de stemrechten van de emittent bezit dat moet worden aangemeld krachtens de op de emittent toepasselijke nationale wetgeving, alsmede het bedrag van de participatie die op de datum van het registratiedocument is aangehouden. Bij ontstentenis van dergelijke personen, een passende verklaring verstrekken waarin de ontstentenis van dergelijke personen wordt toegelicht.	7, 161, 177
Punt 16.2	Vermelden of de belangrijkste aandeelhouders van de emittent verschillende stemrechten hebben, of een passende verklaring verstrekken over het ontbreken van dergelijke stemrechten.	7
Punt 16.3	Voor zover de emittent over deze informatie beschikt, vermelden of de emittent direct of indirect wordt aangehouden of gecontroleerd en door wie; beschrijving van de aard van deze controle en van de maatregelen die zijn genomen om misbruik in de uitoefening van die controle te voorkomen.	n.v.t.
Punt 16.4	Elke overeenkomst beschrijven die bekend is bij de emittent en waarvan de uitvoering op een later tijdstip kan leiden tot een wijziging van de controle op de emittent.	n.v.t.
AFDELING 17	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	
Punt 17.1	De bijzonderheden van de transacties met verbonden partijen met name die welke daartoe zijn voorzien in de in overeenstemming met Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad vastgestelde normen die door de emittent zijn gesloten gedurende de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft tot de datum van het registratiedocument, moeten worden bekendgemaakt volgens de relevante norm die is vastgesteld op grond van de Verordening (EG) nr. 1606/2002, indien ze van toepassing is op de emittent. Indien dit niet het geval is, moet de volgende informatie worden gepubliceerd: a) de aard en het bedrag van alle transacties die afzonderlijk of in hun geheel van belang zijn voor de emittent. Wanneer de transacties met verbonden partijen niet onder de marktvoorwaarden werden afgesloten, uitleggen waarom. In het geval van lopende leningen met allerhande waarborgen, het uitstaande bedrag vermelden; b) het bedrag of percentage waarvoor de transacties met verbonden partijen tot de omzet van de emittent behoren.	280

AFDELING 18	FINANCIËLE INFORMATIE BETREFFENDE DE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN, DE FINANCIËLE TOESTAND EN DE RESULTATEN VAN DE EMITTENT	
Punt 18.1	Historische financiële gegevens	
Punt 18.1.1	Geauditeerde historische financiële informatie over de laatste drie boekjaren verstrekken (of voor elke kortere periode waarin de emittent actief was) samen met het auditverslag voor elk van deze boekjaren.	9
Punt 18.1.2	Wijziging van de boekhoudkundige referentiedatum Indien de emittent zijn boekhoudkundige referentiedatum heeft gewijzigd tijdens de periode waarvoor historische financiële informatie is vereist, bestrijkt de geauditeerde historische financiële informatie een periode van ten minste 36 maanden, of de gehele activiteitsperiode van de emittent indien deze korter is.	n.v.t.
Punt 18.1.3	Boekhoudkundige normen De financiële informatie moet worden opgesteld in overeenstemming met de internationale normen voor financiële verslaggeving die binnen de Unie in overeenstemming met de Verordening (EG) nr. 1606/2002 zijn vastgesteld. Indien de Verordening (EG) nr. 1606/2002 niet van toepassing is, moet de financiële informatie worden opgesteld in overeenstemming met: a) de nationale boekhoudkundige normen van een lidstaat voor de emittenten binnen de EER, zoals bepaald in de Richtlijn 2013/34/EU; b) de nationale boekhoudkundige normen van een derde land die gelijkwaardig zijn aan de Verordening (EG) nr. 1606/2002 voor de emittenten uit derde landen. Indien de nationale boekhoudkundige normen van het derde land niet gelijkwaardig zijn aan de Verordening (EG) nr. 1606/2002, moeten de financiële overzichten worden herwerkt in overeenstemming met die verordening.	218 tot 226
Punt 18.1.4	Wijziging van boekhoudkundig referentiestelsel De meest recente geauditeerde historische financiële informatie, die vergelijkende informatie voor het voorgaande boekjaar bevat, moet zijn opgesteld en gepresenteerd in een vorm die overeenstemt met het boekhoudkundig referentiestelsel dat zal worden aangenomen in de volgende jaarrekeningen die de emittent zal publiceren, rekening houdend met de normen, methoden en boekhoudwetgeving die op deze jaarrekeningen van toepassing zijn. De wijzigingen in het boekhoudkundig stelsel dat van toepassing is op een emittent vereisen niet dat de geauditeerde financiële overzichten uitsluitend voor het prospectus worden herwerkt. Indien de emittent echter voornemens is in de komende financiële overzichten die hij zal publiceren, een nieuw boekhoudkundig referentiestelsel aan te nemen, moet hij ten minste één volledige reeks financiële gegevens (in de zin van IAS 1 Presentatie van de financiële gegevens, zoals vastgesteld bij Verordening (EG) nr. 1606/2002) indienen, met inbegrip van vergelijkende informatie, in een vorm die overeenstemt met het referentiestelsel dat zal worden aangenomen in de volgende jaarlijkse financiële overzichten die de emittent zal publiceren, rekening houdend met de normen, methoden en boekhoudwetgeving die op deze jaarrekeningen van toepassing zijn.	n.v.t.
Punt 18.1.5	Wanneer de geauditeerde financiële informatie in overeenstemming met nationale boekhoudnormen is opgesteld, moet zij ten minste het volgende omvatten: a) de balans; b) de resultatenrekening; c) een overzicht van alle variaties in het eigen vermogen of andere variaties in het eigen vermogen dan die welke voortvloeien uit kapitaaltransacties met de eigenaars en uitkeringen aan de eigenaars; d) de tabel met de kasstromen; e) de boekhoudkundige methoden en toelichtingen.	21, 75, 78, 80, 83 212 tot 282
Punt 18.1.6	Geconsolideerde financiële overzichten Indien de emittent zijn jaarrekeningen zowel op individuele als op geconsolideerde basis opstelt, moet hij ten minste de geconsolideerde jaarrekening in het registratiedocument opnemen.	75, 212 tot 218
Punt 18.1.7	Datum laatste financiële informatie De balansdatum van het laatste boekjaar waarvoor de financiële informatie werd geauditeerd, mag niet dateren van: a) meer dan 18 maanden vóór de datum van het registratiedocument, indien de emittent geauditeerde tussentijdse financiële overzichten in het registratiedocument opneemt; b) meer dan 16 maanden vóór de datum van het registratiedocument, indien de emittent daarin niet-geauditeerde tussentijdse financiële overzichten opneemt.	20
Punt 18.2	Tussentijdse en overige financiële informatie	
Punt 18.2.1	Indien de emittent driemaandelijkse of halfjaarlijkse financiële informatie heeft gepubliceerd sinds de datum van zijn laatste geauditeerde financiële overzichten, moet die in het registratiedocument worden opgenomen. Indien deze driemaandelijkse of halfjaarlijkse financiële informatie werd geauditeerd of onderzocht, moet ook het audit- of onderzoeksverslag worden opgenomen. Indien dit niet het geval is, moet dit worden verduidelijkt. Indien het meer dan negen maanden na de datum van de laatste geauditeerde financiële overzichten is opgesteld, moet het registratiedocument tussentijdse, eventueel niet-geauditeerde financiële informatie bevatten (in welk geval dit feit moet worden vermeld), die ten minste de eerste zes maanden van het boekjaar dekt. Tussentijdse financiële informatie wordt opgesteld in overeenstemming met de voorschriften van de Verordening (EG) nr. 1606/2002. Voor emittenten die niet onder de Verordening (EG) nr. 1606/2002 vallen, moet de tussentijdse financiële informatie vergelijkende financiële overzichten bevatten die dezelfde periode van het voorgaande boekjaar bestrijken; maar aan de vereiste van vergelijkende balansinformatie kan worden voldaan door de presentatie van de slotbalans in overeenstemming te brengen met het toepasselijke financiële verslaggevingskader.	n.v.t.

