



CARING



LIVING



2021



WORKING



UNIVERSEEL
REGISTRATIE-
DOCUMENT

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



Cofinimmo
together in real estate

INHOUD

Risicofactoren	2
Voorafgaande opmerkingen	8
Brief aan de aandeelhouders	11
Beheersverslag	22
Kerncijfers op 31.12.2021	22
Transacties en verwezenlijkingen in 2021	24
Missie	26
Strategie	27
Zorgvastgoed	32
Zorgvastgoed van Cofinimmo in Europa	40
België	42
Frankrijk	44
Nederland	46
Duitsland	48
Spanje	50
Finland	52
Ierland	53
Italië	54
Verenigd Koninkrijk	55
Vastgoed van distributienetten	56
Publiek-private samenwerkingen	60
Kantoren	62
Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille	70
Beheer van de financiële middelen	79
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening	85
Statutaire resultaatsbestemming	92
Gebeurtenissen na 31.12.2021	94
Vooruitzichten 2022	98
Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten	102
ESG-Verslag	104
Boodschap aan de stakeholders	105
Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie	106
Waardeketen	112
Dialoog met de stakeholders	116
Environment	120
Social	126
Governance	136
Vastgoedverslag	146
Geconsolideerde vastgoedportefeuille	146
Commentaar over de markt	158
Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen	166
Cofinimmo op de beurs	170
Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	176
Corporate governanceverklaring	188
Beslissingsorganen	194
Regelgeving en procedures	204
Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14.11.2007	207
Bezoldigingsverslag	209
Andere tussenkomende partijen	220
Jaarrekeningen	223
Geconsolideerde jaarrekening	224
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	230
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	300
Statutaire jaarrekening	304
Verslag van de commissaris inzake de statutaire jaarrekening	312
Bijlagen bij het ESG-verslag	316
EPRA prestatie maatstaven	317
Boordtabel	337
Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG	342
GRI-inhoudstafel	344
Verslag van de commissaris	348
Concordantietabellen	350
Concordantietabel van het universeel registratiedocument	350
Concordantietabel van het jaarlijks financieel verslag	356
Permanent document	358
Lexicon	372

HISTORIEK



1983

Oprichting
(kapitaal:
6 miljoen EUR)

2005

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



1994

Notering op de beurs van
Brussel, nu Euronext Brussels

1996

Verkrijging van het BEVAK-
stelsel in België



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

2016

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

2019

- Nieuwe versnelling van de investeringen in zorgvastgoed (bijna 500 miljoen EUR)
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Spanje
- Versnelling van de heroriëntatie van de kantorenportefeuille naar het Central Business District van Brussel
- Meer dan 56% van de geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed



2015

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

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



2020

- Start van het 30³-project gericht op een vermindering met 30% van de energie-intensiteit van de portefeuille tegen 2030, in vergelijking met het niveau van 2017
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Finland
- Kapitaalverhogingen voor bijna 143 miljoen EUR
- Uitgifte van een eerste duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR
- Meer dan 700 miljoen EUR aan investeringen, waarvan bijna 600 miljoen EUR in zorgvastgoed in Europa
- 59% van de geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed



2021

- Meer dan 1 miljard EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk
- 67% van geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille
- Kapitaalverhogingen voor bijna 565 miljoen EUR
- Gedeeltelijke verkoop van de Cofinimur I-portefeuille (vastgoed van distributienetten) voor meer dan 40 miljoen EUR

OVER COFINIMMO

De pandemie waar de wereld nu al twee jaar onder lijdt, heeft het duidelijk gemaakt hoe belangrijk de gezondheidssector voor ieder van ons is.

Via talrijke projectontwikkelingen neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa.

In 2021 vestigde Cofinimmo zich in Ierland, vervolgens in Italië en in het Verenigd Koninkrijk.

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

Door te steunen op haar jarenlange ervaring in de ontwikkeling en de renovatie van vastgoedactiva kan Cofinimmo bijdragen tot het voldoen aan de sterke vraag naar hoogkwalitatieve zorginstellingen, gespecialiseerd in de zorg voor senioren van de Ierse, Italiaanse en Engelse bevolking.

COFINIMMO IS ACTIEF IN

9 landen

**5,7
miljard EUR**

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE
OP 31.12.2021

Al bijna 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed.

De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 5,7 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 3,8 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 145 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda en Frankfurt en Madrid.

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 14.03.2022 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 4,0 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 2021 een nettoresultaat - aandeel van de groep van 260 miljoen EUR heeft gerealiseerd, dat het netto-actief op 31.12.2021 3.233 miljoen EUR bedroeg, dat de schuldgraad 44,2% bedroeg en dat de contractuele huren op diezelfde datum 313 miljoen EUR beliepen.

Structuur van de risicofactoren

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

F.1.1 Conjunctuur

- F.1.1.1 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.1.1.5 Onderzoeken en controle van bepaalde zorguitbaters

F.1.2 Vastgoedportefeuille

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

F.1.3 Klanten

- F.1.3.1 Concentratierisico
- F.1.3.2 Huurleegstand

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

F.2.1 Liquiditeitsrisico

F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters

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

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

F.3 JURIDISCHE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S

F.3.1 GVV-, GVBF- en SIIC-stelsel

F.3.2 Wijziging in de socialezekerheidsstelsels

F.3.3 FBI-stelsel

F.4 RISICO'S VERBONDEN AAN 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 herzielt per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 2,0 miljoen EUR waardeverminderingen op handelsvorderingen in geboekt, zonder equivalent in 2021.

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

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants, enz.) 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 was van korte duur in 2020, in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheids crisis. De Belgische (grotendeels gesloten sinds eind oktober 2020) en Duitse (bijna volledig gesloten sinds begin november 2020) centra werden in juni 2021 heropend. Sindsdien zijn hun operationele prestaties over het algemeen beter geweest dan de verwachtingen, die waren herzien om rekening te houden met de gezondheidsmaatregelen. De huidige situatie van de besmettingen roept echter nog steeds op tot voorzichtigheid;
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, de Pubstone-portefeuilles van cafés en restaurants in België en Nederland minder dan 10% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. In de loop van het boekjaar 2020 is de reële waarde van deze portefeuille stabiel gebleven (exclusief het effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting in Nederland waarmee op 31.12.2020 rekening werd gehouden), met name dankzij de lange resterende looptijd van de contracten. In het boekjaar 2021 bedroeg de verandering in de reële waarde van deze portefeuille (op basis van een ongewijzigde portefeuille) -1,0% in België (rekening houdend met de verhoging van de overdrachtsbelasting van 10% naar 12% in Vlaanderen op 01.01.2022) en -0,7% in Nederland. 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 2022 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie

en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals een verplichte sluiting van de horeca-actoren). Op 31.12.2021, zou een daling van de reële waarde met 5% een (non-cash) last van 22 miljoen EUR betekend hebben, met een ongunstig effect van 0,15% op de schuldratio, en van ongeveer 0,73 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 minder dan 2% van de contractuele huurgelden van de groep. In 2020 werd de reële waarde van deze portefeuille met bijna 12 miljoen EUR (d.w.z. bijna 10%) verminderd. In het boekjaar 2021 bedroeg de variatie in de reële waarde van deze portefeuille (op basis van een ongewijzigde portefeuille) -3,3%. 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 2022 een vermindering van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals maatregelen om het personenverkeer in winkelstraten te beperken). Op 31.12.2021 zou een vermindering van de reële waarde met 5% een (non-cash) last van 3 miljoen EUR betekend hebben, met een ongunstig effect van 0,03% op de schuldratio, en van ongeveer 0,12 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. De gevolgen van de huidige stijging van de inflatie in Europa kunnen in het bijzonder worden beoordeeld (zie ook F.1.3.2) in termen van de verzwakking van de financiële situatie van de huurders, mocht de inflatie van die aard zijn dat zij de geïndexeerde huurprijzen voor sommige huurders ondraaglijk maakt.

Mogelijke effecten:

1. Daling van de netto-inkomsten ten gevolge van een verhoging van de huurleegstand en de daaraan verbonden kosten. Op 31.12.2021 zou een stijging van de huurleegstand met 1% in de zorgvastgoedsector een impact hebben gehad van om en bij -2,0 miljoen EUR (of -0,8%) op het nettoresultaat - aandeel van de groep. Voor de kantoren zou de impact -0,8 miljoen EUR (of -0,3%) geweest zijn.
2. Verzwakking van de solvabiliteit van de huurders en toename van dubieuze klanten die de inning van de huurgelden verminderen. Op 31.12.2021 belopen de handelsvorderingen 35 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. In 2021 hoefde geen gelijkaardige waardevermindering te worden opgenomen. Een stijging van de waardeverminderingen met 1 miljoen EUR zou een daling van het nettoresultaat - aandeel van de groep met 0,4% 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 vastgoedinvesteers kunnen kennen. Dit zou tot gevolg hebben dat de marktprijs die door onafhankelijke waarderingdeskundigen wordt gehanteerd voor vastgoed dat vergelijkbaar is met dat in het bezit van de groep, zou dalen, wat een invloed zou hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het bezit van de groep.

Mogelijke effecten:

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

F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten

De referentierentenvoeten op korte en/of lange termijn kunnen onderhevig zijn aan sterke schommelingen op de internationale financiële markten. Op 31.12.2021 was de financiële schuld van 2,6 miljard EUR, voor de helft aangegaan tegen vaste rente en voor de helft tegen variabele rente. De schuld met variabele rentevoet is afgedekt. Rekening houdend met deze afdekkingen en de vastrentende schuld, is het renterisico afgedekt voor 91%. Het resterende renterisico heeft betrekking op 9% 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 2022, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld dezelfde blijven als deze op 31.12.2021 en zonder de ingevoerde afdekkinginstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 25 basispunten, een daling van het nettoresultaat – aandeel van de groep met 6,0 miljoen EUR en een daling van het netto-actief per aandeel met 0,19 EUR. Rekening houdend met de ingevoerde afdekkinginstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 8 basispunten, een daling van het nettoresultaat – aandeel van de groep met 2,4 miljoen EUR (of 1,1%) en een daling van het netto-actief per aandeel met 0,07 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 2022 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 0,4%) en een daling van het netto-actief per aandeel van 0,03 EUR.

F.1.1.5 Onderzoeken en controle van bepaalde zorguitbaters

De gevolgen van de recente situatie rond bepaalde zorguitbaters, voornamelijk in Frankrijk, kunnen beoordeeld worden vanuit verschillende invalshoeken die aansluiten bij de analyse van risicofactoren:

- het niveau van het huurmarktrisico in de sectoren waarin de groep actief is (zie F.1.1.2), ingeval de bezettingsgraad van

de genoemde uitbaters blijvend aangetast wordt, en/of ten gevolge van een stijging van hun exploitatie- of financiële kosten;

- wat het concentratierisico betreft (zie F.1.3.1), indien sommige van de huidige huurders van de groep een fusie zouden aangaan;
- wat betreft het leegstandrisico (zie F.1.3.2), in geval van vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomsten;
- het risico van wijzigingen in de socialezekerheidsstelsels (zie F.3.2), indien het rechtskader waarin deze uitbaters werken, verandert op een manier die ongunstig is voor hun ontwikkeling of voor de nakoming van hun bestaande verbintenissen tegenover de eigenaars van het vastgoed dat zij uitbaten;
- wat betreft het risico op een gebrek aan transparantie op ESG-niveau (zie F.5.2), in geval van een besmettingseffect op de reputatie van Cofinimmo en/of de andere eigenaars van door deze huurders geëxploiteerde eigendommen.

Cofinimmo is in haar hoedanigheid als gereguleerde vastgoedvennootschap geenszins betrokken bij de uitbating van sites verhuurd aan zorguitbaters. De bezettingsgraad ervan wordt door de zorguitbater beheerd en, in het kader van langetermijncontracten, zijn de huurgelden onafhankelijk van de plaatselijke bezettingsgraad of de financiële prestaties (zie bladzijde 76 van het hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille' voor meer details omtrent de geografische en huurdersdiversificatie).

F.1.2 Vastgoedportefeuille

F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed

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

Mogelijke effecten:

1. Op 31.12.2021 zou een waardevariatie van 1% een impact hebben gehad van: 571 miljoen EUR op het nettoresultaat (tegenover 48,7 miljoen EUR op 31.12.2020), 1,80 EUR op de waarde van het netto-actief per aandeel (tegenover 1,80 EUR op 31.12.2020) en 0,41% op de schuldgraad (tegenover 0,43% op 31.12.2020).
2. Indien de gecumuleerde variaties in de reële waarde van de onroerende goederen (zijnde de gecumuleerde niet-gerealiseerde meerwaarde van 198 miljoen EUR op 31.12.2021) zouden verlaagd worden met een gecumuleerd niet-gerealiseerd

verlies van -800 miljoen EUR (wat een waardevermindering van 998 miljoen EUR zou betekenen) zou de groep slechts gedeeltelijk of niet in staat zijn om een dividend uit te keren. Het bedrag van 800 miljoen EUR vloeit voort uit de toepassing van artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (zie bladzijde 309 van dit document) en betekent na het effect van de dividenduitkering in 2022 voor boekjaar 2021.

F.1.2.2 Investerings onderworpen aan voorwaarden

Bepaalde door de Cofinimmo groep aangekondigde investeringen zijn onderworpen aan voorwaarden, met name wanneer het gaat om (herop)bouw-, renovatie-, uitbreidings- of verwervingsprojecten die nog niet formeel werden gerealiseerd. Het geëngageerde investeringsprogramma vertegenwoordigt 465 miljoen EUR in zorgvastgoed (meer details op bladzijde 38).

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-realiseren van deze beleggingen.

F.1.3 Klanten

F.1.3.1 Concentratierisico

Het concentratierisico wordt beoordeeld op het niveau van de gebouwen, de locaties en de (groepen van) huurders of uitbaters. De Cofinimmo groep beschikt op 31.12.2021 over een gediversifieerde klantenbasis (meer dan 340 huurders- of uitbatersgroepen), waarvan bijna 60 in zorgvastgoed. In 2021 genereerden de vijf belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters van de groep 47,6% van de brutohuurinkomsten. De twee belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters vertegenwoordigden respectievelijk 14,7% (Korian groep) en 9,6% (AB InBev) van deze inkomsten. Daarnaast genereerde de publieke sector 8,5% 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 F.1.2.1 hierboven).
3. Niet-naleving van de diversificatieverplichtingen voorzien in de GVV-regelgeving, die bepaalt dat “geen enkele verrichting die door een openbare GVV wordt uitgevoerd tot gevolg mag hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed (...) dat één enkel geheel van activa vormt, of dat dit percentage nog verder wordt verhoogd indien het al meer dan 20% bedraagt, ongeacht in dit laatste geval de oorzaak van de initiële overschrijding van dit percentage”. Het geheel van activa wordt gedefinieerd als “één of meer gebouwen of activa (...) waarvan het beleggingsrisico moet worden beschouwd als één enkel risico in hoofde van de openbare GVV” (artikel 30 van de GVV-wet). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door entiteiten van de Korian groep en de AB InBev groep worden uitgebaat, vertegenwoordigt respectievelijk 12,7% en 7,0% 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 falen van huurders/

uitbaters (zie hoofdstuk ‘Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille’). Gelet op de hoge bezettingsgraad die op 31.12.2021 werd vastgesteld in de activiteitssectoren van de groep (zorgvastgoed: 99,9%; kantoren: 93,7%; vastgoed van distributienetten: 99,5%; groep: 98,1%), is het risico op toekomstige huurleegstand uiteraard groter dan de mogelijkheid om de bezettingsgraad in elk van deze sectoren te verhogen. De gevolgen van de huidige stijging van de inflatie in Europa kunnen ook worden gezien (zie F.1.1.2) in termen van huurleegstand, in de veronderstelling dat de inflatie zodanig is dat zij de geïndexeerde huren voor sommige huurders onbetaalbaar maakt en de huurleegstand doet toenemen.

Mogelijke effecten:

1. Op 31.12.2021 zou een toename met 1% van de huurleegstand op groepsniveau een impact van ongeveer 3,1 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 VERBODEN 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 2,6 miljard EUR vertegenwoordigden op 31.12.2021) zijn immers onderworpen aan versnellings- of cross-default-clausules.

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

De Cofinimmo groep geniet een openbare financiële rating die wordt bepaald door een onafhankelijk ratingbureau. Deze rating kan op elk moment aangepast worden. Standard & Poor's kende een rating BBB toe aan Cofinimmo tussen mei 2012 en mei 2013. Nadien werd deze verminderd naar BBB- tussen mei 2013 en mei 2015. Sinds 2015 geniet Cofinimmo een rating BBB op lange termijn (stabiele vooruitzichten) en A-2 op korte termijn (bevestigd op 18.03.2021).

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 gereguleerde vastgoedvennootschap ('GVV', die publiek is in het geval van Cofinimmo NV en institutioneel in het geval van bepaalde dochtervennootschappen), gespecialiseerde

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 358).

Overigens, wanneer een Belgische vennootschap wordt opgeslorpt door een GVV, of het stelsel van institutionele GVV of GVBF verkrijgt, is zij een exit taks verschuldigd op haar latente meerwaarden en vrijgestelde reserves tegen een lager dan normaal belastingtarief. De exit taks wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van de omzendbrief Ci.RH.423/567.729 van 23.12.2004 waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk ogenblik kan worden gewijzigd. De werkelijke waarde van een onroerend goed, zoals bedoeld in deze omzendbrief, wordt berekend na aftrek van de overdrachtsbelasting of de btw. Deze werkelijke waarde verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het onroerend goed 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 64% van de contractuele huren en 67% 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).

Naar aanleiding van een recente Europese uitspraak (DEKA-arrest) heeft het Nederlandse Ministerie van Financiën in de loop van december 2021 een onzekerheid opgeheven met betrekking tot één van de formele voorwaarden – die van het vennootschappelijk doel – waaraan moet worden voldaan in het kader van de aandeelhouderstest van Cofinimmo. Om het FBI-stelsel in 2021 te kunnen behouden, zal ook van het Nederlandse Ministerie van Financiën bevestiging moeten worden verkregen dat aan de andere voorwaarden van de aandeelhouderstest is voldaan.

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 2022.

Mogelijke effecten:

1. De jaarrekening voor 2021 en het budget voor 2022 bevatten voorzieningen die rekening houden met het risico dat de FBI-status verloren gaat.

F.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE INTERNE CONTROLE

Een ontoereikend systeem van interne controle kan de betrokken partijen (interne auditeur, compliance officer, risk officer, uitvoerend comité, auditcomité, raad van bestuur) beletten hun opdracht uit te oefenen, wat de doeltreffendheid van de interne controle in het gedrang zou kunnen brengen (zie 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 31 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

De maatschappelijke verantwoordelijkheid ('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 Quartz – Brussel CBD (BE)
– BREEAM Excellent



VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

Dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag bevat gereguleerde 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 gereguleerde markt.

Dit universeel registratiedocument werd op 08.04.2022 gedeponeerd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), als bevoegde autoriteit volgens de Verordening (EU) 2017/1129¹, zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van deze verordening. Overeenkomstig dit artikel 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 gereguleerde 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
E-mail: 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 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.



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 gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EC.

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 Rijkevorsel, 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.

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 waarderingdeskundigen 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;

- er 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);
- er niemand 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 Governance verklaring' 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 financieel 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 – Sarriguren (ES)



Informatie opgenomen via verwijzing

De jaarlijkse financiële verslagen van de voorbije vijf jaar (en in het bijzonder de verslagen voor de boekjaren 2019 en 2020 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 2019, 2020 en 2021 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 2021	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 22, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 85 tot 89 en de jaarrekeningen op blz. 223 tot 315)
	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)
Verklaring van de commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2021	Verslag van de commissaris inzake : • De vooruitzichten op blz. 102 en 103 • De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 300 tot 303; en • De statutaire jaarrekeningen op blz. 312-315
	Jaarlijks financieel verslag 2020	Verslag van de commissaris inzake : • De vooruitzichten op blz. 92 en 93 • De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 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 blz. 214 tot 219; en • De statutaire jaarrekeningen op blz. 228 tot 233
Informatie over de belangrijkste investeringen	Jaarlijks financieel verslag 2021	• Zorgvastgoed : blz. 32 tot 55 • Vastgoed van distributienetten : blz. 56 tot 59 • Publiek-private samenwerkingen : blz. 60 tot 61 • Kantoren : blz. 62 tot 69
	Jaarlijks financieel verslag 2020	• Zorgvastgoed : blz. 30 tot 45 • Vastgoed van distributienetten : blz. 46 tot 49 • Publiek-private samenwerkingen : blz. 50 en 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 en 49 • Kantoren : blz. 50 tot 57
Uitsplitsing van de totale inkomsten per type activiteit en per markt voor de laatste drie boekjaren	Jaarlijks financieel verslag 2021	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 240 tot 247
	Jaarlijks financieel verslag 2020	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 228 en 229
	Jaarlijks financieel verslag 2019	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 162 en 163
Beschrijving van de financiële positie en bedrijfsresultaten	Jaarlijks financieel verslag 2021	• Sectie 'Beheer van de financiële middelen' blz. 79 tot 84; en • Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 230 tot 299
	Jaarlijks financieel verslag 2019	• Sectie 'Beheer van de financiële middelen' blz. 69 tot 74; en • Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 218 tot 281
	Rapport Financier Annuel 2019	• Sectie 'Beheer van de financiële middelen' blz. 66 tot 69; en • Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 152 tot 213
Informatie over het personeelsbestand	Jaarlijks financieel verslag 2021	• Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 192; • Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 297
	Jaarlijks financieel verslag 2019	• Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 178; • Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 279
	Rapport Financier Annuel 2019	• Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 122; • Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 212
Belangrijke overeenkomsten betreffende een controlewijziging in het geval van een overnamebod	Jaarlijks financieel verslag 2021	Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 207
	Jaarlijks financieel verslag 2020	Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 192
	Jaarlijks financieel verslag 2019	Sectie 'Corporate Governanceverklaring' blz. 136

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Al bijna 40 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, en heeft zij in 2021 voor bijna 1 miljard EUR geïnvesteerd, met sterk stijgende resultaten.

BESTE AANDEELHOUDERS,

De pandemie waar de wereld nu al twee jaar onder lijdt, heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk de gezondheidssector voor ieder van ons is. Via haar investeringen neemt Cofinimmo actief deel aan het beheer, het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in negen landen.

In 2021 investeerde Cofinimmo voor bijna 1 miljard EUR in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa, met inbegrip van en voor het eerst in Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (3,8 miljard EUR) twee derde van de geconsolideerde portefeuille van de groep die 5,7 miljard EUR bereikt. De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een tegen 2024 te realiseren budget van meer dan 700 miljoen EUR.

In de kantorensector zet Cofinimmo eveneens 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). Zo heeft de groep de toekomstige verkoop afgerond van kantoorgebouwen gelegen in de Antwerpse periferie alsook in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor een totaalbedrag van 60 miljoen EUR. Eind oktober kondigde de groep aan dat de oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille voltooid werd, waardoor de mogelijkheid wordt geboden om het kapitaal ervan open te stellen voor toekomstige investeerders.

Cofinimmo evalueert voortdurend haar portefeuille van activa in functie van de krachtlijnen van haar strategie en de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader heeft de groep de verkoop afgerond van een deel van haar vastgoedportefeuille van de distributienetten van Cofinimur I in Frankrijk voor meer dan 40 miljoen EUR.

In het kader van het ESG-beleid dat de groep al bijna 15 jaar voert en dat een permanente prioriteit is, zijn de talrijke inspanningen van de groep in 2021 opnieuw beloond. Cofinimmo heeft een reeks externe ESG-ratings (MSCI, GRESB, CDP ...) verder verbeterd, en heeft verschillende nieuwe BREEAM-certificaten behaald voor kantoren, maar ook voor zorgvastgoed. Het woonzorgcentrum in Oleiros bijvoorbeeld, is de eerste site in deze categorie in die in Spanje het BREEAM Excellent-niveau behaalt. De energie-intensiteit

van de portefeuille bedroeg 165 kWh/m² in 2021, een vermindering met 13% en op schema om de beoogde vermindering met 30% tegen 2030 te bereiken (ten opzichte van het niveau van 2017). Bovendien kwam Cofinimmo zeer recentelijk in de kijker bij het behalen van de 'Sustainable Growth Award 2021', toegekend door Euronext Brussels, en de vennootschap beloonde voor de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium. Natuurlijk volgt Cofinimmo aandachtig de ontwikkeling van de recente situatie van bepaalde zorguitbaters (zie bladzijde 35).

Inzake financiering hebben meerdere transacties tijdens het boekjaar bijgedragen tot de verdere verbetering van de balansstructuur. Cofinimmo heeft vier kapitaalverhogingen doorgevoerd (inbreng in natura, in geld via accelerated bookbuilding, keuzedividend en conversie van converteerbare obligaties) voor een totaalbedrag van circa 565 miljoen EUR. Hieraan werd in januari 2022 een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR toegevoegd (2,5 maal overschrijving). Dit toont aan dat duurzame investering en duurzame financiering prioritair zijn voor de groep. Op 31.12.2021 beschikte Cofinimmo over 866 miljoen EUR aan liquide middelen op haar kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (dalende gemiddelde rentevoet tot 1,1%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,1%, stijging van de brutohuurinkomsten met 0,9% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge van 82,1%), zorgde op 31.12.2021 voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 212 miljoen EUR (hetzij een stijging met 17% in vergelijking met 181 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2020). Dit komt overeen met de prognoses voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 7,15 EUR per aandeel (conform de prognoses, vergeleken met 6,85 EUR op 31.12.2020, hetzij een stijging met 4%) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2020 en 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 26.478.781 naar 29.655.292 tussen beide data.

“Via haar talrijke projectontwikkelingen neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa.”

Het nettoresultaat - aandeel groep bereikte 260 miljoen EUR (oftewel 8,78 EUR per aandeel) op 31.12.2021, tegenover 119 miljoen EUR (oftewel 4,50 EUR per aandeel) op 31.12.2020. Dit verschil is voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep en de waardevariëaties van de afdekkingsinstrumenten tussen 31.12.2020 en 31.12.2021, die beide non-cash variaties zijn.

Met een schuldgraad van 44,2% op 31.12.2021 vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/A-2 in maart 2021 werd bevestigd) een sterke solvabiliteit (informatie over de risico's en onzekerheden als gevolg 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 11.05.2022 zal voorstellen om voor het boekjaar 2021 een brutodividend van 6,00 EUR per aandeel uit te keren, betaalbaar in mei 2022.



JACQUES VAN RIJCKEVORSEL,
VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR



JEAN-PIERRE HANIN,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

De prognose van het resultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep voor boekjaar 2022 zal, met name gelet op de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen en bij afwezigheid van onvoorziene omstandigheden, 219 miljoen EUR (tegenover 212 miljoen EUR op 31.12.2021), of 6,90 EUR per aandeel, bedragen. Het brutodividend betaalbaar in 2023 zal 6,20 EUR per aandeel bedragen (een stijging ten opzichte van het dividend 2021, betaalbaar in 2022). Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op een brutoinvesteringsbudget voor 2022 van ongeveer 600 miljoen EUR (460 miljoen EUR netto) en houden rekening met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen in 2021.

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 (op het vlak van gezondheid en geopolitiek) crisis die ons allen treft.

“Duurzame investeringen en duurzame financiering zijn een prioriteit voor de groep. Al bijna 15 jaar zetten wij ons in voor ESG, dat een integraal deel van ons DNA uitmaakt. Dit werd in de verf gezet door de toekenning van de ‘Sustainable Growth Award 2021’ van Euronext Brussels. Deze prijs is een objectieve erkenning van onze inspanningen, een uitstekende motivatie om te blijven bijdragen aan de ontwikkeling van een duurzamer milieu.”

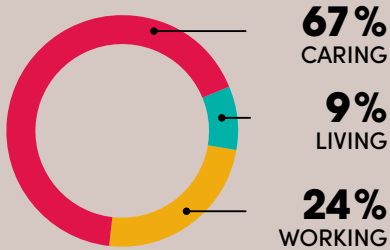
CARING, LIVING AND WORKING

— TOGETHER IN REAL ESTATE —



Cofinimmo beheert
haar portefeuille met
een team van ongeveer
145 medewerkers te
Brussel, Parijs, Breda,
Frankfurt en Madrid.

VERDELING VAN
DE GECONSOLIDEERDE
PORTEFEUILLE



CARING

To be a leading European
healthcare REIT that offers
a top quality portfolio
and pursues innovative
approaches to real estate
that address healthcare
challenges

LIVING

A market-driven approach
with long-term income

WORKING

Creating value by
repurposing and
rebalancing the portfolio
to favour Brussels' Central
Business District (CBD)

CARING

To be a leading European healthcare REIT that offers a top quality portfolio and pursues innovative approaches to real estate that address healthcare challenges



VERDELING VAN DE ZORGVASTGOEDPORTEFEUILLE PER LAND (in reële waarde - in %)

11 %
NEDERLAND

42 %
BELGIË

17 %
DUITSLAND

12 %
FRANKRIJK

17 %
OVERIGE*

* ES 6 % - FI 2 % - IE 2 % - IT 5 % - UK 2 %

67 %

VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

3,8 miljard EUR

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

>1.500.000 m²

OPPERVLAKTE

> 25.600

AANTAL BEDDEN

99,9 %

BEZETTINGSGRAAD

BIJNA **1 miljard EUR**

GEÏNVESTEERD IN 2021

5,3 %

BRUTO HUURRENDEMENT

16 jaar

GEMIDDELTE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD
VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

266

AANTAL ACTIVA

161 kWh/m²

ENERGIE-INTENSITEIT BINNEN DE SECTOR

2005

EERSTE INVESTERING IN ZORGVASTGOED

7

GEBOUWEN MET BREEAM-CERTIFICERING

LIVING

A market-driven approach with
long-term income



VERDELING VAN HET VASTGOED VAN DE DISTRIBUTIENETTEN PER LAND (in reële waarde - in %)

55%

PUBSTONE -
BELGIË

6%

OVERIGE -
BELGIË

13%

COFINIMUR I -
FRANKRIJK

26%

PUBSTONE -
NEDERLAND

9%

VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

0,5 miljard EUR

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

360.000 m²

OPPERVLAKTE

98,5%

BEZETTINGSGRAAD

6,4%

BRUTO HUURRENDEMENT

12 jaar

GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD
VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

2

GEBOUWEN MET BREEAM-CERTIFICERING

1.080 ACTIVA, WAARVAN

889

CAFÉS EN
RESTAURANTS

190

VERZEKERINGS-
AGENTSCHAPPEN

1

PPS, GEBOEKT
ALS GEWONE HUUR-
OVEREENKOMST

6 ACTIVA IN BEHEER IN DE PPS-PORTEFEUILLE, GEBOEKT
ALS FINANCIËLE LEASING

64 kWh/m²

ENERGIE-INTENSITEIT BINNEN DE SECTOR

2005 TOEKENNING VAN DE EERSTE PPS:
HET GERECHTSGEBOUW 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

2021 GEDEELTIJLJKE VERKOOP
VAN DE PORTEFEUILLE VAN
VERZEKERINGSAGENTSCHAPPEN

WORKING

Creating value by repurposing and rebalancing the portfolio
to favour Brussels' Central Business District (CBD)



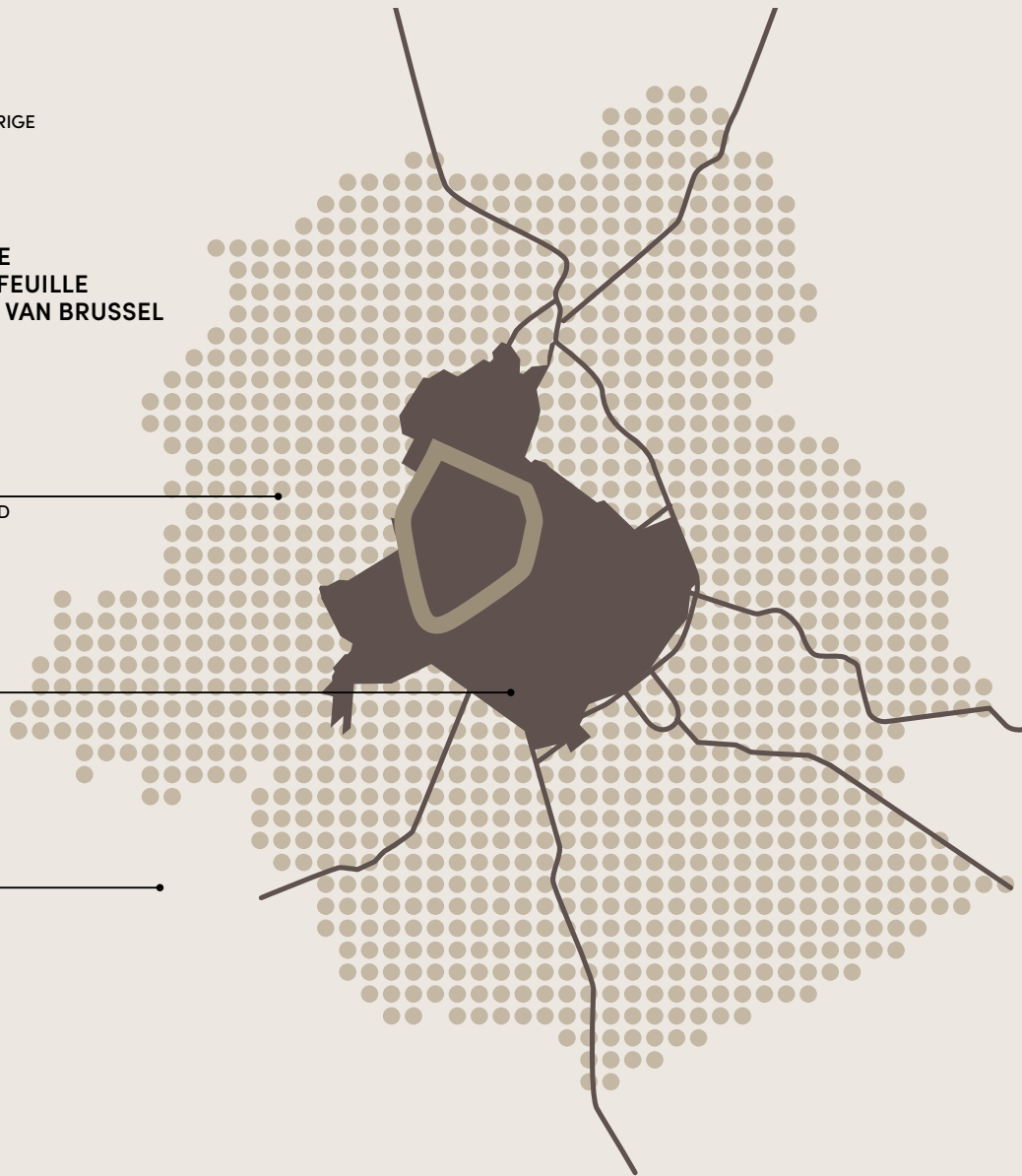
11%
ANTWERPEN EN OVERIGE

**HERORIËNTATIE
VAN DE PORTEFEUILLE
NAAR HET CBD VAN BRUSSEL**

24%
GEDECENTRALISEERD

58%
CBD

7%
PERIFERIE



24%

VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

1,4 miljard EUR

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

490.000 m²

OPPERVLAKTE

93,7%

BEZETTINGSGRAAD

6,3%

BRUTO HUURRENDEMENT

62

AANTAL ACTIVA

6

GEBOUWEN MET EEN BREEAM-CERTIFICAAT

198 kWh/m²

ENERGIE-INTENSITEIT BINNEN DE SECTOR

2016

OPENING VAN DE EERSTE FLEX CORNERS® EN LOUNGES®

2021

OPRICHTING VAN EEN FILIAAL
VOOR DE KANTORENPORTEFEUILLE

BEHEERSVERSLAG

KERNCIJFERS OP 31.12.2021

OPERATIONEEL

5,7 miljard EUR

REËLE WAARDE VAN
DE PORTEFEUILLE

+ 17 %
IN 2021

294 miljoen EUR

VASTGOEDRESULTAAT

+ 14,8 %
IN 2021

> 2.375.000 m²

TOTALE OPPERVLAKTE

1.408

ACTIVA

5,6 %

BRUTOHUURRENDEMENT
BIJ 100 % VERHUUR VAN DE
PORTEFEUILLE

98,1 %

BEZETTINGSGRAAD

12 jaar

GEMIDDELTE GEWOGEN
RESTERENDE LOOPTIJD VAN
DE HUUROVEREENKOMSTEN

FINANCIEEL

4,5 miljard EUR

BEURSKAPITALISATIE

BEL20
by Euronext

132,33 EUR

GEMIDDELTE BEURSKOERS
VAN HET AANDEEL IN 2021

+ 20,7 %

BRUTORENDEMENT¹
VAN HET AANDEEL IN 2021

7,15 EUR/aandeel

EPRA RESULTAAT

102,13 EUR/action

NETTO-ACTIEFWAARDE

44,2 %

SCHULDGRAAD

1,1 %

GEMIDDELTE RENTEVOET

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

RATING STANDARD
& POOR'S²

VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR (op 31.12.2021 - in reële waarde)

9 %

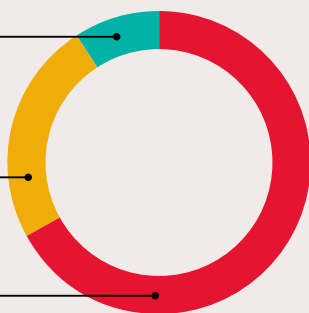
VASTGOED VAN
DISTRIBUTIENETTEN

24 %

KANTOREN

67 %

ZORGVASTGOED



VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND (op 31.12.2021 - in reële waarde)

58 %

BELGIË

9 %

FRANKRIJK

10 %

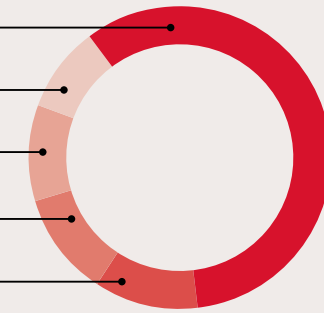
NEDERLAND

11 %

DUITSLAND

11 %

OVERIGE*



* ES 4 % - FI 1 % - IE 2 % - IT 3 % - UK 1 %

1. Koerswaardering + dividendrendement.

2. Publicatie van Standard & Poor's van 18.03.2021.

ENVIRONMENT, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

145 medewerkers
43 % mannen
57 % vrouwen

165 kWh/m²
 GEMIDDELDE ENERGIE-INTENSITEIT
 VAN DE PORTEFEUILLE

83 %
 LOONKLOOF TUSSEN
 MANNEN EN VROUWEN

48 %
 VAN DE PORTEFEUILLE MET EEN EPC-
 CERTIFICERING

4.289
 UREN BETAALDE OPLEIDING

19 %
 VAN DE PORTEFEUILLE OP AFSTAND
 OPGEVOLGD

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	5.710	4.869	4.247
(x 1.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedresultaat	293.885	255.956	234.615
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	241.318	211.112	193.829
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	212.131	181.457	166.498
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep	40.748	-21.906	-24.184
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep	7.458	-40.330	62.301
Nettoresultaat – aandeel groep	260.337	119.222	204.615
Operationele marge	82,1%	82,5%	82,6%
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer ¹	0,95%	0,98%	0,97%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	12	12	12
Bezettingsgraad ³	98,1%	97,4%	97,0%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,6%	5,9%	6,2%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,3%	5,6%	5,8%
Schuldgraad ⁶	44,2%	46,1%	41,0%
Gemiddelde rentevoet ⁷	1,1%	1,3%	1,4%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren) ⁸	5	5	4

1. Gemiddelde waarde van de portefeuille, vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen op gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar altijd door de groep worden gedragen middels verzekeringspremies in totale waarborg.

2. Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

3. Berekend in functie van de reële huurgelden (uitgezonderd projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en, voor de leegstand, van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

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 transactiekosten), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

6. Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GWV-regelgeving (financiële en andere schulden gedeeld door het totaal van de activa).

7. Bankmarges inbegrepen.

8. Zie hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' op bladzijde 83.

TRANSACTIES EN VERWEZEN- LIJkingen IN 2021

Woonzorgcentrum Ippocrate – Milaan (IT)



T1

JANUARI

- **België:** Ondertekening van een overeenkomst voor de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap die de zakelijke rechten bezit op een terrein in Leuven voor de bouw van een uitbreiding van een bestaand complex, voor een contractuele waarde van ongeveer 15 miljoen EUR.
- **Ierland:** Verwerving van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek in de provincies Leinster en Ulster voor ongeveer 93 miljoen EUR.
- **Finland:** Verwerving van een woonzorgcentrum in aanbouw in Vantaa voor ongeveer 12 miljoen EUR.

FEBRUARI

- **België:** Oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille, waarvan de voltooiing in oktober 2021 plaatsvond. Verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap die een stuk grond in Genepiën bezit, met het oog op de bouw van een woonzorgcentrum voor ongeveer 19 miljoen EUR (terrein + werken).
- **Frankrijk:** Verwerving van vier woonzorgcentra (EHPAD), waaronder één in aanbouw en een gebouw met assistentiewoningen, in Normandië voor 44 miljoen EUR.

MAART

- **Financiering:** Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding (de 'ABB') voor ongeveer 180 miljoen EUR.



Revalidatiekliniek St Doolaghs – Dublin (IE) – ©DomusVi

T2

APRIL

- **België:** Verwerving van vijf zorgsites door inbreng in natura voor een conventionele waarde van 103 miljoen EUR.
- **Finland:** Overeenkomst om, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk de vennootschappen te verwerven die twee woonzorgcentra zullen ontwikkelen in Turku en Ylöjärvi voor ongeveer 12 miljoen EUR. De voorwaarden werden op in april 2021 en augustus 2021 opgeheven.

MEI

- **België:** Ondertekening van een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de desinvestering van kantoorgebouwen in de Antwerpse en Brusselse periferie en in de Brusselse gedecentraliseerde zone voor meer dan 80 miljoen EUR. Inmiddels zijn de voorwaarden voor een deel van de portefeuille opgeheven.
- **Nederland:** Verwerving van een terrein op een zorgcampus in Hilversum waar een zorgkliniek zal gebouwd worden voor ongeveer 30 miljoen EUR (terrein + werken).
- **Duitsland:** Ondertekening van een overeenkomst voor de verwerving, onder bepaalde voorwaarden, van een woonzorgcentrum in aanbouw in Leipzig voor een bedrag van ongeveer 19 miljoen EUR. De voorwaarden werden in maart 2022 opgeheven.
- **Spanje:** Verwerving van 18 woonzorgcentra voor ongeveer 150 miljoen EUR.
- **Italië:** Investerings van ongeveer 190 miljoen EUR in twee fondsen die zes woonzorgcentra in Noord-Italië bezitten.
- **Financiering:** Wijziging van een klassieke kredietlijn en een sustainability-linked-kredietlijn van 25 miljoen EUR waarvoor de financiële voorwaarden zullen aangepast worden in functie van de realisatie van de doelstelling om de energie-intensiteit van de Cofinimmo-portefeuille te verminderen (Project 30³).

JUNI

- **België:** Verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap die een bouwgrond te Juprelle bezit, met het oog op de bouw van een woonzorgcentrum voor ongeveer 19 miljoen EUR (terrein + werken).
- **Spanje:** Verwerving van een terrein in Palma de Mallorca waar een woonzorgcentrum zal gebouwd worden voor ongeveer 14 miljoen EUR (terrein + werken).
- **Financiering:** Keuzedividend in aandelen: 54% van de dividendcoupons van 2020 uitgekeerd onder de vorm van nieuwe aandelen voor een totaalbedrag van bijna 65 miljoen EUR.

Woonzorgcentrum Lakeview Lodge – Milton Keynes (UK)



T3

JULI

- **Nederland:** Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum op een zorgcampus in Beugen voor ongeveer 12 miljoen EUR.
- **Duitsland:** Verwerving van ongeveer 95% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een revalidatiekliniek in Bad Langensalza voor ongeveer 22 miljoen EUR.
- **Spanje:** Verwerving van een woonzorgcentrum in Bilbao voor ongeveer 9 miljoen EUR.
- **Verenigd Koninkrijk:** Verwerving van drie woonzorgcentra voor ongeveer 57 miljoen GBP.

SEPTEMBER

- **Frankrijk:** Verwerving van een te herontwikkelen woonzorgcentrum (EHPAD) in Fontainebleau voor ongeveer 17 miljoen EUR. Ondertekening van onderhandse overeenkomsten betreffende de verkoop van een deel van de portefeuille van het vastgoed van distributienetwerk Cofinimur I.
- **Spanje:** Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een woonzorgcentrum in Alicante voor ongeveer 13 miljoen EUR. Ondertekening van overeenkomsten met betrekking tot de toekomstige verwerving van drie woonzorgcentra die ontwikkeld worden of zullen worden, voor ongeveer 34 miljoen EUR.
- **Finland:** Verwerving van de vennootschap die een woonzorgcentrum in Turku ontwikkelt, voor ongeveer 15 miljoen EUR.
- **Financiering:** Afwikkeling van 99% van de converteerbare obligaties met vervaldag 15.09.2021, resulterend in de uitgifte van nieuwe aandelen met een boekwaarde van ongeveer 216 miljoen EUR.

T4

OKTOBER

- **België:** Oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille. Verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap die een woonzorgcentrum in Oudenburg zal bouwen voor ongeveer 11 miljoen EUR (terrein + werken).
- **Nederland:** Verwerving van twee woonzorgcentra in Nijverdal en Hellendoorn voor ongeveer 23 miljoen EUR.
- **Finland:** Verwerving van een vennootschap die een woonzorgcentrum in Helsinki zal bouwen voor ongeveer 19 miljoen EUR (terrein + werken).

NOVEMBER

- **Frankrijk:** Verwerving van 100% van de aandelen van een vennootschap die eigenares is van een woonzorgcentrum in Chanteloup-les-Vignes voor ongeveer 17 miljoen EUR.
- **Spanje:** Ondertekening van een overeenkomst voor de verwerving van een woonzorgcentrum in Jaén voor ongeveer 9 miljoen EUR.
- **Finland:** Verwerving van een vennootschap die een woonzorgcentrum ontwikkelt in Rovaniemi voor ongeveer 8 miljoen EUR (werken inbegrepen).
- **Duitsland:** Overeenkomsten ondertekend om, onder bepaalde voorwaarden, twee woonzorgcentra in Essenheim en één woonzorgcentrum in Bruchmühlbach-Miesau te verwerven voor ongeveer 39 miljoen EUR. De voorwaarden werden opgeheven in januari 2022.

DECEMBER

- **België:** Verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een woonzorgcentrum in Charleroi voor ongeveer 18 miljoen EUR.
- **Nederland:** Verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een woonzorgcentrum in Hattem voor ongeveer 13 miljoen EUR.
- **Frankrijk:** Verwerving van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in aanbouw in Revin voor 17 miljoen EUR (terrein + werken).
- **Finland:** Verwerving van de vennootschap die een woonzorgcentrum bouwt in Kuopio voor ongeveer 17 miljoen EUR.
- **Financiering:** Omvorming tot een duurzaam programma en uitbreiding met 1.250 miljoen EUR van het langlopend handelspapierprogramma. Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met één jaar om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven.



Woonzorgcentrum De Blenke – Hellendoorn (NL)

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.**

‘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 groot-schalige projecten in publiek-private samenwerking.



Woonzorgcentrum – Carthagera (ES)

STRATEGIE

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

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, Duitsland, Spanje, Finland en sinds 2021, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

Rekening houdend met wat voorafgaat, is het vanzelfsprekend dat het aandeel van zorgvastgoed binnen de geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo, dat momenteel reeds 67% 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 naastbesteden bevorderen. Zo verwierf Cofinimmo in december 2021 alle aandelen van de vennootschap die eigenares is van de nieuw gebouwde zorgsite Hof van Blom in Hattem (provincie Gelderland) in Nederland. Het zorgcomplex bestaat uit drie delen waar specifieke zorgdiensten worden aangeboden: een woonzorgcentrum met 32 bedden, een gedeelte met 22 assistentiewoningen en een huisartsenpraktijk. Hof van Blom ligt in een woonzorgzone waar bewoners zo zelfstandig mogelijk wonen en waar extra aandacht wordt besteed aan wooncomfort en duurzaamheid. De belangrijkste waarden van dit concept zijn veiligheid, bereikbaarheid (dichtbij voorzieningen), toegankelijkheid, een gezonde woonomgeving en de interactie tussen bewoners.



Woonzorgcentrum - Alcalá (ES)

Het aandeel van zorgvastgoed in de geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo, dat nu al meer dan 67% bedraagt, zal nog aanzienlijk groeien.

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN EN PPS

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

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

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 de kwalitatief hoogstaande gebouwen in het Central Business District.



Kantoorgebouw Kunst 47
– Brussel CBD (BE)

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.

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).



1.636 miljoen EUR

BEVESTIGDE KREDIETLIJNEN
OP 31.12.2021

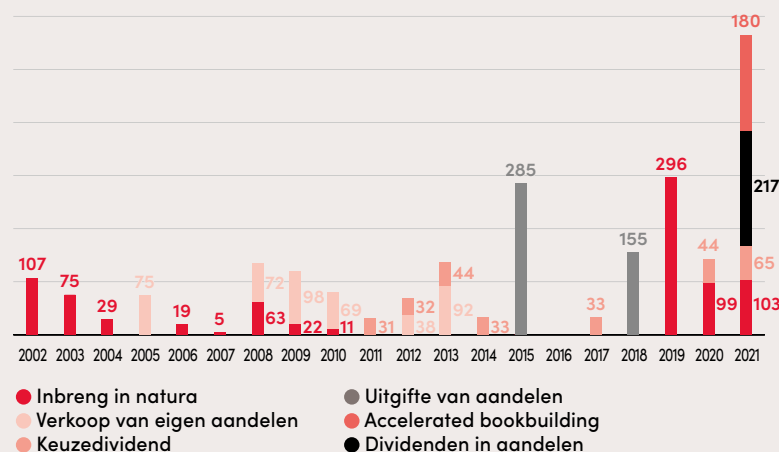
44,2 %

SCHULDGRAAD
OP 31.12.2021

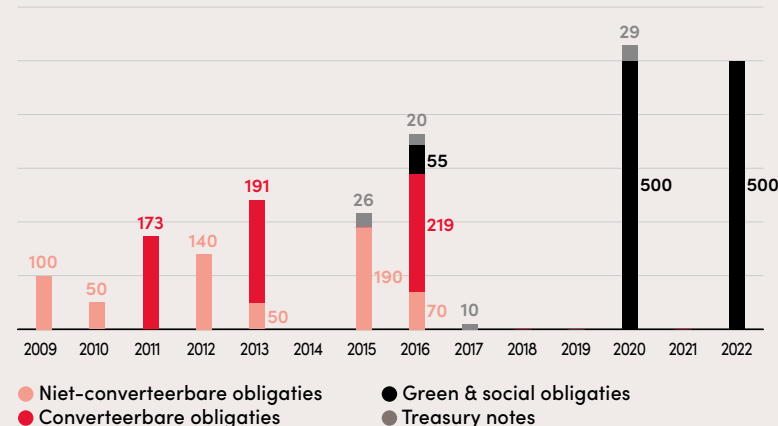
1,1 %

GEMIDDELDE RENTEVOET
IN 2021

KAPITAALMARKTEN : EIGEN VERMOGEN (x 1.000.000 EUR)



KAPITAALMARKTEN : SCHULDEN (x 1.000.000 EUR)



Financiële strategie

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

DIVERSIFICATIE VAN DE FINANCIERINGSBRONNEN

De groep diversifieert niet alleen het soort vastgoed en de landen waarin zij investeert, maar ook de financieringsbronnen. Cofinimmo is eveneens bijzonder waakzaam over de coherentie tussen haar financiële strategie en de ESG-doelstellingen. Zo maakt zij gebruik van bankleningen, green & social leningen, 'klassieke' (niet-converteerbare) obligaties, converteerbare obligaties, green & social of sustainable obligaties en duurzaam 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, maar ook uitgiftes van 'klassieke' (niet-converteerbare) of duurzame obligaties, converteerbare obligaties, green & social of sustainable 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 bijna 15 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/m² te bereiken (Project 30³).

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 en herbevestigd op COP26 in 2021.

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 Disclosure (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 governance verklaring' (zie blz.188). De belangrijkste risico's zijn opgenomen in het hoofdstuk 'Risicofactoren', sectie 'Ecologische, sociale en governance risico's' (zie bladzijde 7). 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 broeikasgassen (BKG) te beperken die betrekking hebben op de energie-intensiteit van de portefeuille. Om de evolutie van de prestaties te kunnen opvolgen, heeft Cofinimmo de door EPRA aanbevolen prestatimaatstaven 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 137-145).

Mogelijke invloed	Temperende maatregelen en factoren
1. Fysieke impact op de gebouwen door extreme weersomstandigheden	Uitgifte van duurzame financieringsinstrumenten 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 beheer 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)
5. Negatieve impact op de capaciteit van de groep om een gebouw te beheren	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)
	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 elektriciteit uit 100% hernieuwbare bronnen voor de gebouwen in beheer. (6)
6. Potentiële impact op de reputatie van de groep	Transparante communicatie over de ESG-maatstaven volgens de EPRA- en GRI-maatstaven. (6)

ZORGVASTGOED



Woonzorgcentrum – Cartagena (ES)



67%

VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

3,8 miljard EUR

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

99,9%

BEZETTINGSGRAAD

266

ACTIVA

> 25.600

AANTAL BEDDEN

> 1.500.000 m²

OPPERVLAKTE

Met een portefeuille die gespreid is over negen landen en bestaat uit 266 activa die het volledige zorgspectrum omvatten, gaande van eerstelijnszorg tot zorgcentra, is Cofinimmo vandaag één van de belangrijkste investeerders in zorgvastgoed in Europa. De groep heeft de ambitie om dit leiderschap in de komende jaren verder te versterken. Dankzij haar talrijke projectontwikkelingen neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa.

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, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk. De negen 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 beheeren 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. De Italiaanse woonzorgsector is een sterk gereguleerde markt. De capaciteit in verpleeghuisbedden is een van de laagste in Europa. De private sector vertegenwoordigt 20% van de Italiaanse bedden en zal de komende jaren naar verwachting aanzienlijk groeien. De federale en regionale autoriteiten gebruiken de accreditaties om de verdeling van de beddenscapaciteit te organiseren in functie van de regionale behoeften. Het Verenigd Koninkrijk heeft een van de meest uitgebreide woonzorglandschappen in Europa maar blijft sterk gefragmenteerd. Er is niet alleen behoefte aan een groter aantal bedden in de zorgcentra, maar ook de kwaliteit van het huidige aanbod dient dringend te worden aangepakt.

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 belangstelling van investeerders voor dit soort activa om desinvesteringen 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 geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo, dat nu reeds 67% vertegenwoordigt, nog aanzienlijk zal groeien.

ESG

Bij de verwerving van activa kan Cofinimmo een belangrijke invloed uitoefenen, met name tijdens 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 CO₂-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 onderhouds- en herstellingswerken 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 eerstelijns-zorgcentra 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.

Marktkkenmerken¹

De zorgvastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een sterk groeipotentieel, een gunstige wetgevende context en langetermijnuurovereenkomsten 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 11% 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 40.000 bijkomende bedden nodig zullen zijn tegen 2030-2035. In Duitsland en Frankrijk merkt men 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 60.000 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 hier de vraag naar zorg en huisvesting van zorgbehoevende senioren in de komende jaren sneller zal stijgen dan in België of Frankrijk. Studies tonen aan dat de huisvestingscapaciteit voor



Woonzorgcentrum La Chartreuse – Luik (BE)

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

zorgbehoevende ouderen met minstens 100.000 bedden tegen 2030-2035 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 na 2030 naar verwachting oplopen tot meer dan 26%. Deze demografische situatie zal de behoefte aan hoogwaardige gezondheidszorg doen toenemen.

Binnen de Europese Unie staat Italië op de tweede plaats wat betreft de levensverwachting bij de geboorte (83 jaar, 2 jaar boven het Europese gemiddelde). Meer dan 23% van de inwoners is 65 jaar of ouder. Er wordt verwacht dat dit percentage tegen 2030 tot meer dan 27% zal stijgen. Om een capaciteit te bereiken die vergelijkbaar is met die van de meeste andere West-Europese landen, zal Italië zijn huidige capaciteit moeten verdubbelen, wat neerkomt op ongeveer 400.000 extra bedden in woonzorgcentra.

In Ierland zal naar verwachting het percentage inwoners van 65 jaar of ouder tot 2040 aanzienlijk sneller groeien dan in andere Europese landen. De beddencapaciteit zou met ongeveer een derde van de huidige capaciteit van ongeveer 30.000 bedden moeten toenemen om op korte termijn aan de vraag te voldoen.

In het Verenigd Koninkrijk zal de bevolking van 85 jaar en ouder naar verwachting tot 2030 met 25% toenemen. Het land zou tot 2050 elk jaar 10.000 extra bedden in woonzorgcentra nodig hebben om aan de vraag te voldoen.

Budgettaire beperkingen: streven naar oplossingen met een lagere maatschappelijke kostprijs

Parallel hiermee vertegenwoordigen de uitgaven in de gezondheidszorg een belangrijk aandeel van het bbp, zowel in België, als in Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Italië, Ierland of het Verenigd Koninkrijk. Dit aandeel bedraagt tussen 6,5 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 non-profit sector en de private uitbaters. De spreiding van de marktaandelen tussen deze verschillende soorten spelers verschilt van land tot land. In de sector van de woonzorgcentra bieden België en Spanje de meest evenwichtige situatie: elk type uitbater neemt er ongeveer één derde van de markt voor zijn rekening. In Nederland daarentegen heeft de non-profit sector een quasi-monopolie. In Duitsland en Frankrijk ligt de situatie hier ergens tussenin. In Spanje vertegenwoordigen de 10 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 Italië is de private sector goed voor 20% van de bedden en verwacht wordt dat deze sector de komende jaren aanzienlijk zal groeien. In Ierland neemt het aandeel van de particuliere uitbaters sterk toe en bedraagt het nu meer dan twee derde van het totaal aantal bedden. In het Verenigd Koninkrijk zijn de openbare uitbaters goed voor slechts 6%, het kleinste marktaandeel in Europa. Particuliere uitbaters baten meer dan 80% van de bedden uit.

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 op de dag van vandaag meer dan 88.000 bedden uitbaat, gespreid over bijna 1.000 sites in zeven landen. Of ook, de verwerving van Armonea 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.

Onderzoeken en controles van bepaalde zorguitbaters

De publicatie van een boek van een Franse journalist omtrent onderzoeken in Franse woonzorgcentra heeft geleid tot onderzoeken en controles door de bevoegde autoriteiten van zorguitbaters, actief in de ouderenzorg in Frankrijk, en in zekere mate in België.

Cofinimmo pleit voor een snelle afloop van deze onderzoeken en controles, in de eerste plaats in het belang van de betrokken residenten en hun families, maar ook van de ganse sector die instaat voor de verzorging en omkadering van bejaarden.

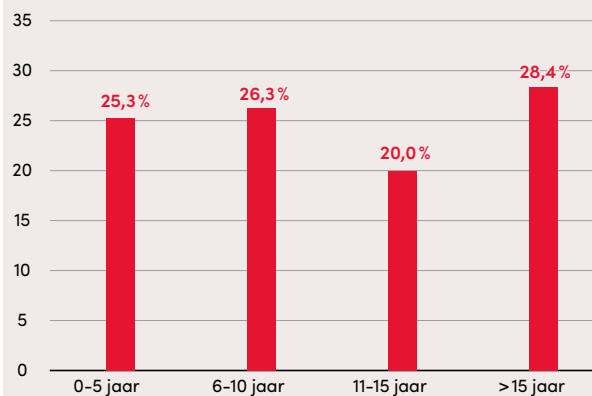
Cofinimmo vertrouwt erop dat het resultaat van deze onderzoeken en controles zal leiden tot evenwichtige maatregelen die de levenskwaliteit binnen de zorginstellingen zullen versterken. De impact van deze maatregelen op de financiële en niet-financiële maatstaven zal, indien nodig, tot uiting komen in het investeringsbeleid van de groep, in aanvulling op de huidige verwervingsprocedures. Cofinimmo is in haar hoedanigheid als gereguleerde vastgoedvennootschap geenszins betrokken bij de uitbating van sites verhuurd aan zorguitbaters. De bezettingsgraad ervan wordt door de zorguitbater beheerd en, in het kader van langetermijncontracten, zijn de huurgelden onafhankelijk van de plaatselijke bezettingsgraad of de financiële prestaties (zie bladzijde 74 van dit document voor meer details omtrent de geografische en huurdersdiversificatie).

GUNSTIGE WETGEVENDE CONTEXT

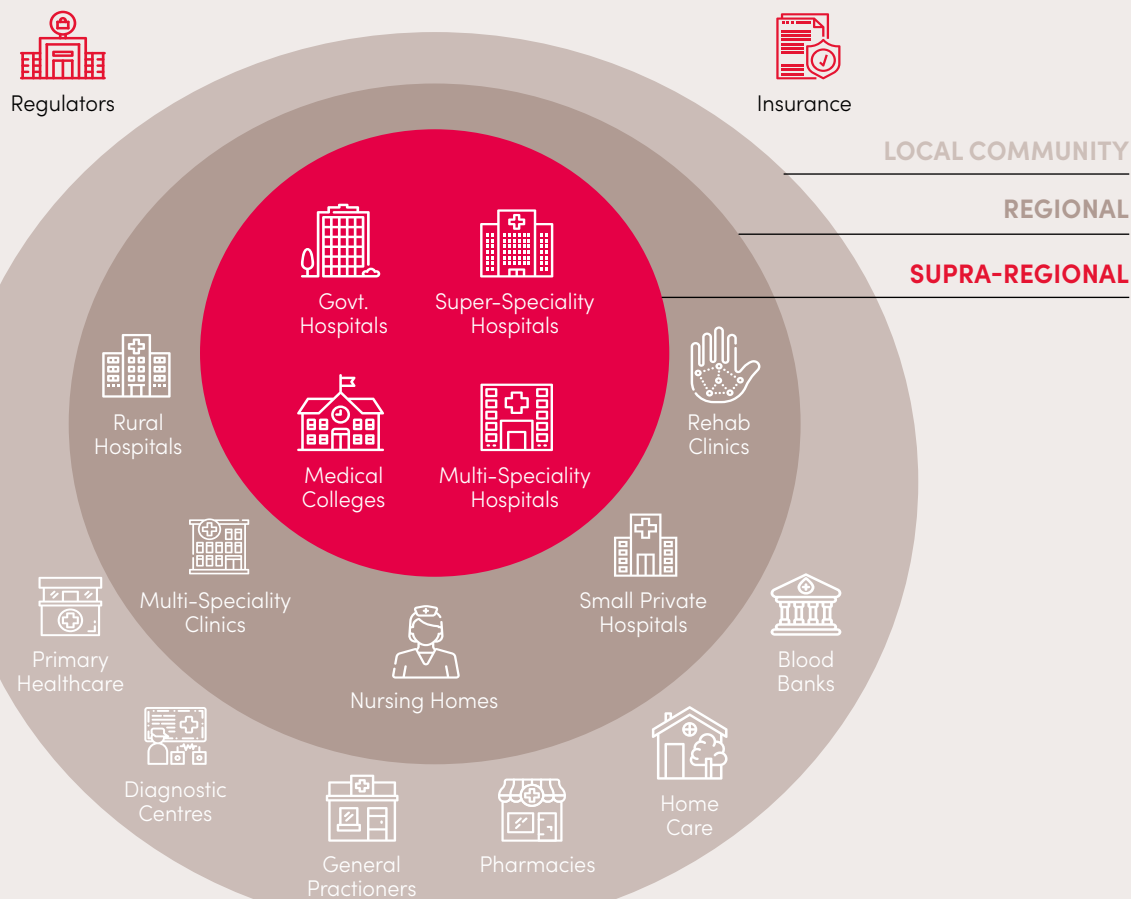
Aangezien de publieke sector tussenkomt in de financiering van de gezondheidszorg, is deze markt sterk gereguleerd. Dat is met name het geval voor de markt van de woonzorgcentra. In België en Frankrijk bijvoorbeeld is voor de opening of uitbreiding van een woonzorgcentrum een voorafgaande vergunning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

De belangrijkste uitbaters van zorgvastgoedsites zijn eerstelijnspe- lers in de strijd tegen de pandemie. De meesten onder hen genieten overheidssteun. Er werden aldus verschillende compensatierege- lingen 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 som- mige landen wordt eveneens extra steun verleend ter compensatie van de uitzonderlijke uitgaven verbonden aan de gezondheids crisis. Elk land heeft aldus zijn eigen compensatiesysteem ontwikkeld.

VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER LEEFTIJD VAN DE GEBOUWEN (op 31.12.2021 – in reële waarde)



Healthcare system



VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER TYPE ACTIEF

(op 31.12.2021 – op basis van een reële waarde van 3.798 miljoen EUR – in %)

Sub-sector	Aandeel in de zorgvastgoed-portefeuille	Type vastgoed	Jaar van intrede								
			2005	2008	2012	2014	2019	2020	2021	2021	2021
Zorgcentra - cure	12 %	Acute zorgklinieken									
		Revalidatieklinieken									
		Psychiatrische klinieken									
Eerstelijnszorg	3 %	Eerstelijnszorgcentra									
Zorgcentra - care	82 %	Woonzorgcentra									
		Assistentiewoningen									
		Zorgcentra voor personen met beperking									
Overige	3 %	Sport- en wellnesscentra									

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;
- **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.



686 miljoen EUR

GEËNGAGEERDE INVESTERINGEN IN EUROPA

PROJECT(HER)ONTWIKKELINGEN

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

en juridische profielen die allemaal vertrouwd zijn met de recentste ontwikkelingen op het vlak van zorgvastgoed.

Behalve dat Cofinimmo projecten die anders ontoegankelijk zijn, kan realiseren en zij de uitbaters-huurlers 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 (van de werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voor- ziene datum	Totaal investe- ringen	Totaal investe- ringen op 31.12.2021	Totaal investe- ringen in 2022	Totaal investe- ringen na 2022
(na de werken)					(x 1.000.000 EUR)			
I. Lopende projectontwikkelingen								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2023	19	10	6	3
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T3 2023	19	7	7	5
Oudenburg	Bouw van een woonzorgcentrum	68	4.500	T3 2023	11	2	3	5
Frankrijk								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T4 2022	14	10	4	0
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 ¹	6.500	T3 2023	17	6	9	2
Revin	Bouw van een nieuwe nazorg- en revalidatiekliniek	91 ²	5.600	T4 2022	17	10	7	0
Nederland								
Rotterdam – Fundis	Afbraak/Heropbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiekliniek	135	11.000	T1 2022	25	23	1	0
Hilversum	Bouw van een zorgkliniek		5.500	2023	30	16	12	2
Duitsland								
Leipzig ³	Bouw van een woonzorgcentrum	132	7.200	T1 2022	19	0	19	0
Spanje								
Carthagen (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000	T1 2022	13	13	0	0
Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	100	4.000	T3 2022	8	8	0	0
Lérida (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T2 2022	14	14	0	0
Tarragone (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T4 2022	15	11	4	0
El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800	T2 2022	10	9	1	0
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T2 2023	14	7	2	6
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T1 2024	13	5	2	6
Oviedo (Asturië) ⁴	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T4 2023	11	0	8	3
Elche (Valencia) ⁴	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T4 2023	8	0	7	1
Castellón de la Plana (Valencia) ⁴	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.600	T2 2024	11	0	8	3
Finland								
Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	43	2.200	T3 2022	12	9	3	0
Ylöjärvi	Bouw van een woonzorgcentrum	35	1.500	T3 2022				
Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	68	3.700	T3 2022	15	7	8	0
Helsinki	Bouw van een woonzorgcentrum	83	3.900	T1 2023	19	8	9	2
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	57	2.700	T3 2022	8	4	4	0
Kuopio	Bouw van een woonzorgcentrum	75	4.200	T2 2023	17	6	8	3
II. Vastgoedbeleggingen					358	184	134	41
België								
Leuven ⁵	Bouw van een uitbreiding grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum met een gebouw met assistentiewoningen	90	6.500	T1 2022	15	0	15	0
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 9 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.200	100.000	2022-2023	270	21	56	193

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

2. Komt overeen met 81 bedden en 10 plaatsen in dagopvang.

3. Project opgeleverd na 31.12.2021.

4. Gebeurtenis na 31.12.2021.

5. In principe opgenomen in de rekeningen van Cofinimmo als financiële leasing.

Project	Type (van de werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voor- ziene datum	Totaal investe- ringen	Totaal investe- ringen op 31.12.2021	Totaal investe- ringen in 2022	Totaal investe- ringen na 2022
(na de werken)					(x 1.000.000 EUR)			
Spanje								
Sarriguren (Navarra) ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	167	8.500	T1 2022	34	14	18	1
Vallecas (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	138	5.900	T2 2022				
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2023				
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T1 2024	9	1	4	4
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					686	221	227	238

1. Project opgeleverd na 31.12.2021.

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, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk;

- **per uitbater-huurder:** Cofinimmo heeft bijna 60 zorguitbaters in haar klantenhuurdersbestand;

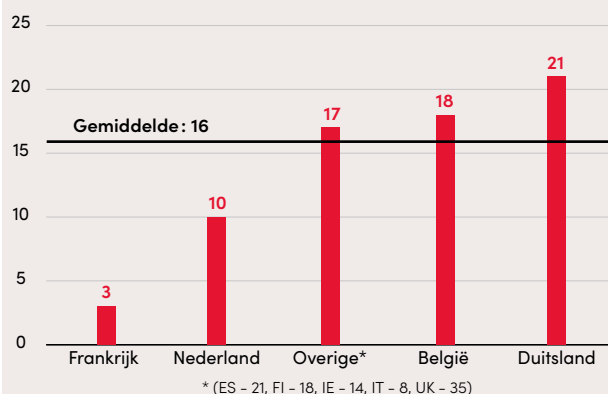
- **per type actief:** de zorgvastgoedportefeuille van de groep bestaat uit woonzorgcentra, assistentiewoningen, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken, eerstelijnszorgcentra, zorgcentra voor senioren of personen met een beperking, acute zorgklinieken en sport- en wellnesscentra.

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

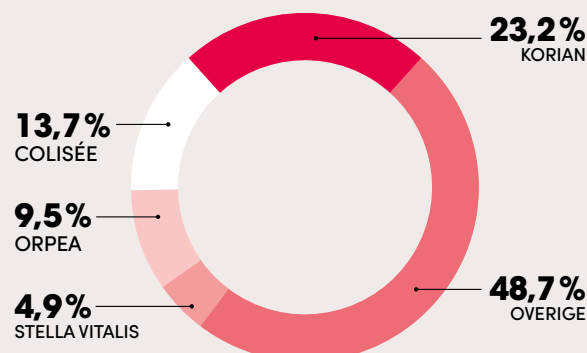
OPVOLGING VAN DE FINANCIËLE PRESTATIE VAN DE VERWORVEN SITES

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.

GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND TOT AAN DE EERSTE OPZEGGINGS-MOGELIJKHEID (op 31.12.2021 – in jaren)



VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER UITBATER-HUURDER (op 31.12.2021 – op basis van 199 miljoen EUR aan contractuele huren – in %)



ZORG- VASTGOED VAN COFINIMMO IN EUROPA

NEDERLAND

11 %
VAN DE PORTEFEUILLE
187.000 m²
OPPERVLAKTE
99,7 %
BEZETTINGSGRAAD
46
ACTIVA

BELGIË

42 %
VAN DE PORTEFEUILLE
592.000 m²
OPPERVLAKTE
100 %
BEZETTINGSGRAAD
88
ACTIVA

FRANKRIJK

12 %
VAN DE PORTEFEUILLE
230.000 m²
OPPERVLAKTE
99,5 %
BEZETTINGSGRAAD
53
ACTIVA

IERLAND

2 %
VAN DE PORTEFEUILLE
39.000 m²
OPPERVLAKTE
100 %
BEZETTINGSGRAAD
7
ACTIVA

VERENIGD KONINKRIJK

2 %
VAN DE PORTEFEUILLE
9.500 m²
OPPERVLAKTE
100 %
BEZETTINGSGRAAD
3
ACTIVA



SPANJE

6 %
VAN DE PORTEFEUILLE
104.000 m²
OPPERVLAKTE
100 %
BEZETTINGSGRAAD
17
ACTIVA

**ITALIË****5 %**

VAN DE PORTEFEUILLE

65.000 m²

OPPERVLAKTE

100 %

BEZETTINGSGRAAD

6

ACTIVA

FINLAND**2 %**

VAN DE PORTEFEUILLE

6.800 m²

OPPERVLAKTE

100 %

BEZETTINGSGRAAD

2

ACTIVA

DUITSLAND**17 %**

VAN DE PORTEFEUILLE

294.000 m²

OPPERVLAKTE

100 %

BEZETTINGSGRAAD

44

ACTIVA

BELGIË



Cofinimmo bezit in België vastgoedbeleggingen in de zorgvastgoedsector met een reële waarde van 1,6 miljard EUR en 21 miljoen EUR aan investeringen in geassocieerde vennootschappen.

155 miljoen EUR

INVESTERINGEN IN 2021

4

LOPENDE ONTWIKKELINGEN

88

SITES IN BEHEER

11.000

BEDDEN

Woonzorgcentrum - Juprelle

In 2021 verwierf Cofinimmo een terrein te Juprelle (provincie Luik) voor de bouw van een woonzorgcentrum van ongeveer 7.000 m² met 119 bedden in het kader van een turnkey project.

Door het gebruik van moderne, duurzame materialen en de laatste technische innovaties kan de CO₂-voetafdruk van dit gebouw aanzienlijk worden verkleind.

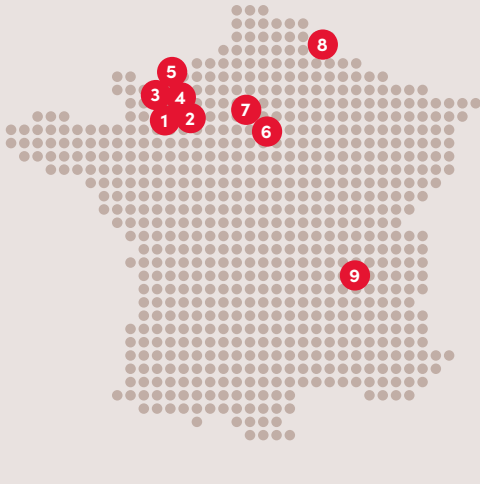
Met deze projectontwikkeling speelt het bedrijf in op de groeiende behoefte aan moderne zorgcapaciteit voor hulpbehoevende ouderen in de regio.

Verwezenlijkingen in 2021

	Naam/Plaats van de instelling	Type realisatie/vastgoed	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs/Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVEN									
1	Leuven	Bouw van een uitbreiding grenzend aan een bestaand zorgcomplex (turnkey)	lopende	6.500 m ²	90	VZW Home Vogelzang	Triple netto	27	15
2	Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum (turnkey)	lopende	> 6.000 m ²	112	Korian Belgium	Triple netto	28	19
3	Clos Régina Brussel	Woonzorgcentrum	2010	5.800 m ²	100	Care-lon	Triple netto	27	103
4	Monterey Brussel	Woonzorgcentrum	2020	5.100 m ²	90	Care-lon	Triple netto		
5	Chant des oiseaux Bassenge	Woonzorgcentrum	2019	3.300 m ²	82	Care-lon	Triple netto		
6	Serenitas Palace Grâce-Hollogne	Woonzorgcentrum	2019	6.900 m ²	129	Care-lon	Triple netto		
7	Résidence de Wégimont Soumagne	Woonzorgcentrum	2018	4.300 m ²	83	Care-lon	Triple netto		
8	Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum (turnkey)	lopende	7.000 m ²	119	Korian Belgium	Triple netto	28	19
9	Oudenburg	Bouw van een woonzorgcentrum (turnkey)	lopende	4.500 m ²	68	Korian Belgium	Triple netto	20	11
10	Clos de la Rivelaïne Charleroi	Woonzorgcentrum met 6 assistentiewoningen	2021	5.500 m ²	99	Korian Belgium	Triple netto	20	18
VERKOPEN									
11	Ten Prins Brussel	Woonzorgcentrum	2011	3.300 m ²	99				



FRANKRIJK



In Frankrijk bezit Cofinimmo vastgoedbeleggingen in zorgvastgoed met een reële waarde van 456 miljoen EUR, vorderingen van financiële leasing voor 21 miljoen EUR en 51 miljoen EUR aan investeringen in geassocieerde vennootschappen.

74 miljoen EUR

INVESTERINGEN IN 2021

3

LOPENDE ONTWIKKELINGEN

53

SITES IN BEHEER

4.200

BEDDEN

Woonzorgcentrum - Fontainebleau

In 2021 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum (EPHAD) in Fontainebleau. Het bestaande gebouw wordt herontwikkeld worden en er zal eveneens een nieuwe vleugel gebouwd worden.

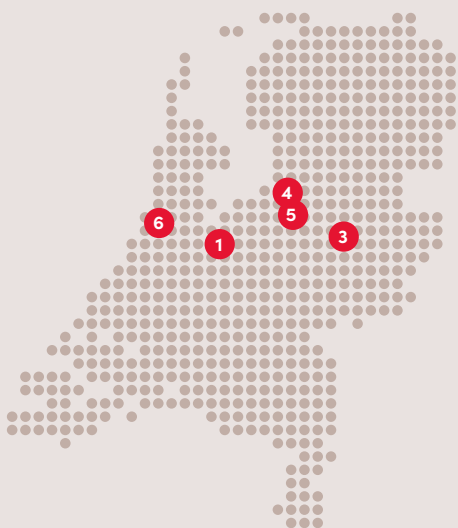
Na de werkzaamheden zal het complex een totale oppervlakte hebben van ongeveer 6.500 m² en zal het 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang aanbieden. Het zal de voordelen bieden van een traditioneel woonzorgcentrum (EPHAD), gekoppeld aan een architectuur en werkwijze die volledig zijn aangepast aan patiënten met de ziekte van Alzheimer.

Verwezenlijkingen in 2021

	Naam/Plaats van de instelling	Type realisatie/vastgoed	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs/Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVEN									
1	Nouvel Azur Saint-Pierre-du-Regard (Orne)	Assistentiewoningen	2013	4.100 m ²	68	DomusVi	Dubbel netto	12	44
2	Grand Jardin Sap-en-Auge (Orne)	Woonzorgcentrum	1992/2017	2.100 m ²	50	DomusVi	Dubbel netto		
3	Les Ondines Grandcamp-Maisy (Calvados)	Woonzorgcentrum	2004/2018-2019	2.800 m ²	64	DomusVi	Dubbel netto		
4	Vallée d'Auge Dozulé (Calvados)	Woonzorgcentrum	2003/2019	3.500 m ²	78	DomusVi	Dubbel netto		
5	Villers-sur-Mer (Calvados)	Projectontwikkeling voor een woonzorgcentrum	lopende	4.800 m ²	84	DomusVi	Dubbel netto		
6	Villa Baucis - Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum (EHPAD)	lopende	6.500 m ²	100	Villa Baucis	Dubbel netto	12	17
7	Résidence Le Tilleul Chanteloup-les-Vignes	Woonzorgcentrum	2007/2018	6.300 m ²	98	DomusVi	Dubbel netto	12	17
8	Revin	Bouw van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR)	lopende	5.600 m ²	91	ORPEA	Dubbel netto	12	17
VERKOPEN									
9	Jassans-Riottier Gleteins	Nazorg- en revalidatiekliniek (SSR)	1994	2.500 m ²	65				



NEDERLAND



In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 434 miljoen EUR.

80 miljoen EUR

INVESTERINGEN IN 2021

2

LOPENDE ONTWIKKELINGEN

46

SITES IN BEHEER

1.400

BEDDEN

Zorgcomplex - Hattem

Cofinimmo verwierf de zorgsite Hof van Blom in Hattem, dat werd opgeleverd in december 2021. Dit zorgcomplex van ongeveer 5.200 m² is gelegen in een woonzorgzone waar bewoners zo zelfstandig mogelijk wonen en waar extra aandacht wordt besteed aan wooncomfort en duurzaamheid. Het zal een energielabel van ten minste niveau A hebben.

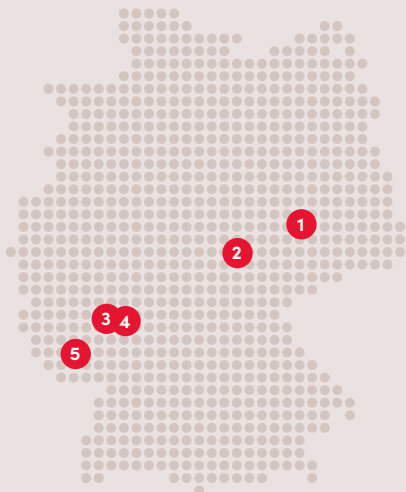
Hof van Blom bestaat uit drie delen waar specifieke zorgdiensten worden aangeboden: een woonzorgcentrum met 32 bedden, een gedeelte met 22 assistentiewoningen en een huisartsenpraktijk. Door verschillende facetten van de gezondheidszorg samen te brengen op één locatie, is dit complex een voorbeeld van hoe de gezondheidszorgsector in de toekomst vorm zal krijgen.

Verwezenlijkingen in 2021

	Naam/Plaats van de instelling	Type realisatie/vastgoed	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs/Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN									
1	Monnikenberg Hilversum	Bouw van een zorgkliniek op een zorgcampus	lopende	> 5.500 m ²	n.v.t.	Tergooi	Triple netto	20	30
2	Beugen	Eerstelijnszorgcentrum	2011	4.250 m ²	n.v.t.	Stichting Pantein	Dubbel netto	10	12
3	De Parallel Nijverdal	Woonzorgcentrum	2006	4.000 m ²	45	ZorgAccent	Dubbel netto	6	23
4	De Blenke / Duivencate Hellendoorn	Woonzorgcentrum	2010	11.000 m ²	122	ZorgAccent De Twentse Zorgcentra	Dubbel netto		
5	Hof van Blom Hattem	Zorgcomplex	2021	5.200 m ²	54	Het Baken Maatschap Huisartsenpraktijk Hof van Blom Beter Thuis Wonen	Dubbel netto	14	13
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN									
6	Rivierenbuurt Den Haag	Woonzorgcentrum	2021	< 5.400 m ²	87	Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg	Dubbel netto	15	



DUITSLAND



Cofinimmo bezit in Duitsland een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 654 miljoen EUR en 21 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen).

41 miljoen EUR

INVESTERINGEN IN 2021

9

LOPENDE ONTWIKKELINGEN

44

SITES IN BEHEER

4.500

BEDDEN

Verwezenlijkingen in 2021

	Naam/Plaats van de instelling	Type realisatie/vastgoed	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs/Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN									
1	Leipzig	Woonzorgcentrum	2022	<7.200 m ²	132	Azurit Rohr GmbH	Dach und Fach ¹	25	19
2	Celenus Klinik an der Salza Bad Langensalza	Revalidatiekliniek	1998	>11.000 m ²	206	ORPEA	Dach und Fach ¹	15	22
3	Domherrengarten Haus I Essenheim	Woonzorgcentrum	2007	5.900 m ²	152	Alloheim Senioren-Residenzen SE	Dach und Fach ¹	16	39
4	Domherrengarten Haus II Essenheim	Woonzorgcentrum	2014	3.400 m ²	60	Alloheim Senioren-Residenzen SE	Dach und Fach ¹		
5	Senioren-Zentrum Bruchmühlbach Bruchmühlbach-Miesau	Woonzorgcentrum	2010	4.700 m ²	90	ORPEA Deutschland	Dach und Fach ¹		

1. Zie lexicon.

Woonzorgcentrum - Leipzig

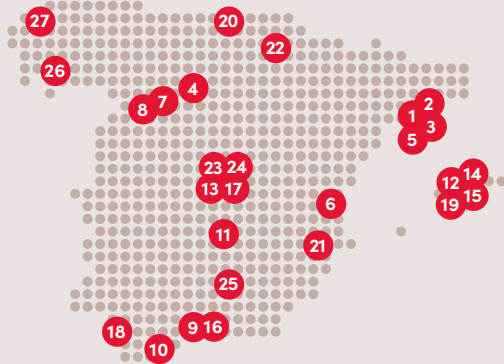
In 2021 heeft Cofinimmo een overeenkomst gesloten om een woonzorgcentrum in aanbouw in Leipzig te verwerven. Het gebouw biedt 132 bedden op een oppervlakte van ongeveer 7.200 m².

Dankzij de goede oriëntatie van de compacte nieuwbouw en de buitenzonwering zal het gebouw een minimum aan verwarmings- en koelingsenergie vergen. Het gebruik van natuurlijk licht en ledverlichting zal eveneens bijdragen aan uitstekende energieprestaties. Bovendien zal het gebouw worden aangesloten op een stedelijk warmtenet, waardoor het vrij is van fossiele brandstoffen.

Ten slotte zal het gebouw worden uitgerust met fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen om duurzame mobiliteit te bevorderen.



SPANJE



Cofinimmo betrad de Spaanse markt in september 2019 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 240 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daar worden voor 46 miljoen EUR aan vorderingen uit financiële leasing en 16 miljoen EUR aan vooruitbetalingen in vaste financiële activa aan toegevoegd.

Woonzorgcentrum - Palma de Mallorca

In 2021 verwierf Cofinimmo een perceel grond in Palma de Mallorca (autonome gemeenschap van de Balearen) om er een nieuw woonzorgcentrum van meer dan 7.000 m² en 157 bedden te bouwen.

Het gebouw zal een energielabel van niveau A hebben en alles wordt in het werk gesteld om een BREEAM Excellent certificaat te verkrijgen. De architectuur van het gebouw werd aan een kwaliteitscontrole onderworpen om het respect voor de omgeving te waarborgen, volgens de plaatselijke traditie en de erfgoedwaarden van de Balearische architectuur.

Cofinimmo werkt aan verschillende projectontwikkelingen in Spanje, waarvoor ze een BREEAM Very Good of Excellent certificaat wil behalen. In 2021 heeft het als eerste bedrijf in Spanje een BREEAM Excellent-certificaat gekregen voor het nieuwe woonzorgcentrum in Oleiros en een BREEAM Very Good voor de site in Vigo, beide in de autonome gemeenschap Galicië.

223 miljoen EUR

INVESTERINGEN IN 2021

11

LOPENDE ONTWIKKELINGEN

17

SITES IN BEHEER

2.700

BEDDEN



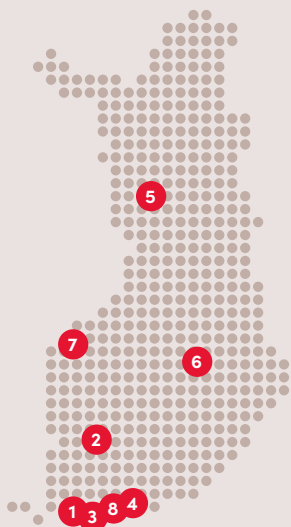
Verwezenlijkingen in 2021

	Naam/Plaats van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs/Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN									
1	Mont Martí Barcelona	Woonzorgcentrum	1995/2008	6.800 m ²	170	DomusVi	Triple netto	21	150
2	Regina Barcelona	Woonzorgcentrum	1997	7.300 m ²	177	DomusVi	Triple netto		
3	Can Buxeres Barcelona	Woonzorgcentrum	2005	6.000 m ²	178	DomusVi	Triple netto		
4	Arroyo Valladolid	Woonzorgcentrum	2013	9.200 m ²	235	DomusVi	Triple netto		
5	La Salut Josep Barcelona	Woonzorgcentrum	2002	4.400 m ²	144	DomusVi	Triple netto		
6	Monte Arse Valencia	Woonzorgcentrum	1985/2001	5.500 m ²	149	DomusVi	Triple netto		
7	Terraferma Lérida	Woonzorgcentrum	1995/2001	4.000 m ²	137	DomusVi	Triple netto		
8	Villalarbo Zamora Villalarbo	Woonzorgcentrum	2007	7.000 m ²	169	DomusVi	Triple netto		
9	Fuentesol Málaga	Woonzorgcentrum	1997/2006	6.100 m ²	146	DomusVi	Triple netto		
10	Monte Jara Huelva	Woonzorgcentrum	1994/2002	6.100 m ²	160	DomusVi	Triple netto		
11	Monte Val Ciudad Real	Woonzorgcentrum	1998	5.700 m ²	146	DomusVi	Triple netto		
12	Can Carbonell Mallorca	Woonzorgcentrum	2007	5.600 m ²	120	DomusVi	Triple netto	25	
13	Ciudad de Mostoles Madrid	Woonzorgcentrum	2005	8.500 m ²	180	DomusVi	Triple netto		
14	Costa d'en Blanes Mallorca	Woonzorgcentrum	2007	5.400 m ²	120	DomusVi	Triple netto		
15	Capdepera Mallorca	Woonzorgcentrum	2007	5.500 m ²	120	DomusVi	Triple netto		
16	Sierra de las Nieves Málaga	Woonzorgcentrum	2005	4.100 m ²	126	DomusVi	Triple netto		
17	Rosario Madrid	Woonzorgcentrum	2000	4.800 m ²	112	DomusVi	Triple netto		
18	Monte Alto Cadix	Woonzorgcentrum	1992/2018	5.700 m ²	157	DomusVi	Triple netto		
19	Palma de Mallorca	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	7.000 m ²	157	Clece	Dubbel netto	25	14
20	Bilbao	Woonzorgcentrum	2021	4.500 m ²	104	ORPEA	Dubbel netto	15	9
21	Alicante	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	7.300 m ²	150	Solimar	Triple netto	25	13
22	Sarriguren Navarra	Woonzorgcentrum	lopende	8.500 m ²	167	Amavir	Dubbel netto	25	34
23	Vallecas Madrid	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	5.900 m ²	138	Amavir	Dubbel netto		
24	Vicálvaro Madrid	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	5.500 m ²	132	Amavir	Dubbel netto		
25	Jaén Andalusie	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	6.700 m ²	160	Amavir	Dubbel netto	25	9
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN									
26	Vigo Galicië	Woonzorgcentrum – BREEAM Very Good	2021	5.000 m ²	140	Clece	Dubbel netto	25	8
27	Oleiros Galicië	Woonzorgcentrum – BREEAM Excellent	2021	5.700 m ²	140	Clece	Dubbel netto	25	11

Aankoop van grondreserves

In 2021 verwierf Cofinimmo eveneens een grondreserve in Murcia, Maracena en Valladolid.

FINLAND



52 miljoen EUR

INVESTERINGEN IN 2021

6

LOPENDE ONTWIKKELINGEN

2

SITES IN BEHEER

70

BEDDEN

Cofinimmo trad in november 2020 toe tot de Finse markt en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 67 miljoen EUR.

Woonzorgcentrum - Kuopio

In 2021 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum met 75 kamers dat in Kuopio wordt gebouwd. Het gebouw zal bestaan uit twee aparte vleugels en zal een totale oppervlakte hebben van ongeveer 4.200 m². Het zal het aanbod van kwaliteitsvolle woonzorgcentra voor patiënten met lichte tot matige zorgbehoeften in Finland vergroten.

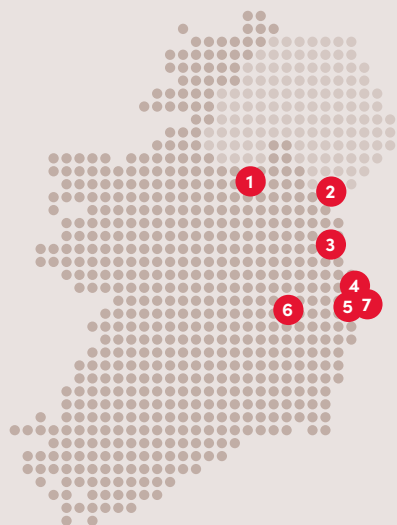
De site is gelegen in Maljalahti, een nieuw gebouwde woonwijk in de prachtige omgeving van het Kallavesimeer. De combinatie van houten en aluminium ramen met rolgordijnen, thermische isolatie van de buitenmuren en aansluiting op het stedelijk warmtenet zullen bijdragen tot de vermindering van de energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor een energieprestatie van minimum niveau B zal worden nagestreefd.



Verwezenlijkingen in 2021

	Naam/ Plaats van de instelling	Type realisatie/ vastgoed	Bouw-/ renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater- huurder	Soort huur- overeen- komst	Looptijd (in jaren)	Prijs/Inves- teringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN									
1	Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	2.200 m ²	43	Ikifit Oy	Dubbel netto	15	12
2	Ylöjärvi	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	1.500 m ²	35	Ikifit Oy	Dubbel netto		
3	Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	3.700 m ²	68	Nonna Group Oy	Double net	20	15
4	Helsinki	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	3.900 m ²	83	Attendo	Dubbel netto	15,5	19
5	Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	2.700 m ²	57	Nonna Group Oy	Dubbel netto	20	8
6	Kuopio	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	4.200 m ²	75	Nonna Group Oy	Dubbel netto	20	17
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN									
7	Vaasa	Medisch centrum	2021	4.200 m ²	n.v.t.	Mehiläinen	Dubbel netto	20	
8	Vantaa	Woonzorgcentrum	2021	2.600 m ²	68	Esperi Care Oy	Dubbel netto	15	

IERLAND



94 miljoen EUR

INVESTERINGEN IN 2021

7

SITES IN BEHEER

500

BEDDEN

In januari 2021 deed Cofinimmo haar intrede in het Ierse zorgvastgoed en bezit er reeds een portefeuille met een reële waarde van 89 miljoen EUR.



Revalidatiekliniek St Doolaghs – Dublin
© DomusVi

Vestiging in Ierland

In januari 2021 verwierf Cofinimmo een portefeuille van zeven zorgsites van hoogwaardige kwaliteit in Ierland, waar de sector van de woonzorgcentra minder goed ontwikkeld is dan in de meeste andere Europese landen. Het actuele aanbod voldoet niet aan de toenemende vraag naar kwalitatieve zorgvoorzieningen voor ouderen. Om op korte termijn hierop te kunnen inspelen zou het huidige aantal bedden met ongeveer één derde moeten uitgebreid worden. Daarnaast dient een aanzienlijk deel van het huidige aanbod gerenoveerd te worden om aan de moderne comfort- en veiligheidsnormen te voldoen.

Dankzij haar grondige kennis van het Europese zorgvastgoed en bijna 40 jaar ervaring in het ontwikkelen en verbeteren van kwaliteitsvol vastgoed, zal Cofinimmo actief kunnen deelnemen aan de uitbreiding en opwaardering van het Ierse zorgvastgoed.

Verwezenlijkingen in 2021

	Naam/Plaats van de instelling	Type realisatie/vastgoed	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs/Investeringsbudget (in miljoen EUR)
1	Castlemanor Cavan	Woonzorgcentrum	2007	8.500 m ²	71	DomusVi	Triple netto	15	89
2	St Peters Louth	Woonzorgcentrum	2002	2.500 m ²	69	DomusVi	Triple netto		
3	Gormanston Wood Meath	Woonzorgcentrum	2000	10.500 m ²	89	DomusVi	Triple netto		
4	St Doolaghs Dublin	Revalidatiekliniek	2001	7.000 m ²	72	DomusVi	Triple netto		
5	Anovocare Dublin	Woonzorgcentrum	2016	5.000 m ²	89	DomusVi	Triple netto		
6	Suncroft Lodge Kildare	Woonzorgcentrum	2000	4.000 m ²	60	DomusVi	Triple netto		
7	Foxrock Dublin	Woonzorgcentrum	1999	2.000 m ²	41	DomusVi	Triple netto		

ITALIË



Cofinimmo deed haar intrede in Italië in mei 2021 en bezit er reeds zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 190 miljoen EUR.

Vestiging in Italië

In 2021 betrad Cofinimmo de Italiaanse zorgvastgoedsector door te investeren in twee fondsen die eigenaar zijn van zes woonzorgcentra in Noord-Italië. Samen tellen ze 1.127 bedden en hebben ze een totale oppervlakte van ongeveer 65.000 m². De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor deze activa bedraagt acht jaar.

Italië heeft de op één na hoogste levensverwachting bij geboorte in de Europese Unie, na Spanje. Anderzijds is de capaciteit van de woonzorgcentra er één van de laagste in Europa. Om een capaciteit te bereiken die vergelijkbaar is met die van de meeste andere West-Europese landen, zou Italië zijn huidige capaciteit moeten verdubbelen.

Dankzij haar grondige kennis van het Europese zorgvastgoed en bijna 40 jaar ervaring in de ontwikkeling en verbetering van kwaliteitsvol vastgoed, zal Cofinimmo actief kunnen deelnemen aan de uitbreiding en verbetering van het Italiaanse zorgvastgoedpark en tegelijkertijd haar positie als leider in het Europese zorgvastgoed kunnen consolideren.

191 miljoen EUR

INVESTERINGEN IN 2021

6

SITES IN BEHEER

1.100

BEDDEN



Woonzorgcentrum Ippocrate 18 – Milaan

Verwezenlijkingen in 2021

	Naam/Plaats van de instelling	Type realisatie/vastgoed	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huur-overeenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs/Investeringsbudget (in miljoen EUR)
1	Bollate	Woonzorgcentrum	2003	7.200 m ²	147	KOS	Dubbel netto	9	190
2	Faustino 21 - Milaan	Woonzorgcentrum	2002	7.600 m ²	150	KOS	Dubbel netto		
3	Faustino 27 - Milaan	Woonzorgcentrum + een dialyse-eenheid	2002	12.600 m ²	220	KOS	Triple netto		
4	Ippocrate - Milaan	Woonzorgcentrum	2005	15.400 m ²	276	Korian	Dubbel netto		
5	Monza - Milaan	Woonzorgcentrum	1996	9.200 m ²	150	Korian	Dubbel netto		
6	Padua - Padua	Woonzorgcentrum	1999	12.900 m ²	184	Codess Sociale	Triple netto		

VERENIGD KONINKRIJK



67 miljoen EUR

INVESTeringen IN 2021

3

SITES IN BEHEER

200

BEDDEN

Cofinimmo betrad het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 69 miljoen EUR.

Vestiging in het Verenigd Koninkrijk

In juli 2021 verwierf Cofinimmo in het Verenigd Koninkrijk drie zeer recente woonzorgcentra van topkwaliteit. Deze gebouwen hebben alledrie een relatief lage energie-intensiteit.

Het Verenigd Koninkrijk heeft één van de meest uitgebreide woonzorglandschappen in Europa maar blijft sterk gefragmenteerd. In totaal bevindt 78 % van de bedden in de woonzorgcentra zich in gebouwen die oorspronkelijk niet bestemd waren voor dit soort gebruik of die meer dan 20 jaar oud zijn.

Uitgaande van de huidige bezettingsgraad, de toename van dementie en de hoge comorbiditeitsgraad bij de senioren, zouden er in het Verenigd Koninkrijk tot 2050 jaarlijks 10.000 extra bedden nodig zijn om aan de vraag te kunnen beantwoorden. Er is niet alleen behoefte aan een groter aantal bedden in de woonzorgcentra, maar ook de kwaliteit van het huidige aanbod dient dringend te worden aangepakt.



Woonzorgcentrum Oakview Lodge – Welwyn Garden City

Verwezenlijkingen in 2021

	Naam/Plaats van de instelling	Type realisatie/vastgoed	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs/Investeringsbudget (in miljoen GBP)
1	Ferrars Hall Huntingdon	Woonzorgcentrum	2016	3.200 m ²	66	County Court Care	Triple netto	35	57
2	Lakeview Lodge Milton Keynes	Woonzorgcentrum	2017	3.200 m ²	66	County Court Care	Triple netto		
3	Oakview Lodge Welwyn Garden City	Woonzorgcentrum	2018	3.100 m ²	64	County Court Care	Triple netto		

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

**9%**

VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

530 miljoen EUR

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

98,5%

BEZETTINGSGRAAD

12 jaarGEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE
HUUROVEREENKOMSTEN**362.000 m²**

OPPERVLAKTE



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. In 2021 investeerde Cofinimmo er voor 5 miljoen EUR en verkocht ze voor 49 miljoen EUR¹.

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 & leaseback-transacties, hun nut als verkoopnetwerk voor de huurder, hun risicospreiding en de mogelijkheid om hun samenstelling in de loop van de tijd te optimaliseren.

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 via een steekproef 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 CO₂-voetafdruk van de gebouwen te verkleinen in geval van werken aan de buitenkant. Er is namelijk een geavanceerd beleid ingevoerd met betrekking tot dakisolatie bij de renovatie van de waterdichting. 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.

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 VERKOOP-PUNTEN VOOR DE ACTIVITEIT VAN DE HUURDER

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

SPREIDING VAN HET KAPITAALRISICO

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

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

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

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

Pubstone : cafés en restaurants

Eind 2007 verwierf Cofinimmo, in het kader van een vastgoedpartnerschap, de volledige portefeuille van cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, een dochtervennootschap van AB InBev, die intussen de naam Pubstone NV kreeg. Cofinimmo verhuurt het distributienet aan AB InBev voor een initiële looptijd van 27 jaar. AB InBev onderverhuurt de panden aan de uitbaters en behoudt een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone. Cofinimmo draagt geen enkel risico verbonden aan de commerciële uitbating van de cafés en restaurants, maar staat in voor het structureel onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitenschrijnwerk. Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur aan dezelfde voorwaarden of de ruimtes volledig vrij maken.

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

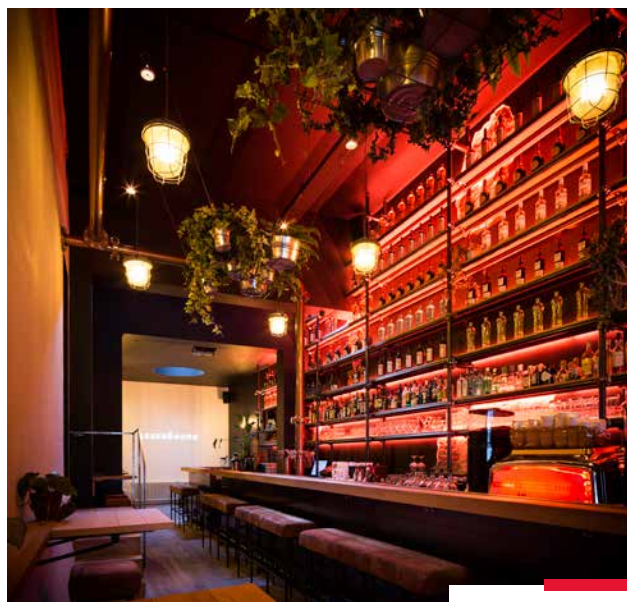
VERWEZENLIJINGEN IN 2021

Verkoop van 21 cafés en restaurants

In 2021 heeft Cofinimmo via haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties 21 cafés en restaurants verkocht (19 in België en 2 in Nederland) die door AB InBev waren vrijgegeven, voor een totaal brutobedrag van 5 miljoen EUR, wat hoger is dan de reële waarde van de activa voordat de overeenkomsten werden gesloten.

Technische interventies en renovatieprojecten

In 2021 realiseerden de operationele teams van property en project management 359 technische interventies op de portefeuille van cafés en restaurants (327 in België en 32 in Nederland). Ze beheerden daarnaast 214 renovatieprojecten (186 in België en 28 in Nederland), voor een totaalbedrag van ongeveer 4,5 miljoen EUR. Het gaat voornamelijk om gevel- en dakrenovaties.



Café Luxembourg –
Brussel (BE)

81 %

VAN DE PORTEFEUILLE VAN VASTGOED VAN
DISTRIBUTIENETTEN

430 miljoen EUR

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

99,6 %

BEZETTINGSGRAAD

14 jaar

RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMST

311.000 m²

OPPERVLAKTE

889

ACTIVA

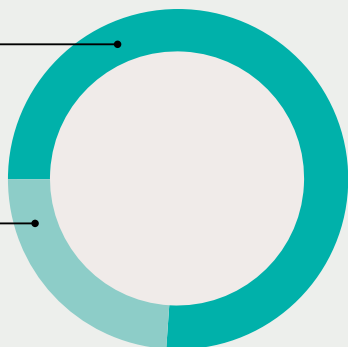
VERDELING VAN DE ACTIVA PER LAND (in %)

76%

BELGIË

24%

NEDERLAND



BELANGRIJKSTE RENOVATIEPROJECTEN IN 2021

Ligging	Soort werken
België	
Le Grand Café Anspachlaan Brussel	Renovatatie van gevel en luik
Le Chandelier d'Or Place Royale 1 Spa	Renovatatie van gevels en daken à isolatie
The Celtic Towers Irish Pub Sint-Michiëlshellings 5-6 Gent	Renovatatie van het dak en schilderen van het houtwerk
Brasserie Midi Koophandelsplein 34 Gent	Renovatatie van gevels en daken
Nederland	
Karrenstraat 28 Den Bosch	Renovatatie daken
Molenstraat 43 Veghel	Schilderen van gevel


13%

 VAN DE PORTEFEUILLE VAN VASTGOED
VAN DISTRIBUTIENETTEN

70 miljoen EUR

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

92%

BEZETTINGSGRAAD

3 jaar

RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMST

41.000 m²

OPPERVLAKTE

190

ACTIVA

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 vier personen die instaan voor het beheer van de portefeuille.

VERWEZENLIJINGEN IN 2021

Gedeeltelijke verkoop van de Cofinimur I -portefeuille

Op 01.01.2021 omvatte de vastgoedportefeuille van het distributienet Cofinimur I in Frankrijk 266 sites. Op 30.06.2021 omvatte het er nog 265, samen goed voor een totale oppervlakte van 57.178 m² en met een reële waarde van 111 miljoen EUR. Op 23.09.2021 kondigde Cofinimmo aan dat het onderhandse overeenkomsten had afgesloten betreffende de toekomstige verkoop, in de loop van het vierde kwartaal van 2021 en onder bepaalde voorwaarden, van een deel van Cofinimur I.

De verkoop van deze Cofinimur I-activa, in meerdere transacties met verschillende kopers, sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo binnen de sector van de distributienetten.

Op 31.12.2021 bedroeg de reële waarde van de 76 reeds verkochte activa 41 miljoen EUR. De verkoopprijs is conform de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vóór afsluiting van de overeenkomsten. De belangrijkste transactie bijvoorbeeld betreft 31 activa voor een verkoopprijs van ongeveer 26 miljoen EUR.

De actuele desinvesteringssituatie is de volgende:

	Aantal activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend	Reële waarde van de activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend (x 1.000.000 EUR)	Aantal reeds verkochte activa	Reële waarde van de reeds verkochte activa (x 1.000.000 EUR)	Totaal aantal activa reeds verkocht of in verkoop
01.01.2021 tot 30.06.2021	0	0	1	0	1
Bewegingen volgens de aankondiging van 23.09.2021	64	35	10	5	74
Nettostromen van het 3 ^e kwartaal van 2021, na aankondiging van 23.09.2021	2	2	1	0	3
Subtotaal op 30.09.2021	66	37	12	6	78
Nettostromen na 30.09.2021	-38	-26	39	27	1
Subtotaal volgens kwartaal persbericht op 27.10.2021	28	10	51	32	79
Nettostromen 28.10.2021 – 31.12.2021	-18	-7	25	9	7
Subtotaal op 31.12.2021	10	3	76	41	86
Nettostromen na 31.12.2021	-3	-1	20	14	17
TOTAAL OP 31.01.2022	7	2	96	55	103

Renovatie- en bouwprojecten

In 2021 heeft de groep MAAF 18 verzekeringsagentschappen gerenoveerd ingevolge haar contractuele verplichtingen.

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN



Gerechtsgebouw –
Antwerpen (BE)

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 PPS

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

RSE

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 elementen 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. Dit blijft immers ten laste van een aangestelde algemene aannemer, met wie een forfaitair bedrag wordt overeengekomen dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw. De groep waakt niettemin over de kwaliteit en de uitvoering van de bouwwerken.

Cofinimmo staat tijdens de volledige huurlooptijd eveneens in voor de onderhouds- en herstellingswerken 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 31.12.2021.

ACTIVA IN UITBATING IN DE PPS-PORTEFEUILLE OP 31.12.2021

Gebouw	Oppervlakte	Boekhoudkundige verwerking
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72.132m ²	Financiële leasing
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28.316m ²	Financiële leasing
Brandweerkazerne - Antwerpen	23.323m ²	Financiële leasing
Politiecommissariaat - Dendermonde	9.645m ²	Gewone huurovereenkomst (zie blz. 57)
Studentenhuisvesting Nelson Mandela - Brussel (Elsene)	8.088m ²	Financiële leasing
Politiecommissariaat - Zone HEKLA	3.800m ²	Financiële leasing
Studentenhuisvesting Depage - Brussel (Elsene)	3.196m ²	Financiële leasing

KANTOREN



24%

VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

1,4 miljard EUR

REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

93,7%

BEZETTINGSGRAAD

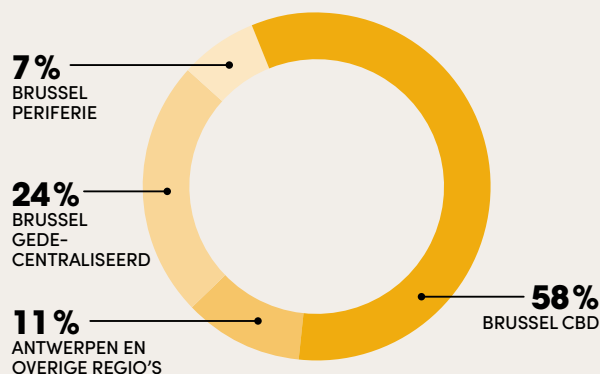
62

ACTIVA

491.000 m²

OPPERVLAKTE

VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER GEOGRAFISCHE ZONE
(op 31.12.2021 – op basis van een reële waarde van 1.381 miljoen EUR – in %)



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

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 bijna 40 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 herbalancerings 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 het Brusselse marktgemiddelde.

Om over een optimaal operationeel platform te beschikken, moet de omvang van de kantorenportefeuille idealiter boven 1 miljard EUR blijven.



Kantoorgebouw met een medisch centrum
Troon 100 – Brussel CBD (BE)

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.

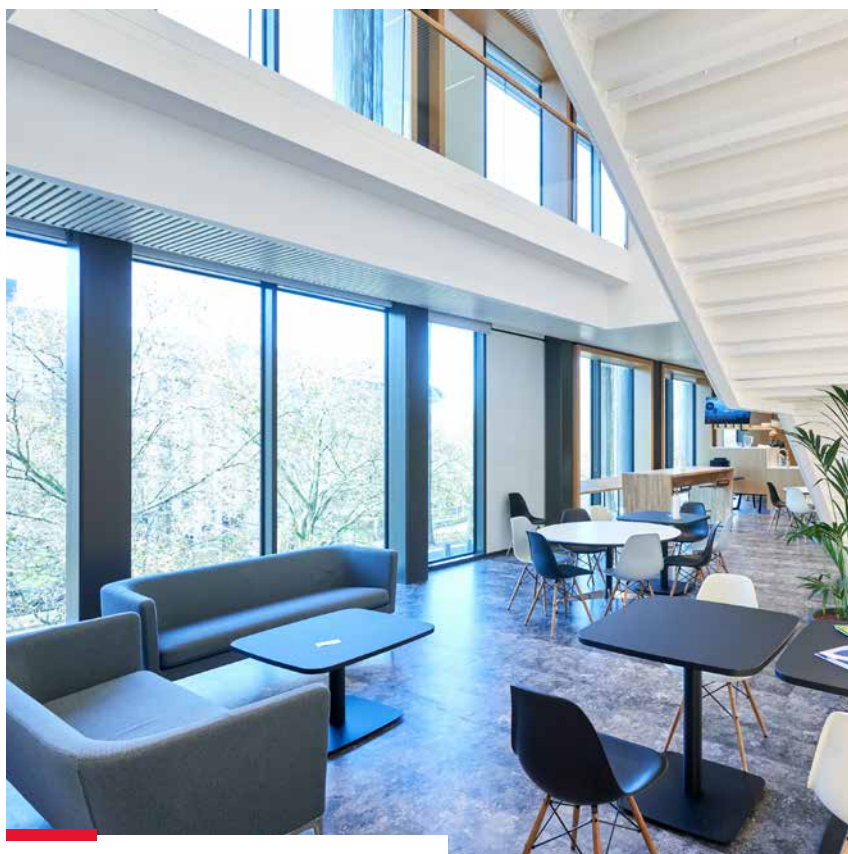
De invloed van Cofinimmo kan zelfs doorslaggevend zijn, met name bij een verwerving. Zij evalueert immers de noodzaak om een project te herontwikkelen om op lange termijn de kwaliteit van het gebouw op peil te houden. Bij de selectie van de dossiers houdt zij rekening met de ligging en vooral met de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

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 CO₂-voetafdruk van de ontwikkelde gebouwen te verminderen, maar tracht eveneens om het werfafval te beperken en hergebruiken.

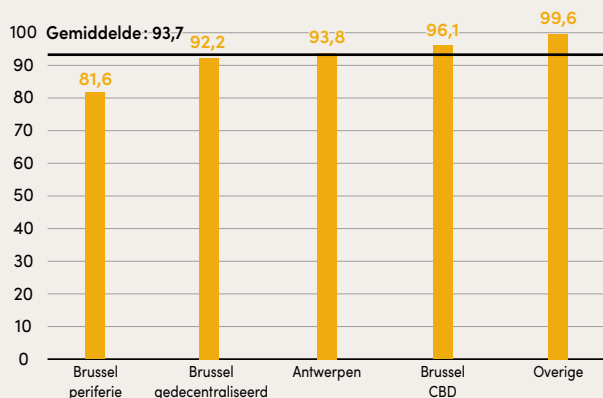
Het dagelijks beheer van de kantoorgebouwen is eveneens een ware hefboom in het duurzaamheidsbeleid. Sinds 1999 gebeurt het property management intern en de invloed hiervan is aanzienlijk. Met als doelstelling de CO₂-voetafdruk van de gebouwen te verminderen, worden huurders bewust gemaakt van hun energieverbruik 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 privaatieve 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.

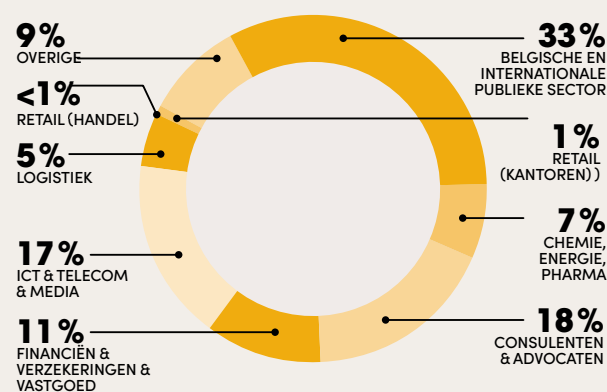


Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)

BEZETTINGSGRAAD PER GEOGRAFISCHE ZONE (op 31.12.2021 – in %)



VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEITENSECTOR VAN DE HUURDER (op 31.12.2021 – op basis van contractuele huurprijzen van 78 miljoen EUR – in %)



DE KANTOORHUURMARKT IN BRUSSEL

Informatie over de kantoorhuurmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijden 158 tot 165) van dit document.

INVESTERINGEN IN DE BRUSSELSE KANTORENMARKT

Informatie over de investeringen in de Brusselse kantorenmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijden 158 tot 165) van dit document.

Marktkenmerken¹

SUBSECTOREN VAN DE BRUSSELSE KANTORENMARKT

De Brusselse kantorenmarkt bestaat uit meerdere subsectoren. De eerste vijf worden vaak gegroepeerd onder de noemer Central Business District (CBD).

- **Brussel centrum:**
 - **historisch hart van de stad**
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:**
 - **zakenvijk**
Gebruikers: Belgische en gewestelijke overheidsdiensten, semi-publieke ondernemingen en grote privéondernemingen.
- **Louizawijk:**
 - **prestigewijk, gemengde zone (residentieel en kantoren)**
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: middelgrote of grote privéondernemingen.
- **Brussel periferie:**
 - **gebied in de onmiddellijke omgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Ring en de nationale luchthaven**
Gebruikers: privéondernemingen van verschillende omvang.

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

Uitvoering van de strategie

FILIALISATIE VAN DE KANTOORPORTEFEUILLE



Op 29.10.2021 realiseerde Cofinimmo de oprichting van een filiaal voor kantoren in Cofinimmo Offices NV, een 100 % dochtervennootschap. Deze oprichting is een natuurlijk gevolg van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille naar de Brusselse CBD, en maakt deel uit van de uitvoering van de waardecreatiestrategie voor de kantorenportefeuille. Dankzij deze operatie kan later het kapitaal van de in kantoren gespecialiseerde dochteronderneming worden opengesteld voor toekomstige investeerders, die dan gebruik kunnen maken van het ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het in deze portefeuille geïnvesteerde kapitaal kan recyclen. Cofinimmo Offices NV heeft het statuut van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) verkregen. Op 31.12.2021 had de dochtervennootschap een balanstotaal van 1,4 miljard EUR met een eigen vermogen van EUR 0,8 miljard EUR en een schuldgraad van ongeveer 42%.

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 de kostprijs ervan dragen.

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

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

PROACTIEF VERHUURMANAGEMENT

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

Deze marketingstrategie wordt aangevuld 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, omvat. De overeenkomsten worden afgesloten voor een looptijd die overeenkomt met de behoeften van de klant, voor ten minste één jaar. Daarnaast wordt ook een 'Custom your lease'-formule aangeboden, waarbij de huurder de mogelijkheid heeft zelf de looptijd van zijn huurovereenkomst te bepalen volgens aangepaste contractuele voorwaarden.

Het concept werd gelanceerd in 2016 en is momenteel uitgewerkt in vijf gebouwen van de portefeuille waar een deel van de oppervlakte leegstond. Eind 2021 bedroeg de bezettingsgraad van de Flex Corners® ongeveer 73%.

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 93,7 % op 31.12.2021, in vergelijking met 92,35 % op de Brusselse kantorenmarkt. In de loop van 2021 werden in totaal voor bijna 93.939 m² kantoren heronderhandelingen en nieuwe verhuringen ondertekend, vergeleken met 73.623 m² op 31.12.2020. De belangrijkste transacties zijn in de tabel op de volgende pagina opgenomen.

Geografische zone	Gebouw	Type transactie	m²
Overige regio's	Stationsstraat 110 – Mechelen	Heronderhandeling	14.700
Brussel CBD	Wet 57	Heronderhandeling	10.300
Brussel periferie	Mercuriusstraat 30	Heronderhandeling	6.100
Brussel gedecentraliseerd	Herrmann Debroux 44-46	Heronderhandeling	5.900
Brussel gedecentraliseerd	Park Lane	Heronderhandeling	4.400
Brussel periferie	Paepsem	Heronderhandeling & Verhuur	4.400
Overige regio's	Stationsstraat 110 – Mechelen	Heronderhandeling	2.000
Brussel gedecentraliseerd	Vorst 278-286	Heronderhandeling	1.800
Antwerpen	Prins Boudewijn 41	Verhuur	1.800
Brussel CBD	Guimard 10	Heronderhandeling	1.300
Antwerpen	Prins Boudewijn 41	Verhuur	1.200
Brussel gedecentraliseerd	Bourget 50	Verhuur	1.100
Brussel gedecentraliseerd	Cockx 8-10 (Omega Court)	Verhuur	1.100
Brussel CBD	Troon 100	Verhuur	1.100
Brussel CBD	Guimard 10	Heronderhandeling	1.000
Brussel periferie	Noordkustlaan 16	Heronderhandeling	1.000
Antwerpen	Veldkant 35	Heronderhandeling	1.000
Antwerpen	Veldkant 35	Heronderhandeling	1.000
Brussel CBD	De Meeûssquare 23	Verhuur	800
Brussel periferie	Park Lane	Verhuur	700
Brussel CBD	Wet 34	Verhuur	600
Brussel CBD	Troon 100	Verhuur	600



Kantoorgebouw Quartz –
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.



Kantoorgebouw Montoyer 10 – Brussel CBD (BE)

Dit gebouw zal volledig worden heringericht volgens een dynamisch ontwerp, waardoor het gemakkelijk herkenbaar zal zijn. Het architectonische ontwerp zal een betonnen kern en kelder omvatten, terwijl alle andere bovenbouwelementen (vloeren, kolommen, structurele gevelelementen) gemaakt zullen zijn van hout uit duurzame bossen. Het gebruik van hernieuwbare materialen en technologieën past in het kader van een circulaire economie, een kleinere CO₂-voetafdruk en een energielabel op A-niveau. Cofinimmo streeft voor dit gebouw naar een BREEAM Outstanding-certificering.

Het gebouw krijgt een privétuin, een groen dak, toegankelijke terrassen op de zesde en zevende verdieping, drievoudige beglazing, zonnepanelen, ledverlichting en warmtepompen.

De gelijkvloerse en benedenverdieping krijgen volledig beglaasde gevels die zeer veel licht doorlaten, waardoor het gevoel van ruimte verbetert en de interactie tussen de activiteiten in het gebouw en zijn omgeving toeneemt.



Kantoorgebouw Stationsstraat 110 – Mechelen (BE)

Dit kantoorgebouw van bijna 15.000 m² zal volledig gerenoveerd en verhuurd worden aan het Vlaams Administratief Centrum in Mechelen ('VAC Mechelen'). Na de renovatie zal de energie-efficiëntie ruim boven de huidige wettelijke eisen liggen. Vandaar dat Cofinimmo voor dit gebouw naar een BREEAM Excellent-certificering streeft.

Een bijkomend voordeel is de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de fiets, de auto en te voet. Dankzij zijn ligging past het perfect in de nieuwe mobiliteitsplannen van de stad Mechelen.

GEËNGAGEERD INVESTERINGSPROGRAMMA VOOR DE KANTORENSECTOR

Project	Type (van de werken)	Voor- ziene datum	Totaal investe- ringen	Totaal investe- ringen op 31.12.2021	Totaal investe- ringen in 2022	Totaal investe- ringen na 2022
(x 1.000.000 EUR)						
Lopende projectontwikkelingen						
België						
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling	T4 2023	15	0	6	9
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie	T4 2024	27	0	3	24
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen			42	0	9	33

SELECTIEVE ARBITRAGE VAN ACTIVA

Cofinimmo voert een selectief arbitragebeleid van kantoorgebouwen en houdt daarbij de omvang van de portefeuille boven 1 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 subsector lager is dan het gemiddelde op de Brusselse markt, maakt een hoger nettorendement mogelijk.

De betrachtte doelstelling daarbij is voordeel te halen uit de interesse 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.

Lopende verkopen van 17 kantoorgebouwen

Op 31.05.2021 ondertekende Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de toekomstige verkoop van kantoorgebouwen gelegen in de periferie van Antwerpen en in de periferie en de gedecentraliseerde zone van Brussel. De verkoopprijs bedroeg meer dan 80 miljoen EUR. Dit bedrag stemt overeen met de laatste reële waarde (beschikbaar vóór de aankondiging, d.w.z. die op 31.03.2021) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo.

De verkoop van de kantoorgebouwen, met een totale oppervlakte van meer dan 66.800 m², ligt volledig in de lijn van de strategie van Cofinimmo in de kantoorsector.

De koper van de kantoorgebouwen is Brody Projectontwikkeling & Investerings.

Op 10.12.2021 werden 13 van de 17 hieronder vermelde activa verkocht voor een reële waarde van ongeveer 60 miljoen EUR. Bijgevolg blijft nog enkel de site Park Hill op 31.12.2021 ondergebracht onder de vaste activa die voor verkoop.

Gebouw	Ligging	Oppervlakte	Aantal activa	Afsluiting van de geplande verkoop
Paepsem Business Park	Anderlecht (Brussel gedecentraliseerd)	26.520 m ²	6	T4 2021
Veldkant 35	Kontich (Antwerpen periferie)	4.157 m ²	4	T4 2021
Garden Square	Wilrijk (Antwerpen periferie)	7.464 m ²	1	T4 2021
Prins Boudewijnlaan 41	Edegem (Antwerpen periferie)	6.014 m ²	1	T4 2021
Prins Boudewijnlaan 43	Edegem (Antwerpen periferie)	6.007 m ²	1	T4 2021
Park Hill	Machelen (Brussel periferie)	16.676 m ²	4	T2 2022
Totaal		66.838 m²	17	

SAMENSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

Op 31.12.2021 telt de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de groep 1.408 activa, goed voor een totale oppervlakte van 2.379.000 m². De reële waarde bedraagt 5.709 miljoen EUR.

Zorgvastgoed vertegenwoordigt 67% van de portefeuille van de groep. Het is verdeeld over negen landen: België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Een vierde 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).

Eerstelijnszorgcentrum op de zorgcampus Maasziekenhuis Pantein – Beugen (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 netwerk van verzekeringsagentschappen;
- **in Nederland:**
uit zorgvastgoed en een netwerk van cafés en restaurants;
- **in Duitsland:**
uit zorgvastgoed;
- **in Spanje:**
uit zorgvastgoed;
- **in Finland:**
uit zorgvastgoed;
- **in Ierland:**
uit zorgvastgoed;
- **in Italië:**
uit zorgvastgoed;
- **in het Verenigd Koninkrijk:**
uit zorgvastgoed.

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

EVOLUTIE VAN 1996 TOT 2021

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 31.12.2021 overstijgt deze 5,9 miljard EUR.

Van 31.12.1995 tot 31.12.2021 realiseerde de groep:

- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 7.212 miljoen EUR;
- verkopen voor een totaalbedrag van 2.422 miljoen EUR.

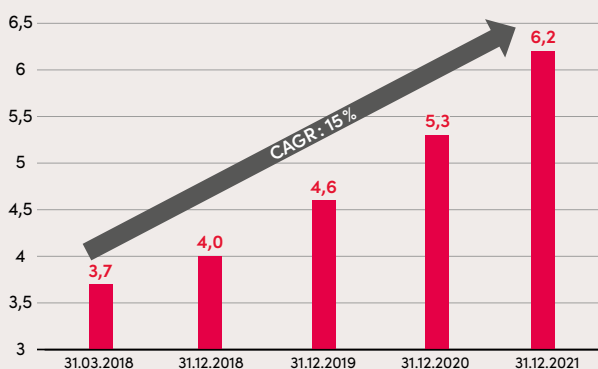
Cofinimmo realiseerde bij deze verkopen gemiddeld een netto-meerwaarde van 8% ten opzichte van de laatste jaarlijkse evaluaties vóór de verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten. De gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen van vennootschappen 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 7.212 miljoen EUR tussen 1996 en 2021.

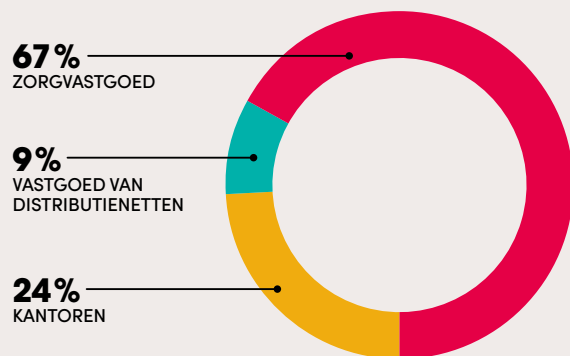
EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGSWAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE TUSSEN 1996 EN 2021 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.1995	609
Verwervingen	6.157
Nieuwbouw en renovaties	1.055
Nettorealisatiewaarde	-2.626
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	204
Terugnemingen van overgedragen huren	225
Variatie in de investeringswaarde	342
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2021	5.966

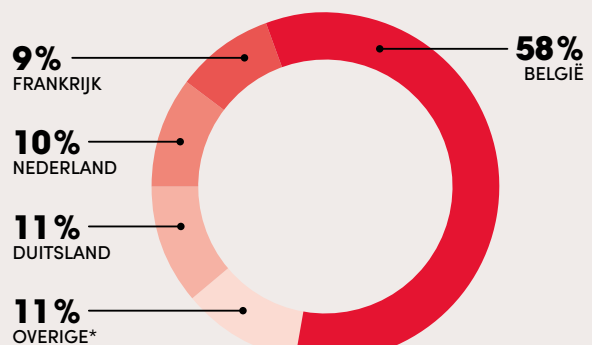
VERSNELDE GROEI VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE (van 31.03.2018 tot 31.12.2021 – in miljard EUR)



VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER VASTGOEDSECTOR (op 31.12.2021 – op basis van een reële waarde van 5.709 miljoen EUR – in %)



VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER LAND (op 31.12.2021 – op basis van een reële waarde van 5.709 miljoen EUR – in %)



* ES 4% - FI: 1% - IE 2% - IT 3% - UK 1%

Woonzorgcentrum – Padua (IT)

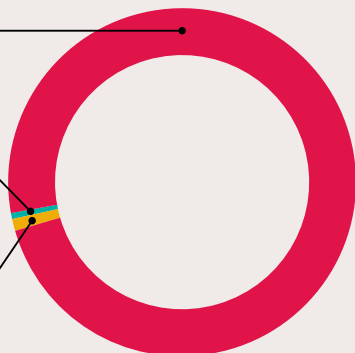


VERDELING VAN DE INVESTERINGEN IN 2021 PER VASTGOEDSECTOR (in investeringswaarde – x 1.000.000 EUR)

897
ZORGVASTGOED¹

5
VASTGOED VAN
DISTRIBUTIENETTEN

10
KANTOREN

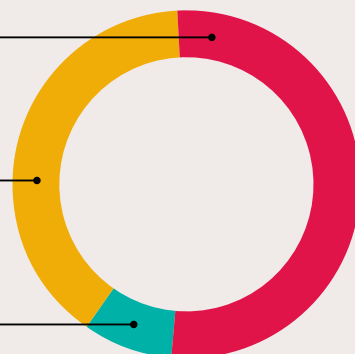


VERDELING VAN DE INVESTERINGEN PER VASTGOEDSECTOR TUSSEN 1996 EN 2021 (in investeringswaarde – x 1.000.000 EUR)

3.772
ZORGVASTGOED

2.840
KANTOREN

600
VASTGOED VAN
DISTRIBUTIENETTEN



EVOLUTIE IN 2021

De investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille evolueerde van 5.082 miljoen EUR op 31.12.2020 naar 5.966 miljoen EUR op 31.12.2021. In reële waarde stemmen deze cijfers overeen met 4.869 miljoen EUR op 31.12.2020 en 5.709 miljoen EUR op 31.12.2021.

In 2021 realiseerde de Cofinimmo groep:

- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 911 miljoen EUR¹;
- desinvesteringen voor een totaalbedrag van 120 miljoen EUR.

De verkopen die in 2021 plaatsvonden, hebben voornamelijk betrekking op 21 cafés en restaurants van het Pubstone-distributienet, 76 verzekeringsagenschappen van het Cofinimur I-distributienet en 13 kantoorgebouwen.

De grafiek hiernaast toont de verdeling van de investeringen per vastgoedsector voor 911 miljoen EUR in 2021 in vastgoedbeleggingen, waaraan de andere types van beleggingen zijn toegevoegd om op een totaal van 992 miljoen EUR uit te komen.

De variatie in de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille bedroeg 841 miljoen EUR in 2021 (884 miljoen EUR in investeringswaarde), wat overeenstemt met een stijging van 17%. De variatie in de reële waarde van de portefeuille in 2021 per vastgoedsector en per geografische zone wordt in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven.

EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGSWAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE IN 2021 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2020	5.082
Verwervingen ¹	844
Nieuwbouw en renovaties	67
Nettorealisatiewaarde	-127
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	8
Terugnemingen van overgedragen huren	7
Variatie in de investeringswaarde	85
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2021	5.966

1. Evenals 81 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen, vorderingen financiële leasing en andere vorderingen op lange termijn.

VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER VASTGOEDSECTOR EN PER GEOGRAFISCHE ZONE IN 2021

Vastgoedsector en geografische zone	Variatie in de reële waarde¹	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
Zorgvastgoed	1,5 %	66,5 %
België	0,4 %	28,0 %
Frankrijk	-1,8 %	8,0 %
Nederland	2,9 %	7,6 %
Duitsland	5,5 %	11,4 %
Spanje	2,2 %	4,2 %
Finland	3,7 %	1,2 %
Ierland	0,6 %	1,6 %
Italië	0,8 %	3,3 %
Verenigd Koninkrijk	2,3 %	1,2 %
Kantoren	0,9 %	24,2 %
Brussel CBD	3,5 %	14,0 %
Brussel gedecentraliseerd	-1,3 %	5,8 %
Brussel periferie	-5,0 %	1,8 %
Antwerpen	4,7 %	0,6 %
Overige regio's	-4,9 %	2,1 %
Vastgoed van distributienetten	-1,2 %	9,3 %
Pubstone België	-1,0 %	5,1 %
Overige België	-0,2 %	0,5 %
Pubstone Nederland	-0,7 %	2,4 %
Cofinimur I Frankrijk	-3,3 %	1,2 %
TOTALE PORTEFEUILLE	1,1 %	100 %

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

Revalidatiekliniek Celenus Klinik an der Salza –
Bad Langensalza (DE)



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 98,1% op 31.12.2021. 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 20 tot 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 31.12.2021 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 2,9 jaar. Alle huurovereenkomsten werden verlengd, met uitzondering van één actief dat leegstaat, en één actief tegen marktwaarde werd verkocht. Alle ontwikkelde activa zijn voorverhuurd.
Nederland	99,7%	Cofinimmo is eigenaar van 17 eerstelijnszorgcentra die rechtstreeks worden verhuurd aan professionals uit de gezondheidssector die er hun patiënten ontvangen. Op 31.12.2021 bedroeg de bezettingsgraad van deze vestigingen 98,9%. 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 20 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.
Overige ¹	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 35 jaar.
Kantoren	93,7 %	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 7,65% op 31.12.2021 (bron: Cushman & Wakefield).
Vastgoed van distributenetten	98,5 %	
Pubstone België	99,4%	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 145 activa vrijgemaakt: per 31.12.2021 zijn 13 ervan opnieuw verhuurd, 128 zijn verkocht en 7 zijn leeg.
Vastgoed van distributenetten - Overige België	100%	Twee activa werden toegewezen aan deze sector. Het gaat om de grondreserve Tenreken in Brussel en het federaal politiekantoor in Kroonveldlaan 30 in Dendermonde.
Pubstone Nederland	100%	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 32 activa vrijgemaakt: op 31.12.2021 zijn er 32 verkocht en is er geen enkel leeg.
Cofinimur I Frankrijk	92,0%	Ten tijde van de overname van de portefeuille van aan MAAF verhuurde verzekeringsagentschappen (2011) waren 10 agentschappen ofwel leeg ofwel verhuurd op basis van een huurcontract met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Per 31.12.2021 zijn negen van deze tien activa verkocht en is één verhuurd. Sindsdien heeft Cofinimmo de gedeeltelijke verkoop van de portefeuille aangekondigd; 118 agentschappen zijn door MAAF vrijgegeven sinds de overname van de portefeuille: op 31.12.2021 zijn er 87 verkocht, 23 staan leeg, acht ervan zijn opnieuw verhuurd.
TOTAAL	98,1 %	

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

12 jaar
GEMIDDELDE GEWOGEN
RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE
HUUROVEREENKOMSTEN

98,1 %
BEZETTINGSGRAAD

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 31.12.2021 bedragen. De grafiek hierna geeft de looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector op 31.12.2021 weer.

De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten zou 13 jaar bedragen indien geen enkele break-optie zou worden uitgeoefend, d.w.z. indien alle huurders hun ruimtes tot het contractuele einde van de huurcontracten zouden blijven gebruiken.

Bovendien heeft meer dan 64 % van de huurovereenkomsten van de groep een resterende looptijd van meer dan negen jaar (zie onderstaande tabel) op 31.12.2021.

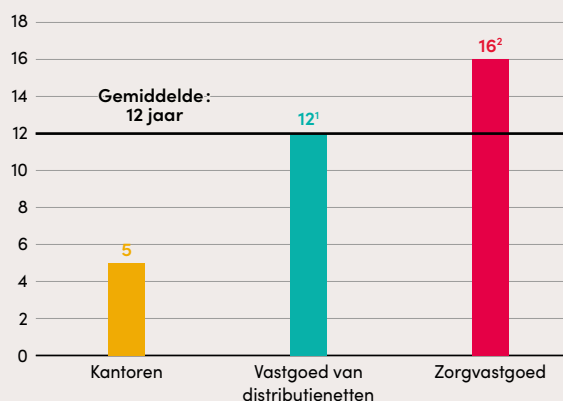
OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VOLGENS LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (op 31.12.2021 – in contractuele huren)

Looptijd van de huurovereenkomsten	Aandeel in de portefeuille
Huurovereenkomsten > 9 jaar	64,6 %
Zorgvastgoed	49,7 %
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	9,6 %
Kantoren – publieke sector	3,2 %
Kantoren – privésector	2,1 %
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	8,4 %
Zorgvastgoed	5,2 %
Kantoren	2,6 %
Vastgoed van distributienetten – Overige België	0,4 %
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	0,2 %
Huurovereenkomsten < 6 jaar	27,0 %
Kantoren	16,9 %
Zorgvastgoed	8,7 %
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	1,4 %
TOTAAL	100 %



Woonzorgcentrum – Vigo (ES)

GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER VASTGOEDSECTOR (op 31.12.2021 – in aantal jaren)



1. Voor de distributienetten is de gemiddelde resterende looptijd per subsector is als volgt in jaren: Pubstone (14), Overige België (8) en Cofinimur I (3).

2. Voor het zorgvastgoed is het als volgt: België (18), Frankrijk (3), Nederland (10), Duitsland (21), Spanje (21), Finland (18), Ierland (14), Italië (8) en het Verenigd Koninkrijk (35).

HUURDERS

De geconsolideerde portefeuille van de groep telt meer dan 340 groepen van 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

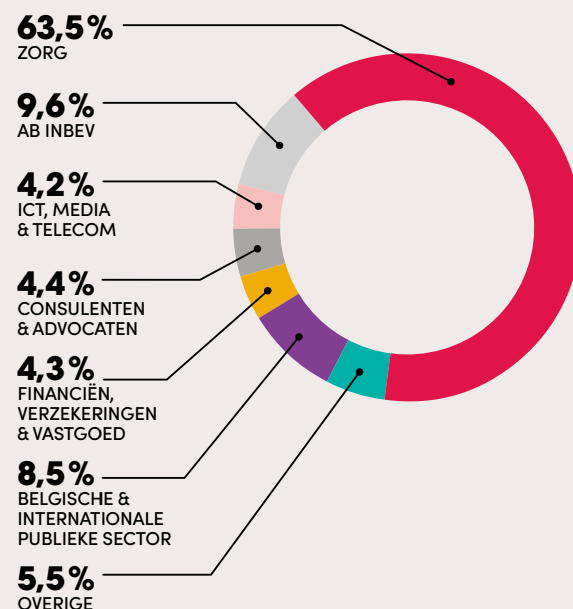
De brutohuurinkomsten stegen van 258 miljoen EUR in 2020 tot 299 miljoen EUR in 2021, wat overeenstemt met een stijging van 16%. Bij een ongewijzigde samenstelling (Like-for-Like) bedraagt de stijging van de brutohuurinkomsten 0,9%. De tabel op de volgende bladzijde geeft de variatie in de brutohuurinkomsten in 2021 weer bij een ongewijzigde samenstelling per vastgoedsector en per land.

Het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,6%) en de indexering (+0,9%) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,2%) en van de heronderhandelingen (-0,3%).

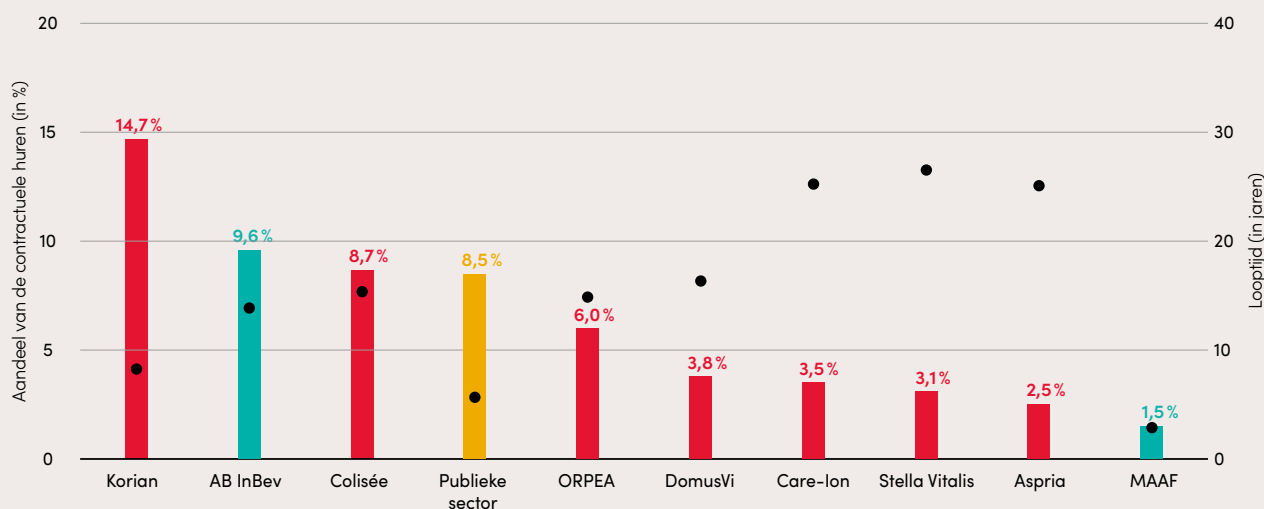
HUURINKOMSTEN

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 2025. Dit percentage stijgt tot 81% 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 31.12.2021 – op basis van contractuele huren voor een bedrag van 313 miljoen EUR – in %)



TOP 10 VAN DE BELANGRIJKSTE HUURDERS (op 31.12.2021 – op basis van contractuele huren voor een bedrag van 313 miljoen EUR – in %) EN GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN TOT DE EERSTE OPZEGGINGSMOGELIJKHEID (op 31.12.2021 – in jaren)



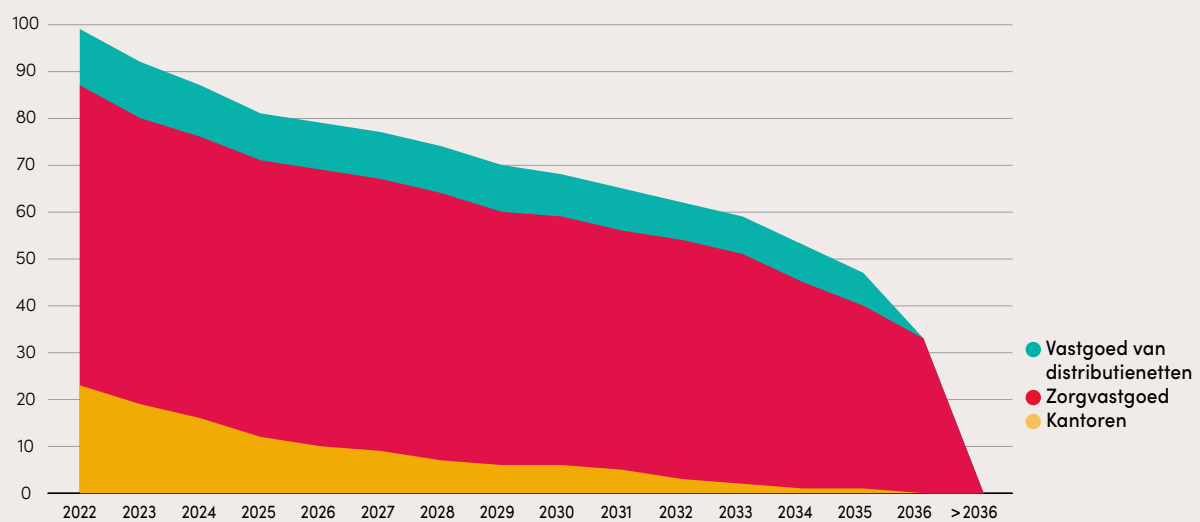


Woonzorgcentrum Monterey House –
Brussel (BE)

VARIATIE IN DE BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ EEN ONGEWIJZIGDE SAMENSTELLING PER VASTGOEDSECTOR IN 2021

Vastgoedsector	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
Zorgvastgoed	0,7%	66,5%
Kantoren	1,7%	24,2%
Vastgoed van distributienetten	0,2%	9,3%
TOTAAL	0,9%	100%

HUURINKOMSTEN (op 31.12.2021 - in contractuele huren - in %)





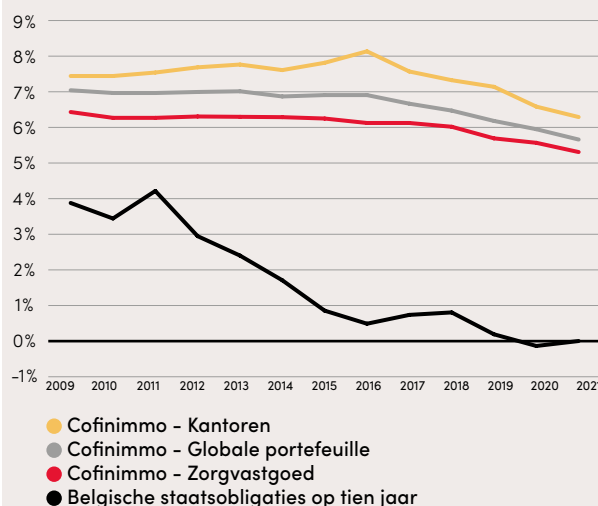
Café Palmerès – Spa (BE)

Huurrendement

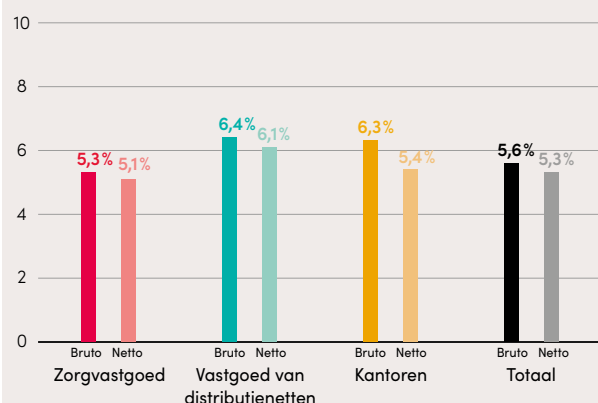
Het huurrendement wordt gedefinieerd als huurinkomsten op de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde voor de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de gebouwen (exclusief activa bestemd voor verkoop) volgens de deskundige. Dit huurrendement is ook de kapitalisatiegraad van de huurinkomsten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

Het verschil tussen de netto- en brutohuurrendementen komt overeen met de directe kosten: technische kosten (onderhoud, herstellingen enz.), commerciële kosten (makelaarsfees, 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 taken ten laste van de huurder, in tegenstelling tot de dubbel netto huurovereenkomst. Bijgevolg zijn de bruto- en nettohuurrendementen nagenoeg identiek in de zorgvastgoedsector.