Punt 18.3	Audit van de historische jaarlijkse financiële informatie	
Punt 18.3.1	De historische jaarlijkse financiële informatie moet aan een onafhankelijke audit worden onderworpen. Het auditverslag moet worden opgesteld in overeenstemming met de Richtlijn 2014/56/EU van het Europees Parlement en de Raad en de Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad. Wanneer de Richtlijn 2014/56/EU en de Verordening (EU) nr. 537/2014 niet van toepassing zijn: a) moet de historische jaarlijkse financiële informatie worden gecontroleerd of het voorwerp zijn van een vermelding waaruit blijkt of zij voor de doeleinden van het registratiedocument een getrouw beeld geeft, in overeenstemming met de controlenormen die gelden in een lidstaat of met een gelijkwaardige norm.	282 tot 285 294 tot 297
Punt 18.3.2	Vermelden welke andere informatie in het registratiedocument door de wettelijke controleurs is geauditeerd.	92 tot 93, 162
Punt 18.3.3	Wanneer de financiële informatie in het registratiedocument niet afkomstig is uit de geauditeerde financiële overzichten van de emittent, de bron ervan vermelden en aangeven dat deze niet werd geauditeerd.	n.v.t.
Punt 18.4	Pro forma financiële informatie	
Punt 18.4.1	In geval van een significante wijziging van de brutowaarden, de wijze beschrijven waarop de transactie een invloed had kunnen hebben op de activa, de verplichtingen en het resultaat van de emittent, indien zij bij aanvang van de gedekte periode of op de aangegeven datum had plaatsgevonden. Deze verplichting zal normaal worden vervuld door het opnemen van pro forma financiële informatie. De pro forma financiële informatie moet worden ingediend in overeenstemming met bijlage 20 en moet alle daarin bedoelde gegevens bevatten. Zij moet vergezeld zijn van een verslag opgesteld door boekhouders of onafhankelijke wettelijke controleurs.	n.v.t.
Punt 18.5	Beleid inzake dividenden	
Punt 18.5.1	Het beleid omschrijven dat de emittent toepast inzake dividenduitkering alsook elke beperking die hierop van toepassing is. Indien de emittent geen beleid ter zake heeft vastgelegd, moet een passende verklaring worden opgenomen waaruit blijkt dat er geen beleid ter zake bestaat.	91, 160
Punt 18.5.2	Voor elk boekjaar van de periode gedekt door de historische financiële informatie, het bedrag van het dividend per aandeel vermelden, eventueel aangepast om vergelijkingen mogelijk te maken, wanneer het aantal aandelen van de emittent is gewijzigd.	9
Punt 18.6	Gerechtelijke en arbitrageprocedures	
Punt 18.6.1	Over een periode van ten minste de laatste twaalf maanden, alle administratieve, gerechtelijke of arbitrageprocedures vermelden (met inbegrip van lopende procedures of procedurele dreigingen waarvan de emittent op de hoogte is) die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben of onlangs hebben gehad voor de financiële situatie of de rentabiliteit van de emittent en/of de groep, of een passende negatieve verklaring verstrekken.	7, 188
Punt 18.7	Significante wijziging in de financiële situatie van de emittent	
Punt 18.7.1	Elke belangrijke wijziging in de financiële situatie van de groep beschrijven die zich heeft voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarvoor geauditeerde financiële overzichten of tussentijdse financiële informatie werden gepubliceerd, of een passende negatieve verklaring verstrekken.	7

AFDELING 19	BIJKOMENDE INFORMATIE	
Punt 19.1	Maatschappelijk kapitaal De informatie van de punten 19.1.1 tot 19.1.7 opnemen in de historische financiële informatie op de datum van de meest recente balans:	
Punt 19.1.1	Het bedrag van het uitgegeven kapitaal vermelden en voor elke categorie van aandelen: a) het totale toegestane maatschappelijke kapitaal van de emittent; b) het aantal uitgegeven en volgestorte aandelen en het aantal uitgegeven, maar onvolledig volgestorte aandelen; c) de nominale waarde per aandeel of het feit dat de aandelen geen nominale waarde hebben; en d) een vergelijking van het aantal aandelen in omloop op de datum van opening en op de datum van afsluiting van het boekjaar. Indien meer dan 10 % van het kapitaal tijdens de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft, is volgestort met andere activa dan cash, dit vermelden.	191, 344
Punt 19.1.2	Vermelden of er aandelen zijn die het kapitaal niet vertegenwoordigen, het aantal en de belangrijkste kenmerken ervan.	n.v.t.
Punt 19.1.3	Het aantal, de boekwaarde en de nominale waarde vermelden van de aandelen die de emittent zelf of in zijn naam of door zijn dochtervennootschappen bezit.	236-237, 344
Punt 19.1.4	Het bedrag vermelden van de converteerbare, omwisselbare effecten of effecten met intekenbons, met vermelding van de voorwaarden en modaliteiten voor omzetting, omruiling of inschrijving.	160, 191
Punt 19.1.5	Informatie verstrekken over de voorwaarden die gelden voor het recht op verwerving en/of elke verplichting verbonden aan het toegestane maar niet-uitgegeven kapitaal, of over elke onderneming die het kapitaal wil verhogen.	192, 344
Punt 19.1.6	Informatie verstrekken over het kapitaal van een lid van de groep dat onder een optie of een voorwaardelijke of onvoorwaardelijke overeenkomst valt die voorziet om het onder optie te plaatsen, samen met de details van deze opties, inclusief de identiteit van de personen op wie zij betrekking hebben.	n.v.t.
Punt 19.1.7	Een historiek van het maatschappelijk kapitaal verstrekken voor de periode die wordt gedekt door de historische financiële informatie, waarbij elke verandering die zich heeft voorgedaan, wordt toegelicht.	344
Punt 19.2	Oprichtingsakte en statuten	
Punt 19.2.1	In voorkomend geval, het register en het inschrijvingsnummer in het register vermelden; beknopt het maatschappelijk doel van de emittent beschrijven en aangeven waar de kennisgeving ervan kan worden gevonden in de laatste bijgewerkte versie van de oprichtingsakte en de statuten.	342
Punt 19.2.2	Wanneer er verschillende categorieën van bestaande aandelen bestaan, de rechten, voorrechten en beperkingen beschrijven die aan elke categorie zijn verbonden.	191
Punt 19.2.3	Elke bepaling van de oprichtingsakte, de statuten, een charter of een reglement van de emittent die een wijziging van zijn controle zou vertragen, uitstellen of verhinderen, beknopt beschrijven.	348
AFDELING 20	BELANGRIJKE CONTRACTEN	
Punt 20.1	Voor de twee jaar die onmiddellijk aan de publicatie van het registratiedocument voorafgaan, elk belangrijk contract (anders dan de contracten afgesloten in het kader van de normale activiteiten) waarbij de emittent of een ander lid van de groep partij is, samenvatten. Een samenvatting geven van alle andere overeenkomsten (andere dan de overeenkomsten die in het kader van de normale werkzaamheden zijn gesloten) die door een lid van de groep zijn gesloten en die bepalingen bevatten die aan een lid van de groep op de datum van het registratiedocument een voor de hele groep belangrijke verplichting of recht verlenen.	n.v.t.
AFDELING 21	BESCHIKBARE DOCUMENTEN	
Punt 21.1	Een verklaring verstrekken waaruit blijkt dat, gedurende de geldigheidsduur van het registratiedocument, in voorkomend geval de volgende documenten kunnen worden geraadpleegd: a) de meest recente bijgewerkte versie van de oprichtingsakte en de statuten van de emittent; b) alle verslagen, brieven en andere documenten, evaluaties en verklaringen opgesteld door een deskundige op verzoek van de emittent, waarvan een deel is opgenomen of bedoeld in het registratiedocument. c) aangeven op welke website de documenten te raadplegen zijn.	7, 346, 282, 342

CONCORDANTIETABEL VAN HET JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

Deze concordantietabel geeft aan waar zich in het universele registratiedocument elk van de elementen bevindt die in overeenstemming met het Belgische recht in het jaarlijks financieel verslag moeten voorkomen. De relevante bepalingen zijn terug te vinden in artikel 12 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (het 'KB 2007') dat verwijst naar artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) voor wat betreft het jaarverslag over de statutaire rekeningen, waarbij deze laatste verwijst naar artikel 3:32 van het WVV voor wat het beheersverslag over de geconsolideerde rekeningen betreft.