KAPITALISATIERENTENVOETEN TOEGEPAST OP DE PORTEFEUILLE VAN COFINIMMO EN RENDEMENT VAN DE BELGISCHE STAATSOBLIGATIES OP 10 JAAR (op 31.12.2021 - in %)



BRUTO EN NETTO HUURRENDEMENT PER VASTGOEDSECTOR (op 31.12.2021 - in %)



Vastgoedsector en land	Aantal gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Gemiddelde leeftijd (in jaren)	Reële waarde (x 1.000.000 EUR)	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde (in %)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in contractuele huren (in %)
Zorgvastgoed	266	1.526.977	12	3.799	66,5%	198.681	63,6%
België	88	591.973	10	1.601	28,0%	82.883	26,5%
Frankrijk	53	230.110	>15	456	8,0%	27.599	8,8%
Nederland	46	187.013	10	434	7,6%	24.337	7,8%
Duitsland	44	293.629	13	654	11,4%	36.466	11,7%
Spanje	17	103.861	13	240	4,2%	8.130	2,6%
Finland	2	6.823	<1	67	1,2%	1.597	0,5%
Ierland	7	39.244	>15	89	1,6%	4.637	1,5%
Italië	6	64.913	>15	190	3,3%	9.612	3,1%
Verenigd Koninkrijk	3	9.411	4	69	1,2%	3.420	1,1%
Kantoren	62	490.759	13	1.381	24,2%	77.572	24,8%
Vastgoed van distributenetten	1.080	361.671	>15	530	9,3%	36.330	11,6%
Pubstone België	677	270.060	>15	292	5,1%	19.710	6,3%
Overige België	1	9.043	9	30	0,5%	1.390	0,4%
Pubstone Nederland	212	41.319	>15	138	2,4%	10.281	3,3%
Cofinimur I Frankrijk	190	41.250	>15	70	1,2%	4.949	1,6%
TOTAAL	1.408	2.379.407	13	5.710	100%	312.584	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). Na de uitgifte van duurzame obligaties en het afsluiten van duurzame leningen werd het jaar 2021 gekenmerkt door de omzetting van het handelspapierprogramma in een duurzaam programma voor een bedrag van 1,25 miljard EUR, maar ook door de eerste sustainability-linked-lening, waarvan de voorwaarden gekoppeld zijn aan de verwezenlijking van de doelstellingen van het 30³-project, dat nader wordt toegelicht in hoofdstuk 'Environment' van dit document. Ten slotte begon het jaar 2022 met de uitgifte van de tweede duurzame publieke obligatie voor een bedrag van 500 miljoen EUR.

De schuld en de geconfirmeerde kredietlijnen van de groep zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- of margevariëtiëbedingen 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 31.12.2021 en gedurende het volledige boekjaar 2021 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van deze leningsovereenkomsten verwacht.

Woonzorgcentrum De Parallel –
Nijverdal (NL)





Woonzorgcentrum Prince Royal – Brussel (BE)

Financieringsoperaties in 2021

EIn 2021 versterkte Cofinimmo haar financiële middelen en de structuur van haar balans. De financieringsoperaties van dit boekjaar hebben de groep in staat gesteld haar bankfinanciering te verhogen, een stabiele vervalkalender van financiële schulden te handhaven en de gemiddelde kostprijs van haar schulden op een bijzonder laag niveau te houden. Bovendien, na de eerste verwerkingen in het Verenigd Koninkrijk, heeft Cofinimmo zich gedeeltelijk in GBP gefinancierd dankzij verschillende bilaterale financieringen in meerdere valuta's. Deze financieringen in meerdere valuta's hebben looptijden van vier tot zes jaar en tonen de toegang tot financieringsbronnen voor de overnames buiten de eurozone. De verschillende gerealiseerde operaties zijn hierna beschreven.

KAPITAALVERHOGINGEN

In de loop van het boekjaar 2021 heeft Cofinimmo vier kapitaalverhogingen uitgevoerd (inbreng in natura, in geld via accelerated bookbuilding, optioneel dividend en conversie van converteerbare obligaties in aandelen) voor een totaal bedrag van bijna 565 miljoen EUR.

Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding

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

Kapitaalverhoging via inbreng in natura

Op 08.04.2021 verwierf Cofinimmo vijf zorgsites in België via een inbreng in natura. De overeengekomen waarde van de activa bedroeg (afgerond) 103 miljoen EUR. Daartoe werden 937.432

nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van het toegestane kapitaal en overgedragen aan de inbrengers.

De inbrengers zijn vennootschappen die onder de zeggenschap staan van de Care-lon groep, die een langetermijnaandeelhouder van Cofinimmo is en sinds 2019 reeds meer dan 3% van het kapitaal van de onderneming in handen heeft.

Dankzij deze operatie versterkte Cofinimmo haar eigen vermogen met 103.295.632,08 EUR.

Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 12.05.2021 besliste om voor het boekjaar 2020 een brutodividend van 5,80 EUR per aandeel uit te keren (hetzij een nettodividend van 4,06 EUR per aandeel).

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2020 onder de vorm van ofwel nieuwe aandelen ofwel cash, ofwel te opteren voor een combinatie van beide betalingswijzen. De inschrijvingsprijs voor één nieuw aandeel werd vastgelegd op 117,74 EUR. De nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2021 (eerste dividend betaalbaar in 2022).

Aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 19.05.2021 en 02.06.2021. In het kader van de inschrijving werd in totaal 54% van de dividendcoupons voor 2020 ingeleverd. Dit resulteerde in de uitgifte van 550.658 nieuwe aandelen voor een totaalbedrag van 64.834.472,92 EUR. De inschrijvingsprijs van 117,74 EUR per nieuw aandeel lag 8,2% onder de gewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode (128,29 EUR).

Het saldo van het dividend werd in cash uitbetaald voor een netto-totaalbedrag van 54,8 miljoen EUR (waarvan de roerende voorheffing op dividenden met betrekking tot herbelegde en niet-herbelegde coupons werd afgetrokken). De effectieve datum van notering van de nieuwe aandelen was 08.06.2021.

Vervaldag van de converteerbare obligaties

De converteerbare obligaties vervielen op 15.09.2021. Op het einde van de conversieperiode voor de converteerbare obligaties ontving Cofinimmo nieuwe conversieaanvragen van houders van converteerbare obligaties met betrekking tot 1.483.774 converteerbare obligaties van de 1.502.087 uitstaande converteerbare obligaties (hetzij 99%), resulterend in 1.657.750 nieuw uit te geven aandelen

Cofinimmo (5,5% van de voorheen uitstaande aandelen) te leveren aan de relevante houders van converteerbare obligaties. Deze nieuw uitgegeven aandelen van Cofinimmo werden uitgegeven op 30.09.2021 en hun boekwaarde bedroeg ongeveer 217 miljoen EUR.

Op het einde van deze operatie werd het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 31.695.481 aandelen.

OMVORMING EN UITBREIDING VAN HET HANDELPAPIERPROGRAMMA

Om haar financiering verder af te stemmen op haar ESG-beleid, heeft Cofinimmo haar handelspapierprogramma omgevormd tot een duurzaam handelspapierprogramma. Bepaalde in aanmerking komende activa (voornamelijk sociale activa) werden geselecteerd om ervoor te zorgen dat het uitstaande bedrag van het programma altijd gedekt is door voldoende investeringen in de geselecteerde activa (overeenkomstig het duurzame financieringskader van Cofinimmo).

Bovendien, om aan de grote vraag naar handelspapier te voldoen, heeft Cofinimmo beslist om het maximumbedrag van het programma uit te breiden van 950 miljoen EUR tot 1.250 miljoen EUR. De verhoging van het programma, effectief sinds 07.12.2021, zal uitgiftes op zowel korte als lange termijn mogelijk maken.

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

UITGIFTE VAN EEN NIEUWE DUURZAME OBLIGATIE BEGIN 2022

Op 17.01.2022 heeft Cofinimmo een tweede publieke duurzame benchmarkobligatie uitgegeven voor een bedrag van 500 miljoen EUR. De obligaties hebben een coupon van 1% per jaar en vervallen op 24.01.2028. Het gebruik van de aldus opgehaalde middelen zal volledig bestemd zijn voor de (her)financiering van activa, overeenkomstig het duurzame financieringsplan van Cofinimmo van mei 2020. De geselecteerde activa en de andere aspecten van duurzame financiering die door de groep bepaald zijn, worden gedetailleerd in het ESG-verslag (zie bladzijden 137 tot 145). De nieuwe uitgifte wordt genoteerd op Euronext Growth Brussel. De afwikkeling en toelating tot verhandeling van de obligaties hebben plaatsgevonden op 24.01.2022.

FINANCIERINGSVERRICHTINGEN SINDS 01.01.2021

Financieringsontwikkelingen

- 02.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 40 miljoen EUR met een looptijd van 7 jaar;
- 11.02.2021: Verlenging van een kredietlijn van 20 miljoen EUR met 1 jaar om de looptijd tot 2025 te verlengen;
- 12.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 15.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 15.02.2021: Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met 1 jaar om de looptijd tot 2026 te verlengen;

- 05.05.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 8 jaar;
- 05.05.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 500 miljoen EUR op 2 jaar;
- 11.05.2021: Uitbreiding (5 miljoen EUR) en wijziging van een klassieke kredietlijn en een sustainability-linked-kredietlijn van 25 miljoen EUR waarvoor de financiële voorwaarden zullen aangepast worden in functie van de realisatie van de doelstelling om de energie-intensiteit van de Cofinimmo-portefeuille te verminderen (Project 30³);
- 29.06.2021: Vermindering van een kredietlijn van 21 miljoen EUR tot 14 miljoen EUR en verlenging van de looptijd voor 3 bijkomende jaren waarbij de looptijd tot 2027 verlengd wordt;
- 30.06.2021: Ondertekening van de verlenging van een gesyndiceerd krediet van 378 miljoen EUR met 1 jaar om de looptijd tot 01.07.2026 te brengen;
- 28.09.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 100 miljoen EUR voor een periode van 2,5 jaar;
- 30.09.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR voor 5 jaar;
- 19.10.2021: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 30 miljoen EUR die in maart 2022 vervalt om de looptijd te verlengen tot 2025.
- 18.11.2021: Verlenging van een kredietlijn van 25 miljoen EUR met 1 extra jaar tot 2032;
- 23.11.2021: Verlenging van een gesyndiceerd krediet van 50 miljoen EUR ten belope van 428 miljoen EUR met nog 1 jaar tot 01.07.2026;
- 03.12.2021: Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met 1 extra jaar tot 2027;
- 07.12.2021: Omzetting en uitbreiding van het langlopende handelspapierprogramma (hierboven beschreven);
- 14.12.2021: Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met nog 1 jaar tot 2027;
- 10.01.2022: Verlenging van een kredietlijn van 25 miljoen EUR voor 1 extra jaar tot 2026;
- 17.01.2022: Uitgifte van een publieke duurzame benchmarkobligatie voor een bedrag van 500 miljoen EUR en met een looptijd van 6 jaar (zie hierboven);
- 11.02.2022: Verlenging van een kredietlijn van 100 miljoen EUR met 1 jaar tot 2027.

Renteafdekking

In de loop van het jaar 2021 heeft Cofinimmo haar afdekkingen over een termijn van drie tot negen jaar verder verhoogd. IRS over de jaren 2023 (50 miljoen EUR), 2024-2025 (200 miljoen EUR), 2026-2027 (250 miljoen EUR), 2028 (200 miljoen EUR) en 2029 (50 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking voor deze jaren te verhogen.

Naar aanleiding van de in het Verenigd Koninkrijk gerealiseerde investeringen werd een IRS onderschreven voor een bedrag van 20 miljoen GBP (2021-2026).

In 2021 verhoogde Cofinimmo eveneens haar afdekking over de komende jaren met de intekening op caps voor de jaren 2021-2022 (600 miljoen EUR), 2023 (400 miljoen EUR) en 2024-2025 (200 miljoen EUR).

Structuur van de schuld

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE SCHULDEN

Op 31.12.2021 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.568 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 (EUR)	Coupon (%)	Uitgifte- datum	Vervaldag
S	K	-	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

Op 31.12.2021 beliepen de **langlopende financiële schulden** 1.468 miljoen EUR, waarvan:

Obligatiemarkt

- 70 miljoen EUR voor een niet-converteerbare obligatielening;
- 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 groepeerde die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige emittenten in Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap;
- 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;
- -6 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;
- 59 miljoen EUR handelspapier op lange termijn;
- 1 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

- 771 miljoen EUR geconfirmeerde bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van 5 tot 10 jaar, aangegaan bij een tiental financiële instellingen;
- 5 miljoen financiële schulden gekoppeld aan een gebruiksrecht;
- 12 miljoen EUR ontvangen huurwaarborgen.

Op 31.12.2021 bedroegen de **kortlopende financiële schulden** van Cofinimmo 1.100 miljoen EUR, waarvan:

Financiële markten

- 193 miljoen EUR aan niet-converteerbare obligaties, inclusief niet-vervallen opgelopen interesten;
- 770 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 100 miljoen EUR met een looptijd van meer dan zes 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 één jaar is.

Bankfaciliteiten

- 127 miljoen EUR hoofdzakelijk bilaterale bankkredieten die binnen het jaar vervallen.

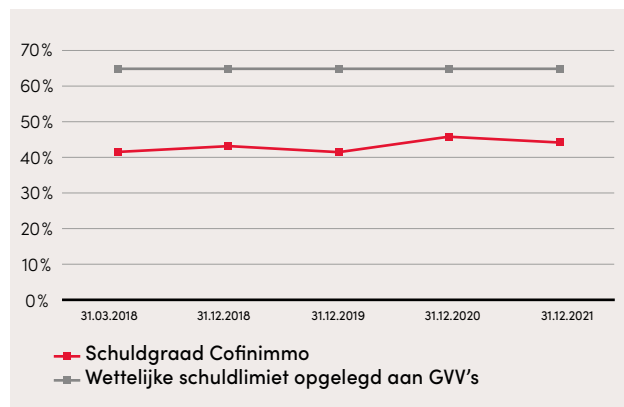
BESCHIKBARE MIDDELEN

Op 31.12.2021 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.636 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 866 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

GECONSOLIDEERDE SCHULDGRAAD

Op 31.12.2021 komt Cofinimmo de plafonds van de geconsolideerde en statutaire financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal activa) bedraagt 44,2% (tegenover 46,1% op 31.12.2020). 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 is tussen 31.12.2020 en 31.12.2021 stabiel gebleven op vijf jaar. Deze berekening houdt rekening met de nieuwe obligatie van 500 miljoen EUR op zes jaar die begin 2022 werd uitgegeven en de gelijktijdige opzegging van een kredietlijn voor hetzelfde bedrag die in 2023 vervalt. Het sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, dat volledig afgedekt is door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

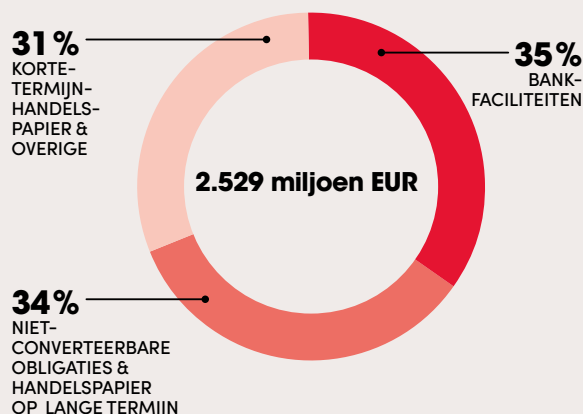
De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.413 miljoen EUR bedraagt op 31.12.2021, vervallen gespreid tot 2031. Sinds 01.01.2022 werden nieuwe obligaties voor 500 miljoen EUR gesloten. De jaarlijkse vervalkalender is hieronder weergegeven.

Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,1% voor het boekjaar 2021, tegenover 1,3% voor het boekjaar 2020.

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.

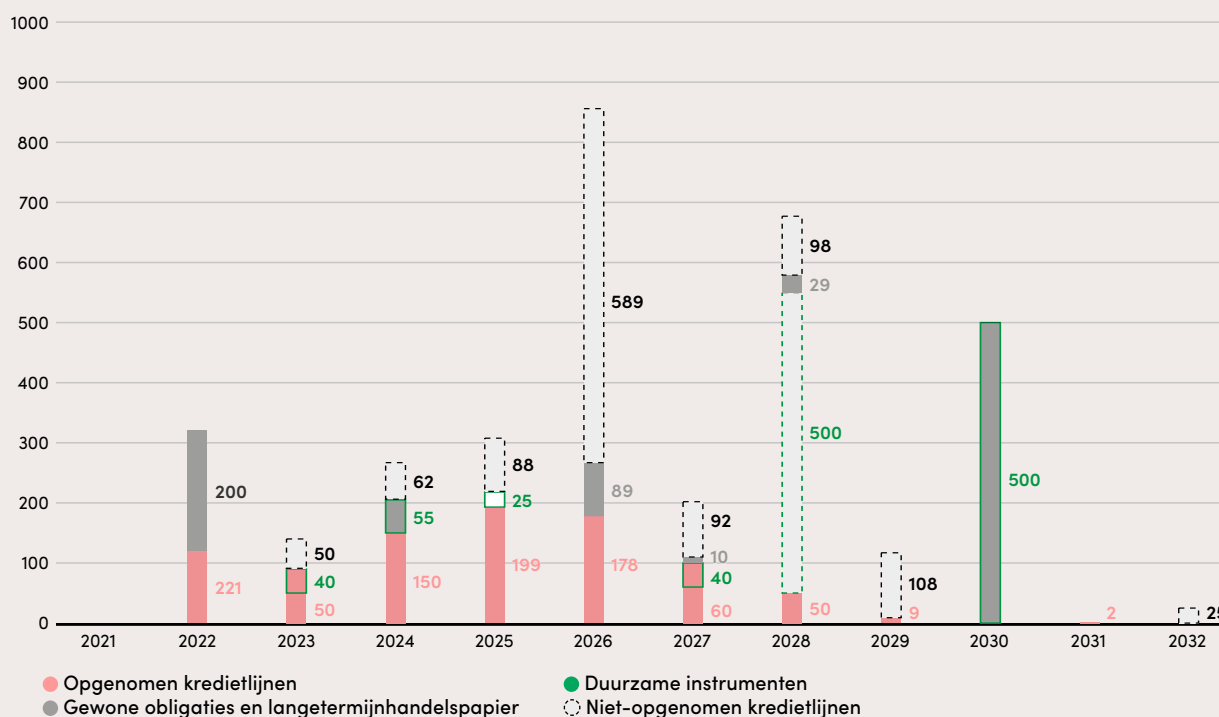
SAMENSTELLING VAN DE SCHULD (op 31.12.2021)



Rekening houdend met de afdekkingsoperaties in 2021 en de nieuwe obligatie van 500 miljoen EUR die in 2022 werd uitgegeven, is de verdeling van de vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente in de zoals in de grafiek op de volgende pagina wordt weergegeven.

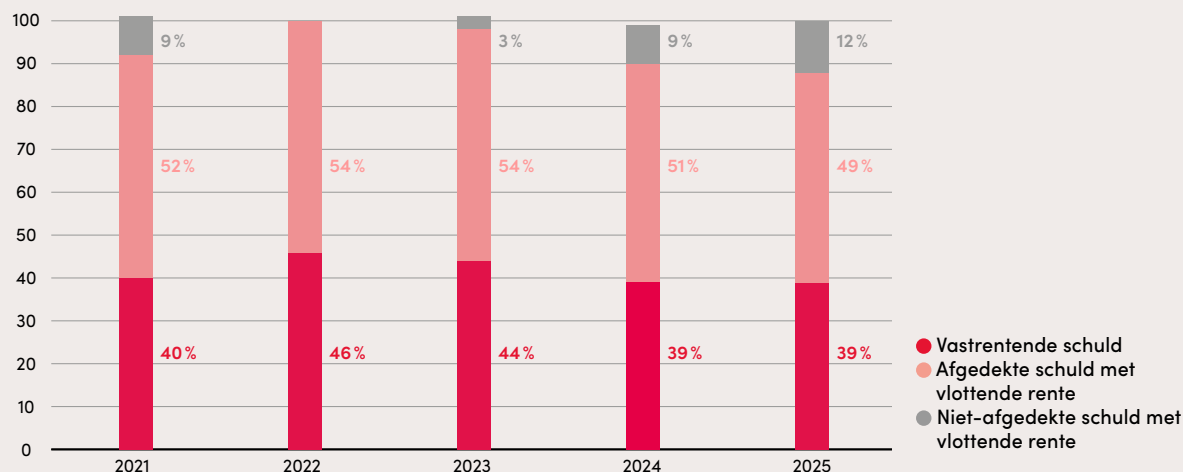
Tot op heden is het geanticipeerde marktrenterisico voor bijna 90% (of meer) afgedekt tot eind 2025. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

VERVALDAGKALENDER VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN OP LANGE TERMIJN OP 24.02.2022¹ (x 1.000.000 EUR)



1. Rekening houdend met het gebruik van kredietlijnen per 31.12.2021.

VERDELING VAN DE VASTRENTENDE SCHULD, VAN DE AFGEDEKTE SCHULD MET VLOTTENDE RENTE EN VAN DE NIET-AFGEDEKTE SCHULD MET VLOTTENDE RENTE (in %)



Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het financiële ratingagentschap Standard & Poor's. Op 18.03.2021 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.

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 elke vervreemding van eigen aandelen publiek gemaakt dient te worden.

Overeenkomstig dit artikel Cofinimmo verklaart dat ze, ingevolge de uitoefening van opties in het kader van de verloning via opties op Cofinimmo-aandelen (stock option plan of SOP), de Cofinimmo-aandelen die ze buiten de beurs (OTC) bezat, heeft vervreemd met het oog op de levering van deze aandelen aan de betrokken personen.

OVERZICHT VAN DE TRANSACTIES TUSSEN 01.01.2021 EN 31.12.2021 IN HET KADER VAN HET STOCK OPTION PLAN

Datum van de transactie	SOP Plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
18.11.2021	2008	1.300	122,92
18.11.2021	2007	1.350	143,66
09.06.2021	2016	150	108,44
03.06.2021	2007	1.000	143,66
02.06.2021	2011	1.600	97,45
01.06.2021	2014	100	88,75
01.06.2021	2008	150	122,92
01.06.2021	2007	200	143,66
09.03.2021	2006	200	129,27
01.03.2021	2016	100	129,27

In overeenstemming met dit artikel verklaart Cofinimmo eveneens dat zij de Cofinimmo aandelen die zij buiten de beurs (OTC) bezat, heeft overgedragen met het oog op de levering van deze aandelen aan de leden van het uitvoerend comité. Deze operatie maakt deel uit van de variabele remuneratie op lange termijn (LTI-plan) die door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 als onderdeel van het remuneratiebeleid werd goedgekeurd. De verwervers zullen de betrokken aandelen de komende drie jaar niet kunnen van de hand doen.

Detail van de transactie

Datum van de transactie	LTI Plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
22.06.2021	2020	2.111	111,52

Een overzicht van alle overdrachten van eigen aandelen door Cofinimmo sinds 01.01.2020 is beschikbaar op de website van Cofinimmo.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema

(x 1.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	292.345	249.491
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	7.262	9.444
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.210	-2.483
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-936	-739
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1.575	243
Vastgoedresultaat	293.885	255.956
Technische kosten	-6.628	-6.051
Commerciële kosten	-2.967	-2.344
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-3.188	-2.765
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	281.102	244.796
Algemene kosten van de vennootschap	-39.784	-33.684
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	241.318	211.112
Financiële inkomsten	11.692	8.186
Netto-interestkosten	-27.343	-24.541
Andere financiële kosten	-1.005	-744
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.725	215
Belastingen	-10.546	-7.907
Nettoresultaat van de kernactiviteiten	216.842	186.320
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-4.711	-4.863
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	212.131	181.457
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	40.968	-22.756
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	40.968	-22.756
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-220	850
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep	40.748	-21.906
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	7.768	4.583
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34.506	-13.696
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-421	-2.688
Ander resultaat op de portefeuille	-36.660	-36.130
Resultaat op de portefeuille	5.193	-47.931
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	2.265	7.601
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep	7.458	-40.330
Nettoresultaat	263.002	115.633
Minderheidsbelangen	-2.666	3.588
Nettoresultaat – aandeel groep	260.337	119.222

AANTAL AANDELEN

	31.12.2021	31.12.2020
Aantal uitgegeven gewone aandelen	31.695.481	27.061.917
Aantal gewone aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	31.658.358	27.016.833
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	29.655.292	26.478.781

RESULTAAT PER AANDEEL – AANDEEL GROEP

(en EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	7,15	6,85
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep	1,37	-0,83
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep	0,25	-1,52
Nettoresultaat – aandeel groep	8,78	4,50



Woonzorgcentrum – Turku (FI)

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 299 miljoen EUR. Vergeleken met 258 miljoen EUR op 31.12.2020, is dit een stijging met 16,2%, dankzij de gerealiseerde verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 0,9% tussen 31.12.2020 en 31.12.2021. De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 292 miljoen EUR, in vergelijking met 252 miljoen EUR op 31.12.2020. Dit is een stijging van 16,2% ten opzichte van 2020. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen, bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten, 292 miljoen EUR in vergelijking met 249 miljoen EUR op 31.12.2020. Dit is een stijging met 17,2%, in lijn met de in oktober jl. aangegeven prognoses¹.

De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade zijn met ongeveer 2 miljoen EUR gestegen 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.

Op het vlak van rechtstreekse operationele kosten, zijn de variaties tussen 31.12.2020 en 31.12.2021 in lijn met de prognoses.

De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode is eveneens in lijn met de prognoses. De operationele marge bedraagt 82,1% en is conform de prognoses.

De financiële inkomsten zijn tussen 31.12.2020 en 31.12.2021 gestegen met 4 miljoen EUR. Het bedrag van vorig jaar omvatte de eenmalige opbrengsten van 1 miljoen, terwijl de financiële inkomsten van 2021 de eenmalige opbrengsten omvatten van minder dan 2 miljoen EUR die in het eerste halfjaar geboekt werden en die verbonden zijn aan de inbrengen in natura van 08.04.2021. De inkomsten van de vorderingen van financiële leasing zijn gestegen (+1 miljoen EUR), evenals de geactiveerde tussentijdse interesten met betrekking tot de lopende projectontwikkelingen (+2 miljoen EUR). De netto-interestkosten (27 miljoen EUR) zijn met 3 miljoen EUR gestegen. Deze stijging werd getemperd door de terugboeking in het derde kwartaal van de voorzienen interesten met betrekking tot de converteerbare obligaties die op 30.09.2021 in kapitaal werden omgezet. De gemiddelde rentevoet daalde tot 1,1% tegenover 1,3% op 31.12.2020. Het financieel resultaat is in lijn met de prognoses.

Het aandeel in het resultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures bedraagt 3 miljoen EUR (in lijn met de prognoses), voornamelijk dankzij de investering eind 2020 van Cofinimmo in SCI Foncière CRF, opgericht door het Franse Rode Kruis.

De belastingen zijn gestegen, in lijn met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 212 miljoen EUR op 31.12.2021. Dit is in lijn met de prognoses (hetzij een stijging van 17% in vergelijking met 181 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2020), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 7,15 EUR (in lijn met de prognoses, vergeleken met 6,85 EUR op 31.12.2020, hetzij een stijging met 4%) en houdt rekening met de uitgiffes van aandelen in 2020 en 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 26.478.781 naar 29.655.292 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' +41 miljoen EUR op 31.12.2021, tegenover -23 miljoen EUR op 31.12.2020. Deze variatie kan verklaard worden 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 8 miljoen EUR op 31.12.2021, tegenover 5 miljoen EUR op 31.12.2020. De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is positief op 31.12.2021 (+35 miljoen EUR tegenover -14 miljoen EUR op 31.12.2020): de waardevermeerdering van de zorgvastgoedportefeuilles (vooral in Duitsland en Nederland) evenals van de kantoorgebouwen in het Brusselse Central Business District (CBD) hebben ruimschoots de waardevermindering van bepaalde gebouwen gecompenseerd. Deze variaties werden eveneens getemperd door het effect van de opnemingen in de perimeter (het betreft voornamelijk het verschil tussen de betaalde prijs, overdrachtsbelasting inbegrepen, en de reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen, exclusief overdrachtsbelasting, op verwervingen in de periode) en door de verhoging van het registratierecht in Vlaanderen met betrekking tot de Pubstone-portefeuille (gaande van 10 naar 12% vanaf 01.01.2022, hetgeen een last van 3 miljoen EUR vertegenwoordigt). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gegroeid (+1,1%) voor boekjaar 2021. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille' bedraagt -37 miljoen EUR op 31.12.2021 (tegenover -36 miljoen EUR op 31.12.2020), en omvat onder meer het effect van de opnemingen in de perimeter, de uitgestelde belastingen² en het waardeverlies op de goodwill.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 260 miljoen EUR (hetzij 8,78 EUR per aandeel) op 31.12.2021, tegenover 119 miljoen EUR (hetzij 4,50 EUR per aandeel) op 31.12.2020. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten tussen 31.12.2020 en 31.12.2021. Deze beide elementen zijn non-cash elementen.

1. Dit wil zeggen de jaarprognoses voorgesteld in sectie 11.3 van het persbericht van 27.10.2021.

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

GECONSOLIDEERDE BALANS

(x 1.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
ACTIEF		
Vaste activa	5.985.532	5.093.589
Goodwill	41.627	46.827
Immateriële vaste activa	2.487	2.172
Vastgoedbeleggingen	5.669.990	4.865.581
Andere materiële vaste activa	2.019	1.434
Financiële vaste activa	36.145	2.883
Vorderingen van financiële leasing	147.999	104.889
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.687	386
Uitgestelde belastingen	3.918	1.390
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	79.661	68.026
Vlottende activa	191.421	160.026
Activa bestemd voor verkoop	39.846	3.320
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen van financiële leasing	3.667	2.367
Handelsvorderingen	34.835	26.023
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.568	46.605
Kas en kasequivalenten	19.857	48.642
Overlopende rekeningen	42.648	33.069
TOTAAL ACTIVA	6.176.953	5.253.614
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	3.287.533	2.649.362
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.233.274	2.574.775
Kapitaal	1.698.517	1.450.210
Uitgiftepremies	916.019	804.557
Reserves	358.402	200.786
Nettoresultaat van het boekjaar	260.337	119.222
Minderheidsbelangen	54.259	74.587
Verplichtingen	2.889.420	2.604.252
Langlopende verplichtingen	1.616.425	1.417.964
Voorzieningen	27.220	25.359
Langlopende financiële schulden	1.467.877	1.246.850
Andere langlopende financiële verplichtingen	66.305	100.690
Uitgestelde belastingen	55.022	45.064
Kortlopende verplichtingen	1.272.995	1.186.289
Kortlopende financiële schulden	1.100.189	1.036.612
Andere kortlopende financiële verplichtingen	310	206
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	148.911	126.637
Overlopende rekeningen	23.585	22.834
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.176.953	5.253.614

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 5.966 miljoen EUR op 31.12.2021, in vergelijking met 5.082 miljoen EUR op 31.12.2020. 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 31.12.2021 bedraagt de reële waarde 5.710 miljoen EUR, tegenover 4.869 miljoen EUR op 31.12.2020, hetzij een groei met 17%.

De op 23.02.2022 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het vierde kwartaal 2021 is vergelijkbaar met de op 23.02.2021 geïnde verhouding.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' betreft de participatie van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV, alsook op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 27,1%, SCI Foncière CRF voor 39% en de participatie in de negen vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen, in Duitsland). 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 vier dochtervennootschappen.

Intrinsieke waarde van het aandeel

(in EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Intrinsieke waarde van het aandeel		
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	102,13	89,50
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	108,57	95,38
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel		
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	101,51	89,42
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ³ na uitkering van het dividend van het boekjaar 2020	107,84	95,30

Toelichting bij de intrinsieke waarde van het aandeel

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en 16.925 eigen aandelen van het stock option plan werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2021 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties (die vervielen op 15.09.2021) werden niet in aanmerking genomen bij de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2020, omdat zij een winstbevorderend effect zouden hebben gehad. Daarentegen werden 22.875 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen bij de berekening van de bovenvermelde indicator omdat zij een verwaterend effect hadden.