Artikel 12 van het KB 2007	BLADZIJDEN
Het jaarlijks financieel verslag omvat:	
1° de gecontroleerde financiële overzichten	211 à 297
2° het beheersverslag;	20 à 93, 138 à 147, 156 à 208
3° een verklaring van de verantwoordelijke personen binnen de emittent, duidelijk geïdentificeerd aan de hand van hun namen en functies, waaruit blijkt dat, voor zover hen bekend, a) de financiële overzichten, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van de portefeuille, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en van de vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring, b) het beheersverslag een getrouw overzicht bevat van de stand van zaken, de resultaten, de toestand van de emittent en de vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring en een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee zij worden geconfronteerd;	7
4° het verslag ondertekend door de commissaris of door de persoon belast met de controle van de financiële overzichten.	282 à 286, 294 à 297
§ 3. Wanneer de emittent geconsolideerde rekeningen moet opstellen, omvatten de gecontroleerde financiële overzichten de geconsolideerde rekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming met de internationale boekhoudkundige normen, alsook de statutaire rekeningen van de emittent die zijn opgesteld in overeenstemming met het nationale recht van de lidstaat waar de emittent zijn maatschappelijke zetel heeft. In dat geval kunnen de statutaire rekeningen in een verkorte versie worden voorgelegd, voor zover het nationale recht dit toelaat. Wanneer de emittent niet verplicht is geconsolideerde rekeningen op te stellen, omvatten de gecontroleerde financiële overzichten de statutaire rekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming met het nationale recht van de lidstaat waar de emittent zijn maatschappelijke zetel heeft.	211 à 297
Artikel 3:6 van de WVV (oud artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen)	
Het beheersverslag omvat:	
1° ten minste een getrouwe uiteenzetting over de evolutie en de resultaten van de zaken en de toestand van de vennootschap, alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee zij kampt;	2, 20 à 93, 138 à 147, 156 à 208
2° gegevens over belangrijke gebeurtenissen die zich na de afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan;	84-87
3° aanwijzingen over de omstandigheden die een significante invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap, voor zover deze aanwijzingen niet van die aard zijn dat zij de vennootschap ernstig kunnen schaden;	2
4° gegevens over de activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling;	s/o
5° gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap;	270
6° ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, een rechtvaardiging van de toepassing van de boekhoudkundige continuïteitsregels;	s/o
7° alle informatie die krachtens dit Wetboek moet worden ingevoegd, in het bijzonder de artikelen 7:96, § 1, tweede lid, 7:97, § 4, laatste lid, en 7:220, §§ 1 en 2	188, 191
8° met betrekking tot het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en wanneer dit relevant is voor de waardering van haar activa, verplichtingen, financiële toestand en verliezen of winsten: - de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake het beheer van de financiële risico's, met inbegrip van haar beleid inzake de afdekking van elke hoofdcategorie van de voorziene transacties waarvoor gebruik wordt gemaakt van de afdekkingsboekhouding, en - de blootstelling van de vennootschap aan het prijsrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het kasstroomrisico;	2, 69
9° in voorkomend geval, de verantwoording van de onafhankelijkheid en de deskundigheid inzake boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité.	184
§ 2. Voor beursgenoteerde vennootschappen omvat het beheersverslag ook een corporate governanceverklaring, die er een specifiek onderdeel van is en die minstens de volgende informatie bevat:	
1° de aanduiding van de corporate governance code die de vennootschap toepast, alsook een aanduiding van de plaats waar die code publiek kan worden geraadpleegd, en, in voorkomend geval, de relevante informatie over de praktijken inzake deugdelijk bestuur die naast de gekozen code en de wettelijke vereisten toegepast worden, met vermelding van de plaats waar die informatie beschikbaar is;	174

2° voor zover een vennootschap de in 1° bedoelde corporate governance code niet integraal toepast, een vermelding van de delen van de corporate governance code waarvan zij afwijkt en de gegronde redenen voor deze afwijking;	n.v.t.
3° een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de interne controlesystemen en risicobeheer van de vennootschap in het kader van de opstelling van de financiële informatie;	174 tot 177
4° de informatie bedoeld in artikel 14, lid 4 van de wet van 02.05.2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en met diverse bepalingen;	177
5° de samenstelling en de werkwijze van de bestuursorganen en hun comités;	177 tot 187
6° een beschrijving: a) van het diversiteitsbeleid dat door de vennootschap wordt toegepast op de leden van de raad van bestuur, of, in voorkomend geval, de raad van toezicht en het directiecomité, op andere bestuurders en op afgevaardigden belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap; b) de doelstellingen van dit diversiteitsbeleid; c) de wijze waarop dit beleid geïmplementeerd wordt; d) de resultaten van dit beleid tijdens het boekjaar. Bij gebrek aan een diversiteitsbeleid licht de vennootschap in de verklaring de redenen toe die dit rechtvaardigen. De beschrijving omvat in ieder geval een overzicht van de inspanningen die zijn geleverd om ervoor te zorgen dat ten minste een derde van de leden van de raad van bestuur of, in voorkomend geval, van de raad van toezicht van een ander geslacht is dan de andere leden;	179
7° de informatie die daarin moet worden opgenomen krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;	191
8° de informatie die erin moet worden opgenomen krachtens artikel 74, § 7, van de wet van 01.04.2007 op de openbare overnamebiedingen.	n.v.t.
§ 3. Voor beursgenoteerde vennootschappen omvat de in lid 2 bedoelde corporate governanceverklaring ook het bezoldigingsverslag, dat er een specifiek onderdeel van is.	197
§ 4 Een niet-financiële verklaring	n.v.t.
Artikel 3:32 van de WVV (oud artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen)	
§ 1. Een beheersverslag over de geconsolideerde rekeningen wordt door het bestuursorgaan bij de geconsolideerde rekeningen gevoegd. Dit verslag bevat:	
1° ten minste een getrouwe uiteenzetting over de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij kampen. Deze uiteenzetting bestaat uit een evenwichtige en volledige analyse van de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen, in verhouding tot het volume en de complexiteit van deze zaken. Voor zover dat nodig is om inzicht te krijgen in de zakelijke ontwikkelingen, de resultaten of de situatie van de vennootschappen, omvat de analyse key performancemaatstaven van zowel financiële als, in voorkomend geval, van niet-financiële aard die betrekking hebben op de specifieke activiteit van de vennootschappen, onder meer informatie over milieu- en personeelskwesties. In zijn analyse bevat het beheersverslag, in voorkomend geval, verwijzingen naar en aanvullende toelichtingen bij de bedragen die in de geconsolideerde jaarrekening vermeld worden;	2, 20 tot 209
2° gegevens over belangrijke gebeurtenissen die zich na de afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan;	84-87
3° voor zover zij niet van dien aard zijn dat zij ernstige schade toebrengen aan een vennootschap die in de consolidatiekring is opgenomen, gegevens over de omstandigheden die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het geconsolideerde geheel;	2
4° gegevens over de activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling;	n.v.t.
5° met betrekking tot het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en wanneer dit relevant is voor de waardering van haar activa, haar verplichtingen, haar financiële toestand en resultaat: - de doelstellingen en het beleid van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen inzake het beheer van de financiële risico's, met inbegrip van hun beleid betreffende de afdekking van elke hoofdcategorie van de voorziene transacties waarvoor gebruik wordt gemaakt van de afdekkingsboekhouding, en - de blootstelling van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen aan het prijsrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het kasstroomrisico;	2, 69
6° in voorkomend geval, de verantwoording van de onafhankelijkheid en de deskundigheid inzake boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité van de consoliderende vennootschap of van de vennootschap waarin de hoofdactiviteit van het consortium is gevestigd;	184
7° een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de verbonden vennootschappen in verband met het proces van opstelling van de geconsolideerde rekeningen, zodra een beursgenoteerde vennootschap of een entiteit van openbaar belang in de zin van artikel 1:12, 2°, in de consolidatiekring is opgenomen;	174 tot 177
8° de informatie die daarin moet worden opgenomen krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;	191
9° de informatie die erin moet worden opgenomen krachtens artikel 74, § 7, van de wet van 01.04.2007 op de openbare overnamebiedingen.	n.v.t.
§ 2 Niet-financiële verklaring	n.v.t.

Permanent document

ALGEMENE INLICHTINGEN

Naam

Cofinimmo: openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht of openbare GVV naar Belgisch recht.

Zetel, mailadres en website

De zetel van de vennootschap is gevestigd te
1200 Brussel, Woluwedal 58 (Tel.: +32 2 373 00 00).

De raad van bestuur kan de zetel van de vennootschap verplaatsen, op voorwaarde dat deze verplaatsing geen wijziging van de taal van de statuten vereist op grond van de toepasselijke taalwetgeving. Dit besluit vereist geen wijziging van de statuten, tenzij de zetel naar een ander gewest wordt verplaatst. In dit geval heeft de raad van bestuur de bevoegdheid om de statuten te wijzigen.

Indien door de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, is alleen de algemene vergadering bevoegd om deze beslissing te nemen met inachtneming van de regels die voor de wijziging van de statuten zijn voorgeschreven.

De vennootschap kan op eenvoudige beslissing van de raad van bestuur administratieve zetels, bijkantoren of agentschappen openen in België of in het buitenland.

Het emailadres van de vennootschap is info@cofinimmo.be.

Haar website is www.cofinimmo.com. De informatie op de website maakt geen deel uit van een prospectus, behalve wanneer deze informatie opgenomen is via verwijzing.

De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de vennootschap wijzigen overeenkomstig het WVV.

Rechtspersonenregister

De vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0426 184 049. Haar btwnummer is BE 0426 184 049 een haar identificatiecode juridische entiteit (IJE) is 549300 TM914 CSF6 KI389.

Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cofinimmo werd opgericht op 29.12.1983, bij akte verleden voor Notaris André Nerincx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nummer 891-11. De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

Op 01.04.1996 werd Cofinimmo erkend als openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Sinds 26.08.2014 is zij onderworpen aan het wettelijke stelsel van de gereglementeerde vastgoedvennootschappen voorzien in de wet van 12.05.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV-wet). De vennootschap is ook onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk besluit van 13.07.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal op 15.01.2020 bij akte verleden voor notarisvennoot Louis Philippe Marcelis te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 28.01.2020.

Overeenkomstig artikel 1:11 van het WVV zijn de aandelen van de vennootschap toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Duur

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

Doel van de vennootschap

Het doel van de vennootschap kan geraadpleegd worden onder de sectie 'Statuten'.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen worden ingekeken

De statuten van de vennootschap kunnen worden ingekeken bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel evenals op de website van de vennootschap. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen van de Cofinimmo groep neergelegd bij de Nationale Bank van België. Ze zijn ook te raadplegen op de website van de vennootschap. De beslissingen inzake benoemingen en afzettingen van leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen tot de algemene vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. De oproepingen en alle documenten betreffende de algemene vergaderingen zijn simultaan beschikbaar op de website van de vennootschap.

Alle persberichten en andere financiële informatie die de Cofinimmo groep de voorbije vijf jaar bekendmaakte kunnen worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

De jaarlijkse financiële verslagen en de registratiedocumenten zijn beschikbaar op de zetel of de website van de vennootschap. Ze worden ieder jaar verzonden aan de houders van aandelen op naam en aan de personen die erom verzoeken. Deze verslagen bevatten eveneens de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen en de commissaris.

Fiscale stelsels

BELGIË: DE OPENBARE GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (OGVV)

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) beschikt over een statuut dat gelijkaardig is aan: de real estate investments trusts (REIT) in de Verenigde Staten, de fiscale beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, de G-REIT in Duitsland, de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) in Frankrijk en de UK-REIT in het Verenigd Koninkrijk.

Dit stelsel wordt op heden gereglementeerd door de wet van 12.05.2014 en het Koninklijk besluit van 13.07.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De voornaamste kenmerken van de OGVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; bijkomstig kunnen GVV's hun activa plaatsen in effecten;
- mogelijkheid voor de dochtervennootschappen naar Belgisch recht van de openbare GVV om een erkenning als institutionele GVV te verkrijgen;
- risicospreiding: maximaal 20 % van de geconsolideerde portefeuille mag belegd worden in vastgoed dat één enkel vastgoedgeheel vormt;
- geconsolideerde schuldenlast beperkt tot 65 % van de marktwaarde van de activa; het bedrag van de hypotheken of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50 % van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheken of zekerheden slaan op maximaal 75 % van het bezwaarde goed;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- regelmatige waardering van de portefeuille door onafhankelijke waarderingsdeskundigen; boeking van de gebouwen aan hun reële waarde;
- de resultaten (huurinkomsten en verkoopsmeerwaarden, verminderd met de bedrijfsuitgaven en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting;
- minstens 80 % van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 30 % voor natuurlijke personen met verblijf in België.

De vennootschappen die hun erkenning als openbare of institutionele GVV aanvragen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan een met liquidatieheffing vergelijkbare belasting ('exit taks') op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves die 12,75 % bedroegen tot 31.12.2019 en 15 % vanaf 01.01.2020. Cofinimmo werd op 26.08.2014 erkend als GVV. Tot op die datum en sinds 01.04.1996 genoot zij het statuut van vastgoedbevak.

BELGIË: DE INSTITUTIONELE GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereglementeerd door de wet van 12.05.2014 en het Koninklijk besluit van 13.07.2014 en is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar dochtervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het statuut van institutionele GVV wordt verworven na goedkeuring door de FSMA.

De voornaamste kenmerken van de institutionele GVV zijn:

- niet-genoteerde vennootschap en meer dan 25 % gecontroleerd door een openbare GVV;
- aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers of van particulieren met een deelname van minstens 100.000 EUR;
- geen vereisten inzake diversificatie of schuldratio (consolidatie op het niveau van de openbare GVV);
- verplichting om een dividend uit te keren;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- geen verplichting om een onafhankelijke waarderingsdeskundige aan te stellen, aangezien het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV;
- statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV);
- strikte regels inzake werking en belangenconflicten;
- controle door de FSMA.

BELGIË: HET GESPECIALISEERD VASTGOEDBELEGGINGSFONDS (GVBF)

Gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen ('GVBF') vallen onder het Koninklijk besluit van 09.11.2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (Belgisch Staatsblad van 18.11.2016). Dit fiscale stelsel maakt investeringen in onroerend goed mogelijk in een flexibel en efficiënt fonds.

De belangrijkste kenmerken van GVBF zijn:

- een licht regulerend regime zonder de goedkeuring en direct toezicht van de FSMA, als aan bepaalde criteria is voldaan. Alleen de notering op een lijst van het Belgische Ministerie van Financiën is vereist;
- financiële instrumenten uitgegeven door een GVBF kunnen alleen worden verworven door daarvoor in aanmerking komende beleggers;
- het GVBF kan worden vrijgesteld van de AIFM-wet (wet van 19.04.2014 betreffende alternatieve collectieve beleggingsinstellingen en hun beheerders), indien aan bepaalde criteria is voldaan;
- GVBF is onderworpen aan een minimaal investeringsvolume van ten minste 10.000.000 EUR aan het einde van het tweede boekjaar volgend op de opname op de GVBF-lijst;
- GVBF is een gesloten fonds met vast kapitaal en kan niet publiek worden verhandeld;
- GVBF belegt in onroerend goed, breed gedefinieerd, maar zonder verplichte diversificatievereisten of (het gebruik van) hefboomlimieten;
- GVBF stelt zijn statutaire rekeningen op door IFRS toe te passen (Belgische GAAP niet meegerekend);
- GVBF is onderworpen aan een jaarlijkse verplichte uitkering van 80 % van zijn winst;
- de duur van een GVBF is beperkt tot tien jaar met de mogelijkheid om deze periode te verlengen met opeenvolgende perioden van maximaal vijf jaar elk.

FRANKRIJK: SOCIETE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEE (SIIC)

Het fiscale stelsel van de Franse société d'investissements immobiliers cotée (SIIC), ingevoerd door de Franse financiënwet voor 2003 nr. 2002-1575 van 30.12.2002. Hiermee kunnen in Frankrijk vastgoedvennootschappen worden opgericht die net zoals de Belgische GVV's, een specifiek fiscaal stelsel genieten.

De groep Cofinimmo koos via haar Franse filiaal voor het eerst op 04.08.2008 voor het SIIC-regime.

Het essentiële kenmerk van dit fiscale stelsel is het invoeren van een systeem van winstbelasting op het niveau van de aandeelhouder (het bedrijf is zelf niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting vanwege zijn activiteiten beperkt tot onroerend goed) en stelt Cofinimmo in staat om, voor haar Franse bijkantoor en haar dochtervennootschappen, een vrijstelling van vennootschapsbelasting op de huurinkomsten en de gerealiseerde meerwaarden in ruil voor een verplichte uitkering van 95 % van de winst uit de verhuur van haar vastgoedactiva.