Woonzorgcentrum
Centro residencial Reifs Utrera – Utrera (ES)



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

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE KWARTAALREKENINGEN¹

Globaal geconsolideerd resultaat per kwartaal (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	2021
Huurinkomsten	69.255	72.519	75.192	75.382	292.349
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	1.815	1.815	1.815	1.815	7.262
Met verhuur verbonden kosten	-46	44	-2	0	-3
Nettohuurresultaat	71.025	74.379	77.006	77.198	299.607
Recuperatie van vastgoedkosten	148	120	140	4	411
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26.911	4.868	9.409	-401	40.788
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-395	-130	-198	-1.264	-1.987
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29.078	-5.278	-10.240	-338	-44.934
Vastgoedresultaat	68.610	73.959	76.116	75.199	293.885
Technische kosten	-841	-1.235	-1.470	-3.083	-6.628
Commerciële kosten	-535	-680	-932	-820	-2.967
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-2.176	-552	-56	-404	-3.188
Beheerkosten vastgoed	-7.789	-6.684	-6.259	-7.117	-27.849
Vastgoedkosten	-11.340	-9.151	-8.717	-11.424	-40.632
Operationeel vastgoedresultaat	57.270	64.809	67.399	63.776	253.253
Algemene kosten van de vennootschap	-3.338	-2.865	-2.683	-3.050	-11.935
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	53.932	61.944	64.717	60.726	241.318
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	545	1.287	411	5.525	7.768
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.158	-4.322	12.898	33.088	34.506
Ander portefeuilleresultaat	-4.949	-9.226	-3.835	-16.705	-34.715
Operationeel resultaat	42.371	49.682	74.191	82.634	248.877
Financiële inkomsten	2.286	4.141	2.615	2.650	11.692
Netto-interestkosten	-6.443	-6.199	-6.265	-8.436	-27.343
Andere financiële kosten	-202	-265	-290	-248	-1.005
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	12.415	5.522	4.857	18.175	40.968
Financieel resultaat	8.056	3.198	917	12.141	24.312
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-1.652	504	1.096	2.357	2.305
Resultaat vóór belastingen	48.774	53.384	76.203	97.132	275.493
Vennootschapsbelasting	-3.236	-1.960	-2.127	-3.224	-10.546
Exit taks	-200	-63	4	-1.687	-1.945
Belastingen	-3.436	-2.022	-2.123	-4.910	-12.491
Nettoresultaat	45.338	51.362	74.080	92.222	263.002
Minderheidsbelangen	-259	-984	-967	-456	-2.666
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	45.079	50.378	73.114	91.766	260.337

1. De groep heeft geen kwartaalinformatie vrijgegeven tussen 31.12.2021 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 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	2021
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 afgedekte 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	-706	-541	3.120	0	1.873
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0	0	424	424
Overige elementen van het globaal resultaat	-706	-541	3.120	424	2.298
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-706	-541	3.120	424	2.298
GLOBAAL RESULTAAT					
Gloaal resultaat	44.632	50.821	77.200	92.646	265.300
Minderheidsbelangen	-259	-984	-967	-456	-2.666
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	44.373	49.838	76.233	92.190	262.634

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021
ACTIVA				
Vaste activa	5.266.714	5.694.568	5.800.003	5.985.532
Goodwill	46.827	46.827	46.827	41.627
Immateriële vaste activa	2.571	2.685	2.589	2.487
Vastgoedbeleggingen	5.030.705	5.412.279	5.506.996	5.669.990
Andere materiële vaste activa	1.784	1.784	1.834	2.019
Financiële vaste activa	10.100	10.292	13.698	36.145
Vorderingen van financiële leasing	104.805	148.964	148.622	147.999
Handelsvorderingen en andere vaste activa	386	1.685	1.682	1.687
Uitgestelde belastingen	1.658	1.602	3.806	3.918
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	67.878	68.451	73.950	79.661
Vlottende activa	165.066	263.875	298.255	191.421
Activa bestemd voor verkoop	3.320	93.335	130.850	39.846
Financiële vlottende activa	0	0	0	0
Vorderingen van financiële leasing	2.397	3.605	3.636	3.667
Handelsvorderingen	35.421	36.219	33.847	34.835
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	39.601	41.175	39.904	50.568
Kas en kasequivalenten	37.793	45.935	48.037	19.857
Overlopende rekeningen	46.534	43.606	41.982	42.648
TOTAAL ACTIVA	5.431.780	5.958.444	6.098.258	6.176.953

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Eigen vermogen	2.871.769	2.919.839	3.216.017	3.287.533
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	<i>2.796.999</i>	<i>2.846.930</i>	<i>3.139.385</i>	<i>3.233.274</i>
Kapitaal	1.529.929	1.609.674	1.698.517	1.698.517
Uitgiftepremies	902.688	990.674	1.118.230	916.019
Reserves	319.302	151.126	154.068	358.402
Nettoresultaat van het boekjaar	45.079	95.458	168.571	260.337
<i>Minderheidsbelangen</i>	<i>74.771</i>	<i>72.909</i>	<i>76.632</i>	<i>54.259</i>
Verplichtingen	2.560.011	3.038.604	2.882.241	2.889.420
<i>Langlopende verplichtingen</i>	<i>1.168.802</i>	<i>1.645.551</i>	<i>1.612.079</i>	<i>1.616.425</i>
Voorzieningen	25.505	24.810	25.048	27.220
Langlopende financiële schulden	1.013.045	1.491.099	1.460.082	1.467.877
Andere langlopende financiële verplichtingen	85.041	83.560	79.672	66.305
Uitgestelde belastingen	45.210	46.082	47.277	55.022
<i>Kortlopende verplichtingen</i>	<i>1.391.209</i>	<i>1.393.053</i>	<i>1.270.162</i>	<i>1.272.995</i>
Kortlopende financiële schulden	1.210.509	1.220.543	1.096.015	1.100.189
Andere kortlopende financiële verplichtingen	5.249	3.592	1.950	310
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	147.552	148.780	145.538	148.911
Overlopende rekeningen	27.899	20.138	26.660	23.585
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	5.431.780	5.958.444	6.098.258	6.176.953

STATUTAIRE RESULTAATSBESTEMMING

De raad van bestuur van de Cofinimmo groep zal aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 11.05.2022 voorstellen om de jaarrekeningen per 31.12.2021 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel op de volgende bladzijde en een dividend van 6,00 EUR bruto, ofwel 4,20 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 bladzijde 175).

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 2022' van dit document).

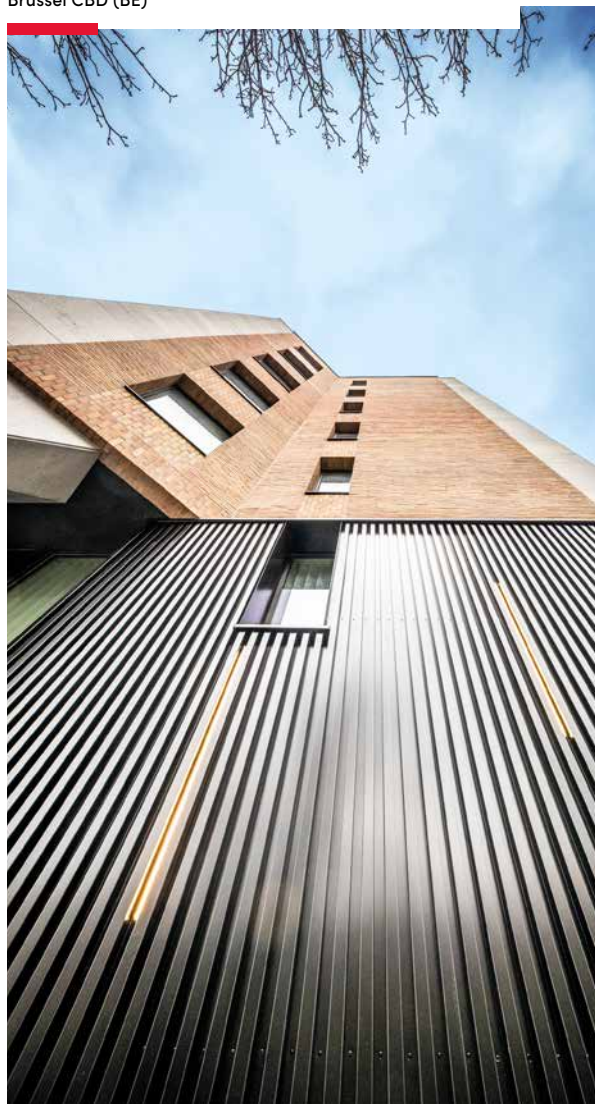
Op 31.12.2021 bezat de Cofinimmo groep 37.123 aandelen in eigen beheer. Voor het boekjaar 2021, stelt de raad van bestuur een dividend voor van 6,00 EUR per aandeel voor de 15.875 eigen aandelen in het bezit van dochtervennootschap Gestone III NV en de annulering van het recht op dividend van de 21.248 resterende eigen aandelen.

De kapitaalvergoeding is gebaseerd op het aantal aandelen in omloop op datum van goedkeuring van de rekeningen van 2021 (31.12.2021). Elke verkoop van aandelen in het bezit van de groep of elke uitgifte van nieuwe aandelen, kan de kapitaalvergoeding wijzigen.

Na de voorgestelde vergoeding van het kapitaal van 190 miljoen EUR voor het boekjaar 2021 zullen de reserves en het statutair resultaat van Cofinimmo NV in totaal 163 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) 800 miljoen EUR zal bedragen (zie ook hoofdstuk 'Statutaire jaarrekening' van dit document).

In 2021 bedraagt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep 212 miljoen EUR en het nettoresultaat - aandeel groep 260 miljoen EUR. De pay-out ratio bedraagt 90,0%, tegenover 84,7% voor 2020.

Kantoorgebouw met een medisch centrum Troon 100 – Brussel CBD (BE)



6,00 EUR

BRUTODIVIDEND
PER AANDEEL VOORGESTELD
VOOR HET BOEKJAAR 2021

90 %

PAY-OUT RATIO VOORGESTELD
VOOR HET BOEKJAAR 2021

Verwerkingen en afhoudingen

(x 1.000 EUR)	2021	2020
A. Nettoresultaat	261.635	122.774
B. Overdracht van/naar de reserves	-71.258	48.493
Overdracht naar de reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-74.456	-5.283
Boekjaar	-74.456	-5.283
Vorige boekjaren	0	0
Overdracht naar de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	9.738
Boekjaar	0	9.738
Vorige boekjaren	0	0
Overdracht naar de reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
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	-38.630	20.448
Boekjaar	-38.630	20.448
Vorige boekjaren	0	0
Overdracht naar de overige reserves	-51	19
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	41.879	23.572
C. Vergoeding van het kapitaal	0	-80.571
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13, §1, par. 1 van het koninklijk besluit van 13.07.2014	0	-80.571
D. Overige verdeling voor het boekjaar dan de vergoeding van het kapitaal	-190.377	-90.696
Dividenden	-190.045	-90.286
Winstdeelnameplan	-332	-410
E. Over te dragen resultaat	162.540	13.788

GEBEURTENISSEN NA 31.12.2021

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die een aanzienlijke impact zou kunnen hebben op de resultaten op 31.12.2021 deed zich voor na datum van afsluiting.

Uitgifte van een nieuwe duurzame obligatie van 500 miljoen EUR

Op 17.01.2022 heeft Cofinimmo een tweede publieke duurzame benchmarkobligatie uitgegeven voor een bedrag van 500 miljoen EUR. De obligaties hebben een coupon van 1% per jaar en vervallen op 24.01.2028. Het gebruik van de aldus opgehaalde middelen zal volledig bestemd zijn voor de (her)financiering van activa, overeenkomstig het duurzame financieringsplan van Cofinimmo van mei 2020. De geselecteerde activa en de andere aspecten van duurzame financiering die door de groep bepaald zijn, worden gedetailleerd in het ESG-verslag (zie bladzijden 137 tot 145). De nieuwe uitgifte wordt genoteerd op Euronext Growth Brussel. De afwikkeling en toelating tot verhandeling van de obligaties hebben plaatsgevonden op 24.01.2022.

Verwerving van een terrein voor de bouw van een woonzorgcentrum in Oviedo (ES)

Op 25.01.2022 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een terrein in de autonome gemeenschap Asturië. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden met een totale oppervlakte van 6.500 m² en zal 144 bedden aanbieden. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedraagt ongeveer 11 miljoen EUR.

De bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting van start gaan in het eerste kwartaal van 2022 in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2023.

Het zal gelegen zijn in een nieuwe gemengde wijk met woondistricten en winkelstraten, op loopafstand van het Camino Mentecerrao park. De locatie zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere verbindingswegen, bushaltes en een treinstation in de nabijheid. In de parking van de locatie zullen meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen geplaatst worden.

Bij de bouw zal gebruik gemaakt worden van moderne en duurzame materialen en de nieuwste technieken. Telemeters zullen bijdragen tot de vermindering van de energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor Cofinimmo een energielabel van niveau A en een BREEAM Excellent-certificering beoogt.

De site is voorverhuurd aan Amavir, een van de belangrijkste zorguitbaters van het land. Er werd een dubbel netto huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar afgesloten. Dez zal ingaan bij oplevering van de werken. De huurgelden zullen geïndexeerd worden in functie van de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal conform de actuele marktvoorwaarden zijn.



Woonzorgcentrum – Oviedo (ES)



Kantoorgebouw Everegreen – Brussel gedecentraliseerd (BE)

Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een woonzorgcentrum in Elche (ES)

Op 17.02.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond in de autonome gemeenschap Valencia. Op de locatie zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden van ongeveer 6.000 m² en 150 bedden, verspreid over een gelijkvloers en vier verdiepingen. Het investeringsbudget (perceel grond en werken) bedraagt ongeveer 8 miljoen EUR.

Het complex zal nabij het stadscentrum van Elche en het stadspark El Palmeral liggen. Het zal gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Het nieuwe woonzorgcentrum zal mee een antwoord bieden op de toenemende vraag naar zorgvoorziening voor afhankelijke senioren in de provincie Alicante. Het zal bijgevolg een belangrijke rol in de streek spelen.

De bouwwerkzaamheden zullen binnenkort van start gaan in het kader van een turnkey project en de oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2023. Het woonzorgcentrum zal voor meer dan 80% uit individuele kamers bestaan die in co-living-eenheden zullen onderverdeeld worden. Het volledige gebouw werd ontworpen voor het welzijn van de bewoners. Cofinimmo beoogt voor dit gebouw een energieprestatie van niveau A.

Toekomstige verkoop van het kantoorgebouw Everegreen (BE)

Op 25.01.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV, 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de desinvestering van de volle eigendom (tegen het vierde kwartaal van 2023, bij de afloop van het lopende vruchtgebruik) van het kantoorgebouw Everegreen, gelegen Genèvestraat 12 te 1140 Evere, in de gedecentraliseerde zone van Brussel. De verkoopprijs bedraagt ongeveer 23 miljoen EUR. Dit bedrag is conform de laatste reële waarde (op 30.09.2021) bepaald door de van Cofinimmo onafhankelijke waarderingsdeskundige vóór het afsluiten van hogervermelde overeenkomst. De desinvestering van het Everegreengebouw sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector. Het gebouw telt ruim 16.000 m² kantooppervlakte en meer dan 300 parkeerplaatsen. Het gebouw dateert van begin jaren '90 en is momenteel volledig verhuurd.



Woonzorgcentrum – Elche (ES)

De site is voorverhuurd aan Grupo Casaverde, een van de toonaangevende zorguitbaters in Spanje, gespecialiseerd in neurologische revalidatie en in zorg en welzijn van afhankelijke senioren. Er werd een triple netto huurovereenkomst gesloten met een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een woonzorgcentrum in Castellón de la Plana (ES)

Op 18.02.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in Castellón de la Plana, in de autonome gemeenschap Valencia. Op de site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden van 5.600 m² en 136 bedden. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 11 miljoen EUR.

Het complex zal in een woonwijk liggen, dichtbij een ziekenhuis en het stadscentrum en zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere buslijnen en de nabijheid van het treinstation van Castellón de la Plana. De parking zal uitgerust worden met twee laadpalen voor elektrische voertuigen en twee parkeerplaatsen voor gedeelde voertuigen.

Het gebruik van duurzame materialen met een lange levenscyclus en met een hoge thermische prestatie zal de energie-intensiteit van het gebouw verbeteren. Cofinimmo beoogt een energieprestatiecertificaat van niveau A en een BREEAM Excellent-certificering.

De bouwwerken zijn in maart 2022 van start gegaan in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het tweede kwartaal van 2024.



Woonzorgcentrum – Castellón de la Plana (ES)

De site is voorverhuurd aan Solimar, die deel uitmaakt van Vivalto Group, waarmee Cofinimmo een triple netto huurovereenkomst met zorguitbater Solimar afsloot met een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

Verwerving van een woonzorgcentrum in Le Havre (FR)

Op 21.02.2022 verwierf Cofinimmo via haar Frans filiaal een woonzorgcentrum in Normandië. Dit is de tweede fase van de op 01.02.2021 aangekondigde verwerving van zorgvastgoed in Normandië. Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 27 miljoen EUR.

Het woonzorgcentrum is gelegen in Le Havre, in het departement Seine-Maritime, in Normandië. Deze regio in het noordwesten van Frankrijk telt ongeveer 3,5 miljoen inwoners.

De site werd in 2010 gebouwd en is momenteel operationeel. In totaal heeft het 104 vaste plaatsen, waarvan 45 gereserveerd zijn voor personen die lijden aan de ziekte van Alzheimer, zeven tijdelijke woonplaatsen evenals 15 plaatsen in dagverblijf, die ook voor dit soort patiënten gereserveerd zijn, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.300 m². De site ligt in een dichtbevolkte stadszone met verschillende woonwijken. Het is gemakkelijk bereikbaar dankzij goede wegverbindingen en het openbaar vervoer. Daarnaast geniet de site van de onmiddellijke nabijheid van het privéziekenhuis l'Estuaire. Het energieverbruik van het gebouw zal gecontroleerd worden om aan de milieunormen te voldoen.

De site is reeds verhuurd aan DomusVi, waarmee Cofinimmo een dubbel netto huurovereenkomst voor een vaste looptijd van 12 jaar heeft gesloten.

De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is in conform de huidige marktvoorwaarden.



Woonzorgcentrum – Le Havre (FR)

Verwerving van een woonzorgcentrum in Velp (NL)

Op 01.03.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een woonzorgsite in de Nederlandse provincie Gelderland voor ongeveer 8 miljoen EUR.

De woonzorgsite ligt op loopafstand van het centrum van Velp, een gemeente met ongeveer 18.000 inwoners in het voorstedelijk gebied van Arnhem. Het geniet een goede multimodale verbinding met een busstation op 150 m en het treinstation op 1 km.

Het complex dateert van 2015 en bestaat uit twee geschakelde woonzorggebouwen, samen goed voor een oppervlakte van ongeveer 2.600 m². Er zijn 48 wooneenheden (34 enkele en 14 dubbele kamers, samen goed voor 62 bedden) aanwezig voor residenten met psychische en/of somatische beperking. Op de site staat eveneens een afzonderlijk kantoorgebouw met een beveiligde fietsenstalling waar laadpalen voor elektrische fietsen voorzien zijn. Het complex heeft een energielabel van niveau A+++ voor de woonzorggebouwen en van niveau A voor het kantoorgebouw.

De site is verhuurd aan Stichting Siza, een gerenommeerde zorginstelling, gespecialiseerd in de begeleiding van mensen met een beperking. Er is een dubbel netto huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar ondertekend. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden. Het brutohuurrendement bedraagt circa 5 %, rekening houdend met de energieprestatie A+++ van dit zorgcomplex.



Woonzorgcentrum – Velp (NL)

VOORUITZICHTEN 2022



Kantoorgebouw Woluwe 58 –
Hoofdkantoor van Cofinimmo – Brussel (BE)

Hypotheses – interne factoren

WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille die opgenomen is in de prognose van de geconsolideerde balans van 31.12.2022 stemt overeen met de reële waarde van de totale portefeuille op 31.12.2021, vermeerderd met de in 2022 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 2022, heeft Cofinimmo haar investeringshypotheses weerhouden. Zij zouden voor het boekjaar 2022 schommelen rond een totaal brutobedrag van 600 miljoen EUR en als volgt zijn opgesplitst:

- investeringen in zorgvastgoed voor een bedrag van 576 miljoen EUR, als resultaat van de bouw van nieuwe eenheden of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor Cofinimmo groep zich geëngageerd heeft (240 miljoen EUR), maar ook nieuwe investeringen (reeds gerealiseerd begin 2022 voor 80 miljoen EUR, onder due diligence voor 55 miljoen EUR, en hypothetisch voor 200 miljoen EUR);
- investeringen in kantoorvastgoed voor 20 miljoen EUR, hoofdzakelijk als resultaat van de uitgaven voor zware renovaties die in uitvoering of gepland zijn;
- investeringen in vastgoed van distributenetten 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 140 miljoen EUR, voornamelijk van kantoorgebouwen, maar ook van zorgvastgoed en cafés en restaurants in vastgoed van distributenetten.

Deze hypotheses houden geen rekening met de eventuele intrede van een of meer partners in het kapitaal van Cofinimmo Offices.

De toekomstige werven worden in detail beschreven op bladzijde 38 voor het zorgvastgoed en op bladzijde 69 voor de kantoren.

HUURGELDEN

Bij de vooruitzichten van de huurgelden wordt voor elke huur-overeenkomst 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 wederin-staatstelling, een periode van huurleegstand, huurlasten en belas-tingen van de leegstand die van toepassing zijn bij het vertrek van een huurder, evenals makelaarsfees op het moment van de her-verhuring. 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 0,02 EUR per aandeel.

KOSTEN

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

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

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

Hypotheses – externe factoren

INFLATIE

De lopende contracten worden geïndexeerd. Het inflatieniveau dat bij de evolutie van de huurprijzen wordt gehanteerd, ligt in 2022 tussen 2,6 en 4,6% (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 0,05 EUR per aandeel.

RENTEVOETEN

De berekening van de financiële kosten is gebaseerd op de toekomstige rentevoetcurve (externe gegevens) en de financie-ringscontracten die op 31.12.2021 liepen, met daarbij geteld de in januari 2022 uitgegeven duurzame obligatie van 500 miljoen EUR en 320 miljoen euro. Rekening houdend met de geplande afdek-kingsinstrumenten, zal de gemiddelde rentevoet (inclusief marges) naar verwachting hoger zijn dan in 2021.

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 kernacti-viteiten – 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 resulta-tenrekening zijn voorspellingen waarvan de effectieve ver-wezenlijking 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 beho-ren 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 bepa-ling 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 schuld-ratio 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt, van zodra deze ratio 50% overstijgt. Dit plan moet aan de FSMA worden gericht (zie ook bladzijde 278).



Café Tulipant – Brussel (BE)

Geconsolideerde vooruitzichten

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven uiteengezette hypothesen (bruto-investeringen van 600 miljoen EUR of 460 miljoen EUR netto in 2022), en met name de in 2021 uitgevoerde en in 2022 gebudgetteerde verkopen, voorziet Cofinimmo, indien er zich geen belangrijke onvoorziene gebeurtenissen zouden voordoen, 310 miljoen EUR aan huurinkomsten te realiseren, min de aan de verhuur verbonden lasten, wat leidt tot een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 219 miljoen EUR (tegenover 212 miljoen EUR op 31.12.2021), hetzij 6,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2022, rekening houdend met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen van 2021 (ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,35 EUR per aandeel).

Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2022 lager zijn dan 49%. Deze houdt geen rekening met eventuele verhogingen van de reële waarde (die in voorkomend geval door de mening van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen zal bepaald worden).

Een voorspelling van de toekomstige marktwaarde van de gebouwen van de groep is onzeker. Daarom zou een gecijferde 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

Daarom voorziet de raad van bestuur een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2022 aan de aandeelhouders voor te stellen (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van 90%), een stijging ten opzichte van 2021. Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Dit dividend zou overeenkomen met een brutorendement van 4,7% t.o.v. de gemiddelde beurskoers van het aandeel voor het boekjaar 2021, en met een brutorendement van 6,1% t.o.v. de netto-actiewaarde van het aandeel op 31.12.2021 (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 2022 gerealiseerde netto-opbrengst van Cofinimmo NV (niet-geconsolideerd) zal moeten vertegenwoordigen. Overeenkomstig dit artikel is er echter in bepaalde gevallen een vermindering van de uitkeringsplicht, tot zelfs geen uitkeringsplicht. Niettegenstaande zal de vennootschap in deze omstandigheden toch van de mogelijkheid gebruikmaken om over te gaan tot uitkering, binnen de grenzen voorzien in artikel 7:212 van het WVV (voorheen artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen).

Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypothesen, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo dat het aandeel van zorgvastgoed in de geconsolideerde portefeuille, in reële waarde ongeveer 70 % zou bedragen tegen eind 2022 (in vergelijking met 67 % eind 2021). Dit percentage is echter niet het relevante criterium voor de inhouding van de roerende voorheffing.

Sinds de publicatie van het universeel registratiedocument 2020 op 09.04.2021 heeft de programmawet van 27.12.2021 de relevante drempel voor de verlaagde roerende voorheffing verhoogd tot 80 % (tegenover 60 % voorheen) (artikel 20 van de programmawet tot wijziging van artikel 171, 3° quater van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

Deze drempel is nog niet bereikt; het geraamde percentage op 31.12.2021 is ongeveer 59 %. De programmawet bepaalt de methode voor de berekening van het percentage: het wordt berekend door de waarden van de waarderingen en actualisering op de verschillende referentiepunten in de tijd op te tellen en te delen door de totale waarde van deze waarderingen en actualisering op de verschillende referentiepunten in de tijd.

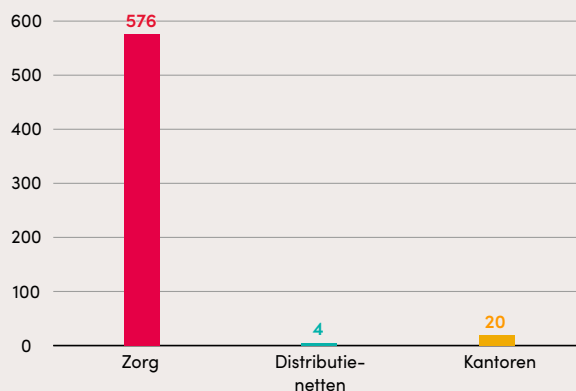
6,90 EUR/aandeel

PROGNOSE VAN HET NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN – AANDEEL GROEP VOOR 2022

6,20 EUR/aandeel

PROGNOSE VAN HET BRUTODIVIDEND 2022, BETAALBAAR IN 2023

INVESTERINGSPROGRAMMA IN 2022 (x 1.000.000 EUR – per sector)



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE VOORUITZICHTEN

Aan de raad van bestuur van Cofinimmo SA
Woluwelaan 58 - 1200 Brussel

Geachte dames en heren

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 2022 (de "Prognose"). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in pagina's 98 tot 101 van het 2021 jaarverslag van de Groep (het "Jaarverslag"). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het netto-resultaat, noch over de dividendverwachtingen of de prognose van de geconsolideerde balans.

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 elementen (a) en (b) zoals gedefinieerd onder item 11.2 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 gereguleerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie (de "Prospectus Verordening") en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Verantwoordelijkheden

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 Universeel Registratiedocument.

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in pagina's 98 tot 101 van het Jaarverslag en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2022. 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.

Déclaration

Voor de doeleinden van art. 26 van de Wet van 11 juli 2018 zijn we verantwoordelijk voor dit verslag als onderdeel van een Universeel 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 Universeel Registratiedocument in overeenstemming met Annex 1 item 1.2 van de regelgeving van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Getekend te Zaventem, op 15 maart 2022.

De commissaris**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

ESG-VERSLAG



INHOUD

Boodschap aan de stakeholders	105
Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie	106
Waardeketen	112
Dialogoog met de stakeholders	116
Environment	120
Energie-intensiteit en uitstoot van BKG	121
Waterbeheer	124
Social	126
Veiligheid en welzijn van de gebruikers	127
Relatie met de onderaannemers	129
Human capital	131
Respect voor verschillen en culturele diversiteit	131
Opleiding van de medewerkers	133
De bedrijfswaarden	134
Veiligheid en welzijn van de medewerkers	134
Governance	136
Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal	137

BOODSCHAP AAN DE STAKEHOLDERS

Cofinimmo is de Euronext Brussels genoteerde vennootschap die de afgelopen tien jaar de sterkste duurzame groei vertoont. Haar 30³-project bevestigt haar engagement voor ESG en haar inzet voor de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken.

BESTE STAKEHOLDERS,

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, heeft Cofinimmo zich sinds bijna jaar geëngageerd voor een globaal ESG-beleid en is ze actief betrokken bij de aanpak van de Overeenkomst van Parijs, afgesloten tijdens de COP21 en bevestigd door de COP26. Zij acht het mogelijk om tegen 2050 een koolstofneutrale samenleving na te streven die de belangen van alle stakeholders garandeert.

Haar 30³-project past perfect in dit kader. Het project, dat tot doel heeft de energie-intensiteit van het patrimonium tegen 2030 met 30 % te verminderen tot 130 kWh/m², blijft de focus voor 2021 en de komende jaren. Het wordt aangevuld met kwesties die van belang zijn voor de zorgvastgoedsector, op basis van het in het verleden gevolgde traject. Dit streefcijfer, dat het niveau van 2017 als referentie neemt, is vastgesteld volgens de science-based targets-methode, waardoor de groep de inspanning kan objectiveren die moet worden geleverd om bij te dragen tot de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken. De energie-intensiteit van de portefeuille wordt verder verminderd van 190 kWh/m² in 2017 tot 165 kWh/m² in 2021 (178 kWh/m² in 2019 en 163 kWh/m² in 2020), een totale vermindering met 13 % ten opzichte van 2017, goed op schema om de beoogde vermindering tegen 2030 te behalen.

Sinds 2020 is Cofinimmo lid van de Belgian Alliance for Climate Action (BACA), een platform voor Belgische organisaties die hun BKG-uitstoot willen verminderen en hun klimaatambities willen verhogen op basis van science based targets (SBT).

Om de doelstellingen van de COP21 en de doelstellingen die voortvloeien uit het scenario van maximum 1,5 graden te bereiken, heeft Cofinimmo voor het eerst een diepgaande en gestructureerde analyse van de fysieke risico's en de overgangsrisico's gelanceerd. Op die manier kan het risiconiveau van de activa worden bepaald, en kan dus een actieplan voor de hele portefeuille worden opgesteld, zodat wordt voldaan aan de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosure (TCFD).

Cofinimmo maakt gedurende de hele levenscyclus van haar activa gebruik van een milieubeheersysteem, gecertificeerd ISO 14001:2015, en doet dat al bijna 15 jaar. Deze certificering wordt om de drie jaar vernieuwd en garandeert dat de groep de milieuaspecten van haar activiteiten op een gestructureerde manier beheert, met inbegrip van de naleving van de geldende milieuvorschriften.

Om aan de eisen van haar stakeholders te voldoen, heeft de groep ook proactief gehandeld op het gebied van ESG, door zich te laten evalueren door benchmarks en door vragenlijsten in te vullen die voor veel van haar stakeholders relevante en objectieve gegevens zijn. In de loop van het jaar 2021 heeft Cofinimmo dan ook certificeringen en ratings verkregen die door talrijke organisaties

en instellingen worden toegekend (CDP, GRESB, ISS ESG, EPRA, enz.). Hoewel het verkrijgen van deze ratings geen doel op zich is, bevestigt het de soliditeit van de engagementen van Cofinimmo op het gebied van ESG en moedigt het haar aan om op deze weg verder te gaan.

Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financieel beleid en haar ESG-doelstellingen. In januari 2022 heeft Cofinimmo met succes een nieuwe publieke duurzame benchmarkobligatie uitgegeven, voor een totaal nominaal bedrag van 500 miljoen EUR, identiek aan deze van november 2020. Het gebruik van de opgehaalde middelen zal toegekend worden aan de (her)financiering van duurzame activa, overeenkomstig het duurzame financieringsplan van mei 2020. Deze operatie heeft de balans verder versterkt en de reputatie van Cofinimmo op de internationale kapitaalmarkt geconsolideerd.

In januari 2022 ontving Cofinimmo de Sustainable Growth Award 2021 van Euronext Brussels. Deze prijs is een duidelijke erkenning van het jarenlange en voortdurende engagement van de onderneming op het vlak van ESG, een gebied waarop Cofinimmo sinds 2008 een pioniersrol vervult en dat integraal deel uitmaakt van haar DNA.

Cofinimmo dankt al haar medewerkers voor hun bijdrage aan haar People, Planet and Profit managementbenadering. Deze prijs is een fantastische motivatie om de inspanningen te blijven opdrijven en bij te dragen tot een duurzamer milieu.



Jacques van Rijckevorsel, Voorzitter van de raad van bestuur
Jean-Pierre Hanin, Chief Executive Officer

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.

Meer dan twee jaar na de uitbraak van de COVID-19 pandemie kan men vaststellen dat samenwerking tussen bedrijven, organisaties en regeringen heeft kunnen bijdragen om gemeenschappen door de crisis te helpen. Voor het eerst heeft de EU de vruchten van deze samenwerking kunnen plukken in de vorm van het herstelplan 'Next Generation EU', dat landen aanmoedigt om te investeren in onder meer de renovatie van gebouwen, de ontwikkeling van schone technologieën en hernieuwbare energie. Ondernemingen worden aangespoord om stappen te zetten in de richting van een goede overgang naar duurzame en veerkrachtige economieën en samenlevingen.

Cofinimmo profileert zich als een katalysator van verandering in het licht van uitdagingen voor de bebouwde omgeving zoals de klimaatverandering, het duurzaam waterbeheer, 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. Al bijna 15 jaar 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 30³-project te valideren via het Science-Based Targets initiatief (SBTi) en door lid te worden van de Belgian Alliance for Climate Action (BACA).

Sinds december 2021 zijn de engagementen van Cofinimmo beschikbaar op de website van het Europees Klimaatpact, met inbegrip van haar uitstootverminderingdoelstellingen, haar engagement voor een transparante milieurapportering en voor de integratie van de analyse van het 1,5°-scenario in de algemene strategie van de onderneming.

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.

Bij de herziening van 2021 werden de mature onderwerpen niet langer beschouwd als prioriteiten. Hoewel het 30³-project centraal blijft staan, wordt het aangevuld met onderwerpen die relevant zijn voor de zorgvastgoedsector, op basis van het traject uit het verleden. Duurzaam waterbeheer, rekening houdend met de kringloop van water en gericht op de mens, stemt de ESG-prioriteiten af op het grootste deel van de activiteiten in de gezondheidssector.

In 2021 heeft Cofinimmo haar dialoog met de stakeholders voortgezet om een zo groot mogelijke transparantie te garanderen over haar activiteiten, en over haar doelstellingen op het gebied van energiebesparing en de bestendigheid tegen de klimaatverandering, met inbegrip van de evolutie naar een koolstofneutraal scenario.

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 in 2021 vernieuwd. De reacties zijn openbaar en beschrijven in detail de geïdentificeerde klimaatgerelateerde risico's en kansen.

Cofinimmo werkt ook samen met MSCI om de fysieke en overgangsriscos van haar portefeuille te definiëren, op basis van een scenario-analyse in overeenstemming met de aanbevelingen van de TCFD.

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 in de cirkel 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, groepeerde de zes prioritaire actiegebieden van de 15 die intern zijn geïdentificeerd. De meest beduidende ESG-risico's zijn beschreven in de risicofactoren (zie bladzijde 7). 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 deze thema's onderwerp zijn van een strenge wetgeving die vennootschappen ertoe verplicht om ze aan te pakken, ongeacht het belang dat ze er zelf aan hechten, of door het feit dat zij in het kader van het beheer van ecologische bedrijfsprocessen aan maturiteit hebben gewonnen. Zo zet Cofinimmo haar beleid en strategie op het gebied van mobiliteit voort, maar is van mening dat dit onderwerp door zijn maturiteit op de tweede plaats komt ten opzichte van andere onderwerpen.

Alle details van de in 2021 ondernomen acties en de toekomstige doelstellingen zijn opgenomen in een boordtabel (zie bladzijden 337-341). Het verband tussen de uitdagingen van Cofinimmo en de SDG is opgenomen in een concordantietabel (zie bladzijden 342 en 343).

Materialiteitsanalyse

De uitdagingen die zijn opgenomen in de materialiteitsanalyse 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 het zesde evaluatierapport (AR6) van het IPCC staat dat het nu overduidelijk is dat de invloed van de mens een rol heeft gespeeld in de opwarming van het wereldklimaat sinds het pre-industriële niveau (Bron: AR6 Climate Change 2021: The Physical Science Basis). De vastgoedsector is er vast van overtuigd dat de klimaatverandering de komende 30 jaar een grotere invloed zal hebben op het vastgoed. In deze sector is 79 % van de bedrijfsleiders van mening dat het verminderen van de opgenomen koolstof in het afgelopen jaar belangrijker is geworden, iets meer dan de 73 % die van mening is dat het verminderen van de operationele koolstofemissies belangrijker wordt. (Bron: Emerging Trends in Real Estate®, Climate of change, Europe 2022, PWC & Urban Land Institute). In overeenstemming met de doelstellingen die in het Akkoord van Parijs tijdens COP21 zijn vastgesteld, is de eerste doelstelling van COP26 om de drempel van 1,5° niet te overschrijden en te zorgen voor klimaatneutraliteit wereldwijd tegen het midden van de eeuw (Bron: <https://ukcop26.org/cop26-goals/>), wat door de vastgoedsector als een grote uitdaging maar ook als een kans wordt gezien.