De voornaamste kenmerken van het SIICstelsel zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit i) de verhuur van gebouwen, ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, iii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in dochtervennootschappen die voor het SIIC-statuut hebben geopteerd of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochtervennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut, en v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- verplichte resultaatsuitkering: 95 % van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60 % van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en 100 % van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- indien geopteerd wordt voor het SIIC-stelsel, betaling over vier jaar van een 'exit taks' tegen een verlaagde aanslagvoet van 19 % op de latente meerwaarden op gebouwen en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochtervennootschappen die gekozen hebben voor het SIIC-statuut.

NEDERLAND: FISCALE BELEGGINGSINSTELLINGEN (FBI)

Cofinimmo verkreeg op 01.07.2011 via haar Nederlandse dochter SuperStone de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI), vanaf 01.01.2021 onderworpen aan een aandeelhouderstest . Met dit fiscale stelsel kunnen bedrijven onder bepaalde voorwaarden genieten van een totale vrijstelling van vennootschapsbelasting.

De belangrijkste kenmerken van de fiscale beleggingsinstellingen zijn:

- enkel naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen en fondsen voor gemene rekening kunnen worden aangemerkt als FBI;
- het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van een FBI mogen slechts bestaan uit beleggingen;
- beleggingen die bestaan uit onroerend goed mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 60 % van de boekwaarde van het onroerend goed;
- alle andere beleggingen mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 20 % van de boekwaarde van die beleggingen;
- de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI dienen voor ten minste 75 % in handen te zijn van natuurlijke personen, van instellingen die niet onderworpen zijn aan een belasting op de winst en/of van beursgenoteerde beleggingsinstellingen;
- de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet direct of indirect voor 5 % of meer in handen zijn van een natuurlijke persoon (en zijn partner);
- de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet door tussenkomst van een buiten Nederland gevestigde vennootschap of fonds voor 25 % of meer berusten bij in Nederland gevestigde instellingen;
- winsten van de FBI zijn onderworpen aan het vennootschapsbelastingtarief van 0 %;
- het uit te keren winstaandeel van de FBI dient binnen acht maanden na afsluiting van elk boekjaar te worden uitgekeerd aan de aandeelhouders en andere winst-gerechtigden;
- over de uitgekeerde winstaandelen is 5 % dividendbelasting verschuldigd.

DUITSLAND

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Duitsland vallen niet onder het G-REIT-stelsel, dat voor hen niet toegankelijk is.

SPANJE

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Spanje vallen niet onder het ES-REIT-stelsel, dat voor hen niet toegankelijk is.

FINLAND

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Finland vallen niet onder het FIN-REIT-stelsel, dat voor hen niet toegankelijk is.

Kapitaal

het geplaatste kapitaal ten belope van 1.450.210.370,80 EUR is volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De historiek van de wijzigingen in het aandelenkapitaal vóór 2020 kan worden geraadpleegd in de jaarlijkse financiële verslagen van de vorige jaren, die kunnen worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

EVOLUTIE VAN HET KAPITAAL IN 2020

Datum van de operatie		09.06.2020	10.06.2020	
Modaliteiten van de operatie	Situatie op 31.12.2019			Situatie op 31.12.2020
Uitgifteprijs (in EUR)		113,68	119,36	
Bedrag van het kapitaal (in EUR)		20.750.901,02	44.232.462,98	
Bedrag van de netto-inbreng in het eigen vermogen (in EUR)		44.019.851,68	98.520.698,88	
Aantal gewone aandelen		387.226	825.408	
Totaal aantal bevoorrechte aandelen na de operatie	25.849.283	26.236.509	27.061.917	27.061.917
Bedrag van het kapitaal na de operatie (in EUR)	1.385.227.006,80	1.405.977.907,82	1.450.210.370,80	1.450.210.370,80

Beschrijving van de aandelentypes

Op 31.12.2020 had Cofinimmo 25.849.283 gewone aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de statuten, zoals voorzien door de wet, van toepassing.

Op 15.01.2020 heeft de buitengewone algemene vergadering alle verwijzingen naar gewone aandelen en bevoorrechte aandelen uit de statuten verwijderd en vervangen door het woord "aandelen" om de situatie weer te geven die voortvloeit uit de conversie van alle bevoorrechte aandelen.

Toegestaan kapitaal

op 31.12.2020 bedroeg het bedrag waarmee de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal kon verhogen 1.160.000.000,00 EUR.

Op 25.08.2020 heeft de buitengewone algemene vergadering de raad van bestuur een nieuwe machtiging verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van de notulen van deze vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De raad van bestuur is sindsdien gemachtigd het kapitaal in één of meer keer te verhogen met een maximumbedrag van:

1. 725.000.000 EUR, hetzij 50 % van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020, voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld, met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders van de vennootschap,
2. 290.000.000 EUR, hetzij 10 % van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020, desgevallend, afgerond, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
3. 145.000.000 EUR, hetzij 10 % van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020, desgevallend, afgerond, voor,

a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura,

b) kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of

c) elke andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal, in het kader van die machtiging, geenszins hoger mag zijn dan 1.160.000.000 EUR, hetzij het cumulatieve bedrag van de verschillende machtigingen inzake het toegestaan kapitaal.

Evolutie van de eigen aandelen

Op 01.01.2020 bezat de Cofinimmo groep 50.691 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn resultaatgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2020.

De Cofinimmo groep bezat op 31.12.2020 45.084 eigen aandelen (in het bezit van de Cofinimmo groep), wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,17 %.

Evolutie van de eigen aandelen in 2020

Situatie op 01.01.2020	50.691
Overdrachten en verkoop van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan voorbehouden aan de werknemers tijdens het eerste halfjaar van 2020	-4.350
Overdracht van aandelen uit de conversie van de 1.257 gewone aandelen van de bevoorrechte aandelen I die werden verworven wegens gebrek aan conversieaanvragen	-1.257
Situatie op 31.12.2020	45.084

Aandeelhoudersstructuur

De aandeelhoudersstructuur wordt beschreven in het hoofdstuk 'Cofinimmo op de beurs' van dit universeel registratiedocument. Ze kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Woonzorgcentrum – Cartagena (SP)

Statuten

Samenvatting van de wijzigingen

Op 15.01.2020 keurde de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo wijzigingen van de statuten goed naar aanleiding van de inwerkingtreding op 01.01.2020 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), dat het Wetboek van vennootschappen vervangt.

Op 25.08.2020 keurde de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo een nieuwe machtiging aan de raad van bestuur goed om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal en de mogelijkheid voor de aandeelhouders om op afstand deel te nemen aan de algemene vergadering door middel van elektronische communicatie.

Statuten op 31.12.2020

Titel I - Aard van de vennootschap

ARTIKEL 1 - VORM EN BENAMING

1.1 De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming: «COFINIMMO».

1.2 De Vennootschap is een "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap" (afgekort «OGVV») in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna genoemd de "GVV-wet"), waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen, in België of in het buitenland, aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVV naar Belgisch Recht" of "OGVV naar Belgisch Recht" en alle documenten die uitgaan van de Vennootschap bevatten dezelfde vermelding.

Zij is onderworpen aan de GVV-wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna het "koninklijk besluit GVV" genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de "GVV-wetgeving" genoemd).

ARTIKEL 2 – ZETEL, E-MAILADRES EN WEBSITE

De zetel is gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De raad van bestuur mag de zetel van de Vennootschap verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel verplaatst wordt naar een ander Gewest. In dat geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

Het e-mailadres van de Vennootschap is info@cofinimmo.be.

De website van de Vennootschap is: www. cofinimmo.com.

De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 3 - VOORWERP

3.1 De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed waarvan sprake in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet te bezitten.

Onder "vastgoed" wordt verstaan:

i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks, ten belope van meer dan vijfentwintig procent (25 %) wordt aangehouden door de Vennootschap;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, meer dan vijfentwintig procent (25 %) van het kapitaal, rechtstreeks of onrechtstreeks, wordt aangehouden door de Vennootschap;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling

ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, in de zin van de wet van 11 juli 2018;

xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 3.1 (b), lid 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) van de GVV-wet dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) Het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meer:

i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;

ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of

iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/ of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

(d) Het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) Het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten als bedoeld in artikel 3.1, (c), hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

3.2 De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV-wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

3.3 De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing geven of nemen. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

3.4 De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze interesseren in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.