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 30³-project, 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 sleutel tot het bereiken van de doelstelling die door het Science-Based Targets initiatief is gevalideerd.



Woonzorgcentrum - Valladolid (ES)

Duurzaam waterbeheer

Water is het belangrijkste en oudste element op aarde, dat bijdraagt tot het bestaan van het hele ecosysteem, inclusief het leven en de activiteiten van de mens. De gevolgen van de klimaatverandering beperken zich weliswaar niet tot het waterverbruik, maar vergen wel een nieuwe kijk op de strategie voor een duurzaam waterbeheer, waarbij rekening moet worden gehouden met alle factoren die van water een complex en vitaal element voor het hele ecosysteem en het leven maken.

Via haar agentschappen en projecten, zoals de FAO en het UN Global Compact (CEO Water Mandate), ijvert de Verenigde Naties voor de verspreiding van accurate informatie over waterschaarste en waterbeheer om de waterzekerheid te garanderen in de verschillende geografische gebieden van de wereld, die elk op hun eigen manier met waterschaarste te kampen hebben.

De vastgoedsector zal geconfronteerd worden met de dramatische gevolgen van de waterschaarste, aangezien hij deel uitmaakt van de oplossing en een pro-actieve aanpak van het probleem moet volgen, die kan worden samengevat door de 3R-regel: reduceren, recupereren, recyclen, om het behoud van de watervoorraden te bevorderen.

Geconfronteerd met het risico van extreme fenomenen, zoals overstromingen of extreme droogte, kan vastgoed het milieu en zijn bezittingen beschermen door gegevens te verzamelen over het waterverbruik, analyses te maken van het gewone en buitengewone verbruik, en indien nodig, passende maatregelen te nemen. Naast een betere gegevensverzameling is een concrete maatregel het gebouw zelf in het centrum van de oplossing te plaatsen, of het nu gaat om doorlaatbare voetpaden, wadi's of groene daken, groene infrastructuur is een van de instrumenten die een positief effect hebben op hulpbronnen zoals water.

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 autonomie-niveau van het individu, gecombineerd met aangepaste huisvesting.

Maar hoe zien de bevolkingsverwachtingen eruit voor de 27 Europese lidstaten? Tussen 2020 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. Personen van 65 jaar of ouder waren in 2020 goed voor 20,6%. Volgens de prognoses zal dit percentage stijgen tot 30,8% van de bevolking in de EU-27 tegen 2080. Als gevolg van deze verschuivingen tussen leeftijdsgroepen, ziet het er naar uit dat het zorgbehoevendheidsniveau van de senioren van de EU-27 bijna zou verdubbelen (van 32,0% in 2020 naar 60,9% in 2080). Het totale leeftijdsgebonden zorgbehoevendheidsniveau zou

stijgen van 55,5% in 2020 naar 80,8% tegen 2080 (Bron: Eurostat, cijfers van juli 2021).

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

Volgens de meest recente studies van het Gemeenschappelijk Centrum voor Onderzoek van de Europese Commissie (JRC) over de toekomst van de steden in Europa, dat een globale definitie van steden en woongebieden in de vorm van een stedelijk functioneel gebied (UFA) hanteert, is het proces dat wij toenemende verstedelijking noemen in feite al aan de gang, en woont 75% van de wereldbevolking momenteel in stedelijke gebieden. Bovendien blijkt uit de prognoses van het JRC dat tot 2030 dat de meeste grote Europese steden te maken zullen krijgen met een groei van de stedelijke bevolking als onderdeel van een voortdurend verstedelijkingsproces.

De verstedelijking vormt een belangrijke uitdaging wat betreft de integratie van de 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 en toegankelijkheid

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 meegroeïend in functie van de reële verplaatsingsbehoeften. Cofinimmo is zich bewust van deze uitdaging en neemt meer initiatieven inzake mobiliteit met oplossingen als deelwagens en infrastructuur 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.

Aangezien toegankelijkheid gekoppeld is aan mobiliteit, wordt het belang van de geografische ligging van de activa een echte sociale kwestie. In het geval van de gezondheidszorg worden woonzorgcentra bewoond door ouderen die zich uitgesloten kunnen voelen van de maatschappij, vanwege hun leeftijd en de fysieke afstand tot de besluitvormende infrastructuur. Door de toegankelijkheid naar de activa te verzekeren kunnen de bewoners zich mengen onder de omringende bevolking, wat hun gevoelens van uitsluiting zal helpen voorkomen.

Deeleconomie

De bewustwording door een deel van de samenleving van het belang van een beperkte CO₂-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 deelt toepassingen rechtstreeks of onrechtstreeks opgang in de sector van het kantorenvastgoed: gemeenschappelijke vergaderzalen in gebouwen of bedrijvenparken, coworkingruimtes enz. In 2021 hebben de meeste bedrijven telewerken ingevoerd om te voldoen aan de richtlijnen van de regering om de verspreiding van COVID-19 te voorkomen, maar ook om een trend naar flexibele werktijden te volgen. Naast een flexibeler organisatie van de werktijd 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 The Lounge®, gedeelde vergaderzalen of Flex Corner®.

Kringlooeconomie

De natuurlijke hulpbronnen zijn beperkt. Aangemoedigd door de ngo's wordt de kringlooeconomie 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. In 2019 bedroeg de jaarlijkse afvalproductie in de EU-27

ongeveer 500 kilogram per capita, wat hoger is dan het jaar ervoor. (Bron: Eurostat data, gegevens van mei 2021).

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. Levenscyclusanalyse is een krachtig instrument om inzicht te krijgen in de milieu-effecten van de bouw en de exploitatie van gebouwen in termen van opgenomen koolstof, operationele koolstof en de onttrekking van hulpbronnen. Deze benadering geeft inzicht in de manier waarop een positieve kringloop tot stand kan worden gebracht, waarbij de hulpbronnen die aan het eind van de levensduur van een gebouw ontstaan, opnieuw worden gebruikt en gerecycleerd. Op die manier eindigt slechts een minimum van de oorspronkelijke grondstoffen als afval. Bij de afbraak van gebouwen wordt het afval dus 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. Verwacht wordt dat dit tegen 2030 nog zou 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.



Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)
 Nazli Batur – Treasury officer Cofinimmo,
 Charlotte De Meester – Junior commercial account manager Cofinimmo,
 Marie-Louise Diarra – Development assistant Cofinimmo
 & Michiel De Muynck – Senior transaction manager Cofinimmo

Sinds september 2021 heeft Cofinimmo een reserveringssysteem ingevoerd dat gebruik maakt van het platform Proxyclick om de aanwezigheid van haar werknemers op kantoor te reserveren. Daardoor konden de werknemers in een veilige omgeving naar kantoor terugkeren, in overeenstemming met de huidige Belgische maatregelen om de verspreiding van COVID-19 te voorkomen.

Technologische evolutie met betrekking tot gezondheidszorg

Technologie maakt een geleidelijke verschuiving van curatieve naar preventieve geneeskunde mogelijk. Het Internet van medische dingen (IoMT) maakt een nieuwe manier van zorgbeheer mogelijk, waarbij artsen een dynamischer beeld krijgen van de gezondheid van hun patiënten en, indien nodig, de behandeling sneller kunnen aanpassen aan hun toestand. 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 technologieën, zoals telegeneeskunde en elektronische medische dossiers (EMR's), leiden tot een grotere flexibiliteit van de ruimte in zorginstellingen. Hoewel telegeneeskunde niet bedoeld is om het belang van persoonlijke bezoeken te vervangen, helpt zij de arts-patiëntrelatie en de praktijkruimte opnieuw te definiëren, waardoor patiënten toegang krijgen tot behandeling vanaf hun geconnecteerde toestellen, en artsen hun praktijken kunnen hervormen.

Het EMR-systeem zal ook helpen de ruimten in de gezondheidszorg opnieuw te definiëren. Omdat alle dossiers digitaal zijn, is er in het EMR minder ruimte nodig om medische dossiers op te slaan, zodat er veel ruimte vrijkomt die dan voor andere doeleinden kan worden gebruikt, zoals een opslagruimte voor medische apparatuur of extra ruimte om meer kamers voor patiënten te creëren.

Andere soorten zorgvastgoed ontwikkelen zich als antwoord op de noden van een ouder wordende bevolking maar met een hoge zelfstandigheidsgraad: revalidatieverblijven, dagopvang enz. De nieuwe generatie senioren wil zo lang mogelijk thuis blijven wonen, en de technologische ontwikkelingen in de gezondheidszorg zullen dat mogelijk maken. Daarnaast moet ook worden nagedacht over een flexibele woning die mee kan evolueren met de levensfase waarin de persoon zich bevindt.

WAARDEKETEN

Financiering, competenties, levenscyclusanalyse 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 137-145).

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.

Nadat het milieumanagementsysteem van Cofinimmo op 30.07.2020 voor de vierde opeenvolgende keer zijn certificaat had vernieuwd, werd bij de follow-up-audit in juli 2021 opnieuw bevestigd dat het voldoet aan ISO 14001.

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 hefboomen die in de verschillende stadia van de levenscyclus van de activa toegepast worden, variëren naargelang de activiteitssector (zie onderstaande tabel).

	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten, PPS	Kantoren
Verwerving	●●●	●	●●●
Ontwerp	●●	●●	●●●
Bouw	●●	●●	●●●
Commercieel beheer	●	●	●●●
Property management	●	●	●●●
Ontwikkeling	●●	●	●●●

Involed van Cofinimmo: ● laag ●● gemiddeld ●●● hoog

De invloed van Cofinimmo wordt gedetailleerd per sector beschreven in het beheersverslag (zie bladzijden 37, 57, 61 en 64).

Levenscyclusanalyse en beheer van de materialen

In 2021 heeft Cofinimmo haar inspanningen opgedreven om een gestructureerde procedure voor levenscyclusanalyse (LCA) in te voeren, zowel kwalitatief als kwantitatief, voor de hele ontwikkelingsportefeuille (renovaties en nieuwbouw). Er werd een vergelijkende analyse van vroegere LCA-verslagen uitgevoerd om een gestandaardiseerde en gestructureerde procedure voor bestaande en toekomstige projecten te helpen vaststellen, met het doel te voldoen aan de wetgeving in de regio's waar Cofinimmo actief is. Deze procedure omvat: het vaststellen van een reeks gemeenschappelijke bouwelementen die deel moeten uitmaken van de LCA voor alle projecten; het omvatten van de operationele fase van een gebouw, wat een volledige LCA garandeert; het vaststellen

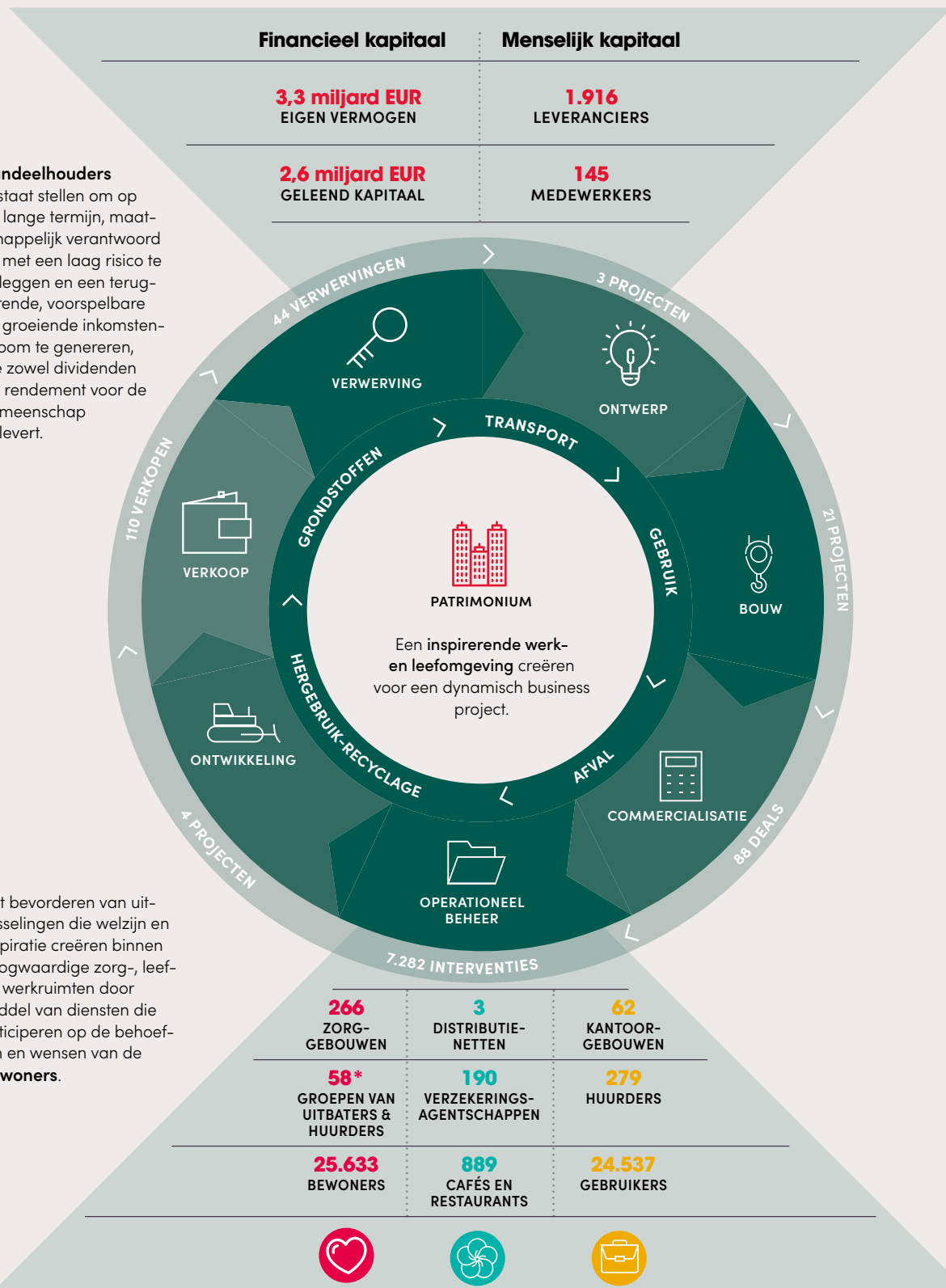
van dezelfde levensduur van het gebouw voor alle LCA-projecten. Dit zal ervoor zorgen dat alle LCA's die voor de ontwikkelingen van Cofinimmo worden gedaan, dezelfde belangrijke en vergelijkbare informatie over haar gebouwen bevatten.

In de aanpak van Cofinimmo wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling 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.

Aandeelhouders

in staat stellen om op de lange termijn, maatschappelijk verantwoord en met een laag risico te beleggen en een terugkerende, voorspelbare en groeiende inkomststroom 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 werkkruimten door middel van diensten die anticiperen op de behoeften en wensen van de **bewoners**.



* Dit betreft enkel uitbaters in de gezondheidszorg.

Wat?

EEN LEVENSCYCLUSANALYSE (LCA)

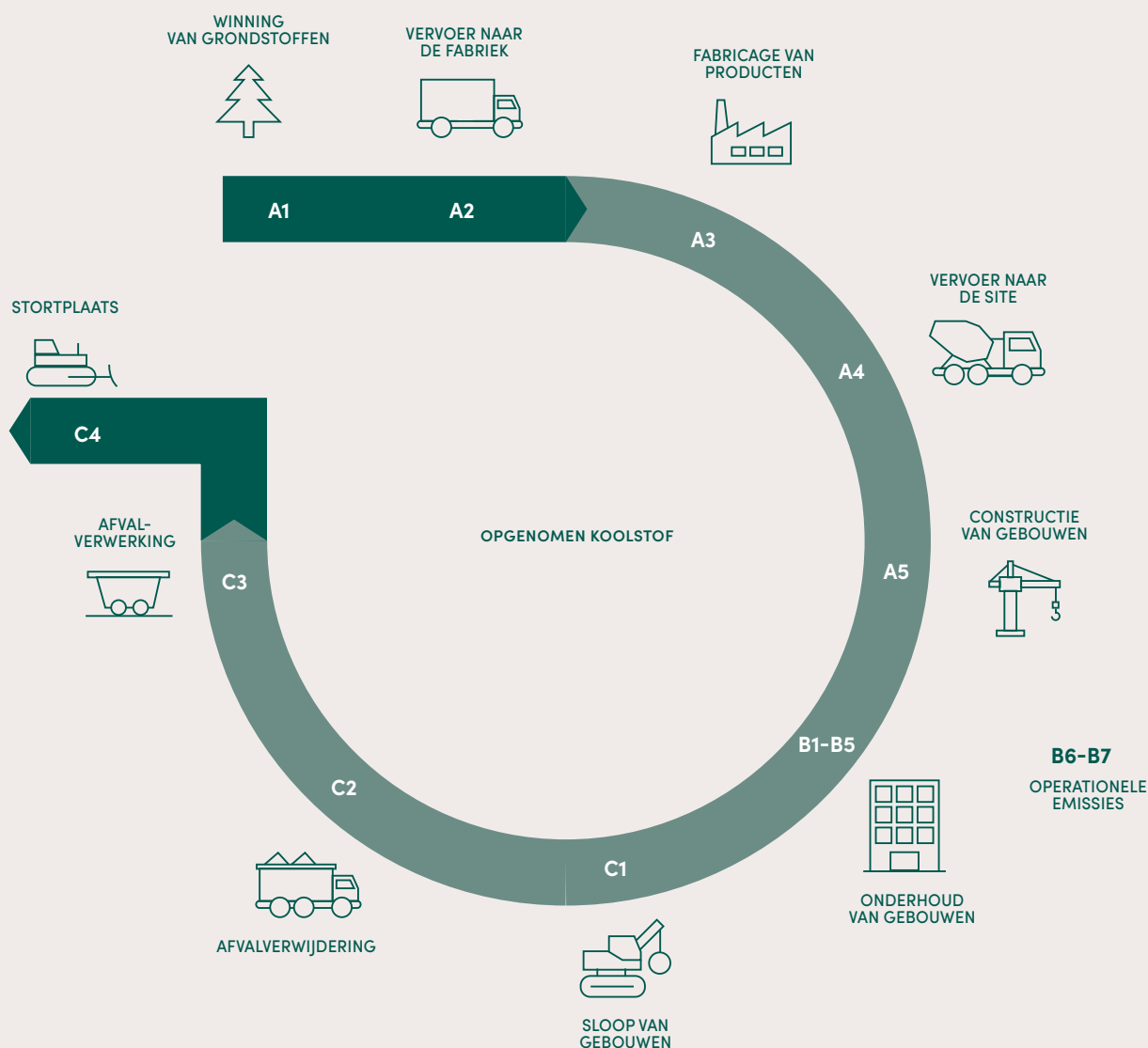
is een methode waarmee de milieu-effecten van de verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw worden geëvalueerd. In de context van een nieuwe constructie helpt zo'n analyse om te begrijpen welke fase en welk materiaal het schadelijkst zijn voor het milieu. Bovendien omvat een LCA niet alleen de Operationele Koolstof, maar ook de Opgenomen Koolstof.

DE OPERATIONELE KOOLSTOF

is de som van alle broeikasgassen die tijdens de levenscyclus van een gebouw worden uitgestoten gedurende de exploitatie ervan.

DE OPGENOMEN KOOLSTOF

is de som van alle broeikasgassen die tijdens de levenscyclus van een gebouw worden uitgestoten en die rechtstreeks verband houden met de bouw, het onderhoud en het einde van de levensduur van het gebouw. De Opgenomen koolstof is momenteel een grote uitdaging, aangezien de nadruk de laatste jaren ligt op het verminderen van operationele koolstof.



Waarom?

MILIEU-OVERWEGINGEN

Vandaag is de grootste uitdaging de dringende aanpak van de opwarming van de aarde en de klimaatverandering. Toch wordt er niet genoeg aandacht besteed aan de keerzijde van de emissies. In de bouwsector zijn enorme hoeveelheden materialen nodig, en als gevolg daarvan worden enorme hoeveelheden emissies geproduceerd. Als men de opwarming van de aarde echt wil bestrijden, is het dus van essentieel belang rekening te houden met de Opgenomen Koolstof.



TOEKOMSTIGE WETGEVING

Landen en steden onderzoeken de opstelling van een wetgeving om de Opgenomen Koolstof in nieuwe gebouwen te beperken. Deze nieuwe wetgeving bestaat reeds in Frankrijk en is gepland in het Verenigd Koninkrijk. Landen als België, Nederland en Duitsland zijn ook bezig met de invoering van een nieuwe wetgeving over Opgenomen Koolstof. Als men klaar wil zijn voor een toekomstige wetgeving, is het dus essentieel om rekening te houden met de Opgenomen Koolstof.



PROACTIEF ZIJN, NIET REACTIEF

Opgenomen Koolstof is een ingewikkelde kwestie met vele aspecten waarmee rekening mee moet worden gehouden worden. Het uitvoeren van een LCA en het ontwikkelen van procedures om de opgenomen koolstof te berekenen en te verminderen kost tijd. En als een gebouw eenmaal gebouwd is, is het te laat om in te grijpen. Om een deel van de oplossing te zijn en geen deel van het probleem, is het dus van essentieel belang rekening te houden met de Opgenomen Koolstof.



Hoe?

1

OPGENOMEN KOOLSTOF DOORGRONDEN

De eerste en belangrijkste stap om het probleem van de opgenomen koolstof aan te pakken is een grondig begrip van LCA, d.w.z. wat is LCA, hoe wordt het gegenereerd en hoe kan het worden gebruikt?

KERNACTIES

- Bespreking van de huidige LCA's en hun voor- en nadelen.
- Opleidingen verzorgen voor property managers en en project managers.

2

LEVENSCYCLUS-ANALYSE (LCA) OPLEGGEN

Ten tweede moet, om een duidelijk beeld te krijgen van de huidige staat van de gebouwen, een LCA verplicht worden gesteld voor alle nieuwe bouwprojecten.

KERNACTIES

- Eisen dat een LCA wordt uitgevoerd voor de betrokken activa.

3

VERBETERING VAN DE LCA

Wanneer een LCA vereist is, moet die worden uitgevoerd en gepresenteerd aan de hand van de beste praktijken. Dit is om vergelijking mogelijk te maken en zo de gebieden met het grootste verbeteringspotentieel te identificeren.

KERNACTIES

- LCA-richtlijnen voor de beste praktijken in aanbestedingsprocedures opnemen.
- LCA-gegevens controleren en vergelijken.

4

DOELSTELLINGEN BEPALEN

Dit is het moment om tot de kern van de zaak door te dringen en goede praktijken vast te stellen voor strategieën betreffende het reduceren van de Opgenomen Koolstof. En, gezien de tijd die nodig is om daar te komen, hoe eerder men begint, hoe beter.

KERNACTIES

- Op de hoogte blijven van de wetgeving.
- Interne streefcijfers en budgetten vaststellen en eisen dat voor alle nieuwe bouwprojecten Opgenomen Koolstof-rapporten worden ingediend.

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.



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 cultuur van empowerment waarbij medewerkers mee vorm geven aan het bepalen van doelstellingen om samen de bedrijfsdoelstellingen te realiseren in een open feedback-cultuur. Daarnaast gelooft Cofinimmo in investeren in medewerkers zodat de medewerkers samen met de business kunnen groeien. Dit gebeurt onder meer door individuele en teamcoaching en opleidingen. Als verantwoordelijke werkgever heeft Cofinimmo aandacht voor het welzijn van onze medewerkers

door het stimuleren van gezonde voeding, fysieke beweging en een gezond evenwicht tussen privé- en beroepsleven. Ook het welzijn van de maatschappij wordt ondersteund door werknemers ruimte te geven om maatschappelijk relevante activiteiten op te nemen.

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 2021 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 M&A team of via de commerciële verantwoordelijken. 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 krijgen klanten eveneens bezoek van de property managers van Cofinimmo of hun vertegenwoordiger. In sommige landen heeft Cofinimmo overeenkomsten afgesloten met onderaannemers 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 uitbestedings-overeenkomsten 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 januari 2022 heeft Cofinimmo een tevredenheidsenquête gehouden over het jaar 2021 bij haar huurders in de zorgsector. Het doel van de enquête was een beter inzicht te krijgen in de mate van tevredenheid van de huurders over de prestaties van de gebouwen die zij beheren, maar niet alleen dat. Met de enquête wilde Cofinimmo namelijk het gesprek met de huurders in de zorgsector versterken, om te begrijpen wat hun prioriteiten zijn bij het beheer van gebouwen vanuit een ESG-perspectief. De resultaten zullen deel uitmaken van een gericht actieplan om ervoor te zorgen dat

de feedback van de huurders in de algemene strategie wordt opgenomen.

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 uur op 24 en zeven dagen op zeven contact opnemen met de service desk. In 2021 heeft deze 7.282 vragen van klanten beantwoord. Dit aantal vertoont een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar, die verklaard kan worden door een geleidelijke terugkeer van de gebruikers naar de gebouwen, nadat de veiligheidsmaatregelen die de bezetting sinds de uitbraak van de COVID-19 pandemie hadden verlaagd, met de nodige voorzichtigheid waren opgeheven.

Medewerkers

Dankzij de grootte van de vennootschap die vandaag ongeveer 145 vaste medewerkers telt, zijn de contacten met de human resourcesverantwoordelijke en met een van de leden van het uitvoerend comité frequent. Er worden regelmatig informatievergaderingen en informele overlegmomenten georganiseerd waar de medewerkers in dialoog kunnen treden met de leden van het uitvoerend comité.

In 2021 werd een enquête met betrekking tot interne communicatie en interactie onder de medewerkers uitgevoerd en geanalyseerd. In totaal heeft 76% van de werknemers gereageerd op de enquête, wat wijst op een hoge betrokkenheid. Op basis van de feedback ontvangen in deze enquête werd een intern communicatie- en interactieplan opgesteld dat momenteel geïmplementeerd wordt.

De individuele prestatiebeoordelingen bieden de mogelijkheid om de verwachtingen, de rol en de doelstellingen van elke werknemer binnen het bedrijf op een meer formele manier te bespreken. Eind 2021 stapte Cofinimmo over naar een 'performance preview' systeem, waar de medewerkers aangespoord worden om eigen bijdragen voor te stellen om gezamenlijk de strategische doelstellingen van het bedrijf te realiseren. Er wordt afgestapt van het systeem van twee overlegmomenten per jaar en een permanente



feedback op basis van check-in-momenten wordt ingevoerd waar- bij medewerkers en hun verantwoordelijke samen kijken hoe ze elkaar maximaal kunnen helpen om succesvol te zijn.

Het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhande- lingen 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 vakbondsvertegen- woordiging opgericht.

Cofinimmo verbindt zich ertoe reorganisaties op een verantwoor- delijke manier te beheren. De minimale opzegtermijn die wij in acht nemen voor operationele veranderingen die gevolgen hebben voor meerdere personen is zes weken. Er hebben de afgelopen jaren geen reorganisaties plaatsgevonden die tot het verlies van banen hebben geleid.

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. Het gaat voornamelijk om aannemers belast met de (her)ontwikkeling van gebouwen en bedrijven die instaan voor het regelmatige onder- houd 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)ontwik- keling 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 ver- gaderingen 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 toe- zien op de correcte betaling van de belastingen en op de transpa- rantie van de gepubliceerde informatie. Zowel het financiële team als de operationele afdelingen onderhouden deze contacten. De overlegmomenten 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 58 persberichten en halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen die ze in 2021 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, Italië en Finland worden bovendien respectievelijk in het Duits, het Spaans, het Italiaans, 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 11.479 volgers. In 2021 publiceerde Cofinimmo 77 posts op LinkedIn en 56 posts op Twitter.

Tot slot heeft Cofinimmo haar deelname aan verschillende ESG- ratings en benchmarks hernieuwd, waaronder GRESB, S&P Corporate Sustainability Assessment, Carbon Disclosure Project en EPRA sBPR, waardoor zij haar positie onder de beste vastgoed- ondernemingen behoudt.

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 mede- werking 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.

The Shift is het nationale contactpunt voor de World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) en het UN Global Compact (UNGC). Meer dan 530 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 BELEGGER 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 ontplooiën (opleiding, carrièremogelijkheden enz.); • Management met hoge ethische waarden, zin voor leadership en luisterbereidheid.	• Gedragsbeleid; • Loonvoorwaarden die een billijke, passende en comfortabele levensstandaard verzekeren en salarisontwikkeling om het personeel te beschermen tegen het stijgende kosten van het levensonderhoud; • Een systeem van permanente dialoog tussen de medewerker en zijn manager om elkaar maximaal te helpen in het succesvol bijdragen tot de bedrijfsdoelstellingen; • Overleg over de taken, de uitvoering ervan en de werksfeer, met als doel de kwaliteit van het werk te verbeteren door het sluiten van overeenkomsten; • Vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen, beschermd door verplichte verkiezingen en mogelijkheden tot regelmatige interactie tussen collega's en directie; • Verantwoord beheer en reorganisatie (indien van toepassing); • Toegang tot opleiding; • Regelmatige betrokkenheidsenquêtes 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; • De verbintenis om de sociale risico's in haar toeleveringsketen te verminderen.
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; • ESG-ratings en -benchmarks.
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

Organisatie/ Instelling	Laatste beoordelingen/ certificeringen	Initiële beoordeling	Evolutie			
 GRESB [®]	2021 Green Star met een score van 70% (met een gemiddelde van 65%)	45% 2014	70% 2019	67% 2020	70% 2021	
 CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	2021 B (op een schaal van A tot D-)	C 2013	B 2019	B 2020	B 2021	
 BREEAM [®] HQE [®]	2021 BREEAM of HQE - Good to Excel- lent (8 sites)* BREEAM In-Use - Good to Very Good (7 sites)*	1 site 2010	12 sites 2019	7 sites 2020	15 sites 2021	

* Voor de certificering van BREEAM of BREEAM-equivalent wordt een rotatiebeleid toegepast waarbij de voorkeur wordt gegeven aan de certificering van gebouwen die in het verleden niet gecertificeerd zijn, wat verder gaat dan een eenvoudige verlenging van de reeds verkregen certificeringen. Het aantal gebouwen dat aldus ooit een BREEAM- of BREEAM-equivalente certificering heeft verkregen een of andere keer heeft verkregen, bedraagt 30.



Kantoorgebouw Belliard 40 –
Brussel CBD (BE) – BREEAM Excellent



Kantoorgebouw Quartz –
Brussel CBD (BE) – BREEAM Excellent

156 ton CO₂e per miljoen EUR¹

UITSTOOTINTENSITEIT VAN BKG T.O.V. HET VASTGOEDRESULTAAT

+1,6%

EVOLUTIE VAN DE UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN

-5,7%

EVOLUTIE VAN HET ELEKTRICITEITSVERBRUIK

+9,5%

EVOLUTIE VAN HET BRANDSTOFVERBRUIK

165 kWh/m²

ENERGIE-INTENSITEIT

1. In het kader van de koolstofheffing van 44,60 EUR/ton CO₂ (Bron: ADEME) stemt dit overeen met een heffing van 2,0 miljoen EUR.

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, en stelt zij alles in het werk opdat zij een optimale energieprestatie zouden hebben.



De verbintenis van de Europese Unie om haar broeikasgasemissies te verminderen, is in 2021 versterkt door het Fit for 55-plan. Energie- en hulpbronnefficiënt bouwen en renoveren is één van de beleidsmaatregelen die grote veranderingen teweeg zullen brengen, hetgeen de EU-economie zal omvormen voor duurzame toekomst.

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, heeft Cofinimmo zich sinds bijna 15 jaar geëngageerd voor een globaal ESG-beleid. Zij is ervan overtuigd dat het mogelijk is om tegen 2050 een koolstof-neutrale samenleving tot stand te brengen die de belangen van alle stakeholders garandeert.



Haar 30³-project maakt deel uit van deze aanpak en draagt rechtstreeks bij tot de doelstelling om de uitstoot van BKG te verminderen, bekrachtigd door het Science Based Targets-initiatief (SBTi). Het doel 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 wordt een allroundbenadering toegepast, waarbij rekening wordt gehouden met de volledige levenscyclus van de gebouwen, alsook met de velden 1, 2 en 3.

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.

Slechts 1.000 bedrijven wereldwijd hebben een gevalideerd SBTi-doel. De doelstelling voor 2030 wordt momenteel bepaald en elk jaar wordt geëvalueerd of de gemaakte afspraken worden nagekomen. Cofinimmo werkt ook actief aan de ontwikkeling van haar

doelstellingen voor 2050. Hiervoor zullen verschillende tussenstadia worden vastgesteld om deze doelstellingen tegen 2050, of zelfs vroeger, te bereiken.

REDUCEREN

Het verminderen van de energie-intensiteit begint met een betere kennis van de vastgoedportefeuille. Met dit in het achterhoofd registreert Cofinimmo geleidelijk aan, en steeds nauwkeuriger, het verbruik van de uitrustingen in haar gebouwen. Het actieplan dat sinds 2013 van kracht is in de sector van kantoren met meerdere huurders, werd in 2018 voltooid. Deze gebouwen zijn nu uitgerust met op afstand uitleesbare meters, die de toestellen met de energiebeheersoftware verbinden. Bepaalde uitbaters van de zorgvastgoedportefeuille hebben dezelfde aanpak aangenomen en registreren hun verbruik automatisch. Dezelfde algemene aanpak wordt ontwikkeld voor de zorgvastgoedsector en de kantoren met één huurder, met als doel 75% van de portefeuille in deze sectoren uit te rusten met automatische verbruiksregistraties.

Cofinimmo is ervan overtuigd dat eigenaars en huurders een gemeenschappelijk belang hebben om de milieu-impact van een gehuurde ruimte te verminderen. Aangezien de controle op het privé-verbruik door de gebruikers zelf wordt uitgevoerd, sensibiliseert Cofinimmo haar huurders via een duurzaam samenwerkingsakkoord dat het mogelijk maakt om gegevens uit te wisselen en initiatieven op te zetten om het verbruik te verminderen. Deze overeenkomst wordt, naar gelang van het geval, geformaliseerd door een groene clausule, een groen handvest (green charter), een volmacht of een eenvoudige uitwisseling per e-mail voor bestaande huurovereenkomsten.

Sinds 2020 is in elk nieuw huurcontract een groene clausule opgenomen. Alle verbruiksgegevens van alle gemeenschappelijke ruimtes die Cofinimmo beheert en van het privé-verbruik dat de door de verschillende huurders vrijwillig wordt verstrekt, worden in de energiebeheersoftware verzameld. Op 31.12.2021 hebben 57 huurders een duurzame samenwerkingsovereenkomst aanvaard, hetgeen overeenstemt met 59% 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 prestatie maatstaven' (zie bladzijden 317-336).

Cofinimmo heeft de prestatie maatstaven 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.

VOORKOMEN

Wat is de beste manier om actief deel te nemen aan de wereldwijde inspanningen om de broeikasgasemissies in de vastgoedsector te

5,5%

RENOVATIE VAN DE PORTEFEUILLE (NIEUWBOUW, UITBREIDINGEN EN VERWERVINGEN NIET INBEGREPEN) VOOR 2026.

130 kWh/m²

BEOOGDE ENERGIE-INTENSITEIT VOOR 2030.

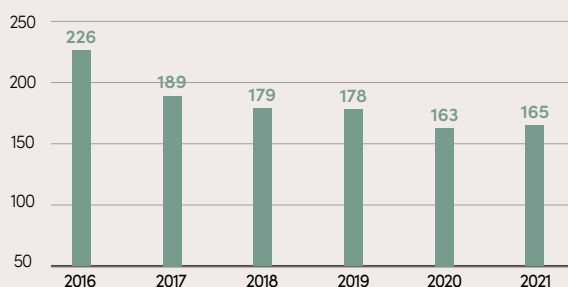
85%

GEBIEDEN DIE VALLEN ONDER EEN SAMENWERKINGSOVEREENKOMST OP LANGE TERMIJN TUSSEN COFINIMMO EN DE HUURDER (ZORGVASTGOEDSECTOR EN KANTOORSECTOR) VOOR 2022.