Algemeen dient de Vennootschap het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-wetgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

ARTIKEL 4 - VERBODSBEPALINGEN

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

ARTIKEL 5 - DUUR

De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

Titel II - Kapitaal - Aandelen

ARTIKEL 6 - KAPITAAL

6.1 Inschrijving en storting van het kapitaal

Het kapitaal wordt vastgelegd op een miljard vierhonderdvijftig miljoen tweehonderdentienduizend driehonderdzeventig EUR tachtig cent (1.450.210.370,80 EUR) en is verdeeld over zevenentwintig miljoen eenenzestigduizend negenhonderdzeventien (27.061.917) volledig volgestorte aandelen zonder aanduiding van nominale waarde die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

6.2 Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is gemachtigd het kapitaal in één of meer keer te verhogen met een maximumbedrag van:

1° zevenhonderdvijfentwintig miljoen EUR (725.000.000 EUR), hetzij 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 25 augustus 2020, desgevallend, afgerond, voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld, met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap,

2° tweehonderdnegentig miljoen EUR (290.000.000 EUR), hetzij 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020, desgevallend, afgerond, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,

3° honderdvijfenveertig miljoen EUR (145.000.000 EUR), hetzij 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020, desgevallend, afgerond, voor

a. kapitaalverhogingen door inbreng in natura,

b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of

c. elke andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat i) het kapitaal, in het kader van het toegestaan kapitaal, niet verhoogd zal worden met een bedrag hoger dan 1.160.000.000 EUR, hetzij het cumulatieve bedrag van de verschillende machtigingen bedoeld in punten 1°, 2° en 3° en ii) dat elke kapitaalverhoging overeenkomstig de GVV-watgeving zal moeten plaatsvinden.

Deze machtiging wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de notulen van de algemene vergadering van 25 augustus 2020.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast.

De kapitaalverhogingen waarover de raad van bestuur aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van gemengde inbreng of door incorporatie van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies, alsook alle eigenvermogensbestanddelen van de statutaire IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke GVV-wetgeving) die kunnen worden omgezet in kapitaal, met of zonder creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of alle andere effecten die het kapitaal vertegenwoordigen of die toegang ertoe geven.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag hiervan worden geboekt op één of meer afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, alsnog op een onbeschikbare rekening te boeken die in dezelfde mate als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering op de wijze die vereist is voor een statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het resterende bruikbare bedrag van het toegestaan kapitaal.

De raad van bestuur is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, ten gunste van één of meer welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover er, in de mate dat de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden als bedoeld in de GVV-wetgeving en in artikel 6.4 van de statuten. Het moet in ieder geval niet worden verleend in geval van inbreng in geld overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden als voorgeschreven in de GVV-wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 6.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

6.3 Verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 januari 2020 mag de raad van bestuur, voor rekening van de Vennootschap de eigen aandelen van de Vennootschap verwerven en in pand te nemen (zelfs buiten de Beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfentachtig procent (85 %) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die aan de datum van de transactie (verwerving en inpandneming) voorafgaat en niet hoger mag zijn dan (115 %) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die de datum van de transactie (verwering en inpandneming) voorafgaat. De Vennootschap mag op geen enkel moment meer dan tien procent (10 %) van het totaal aantal uitgegeven aandelen in bezit hebben.

De raad van bestuur is ook uitdrukkelijk gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan één of meer welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, mits naleving van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door één of meer rechtstreekse dochterondernemingen, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochterondernemingen.

6.4 Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden om rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Bij elke kapitaalverhoging bepaalt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Indiende algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op één of meer afzonderlijke eigen vermogensrekeningen van het passief van de balans.

Inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden, voor zover er, in de mate dat de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de volgende voorwaarden van de GVV-wetgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die uitgeoefend kunnen worden door inbreng in geld.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving moet dit in elk geval niet worden verleend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld, die is uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestaan kapitaal;
2. het gecumuleerd bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, bedraagt niet meer dan 10 % van het totaal bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Het moet evenmin worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Daarenboven moeten, overeenkomstig de GVV-wetgeving, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de kapitaalverhoging door inbreng in natura alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Dienaangaande is het toegelaten om van het in punt 2 (b) bedoelde bedrag, een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

3. behalve indien de uitgifteprijs, of, in het in artikel 6.6 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag volgend op de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun

aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving zijn deze bijkomende voorwaarden in ieder geval niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.5 Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

6.6 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

In overeenstemming met de GVV-wetgeving zijn de bijkomende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 6.4 in geval van inbreng in natura van toepassing, mutatis mutandis, op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de GVV-wetgeving.

In dit laatste geval, moeten de woorden « datum van inbrengovereenkomst » begrepen worden als de neerleggingsdatum van het fusie- of splitsingsvoorstel.

ARTIKEL 7 - AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna, de "**Titularis**") en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de zetel van de Vennootschap een register van aandelen op naam bijgehouden dat, desgevallend, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

ARTIKEL 8 - ANDERE EFFECTEN

De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet verboden zijn door of krachtens de wet, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV-wetgeving en de statuten. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

ARTIKEL 9 – TOELATING TOT DE VERHANDELING EN OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de GVV-wetgeving.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, worden bepaald op vijf procent (5 %) en elk veelvoud van vijf procent (5 %) van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Behoudens de bij wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen, vóór de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

Titel III - Bestuur en toezicht

ARTIKEL 10 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die is samengesteld uit minstens vijf leden die benoemd zijn door de algemene vergadering van aandeelhouders voor in principe een periode van vier jaar.

De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde en zonder opgave van reden met onmiddellijke ingang beëindigen.

De bestuurders zijn herbenoembaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Wanneer één of meer mandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders bijeengekomen in raad het recht om voorlopig in de vervanging te voorzien tot aan de volgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen. Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald op basis van de verrichtingen en transacties die de Vennootschap of haar perimetervennootschappen realiseren.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de "FSMA").

De raad van bestuur kan één of meer waarnemers aanstellen die aan alle of een deel van de vergaderingen van de raad van bestuur kunnen bijwonen volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

ARTIKEL 11 - VOORZITTERSCHAP - BERAADSLAGINGEN

De raad van bestuur komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping, zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen.

De raad van bestuur kiest zijn Voorzitter onder zijn leden en kan een Vicevoorzitter kiezen. De vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter of, indien hij er niet is, door de Vicevoorzitter en indien ze afwezig zijn, door de bestuurder met de meeste anciënniteit en in geval van gelijke anciënniteit door de bestuurder met de hoogste leeftijd.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren per elektronische post, of bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de Vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan per gewone brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn. Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen; in geval van staking van stemmen, is de stem van de bestuurder die de vergadering voorzit, doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de bestuurders die erom verzoeken. De volmachten worden eraan gehecht.

Afschriften of uittreksels van deze notulen bestemd voor derden worden ondertekend door één of meer bestuurders met vertegenwoordigingsbevoegdheid.

De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

ARTIKEL 12 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD

12.1. De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op alsook het jaarverslag.

De raad van bestuur stelt één of meer onafhankelijke waarderingsdeskundigen aan in overeenstemming met de GVV-wetgeving en stelt, in voorkomend geval, elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

12.2. De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap, alsook haar vertegenwoordiging in deze context delegeren aan één of meer personen, samen handelend, die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. De met het dagelijks bestuur belaste perso(o)n(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

12.3. De raad van bestuur kan aan elke lasthebber alle bijzondere bevoegdheden overdragen die beperkt zijn tot bepaalde handelingen of een bepaalde reeks van handelingen, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De raad van bestuur kan in overeenstemming met de GVV-wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend.

ARTIKEL 13 – UITVOEREND COMITÉ

De raad van bestuur kan een uitvoerend comité oprichten waaraan hij bijzondere bevoegdheden verleent, beperkt tot bepaalde handelingen of tot een reeks welbepaalde handelingen, met uitzondering van de bevoegdheden die aan de raad van bestuur zijn voorbehouden door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

De taken, bevoegdheden en samenstelling van het uitvoerend comité worden vastgesteld door de raad van bestuur.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap, alsook haar vertegenwoordiging in dit kader delegeren aan één of meer leden van het uitvoerend comité.

De leden van het uitvoerend comité moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

Binnen de grenzen van de bevoegdheden die de raad van bestuur delegeert aan het uitvoerend comité, machtigt de raad van bestuur het uitvoerend comité om zijn bevoegdheden verder te delegeren aan één of meer lasthebbers van de Vennootschap.

ARTIKEL 14 – EFFECTIEVE LEIDING

Zonder afbreuk te doen aan de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen die benoemd zijn door de raad van bestuur.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

ARTIKEL 15 – ADVISERENDE EN GESPECIALISEERDE COMITÉS

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een benoemings, remuneratie –en corporate governance comité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur kan ook onder zijn verantwoordelijkheid één of meer comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

ARTIKEL 16 – HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De raad van bestuur mag één of meer huishoudelijke reglementen opstellen.

ARTIKEL 17 - VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP EN ONDERTEKENING VAN AKTEN.

Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de raad van bestuur, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door twee personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden.

De Vennootschap wordt bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur of door het uitvoerend comité, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door twee personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden.

ARTIKEL 18 – REVISORAAL TOEZICHT

De Vennootschap stelt één of meer commissarissen aan die de functie uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

Titel IV - Algemene vergadering

ARTIKEL 19 - BIJEENKOMST

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de tweede woensdag van de maand mei om vijftien uur dertig minuten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meer aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meer voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op 10 % van het kapitaal. De oproepingen gebeuren binnen de termijnen en overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste 3 % van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

ARTIKEL 20 - DEELNAME AAN DE VERGADERING

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, hun intentie kenbaar maken om deel te nemen aan de algemene vergadering, en dit uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering, via het e-mailadres van de Vennootschap of het specifieke e-mailadres vermeld in de oproeping tot de algemene vergadering, desgevallend middels de verzending van een volmacht, of elk ander communicatiemiddel dat aangekondigd is in de oproeping.

ARTIKEL 21 - STEMMING DOOR VOLMACHT

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al dan niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering, worden meegedeeld aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping tot de algemene vergadering.

De raad van bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

Indien verscheidene personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht schorsen totdat een enkele persoon ten aanzien van de Vennootschap als houder van het stemrecht is aangewezen.

ARTIKEL 22 - BUREAU

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de afgevaardigde bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangesteld door de aanwezige bestuurders.

De Voorzitter wijst de secretaris aan.

De vergadering kiest twee stemopnemers.

De aanwezige bestuurders vervolledigen het bureau.

ARTIKEL 23 - AANTAL STEMMEN

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

ARTIKEL 24 - BERAADSLAGING

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing genomen door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen.

Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de uitgebrachte stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend.

Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

ARTIKEL 25 - STEMMING OP AFSTAND

De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief of via de website van de Vennootschap te stemmen op afstand door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de Vennootschap indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering.

Overeenkomstig artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan de raad van bestuur voorzien dat elke aandeelhouder en elke andere effectenhouder bedoeld in artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen eveneens op afstand kunnen deelnemen aan de algemene vergadering via een door de Vennootschap ter beschikking gesteld elektronische communicatiemiddel.

Aandeelhouders die op deze manier deelnemen aan de algemene vergadering worden voor de vervulling van de voorwaarden inzake meerderheid en aanwezigheid geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de vergadering gehouden wordt.

Het elektronisch communicatiemiddel waarvan hiervoor sprake moet de Vennootschap toelaten de hoedanigheid en de identititeit van de aandeelhouder te controleren volgends de door de raad van bestuur bepaalde modaliteiten. Deze kan alle bijkomende voorwaarden stellen om de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen. Het elektronisch communicatiemiddel moet de in het eerste lid bedoelde effectenhouders, ten minste in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en, wat de aandeelhouders betreft, om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. De raad van bestuur kan voorzien dat het elektronische communicatiemiddel bovendien in staat stelt om deel te nemen aan de beraadslagingen en om vragen te stellen.

Indien de raad van bestuur gebruik maakt van de mogelijkheid om op afstand deelt te nemen aan de algemene vergadering door middel van een elektronisch communicatiemiddel, vermeldt de oproeping tot de algemene vergadering de toepasselijke procedures en modaliteiten

ARTIKEL 26 - NOTULEN

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom verzoeken.

Kopieën of uittreksels van de notulen, bestemd voor derden worden ondertekend door één of meer bestuurders met vertegenwoordigingsbevoegdheid.

ARTIKEL 27 - ALGEMENE VERGADERING VAN DE OBLIGATIEHOUDERS

De bepalingen in dit artikel zijn enkel en alleen van toepassing op obligaties, voor zover de uitgiftevoorwaarden van de obligaties hiervan niet afwijken.

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

Titel V - Rekeningen - Verdeling

ARTIKEL 28 - REKENINGEN

Het boekjaar vangt aan op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de raad van bestuur een inventaris alsook de jaarrekening op.

De raad van bestuur stelt een verslag op, het "jaarverslag" genoemd, waarin hij verantwoording aflegt voor zijn bestuur. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op, het "controleverslag" genoemd.

ARTIKEL 29 - VERDELING.

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de grenzen toegestaan door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden op 15 januari 2020, werd de raad van bestuur gemachtigd om tot een uitkering aan de werknemers van de Vennootschap en van haar dochtervennootschappen te beslissen, ten belope van een maximaal bedrag van één procent (1 %) van de winst van het boekjaar, en dit voor een nieuwe periode van vijf jaar, de eerste uitkeerbare winst zijnde diegene van het boekjaar 2019.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 15 januari 2020.

ARTIKEL 30 - INTERIMDIVIDENDEN

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

ARTIKEL 31 – TERBESCHIKKINGSTELLING VAN DE JAAR- EN HALFJAARVERSLAGEN

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt en met de GVV-wetgeving.

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap.

Titel VI - Ontbinding - Vereffening

ARTIKEL 32 - VERLIES VAN KAPITAAL

Ingeval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de voorwaarden bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 33 - BENOEMING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VEREFFENAARS

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door één of meer vereffenaars die de algemene vergadering benoemt.

Indien uit de staat van activa en passiva van de Vennootschap die is opgesteld overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaar(s) in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank ter bevestiging worden voorgelegd, tenzij uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

Wordt of worden er geen vereffenaar(s) benoemd, dan worden de leden van de raad van bestuur ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 34 - VERDELING

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volgestorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

Titel VII - Algemene bepalingen

ARTIKEL 35 - KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, persoon belast met het dagelijks bestuur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurd is, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet ge- beurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

ARTIKEL 36 - BEVOEGDHEID VAN RECHTBANKEN

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, personen belast met het dagelijks bestuur, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de Franstalige ondernemingsrechtbanken van de zetel tenzij de Vennootschap hier expliciet van afziet.

ARTIKEL 37 - GEMEEN RECHT

De clausules van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van de GVV-wetgeving of elke andere toepasselijke wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van de) statutaire clausules.

Woonzorgcentrum Zonnewende – Aartselaar (BE)

Lexicon

AANGEPASTE OMLOOPSNELHEID

Omloopsnelheid vermenigvuldigd met het free floatpercentage.

ASSISTENTIEWONINGEN

Kleine appartementen waarin senioren op (semi)autonome wijze kunnen wonen en waar huishoudelijke diensten en maaltijden worden aangeboden.

BEURSKAPITALISATIE

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

BEZETTINGSGRAAD

Wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geschatte huurwaarden van de leegstand (exclusief activa bestemd voor verkoop). Deze laatste wordt berekend op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

BKG (UITSTOOT VANBROEIKASGASSEN)

De hoeveelheid broeikasgassen in de atmosfeer uitgestoten door de activiteit van een onderneming.

BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Evaluatiemethode voor de milieuprestatie en duurzaamheid van een gebouw (www.breeam.org).

CONTRACTUELE HUREN

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

BRUTOHUURRENDEMENT

De verhouding tussen de huur van een gekocht goed en de verwervingswaarde, zonder aftrek van transactiekosten.

CALL OPTIE

Recht om een bepaald financieel product gedurende een bepaalde periode tegen een vooraf vastgelegde prijs te kopen.

CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)

CDP is een non-profit organisatie die het wereldwijde informatiesysteem voor investeerders, bedrijven, steden, staten en regio's beheert om hun milieueffecten te beheren.

DACH UND FACH

Duitse term voor huurovereenkomsten waarbij de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw en soms de technische installaties worden gedragen door de eigenaar.

DIVIDENDRENDEMENT

Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers van het jaar.

DUBBEL NETTO

Zogenaamde 'dubbel netto' huurcontracten of rendementen houden in dat de onderhoudskosten – in min of meer ruime mate – ten laste van de eigenaar (verhuurder) zijn. Het gaat meer bepaald om de onderhoudskosten voor daken, muren, gevels, technische en elektrische installaties, directe omgeving, watervoorzieningen en afwatering. Deze onderhoudskosten kunnen via specifieke bepalingen in het huurcontract volledig of gedeeltelijk ten laste worden gelegd van de huurder.

DUE DILIGENCE

Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde plaatsbeschrijving van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

EERSTELIJNSZORGCENTRUM

Centrum waarin verschillende medische zorgverstrekkers verenigd zijn (artsen, psychologen, tandartsen, kinesitherapeuten, apothekers, ...) en hun patiënten/klanten ontvangen.

EPB (ENERGIEPRESTATIE VAN EEN GEBOUW)

Deze index, die voortkomt uit de Europese richtlijn 2002/91/EG, drukt de hoeveelheid energie uit die nodig is voor de verschillende behoeften die verband houden met een normaal gebruik van een gebouw. Hij resulteert uit een berekening van verschillende factoren die de vraag naar energie beïnvloeden (isolatie, ventilatie, eigen energieopwekking of via de zon, verwarming enz.).

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Vereniging die de Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen groepeert om de sector te promoten (www. epra.com).

EPRA EUROPE

Europese beursindex van de FTSE EPRA/ NAREIT Global Real Estate, opgericht door EPRA en samengesteld uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de in Europa genoteerde vastgoedsector.

ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE)

Kwesties die de economische, ecologische en sociale gevolgen van een organisatie weerspiegelen.

EX-DATE

Datum vanaf wanneer de beursverhandeling van een aandeel gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering (omwille van het 'knippen van de coupon', wat vroeger kenmerkend was voor het dividend), m.a.w. drie werkdagen na de gewone algemene vergadering.

FBI (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING)

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

FINANCIËLE RATING

Rating toegekend door gespecialiseerde agentschappen (Standard & Poor's voor Cofinimmo) die de financiële soliditeit van een vennootschap op korte of lange termijn inschatten. Deze rating beïnvloedt de rentes waartegen een vennootschap zichzelf kan financieren.

FREE FLOAT

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5 % van het totaal aantal aandelen bezitten.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY - AUTORITEIT VOOR DE FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN)

De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten in België.

GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF

Nettoinventariswaarde. Eigen vermogen geschat tegen de marktwaarde die het verschil is tussen de activa en de verplichtingen van de vennootschap (beide worden voor het merendeel rechtstreeks tegen hun marktwaarde weergegeven in de balans van Cofinimmo). Deze waarde wordt berekend op basis van de waarderingsgegevens betreffende de gebouwen van onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

GPR250 (GLOBAL PROPERTY RESEARCH 250)

De beursindex van de 250 grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen ter wereld.

GREEN & SOCIAL BONDS

'Groene en sociale' obligaties, waarvan de opbrengst bestemd is voor de (her) financiering van projecten die positief bijdragen tot duurzame, ecologische of maatschappelijke ontwikkeling. In december 2016 werd Cofinimmo de eerste Europese vastgoedvennootschap die 'green and social bonds' uitgeeft.

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)-NORMEN

Duurzaamheidsrapporteringsnormen voor gebruik door organisaties bij het rapporteren omtrent hun economische, ecologische en/of sociale effecten. Deze norm wordt gepubliceerd door Global Sustainability Standards Board (GSSB).

GVBF (GESPECIALISEERD VASTGOEDBELEGGINGSFONDS)

Belgisch fiscaal statuut van institutionele instellingen voor alternatieve collectieve belegging met een vast aantal aandelen, die uitsluitend bestemd zijn voor collectieve belegging in onroerend goed.

GVV (GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP)

Stelsel gecreëerd in 2014 dat dezelfde doelen nastreeft als de Real Estate Investment Trusts (REIT) die in verschillende landen zijn ingevoerd: REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland). De GVV's worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

IAS/IFRS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS/ INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

INVESTERINGSWAARDE

Door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contract voor de uitwisseling van interestvoeten (vaak vast tegen variabel of omgekeerd), afgesloten tussen twee partijen voor de uitwisseling van financiële stromen, berekend op basis van een vastgelegd notioneel bedrag, frequentie en looptijd.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14.11.2007

Koninklijk besluit inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014

Koninklijk besluit betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV).

MVO (MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN)

Maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt door de Europese Commissie gedefinieerd als de vrijwillige integratie door bedrijven van sociale en ecologische overwegingen in hun bedrijfsactiviteiten en hun relaties met stakeholders.

NETTORESULTAAT

Nettoresultaat van de kernactiviteiten, plus (+) resultaat op financiële instrumenten, plus (+) resultaat op de portefeuille.

NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN

Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, plus (+) financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min (-) belastingen op het resultaat.

OMLOOPSNELHEID

Omloopsnelheid van het aandeel, die berekend wordt door het totaal volume aandelen dat tijdens het boekjaar werd verhandeld, te delen door het totale aantal aandelen dat tijdens deze periode in omloop was.

OPERATIONELE MARGE

Operationeel resultaat vóór het portefeuilleresultaat, te delen door het vastgoedresultaat.

OTA (OBLIGATIES TERUGBETAALBAAR IN AANDELEN)

Schuldinstrument waarbij de schuldenaar de mogelijkheid heeft om zijn schuld op vervaldag terug te betalen in aandelen. De houders van OTA worden aangeduid als 'OTA-houders'.

PAY OUT RATIO

Percentage van het nettoresultaat van de kernactiviteiten dat wordt uitgekeerd onder de vorm van een dividend.

PPS (PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING)

Samenwerking tussen de publieke en de private sector in het kader van projecten die inspelen op een collectieve vraag: stadsvernieuwing, infrastructuurwerken, openbare gebouwen enz.

RECHT VAN ERFPACHT

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een gebouw dat aan iemand anders toebehoort en waarvoor aan de eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (pacht). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

RECORD DATE

Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, m.a.w. twee werkdagen na de ex-date.

REËLE WAARDE

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/ IFRS-boekhoudnormen, m.a.w. na aftrek van de transactiekosten, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. De overdrachtsrechten voor activa in België door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen momenteel forfaitair vastgelegd op 2,5%. Voor gebouwen waarvan de waarde minder dan 2,5 miljoen EUR bedraagt, zijn de af te trekken rechten de registratierechten die van toepassing zijn op basis van de ligging van het gebouw (10% of 12,5%). Voor de activa in Frankrijk, Nederland en Duitsland variëren de afgetrokken overdrachtsrechten in het algemeen tussen 2% en 7%.

REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de deskundige, plus (+) de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat intreedt in een GVV, SIIC of FBI-stelsel.

RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten, plus (+) de herstructureringskosten van de financiële instrumenten.

ROERENDE VOORHEFFING

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

SCHULDRATIO

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake GVV's wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

SDG (SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS)

17 doelstellingen om onze wereld te veranderen tegen 2030 om welvaart te bevorderen en tegelijkertijd de planeet te beschermen (Bron: https://www.un.org/sustainabledevelopment/).

SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

Fiscaal stelsel in Frankrijk dat vergelijkbaar is met het GVV-stelsel.

SSR (CLINIQUE DE SOINS DE SUITE ET DE RÉADAPTATION)

Instelling die een revaliderende verzorging biedt na een verblijf in het ziekenhuis als gevolg van een medische aandoening of een operatie.

TAKE-UP

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimten.

TCFD (TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES)

Task force die door de Financial Stability Board (FSB) is opgericht om aanbevelingen te ontwikkelen ter vergemakkelijking van de externe communicatie omtrent klimaatverandering met de nadruk op de financiële gevolgen.

TRIPLE NETTO

Zogenaamde 'triple net' huurcontracten of rendementen houden in dat de verzekeringen, de belastingen en de onderhoudskosten ten laste van de huurder zijn. Dit betreft vooral huurcontracten voor woonzorgcentra in België.

VASTGOEDBEVAK (VASTGOEDBELEGGINGSVENNOOTSCHAP MET VAST KAPITAAL)

Stelsel gecreëerd in 1995 om de collectieve belegging in vastgoed te promoten. De Vastgoedbevaks worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

ZBC (ZELFSTANDIG BEHANDELCENTRUM)

Private zelfstandige kliniek in Nederland.

COFINIMMO

Woluwedal 58
B – 1200 Brussel
Tel. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.P.R. van Brussel
BTW: BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

Stuur ons uw opmerkingen

info@cofinimmo.be

Ontwerp en realisatie

www.chriscom.eu
Team External communication & investor relations
Team Control
Team ESG

Afbeeldingen

Gebouwen: David Plas, Atelier Jahr, Yvan Glavie, Oilinwater Design Studio, Adriaan van Dam Fotografie, RAU Architecten, Georges de Kinder

Portretten: David Plas

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C012447

Cofinimmo
together in real estate

www.cofinimmo.com