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 27 % van de energie-intensiteit aan, ongeacht de sector, over de laatste zes jaar.

(kWh/m²)



verminderen? Het gaat erom het energieverbruik te verminderen door de herontwikkeling of de ingrijpende renovatie van de portefeuille (2,2 % van de totale portefeuille in 2021). Cofinimmo streeft er dus naar zo ver mogelijk te gaan wat de energie-intensiteit betreft, vaak verder dan de wettelijke verplichtingen, maar binnen de grenzen van de nagestreefde economische rentabiliteit. Afhankelijk van de sector verschilt de aanpak om het verbruik te verminderen, maar de algemene benadering is om het gebruik van fossiele brandstoffen uit te sluiten. Voor de zorgvastgoedsector is de tussenkomst van Cofinimmo gericht op de bewustmaking van de huurders. Voor de 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 om invloed uit te oefenen op het verbruik zodra het gebouw in gebruik wordt genomen.

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

HERNIEUWBARE BRONNEN

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 nul gereduceerd. Er werden in 18 gebouwen zonnepanelen geplaatst die samen jaarlijks 1.926 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. Deze formule wordt dus alleen toegepast alleen in uitzonderlijke gevallen. 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.

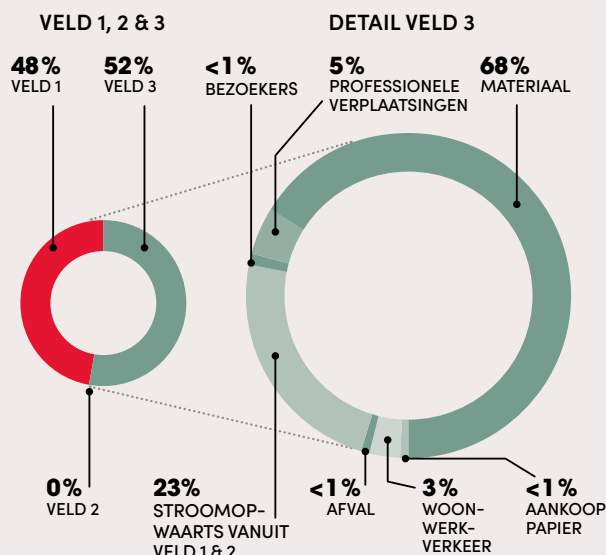
KOOLSTOFBALANS VAN DE HOOFDZETEL VAN COFINIMMO

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 2021 bedroeg de totale voetafdruk 537 ton CO₂e (-23 % ten opzichte van 2009 en +4 % in vergelijking met 2020, maar -26 % ten opzichte van 2019, d.w.z. ten opzichte van het niveau voor COVID-19). De gezondheidscrisis heeft namelijk nog steeds een sterke invloed op de mobiliteitsgerelateerde emissies als gevolg van het telewerken. De vermindering van de voetafdruk per FTE bedraagt -42 % ten opzichte van 2009 en komt neer op 4,0 ton CO₂e/FTE.

Er is een groen mobiliteitsbeleid om de mobiliteitsuitstoot verder te verminderen, hetgeen rechtstreeks bijdraagt tot de doelstelling om de broeikasgasemissies van Veld 1 en 2 tegen 2030 met 50 % te verminderen, in vergelijking met 2018, zoals gevalideerd door het Science Based Targets-initiatief. Meer details zijn te vinden in het hoofdstuk 'EPRA prestatie maatstaven' (zie bladzijde 327).

HOOFDZETEL VAN COFINIMMO - VOETAFDruk PER VELd IN 2021 (% uitstoot in ton CO₂e)



AANZETTEN TOT ACTIE VOOR KLIMAATVERANDERING



De Belgian Alliance for Climate Action (BACA) is een gezamenlijk initiatief van The Shift en het WWF. Het is een open platform voor Belgische organisaties die, ongeacht hun omvang of activiteiten-sector, hun BKG-uitstoot willen verminderen, hun klimaatambities willen verhogen en het concept van wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen willen gebruiken om hun klimaatdoelstellingen te bereiken. In totaal hebben al meer dan 90 organisaties in België hebben zich bij de alliantie aangesloten en 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 het Science Based Targets-initiatief, zal haar expertise leveren aan de leden van de alliantie wat betreft het vastleggen van hun doelstellingen en zal ook contact houden met andere klimaatallianties over de hele wereld.

Cofinimmo heeft haar ambities op het vlak van ESG verhoogd door haar 30³-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 tot 1,5° C. Het ligt in het verlengde van de vele ESG-initiatieven die Cofinimmo sinds bijna 15 jaar heeft opgestart en is actief betrokken bij het Akkoord van Parijs, afgesloten tijdens de COP21, en bevestigd in 2021 door COP26 om de klimaatactie te versnellen.

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

- verwervingsbeleid in de periode tot 2030 met een gemiddelde energie-intensiteit van 85 kWh/m² op de verworven portefeuille;
- renovatieprojecten met een maximale energie-intensiteit van 50 kWh/m² als doel, rekening houdend met de economische rentabiliteit en de technische beperkingen;
- 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.

Na de verlenging van de Non Financial Reporting Richtlijn (EU-richtlijn 2014/95), heeft Cofinimmo tot 01.01.2024 de tijd om verslag uitbrengen van haar activiteiten volgens de Europese taxonomie. Niettemin bereidt Cofinimmo zich voor op een transparante communicatie vanaf 2023 (verslag over het boekjaar 2022).



Woonzorgcentrum – Lérida (ES)

Waterbeheer

Volgens onderzoekers van het MIT zal tegen 2050 52% van de wereldbevolking, die momenteel op 9,7 miljard wordt geschat, in gebieden met watertekort leven. Het United Nations Environmental Program schat verder dat de gebouwde omgeving verantwoordelijk is voor 20% van het waterverbruik. De gegevens over het waterverbruik die door de vastgoedsector worden verstrekt, zijn echter vaak beperkt qua reikwijdte, nauwkeurigheid en details. Gezien het belang van het waterverbruik dat in de zorgvastgoedsector wordt waargenomen, wil Cofinimmo optreden en gerichte acties uitvoeren om een duurzaam beheer van de waterkringloop te garanderen.

Waterbeheer, en meer bepaald de toegang tot drinkwater, is namelijk niet langer de enige uitdaging waarmee de ontwikkelingslanden worden geconfronteerd. De klimaatverandering heeft gevolgen voor de wisselvalligheid van de watercyclus en de extremen daarvan over de hele wereld. Zeer concrete voorbeelden zijn de laatste jaren te zien in Europa, waar de zomers gekenmerkt werden door een combinatie van ernstige droogte en zeer hevige overstromingen.

Deze situatie vraagt om politieke actie om regels op te stellen voor hergebruik van water, behandeling van afvalwater en ruimtelijke ordening. Naast de regelgeving besteden ook duurzame certificeringen zoals BREEAM bijzondere aandacht aan deze aspecten, zowel vanuit het oogpunt van ecologische verantwoordelijkheid als vanuit het oogpunt van welzijn. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de bouw en het beheer van de portefeuille en vragen om de invoering van specifieke voorzieningen. Het hergebruik van water aanmoedigen bijvoorbeeld, kan niet zonder de installatie van waterreservoirs. Maar de acties van de groep beperken zich niet tot de installatie van specifieke apparatuur.

600 liter/m²

WATERVERBRUIK PER OPPERVLAKTE

19%

GEBOUWEN DIE VOORZIEN ZIJN VAN
OP AFSTAND UITLEESBARE WATERMETERS

METEN EN HANDELEN

Sinds de invoering van de afstandsmeters heeft Cofinimmo zich niet beperkt tot energie, maar heeft zij ook de watermeters in de gebouwen voorzien van een verbinding op afstand. Deze meters meten niet alleen het waterverbruik, maar maken het ook mogelijk onmiddellijk op te treden wanneer een afwijking wordt geconstateerd. Eenvoudige algoritmen kunnen worden gebruikt om anomalieën in het waterverbruik op te sporen. De volgende dag



Woonzorgcentrum – Alcala
(ES)

wordt een alarm naar de beheerder van het gebouw gestuurd om de bron van het probleem te analyseren. De paradox van de rekening voor het waterverbruik, of het nu in de gezondheidszorg of in kantoorgebouwen is, is dat het bedrag laag is bij normaal gebruik. Deze bedragen kunnen echter exponentieel toenemen in geval van een lek. Eén druppel kan namelijk al gauw duizenden liters waterverlies betekenen.

De gezondheids crisis heeft duidelijk aangetoond dat het waterverbruik veel meer varieert met de bezettingsgraad van een gebouw dan het energieverbruik. In de gezondheidszorg, bijvoorbeeld, is het duidelijk dat hygiënische voorzorgsmaatregelen het waterverbruik hebben doen toenemen. In de kantoorsector daarentegen daalt het verbruik tot nul zodra telewerken verplicht wordt.

Een andere manier om het waterverbruik te beperken is het gebruik van regenwater voor bepaalde doeleinden. Dit is nog niet in alle gevallen economisch haalbaar, maar maakt wel deel uit van de haalbaarheidscriteria voor nieuwe gebouwen. Anderzijds is de installatie van sanitaire voorzieningen met een laag debiet voordelig voor alle partijen en wordt daarom in de meeste projecten voorzien.

EXTERNE OMGEVING

Een verantwoord beheer van de watervoorraden blijft niet beperkt tot de interne omgeving van gebouwen. Buitenbeplanting kan een dubbele functie hebben: het aanleggen van opgevangen en ondergrondse waterreserves, en het vertragen van de afvoer van regenwater.

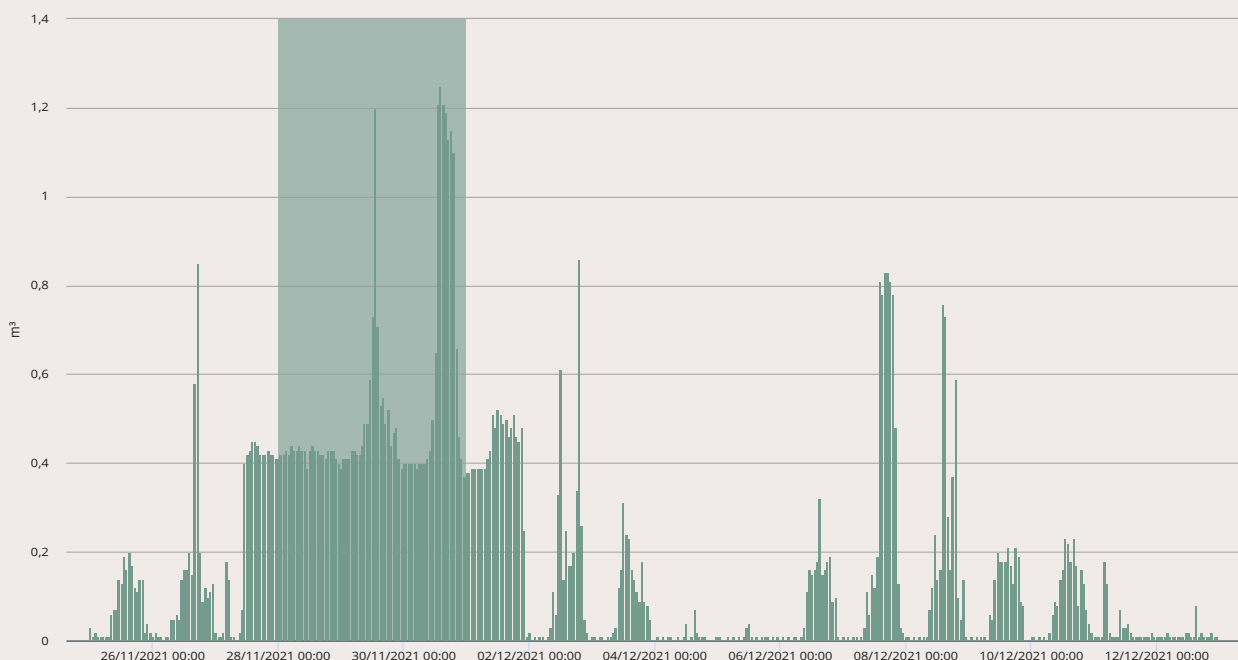
De aanleg van groene daken kan de afwatering vertragen door actieve daken te creëren. Door verharde oppervlakken te beperken kan de grond beter doorlatend worden gemaakt en kan het regenwater dus het grondwaterpeil weer aanvullen. Bij zware regenval, wat steeds vaker voorkomt, heeft dit een positief effect op de vermindering van het risico op overstromingen. En dan hebben we het nog niet eens over het effect op de biodiversiteit, dat mogelijk is door de vegetatie op het dak en op de grond.

Tenslotte wijzen wij op het positieve effect van de aanwezigheid van water op het welzijn van de bewoners en de productiviteit van de werknemers.

In de komende jaren zal het waterbeheer binnen en buiten gebouwen drastisch moeten veranderen om de fysieke risico's van de klimaatverandering te beperken. Het is dus van essentieel belang dat de ondernemingen in het algemeen, en de vastgoedsector in het bijzonder, zich voorbereiden. Ondernemingen, zoals Cofinimmo, die nu reeds nadenken over de nieuwe maatschappelijke tendensen en deze in hun strategie integreren, zullen dus een stap voor zijn op ondernemingen die een meer afwachtende houding aannemen.

Elk kwartier meet een slimme meter het waterverbruik. Aangezien water een hulpbron is die nauw verbonden is met menselijke activiteit, wordt verondersteld dat het verbruik 's nachts tot nul daalt. Als dan wordt vastgesteld dat het verbruik gedurende 24 uur niet terug naar nul gedaald, betekent dit dat er een lek is en is er een verbruiksstoot zichtbaar (zie gebied met groene

achtergrond in de grafiek). Nadat de oorzaak van het lek is opgespoord, wordt het verbruik weer normaal en de grafiek toont een normaal weekverbruik met vijf pieken, één voor elke dag van de week. Daardoor worden duizenden liters water bespaard die anders verloren zouden gaan.



SOCIAL

Organisatie/ Instelling	Laatste beoordelingen/ certificeringen	Initiële beoordeling	Evolutie			
	2020 EE+ (Heel sterk) (op een schaal van 'F' tot 'EEE')	EE+	EE+	EE+	EE+	
		2015	2018	2019	2020	
	2021 0,75 (op de 3 ^{de} plaats in België)	18^{de}	0,86	0,81	0,75	
		2018 ¹	2019	2020	2021	
	2021 Equileap 53%	58 %	58 %		53 %	
		2021	2019	2020	2021	
	2021 Gold (op een schaal van 'Standard' tot 'Gold')	Stand.	Gold	Gold	Gold	
		2019	2019	2020	2021	

1. Geen GDI-rating op de wereldranglijst (bestaande uit 600 bedrijven) beschikbaar voor 2018.



Veiligheid en welzijn van de gebruikers

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.

Sinds het begin van de pandemie heeft het beheersteam van de kantoren verschillende initiatieven genomen om de verspreiding van het virus zo veel mogelijk te voorkomen en de werkomgeving te verbeteren.

In 2021 heeft Cofinimmo Offices een officiële COVID Safe-certificering verkregen voor de gemeenschappelijke ruimten van haar kantoorgebouwen met meerdere huurders. Vervolgens werden in al haar gebouwen door het bureau Deplassé audits van de ventilatiesnelheden uitgevoerd.

In 2022 werden virucide filters van het Belgische bedrijf Deltrian geïnstalleerd in de luchtrecycleringssystemen van de betrokken kantoorgebouwen met meerdere huurders. Deze filters neutraliseren 99% van de virussen, waaronder COVID-19. Bovendien zijn deze filters van energieklaas A+ en voldoen ze aan de EN 14476-norm.

KENMERKEN VAN HET GEBOUW

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, het niet naleven 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 gezondheid en het welzijn. In het due diligenceproces worden onder meer de aanwezigheid van asbest, de bodemverontreiniging en de elementen inzake brandbestrijding en brandpreventie en diensten voor de toegankelijkheid van personen met beperkte mobiliteit 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 verwerking worden deze materialen verwijderd volgens de wettelijke voorschriften die de veiligheid van personen waarborgen.



INTERNE EN EXTERNE UITRUSTING

Cofinimmo zorgt ervoor dat gebruikers van buitenruimtes kunnen genieten. De bevordering van de gezondheid door de aanwezigheid van natuurlijke ruimtes of door landschapsarchitectuur wordt hierdoor in de hand gewerkt.

De tuin van het verzorgingstehuis Orelia Keiheuvel werd heringericht tot een natuurlijke tuin die bewoners met dementie het heidelandschap laat ontdekken, en vervolgens werd een kilometerlang rolstoelpad aangelegd, waardoor bewoners en bezoekers met een beperking opnieuw met de natuur in contact kunnen komen.

In Belliard 40, in de Europese wijk in het hartje van Brussel, heeft Cofinimmo een charmante binnentuin aangelegd. Er zijn toegankelijke open ruimtes gecreëerd, elk met een eigen sfeer. Stapstenen leiden de bezoekers naar de verschillende ruimtes, voor een pauze of een vergadering. Planten en golvende hagen vormen een natuurlijke scheiding tussen de open ruimtes.

Steeds meer studies tonen de positieve effecten van de natuur op de lichamelijke en geestelijke gezondheid aan. Deze positieve effecten hebben niet alleen te maken met de kwaliteit van de lucht die wij inademen, maar ook met de kwaliteit van het milieu waarin wij leven. In elk project wordt ook de biodiversiteit gesteund.

Tegenwoordig wordt er bij de selectie van een kantoorgebouw ook gekeken naar de aanwezigheid van ontspannings- en welzijnsruimtes. 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 activiteiten te promoten die een positieve impact hebben op het welzijn van de gebruikers van de gebouwen.

88 %

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.

ASBESTBEHEER IN DE VERHUURDE GEBOUWEN (in %)

Zorgvastgoed 1.526.977 m ²	56	44
Distributienetten 361.671 m ²	56	44
PPS 187.726 m ²		100
Kantoren 490.759 m ²	66	34
Totale portefeuille 2.567.133 m ²	61	39

- Geen asbestsporen
- Ingekapselde asbestsporen



Relatie met de onderaannemers

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.

BELEID INZAKE SOCIALE ASPECTEN

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 aanbestedingen beschrijft Cofinimmo duidelijk eenieder verantwoordelijkheid in de bestekken en contracten. De registratie van werfpersonnel 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.

Elke project manager en property manager is verantwoordelijk voor de toepassing van het ESG-beleid in het kader van de relatie met de leveranciers. Het ESG-beleid omvat een verbintenis tot het Global Compact van de Verenigde Naties, waarvan de tien beginselen zijn afgeleid van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, de Verklaring van de Internationale Arbeidsorganisatie inzake de fundamentele beginselen en rechten op het werk, de Verklaring van Rio inzake milieu en ontwikkeling, en het Verdrag van de Verenigde Naties tegen corruptie. Via haar waarden en haar activiteiten wil Cofinimmo haar fundamentele verantwoordelijkheden op het gebied van de mensenrechten, de arbeid, het milieu en de corruptiebestrijding opnemen.

VEILIGHEID EN WELZIJN

Bij 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 werklust 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.

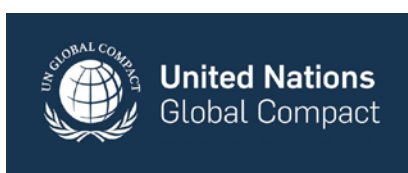
Het toezicht op en de rapportage van eventuele ongevallen op de bouwplaats is de verantwoordelijkheid van elke onderaannemer in zijn hoedanigheid als werkgever. In 2021 hebben er zich op de werven van Cofinimmo geen ongevallen met dodelijke afloop voorgedaan.

In 2020 was de risicoanalyse gericht op beperkende maatregelen in verband met de gezondheids crisis, om de continuïteit van de werven in alle veiligheid te kunnen garanderen.

Er werd een COVID-protocol ingevoerd voor alle werven sinds het begin van de gezondheids crisis. De volgende elementen maken deel uit van dit protocol:

- handen wassen (zeep ter beschikking van de werknemers);
- de veilige afstand van 1,5 m respecteren;
- geen vergaderingen of bijeenkomsten van werknemers;
- geen lunchpauzes of pauzes in tijdsblokken;
- beperkte toegang tot de werfkeet;
- handschoenen verplicht voor alle werknemers;
- schoonmaken van het gereedschap aan het einde van de dag;
- geen gemeenschappelijk gebruik van persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM);
- verplichting om de handen te wassen voordat men het terrein verlaat;
- zorgen voor binnenventilatie;
- verplichting om het gezondheidsprotocol toe te passen in geval van symptomen;
- het stilleggen van de werken van zodra een positief geval wordt ontdekt en de andere werknemers die de laatste 15 dagen met de getroffen werknemer(s) in contact kunnen geweest zijn, op de hoogte brengen.

De verplichting om dit protocol na te leven staat duidelijk vermeld in het verslag van de veiligheids- en gezondheidscoördinator. "Tijdens en bij elk bezoek zal men vergezeld worden door het personeel van de onderaannemer en moeten de PBM gebruikt worden, passend bij het risico waaraan men kan 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 diensten van de onderaannemers zijn onderworpen aan door raamovereenkomsten die het mogelijk moeten maken een partnerschap te ontwikkelen dat voor beide partijen voordelig is.



Woonzorgcentrum – Bilbao (ES)

Human capital

Het succes van elke organisatie hangt af van een inspirerende visie en de mensen die samen de organisatie uitmaken. Zij moeten de ruimte krijgen om hun talenten maximaal in te zetten en aldus deze visie op een efficiënte manier in realiteit om te zetten. Haar human capital strategie is erop gericht dit dan ook maximaal te ondersteunen. Cofinimmo heeft een belangrijke toegevoegde waarde in de samenleving. Haar medewerkers zijn hier trots over en begrijpen dat zij één voor één een belangrijke bijdrage leveren om samen succesvol te zijn. De groep gelooft sterk in diversiteit, respect en gelijkheid van haar werknemers. en dat verschillende invalshoeken en ervaringen haar beslissingsprocessen verrijken. Zulke processen zijn erop gericht om deze diversiteit verder te doen groeien. Om haar bedrijfsactiviteiten uit te breiden investeert Cofinimmo in haar medewerkers. Ze helpt hen om hun maximaal potentieel te bereiken door in te zetten op hun ontwikkeling via een mix van initiatieven op het vlak van persoonlijke ontwikkeling en coaching. Ook veiligheid, welzijn en weerbaarheid van haar medewerkers staat centraal en via verschillende initiatieven wordt hier actief in geïnvesteerd.

RESPECT VOOR VERSCHILLEN EN CULTURELE DIVERSITEIT

De diversiteit binnen Cofinimmo wordt weerspiegeld door initiatieven op het vlak van aanwerving, personeelsbeleid en de externe positionering van de vennootschap (zie bladzijde 193 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:

- een beleid inzake goed gedrag;
- gezamenlijke en gedragen waarden: Connectivity, Accountability en Customer experience;
- een open en transparante cultuur van feedback en feedforward, gebaseerd op vertrouwen en elkaar helpen groeien om samen succesvol te zijn;
- het recht en de aanmoediging van zelfexpressie, informatie en persoonlijke ontwikkeling van alle medewerkers om samen met de activiteiten van het bedrijf te groeien.

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.

83 %

VROUWEN/MANNEN

**BEZOLDIGINGSVERHOUDING TUSSEN
GESLACHT BIJ DE WERKNEMERS**

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 non-discriminerende evaluatietests te gebruiken die de bekwaamheden, gedragskenmerken, voorkeuren en persoonlijke motivaties meten, zodat de werknemer zo goed mogelijk aan de vereisten van de functie en de bedrijfscultuur beantwoordt. 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

Cofinimmo is overtuigd dat diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig, tussen mannen en vrouwen enz.) een kracht is, en moedigt gelijkheid van kansen aan, een fundamentele waarde van de democratie.

Het diversiteitsbeleid en de voornaamste maatstaven vormen een integraal onderdeel van de corporate governance verklaring (zie bladzijden 188-193).

de personen die verantwoordelijk zijn voor de evaluatie van de kandidaten, zich houden aan het principe van non-discriminatie.

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 aangaande de toegang tot haar gebouwen en de werkplek om het succes en het welzijn van de persoon met beperkte mobiliteit te bevorderen.

ONTVANGST EN INTEGRATIE

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

Ongeacht hun functie en hiërarchisch niveau worden alle medewerkers die Cofinimmo verlaten uitgenodigd om tijdens een exit-gesprek de redenen voor hun beslissing vrijelijk kenbaar maken aan hun managers en/of aan de personeelsdienst.

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 de onderneming is voor alle werknemers beschikbaar op het intranet en het bedrijf organiseert regelmatig informatievergaderingen waarvoor alle of sommige medewerkers worden uitgenodigd en de gelegenheid om over de behandelde onderwerpen te spreken.

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, in het kader van het werk, het bezoeken van xenofobe of racistische websites, of voor het gebruik van discriminerende of aanstootgevend 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 2021 werd geen enkel geval 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 functie-indeling. 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 dichtgeslibde 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 te kunnen thuiswerken, heeft Cofinimmo een IT-en telewerkbeleid. Zij stelt een passende IT-infrastructuur ter beschikking en een voegde een internetabonnement aan het loonpakket toe.

Dit komt bovenop de andere extralegale voordelen die de werknemers al genieten (bedrijfswagen, groepsverzekering, verzekering voor hospitalisatie en ambulante kosten, maaltijd- en ecocheques, smartphone, laptop, optieplan enz.).

Cofinimmo hecht belang aan het fysieke welzijn van haar werknemers, biedt de mogelijkheid aan werknemers om met regelmaat een preventieve medische gezondheidsscreening te laten uitvoeren en neemt initiatieven ter bevordering van fysieke activiteiten en gezonde voeding.

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 aanleunt. 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.

OPLEIDING VAN DE MEDEWERKERS

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

Cofinimmo doet dit vanuit een breed opleidingsaanbod, waar 'learning on the job' gecombineerd wordt met de meer traditionele vormen van klassikaal leren (al dan niet online) en sociale vorming van leren zoals coaching en mentoring. Ze worden op ruime basis aan het personeel aangeboden om hun volledig potentieel te kunnen bereiken.

3,8 dagen

OPLEIDING PER MEDEWERKER PER JAAR.

4.289 uren

GECEMULEERD AANTAL UREN VOOR BETAALDE OPLEIDING.

46 %

MEDEWERKERS DIE ÉÉN OF MEERDERE OPLEIDINGEN HEBBEN GEVOLGD.

62 %

UNIVERSITAIEN.

100 %

MEDEWERKERS DIE EEN PERIODIEK FUNCTIONERINGSGESPREK GENOTEN.

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

HET LABEL INVESTORS IN PEOPLE (IIP)

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

Sindsdien is de onderneming erin geslaagd het label driejaarlijks te vernieuwen. Dit toont aan 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. In 2021 werd de status 'Gold' van dit label herbevestigd.

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: aan technische vaardigheden met betrekking tot het vakgebied, aan duurzame ontwikkeling, aan talen, aan IT en aan persoonlijke ontwikkeling. In 2021 waren taalcursussen een belangrijk 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-afdeling. Daarbij wordt rekening gehouden met de evoluties 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 groeps-trajecten 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.

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.

DE BEDRIJFSWAARDEN

Cofinimmo heeft zichzelf altijd al in vraag gesteld om perfect te integreren in onze dynamische wereld. Met deze ingesteldheid heeft zij in 2018 beslist om bepaalde waarden in de kijker te zetten: Connectivity, Accountability en Customer Experience. Deze begrippen werden niet alleen gekozen voor de concepten die ze vertegenwoordigen maar ook om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de maatschappelijke ambities van de onderneming.

In het kader van de vaardigheden die van al onze medewerkers verwacht worden, werden de concepten Reliability en Pioneer ingevoerd. Alhoewel deze termen trendy zijn, zijn ze fundamenteel erop gericht de houdingen en gedragingen te bepalen die met deze essentiële waarden verbonden zijn. Het doel 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').



VEILIGHEID EN WELZIJN VAN DE MEDEWERKERS

Het werven van goede profielen is goed. Ervoor zorgen dat ze willen blijven, is beter. De huidige generatie werknemers verklaart namelijk vooral gehecht te zijn aan voldoening op hun werkplek.

Cofinimmo heeft altijd al een reeks maatregelen getroffen om het welzijn van haar medewerkers te bevorderen door hen aan te moedigen hun functie in de best mogelijke omstandigheden uit te oefenen.

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.

In 2021 werd, met het oog op voortop continue verbetering, een enquête uitgevoerd over de interne communicatie die vertaald werd in een intern communicatie- en interactieplan dat momenteel geïmplementeerd wordt.

De medewerkers informeren, omvat ook de volgende acties:

- fysieke en digitale informatiekanalen ter beschikking stellen;
- organiseren van interactiemomenten tussen medewerkers;
- de medewerkers informeren omtrent hun rechten en plichten met betrekking tot veiligheid.





De werknemers werd ook uitgenodigd om hun mening te geven via een enquête over betrokkenheid. Uit deze enquête blijkt dat 66% van de werknemers tevreden is en zich goed voelt bij Cofinimmo en dat 73% vindt dat zij goede betrekkingen met hun collega's hebben, wat in de lijn van het gemiddelde ligt. De actiepunten betreffen de interne communicatie en de ontwikkeling van het menselijk kapitaal.

WEERBAARHEID

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan het mentaal welzijn en stress op het werk. Dit laatste komt steeds vaker voor in de bedrijfswereld, en 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 2021 bedroeg het totale absentisme 7,3%, 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, door een gediplomeerde kinderverzorger voor korte tijd in te schakelen tot de ouders een andere oplossing hebben gevonden, en opdat het kind in zijn vertrouwde omgeving kan blijven. De kosten voor kinderopvang worden volledig gedekt door Cofinimmo.

Cofinimmo heeft naar aanleiding van de COVID-19-coronaviruspandemie 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 thuiswerken (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 thuiswerken te vergemakkelijken.

Deze 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. Een evenwicht tussen het beroeps- en privéleven is essentieel is voor het professionele welzijn van het personeel. Er



zijn ook flexibele werktijden ingevoerd om het personeel in staat te stellen hun werktijden aan te passen aan eventuele beperkingen of verplichtingen. Elke werknemer kan, afhankelijk van zijn behoeften, op een bepaald moment in zijn loopbaan, een arbeidstijdverkorting van korte en/of van lange termijn krijgen om voor een naaste te zorgen en/of om academische redenen. In 2021 had 19% van de werknemers flexibele werktijden volgens 19 verschillende uurroosters in België.

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

GOVERNANCE

Organisatie/ Instelling	Laatste beoordelingen/ certificeringen	Initiële beoordeling	Evolutie		
	2021 AA (op een schaal van CCC tot AAA)	 BBB 2013	 A 2019	 A 2020	 AA 2021
	2021 met een score van C (op een schaal van D- tot A+)	 D 2013	 C- 2019	 C 2020	 C 2021
	2021 49 (tegenover 30 gemiddeld in de vastgoedsector)	 22 2019	 22 2019	 44 2020	 49 2021
	2021 58% (Robust) Environment: 67%, Social: 51%, Governance: 61% (d.w.z. boven de gemiddelde beoordeling)	 58% 2019	 58% 2019	 59% 2020	 58% 2021
	2020 Excellence Europe Ethibel Sustainability Index (ESI) gebaseerd op Vigeo Eiris	 EU Excel. 2018	 EU Excel. 2018	 EU Excel. 2019	 EU Excel. 2020

1. Disclaimer: Het gebruik door Cofinimmo van alle gegevens van MSCI ESG Research LLC of haar dochterondernemingen (MSCI) en het gebruik van MSCI-logo's, handelsmerken, dienstmerken of indexnamen, houdt geen sponsoring, goedkeuring, aanbeveling of promotie van Cofinimmo door MSCI in. MSCI diensten en gegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieleveranciers en worden 'as is' en zonder garantie geleverd. MSCI namen en logo's zijn handelsmerken of dienstmerken van MSCI.



GEGENEREERDE EN UITGEKEERDE ECONOMISCHE WAARDE IN 2021 (x 1.000 EUR)

Gegenereerde economische waarde	Uitgekeerde economische waarde
+ 314.530	- 24.183
KLANTEN	PERONEEL
- 22.785	- 110.938
LEVERANCIERS VAN GOEDEREN EN DIENSTEN	AANDEELHOUDERS
+ 280.745	- 28.348
GEGENEREERDE WAARDE	FINANCIËLE UITGAVEN
	- 12.899
	PUBLIEKE SECTOR
	- 176.368
	UITGEKEERDE WAARDE

+ 104.376

ECONOMISCHE WAARDE AANGEHOUDEN IN DE GROEP

Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal

Om haar verantwoordelijkheden te kunnen opnemen en haar activiteiten te kunnen voortzetten, moet Cofinimmo aandacht hebben voor haar rentabiliteitsniveau. Dit laatste stelt haar in staat zowel haar efficiëntie te meten als de waarde die klanten in haar producten en diensten herkennen. 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.

INNOVATIEF GEBRUIK VAN DUURZAME FINANCIERING

Cofinimmo is de eerste Europese vastgoedvennootschap die green & social obligaties uitgaaf. Op 09.12.2016 voerde zij met succes een private plaatsing van green & social obligaties uit voor een bedrag van 55 miljoen EUR over een periode van 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 %. Ten slotte heeft Cofinimmo in januari 2022 haar balans verder versterkt met de uitgifte van een tweede publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR met een looptijd van zes jaar en een coupon van 1%. 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 kredieten. In overeenstemming met haar ESG-strategie en haar prestatietabel zal Cofinimmo de green & social leningen gebruiken om activa met zowel ecologische als sociale doelstellingen te herfinancieren.

Kantoorgebouw The Gradient –
Brussel gedecentraliseerd (BE)



SUSTAINABILITY-LINKED CREDIT LINE

De 'sustainability-linked credit line' is een nieuw type lening dat Cofinimmo aanmoedigt om ambitieuze en vooraf bepaalde prestatiedoelstellingen op het gebied van duurzaamheid te bereiken, zoals gedefinieerd in het 30³-project.

Elk jaar wordt de voortgang van het 30³-project geëvalueerd, wat leidt tot een verlaging of verhoging van de voorwaarden van de kredietlijn, afhankelijk van het al dan niet bereiken van een jaarlijkse doelstelling in termen van energie-intensiteit.

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 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.

Als gevolg van de verlenging van de Richtlijn Non Financial Reporting (EU-richtlijn 2014/95), heeft Cofinimmo tot 01.01.2024 de tijd om verslag uitbrengen van haar activiteiten volgens de Europese taxonomie. Niettemin bereidt Cofinimmo zich voor op een transparante communicatie vanaf 2023 (verslag over het boekjaar 2022).

Selectieprocedure conform 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 141-144 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 de 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. Zorgactiva kunnen dus zowel groen als sociaal zijn. Het doel van de benchmarkobligatie die in januari 2022 werd uitgegeven is ten minste 50% van de middelen aan groene activa toe te wijzen.

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 348-349). De geverifieerde indicatoren in de ESG managementsectie (zie bladzijden 145-145 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 groepeerd van groene obligaties die aan verschillende objectieve criteria voldoen (externe controle, aanpassing aan de internationale normen, frequente actualisering van het green & social financieringskader enz.). Momenteel is Cofinimmo een van de 13 beursgenoteerde emittenten te Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap.

COMMITTED MORE THAN EVER TO CARING LIVING WORKING IN A SUSTAINABLE WAY

SUSTAINABLE GROWTH AWARD 2021

Op 18.01.2022 ontving Cofinimmo de Sustainable Growth Award 2021, uitgereikt door Euronext Brussels. Deze onderscheiding, uitsluitend gebaseerd op meetbare cijfers, bekroont de op Euronext Brussels genoteerde vennootschappen die in het afgelopen decennium de sterkste duurzame groei vertoonden. Deze rangschikking combineert enerzijds de ESG-score (toegekend door drie gespecialiseerde vennootschappen: Refinitiv, Sustainalytics en Vigeo Eiris) en de prestaties van de aandelenkoers over de afgelopen tien jaar anderzijds.



Woonzorgcentrum – Sarriuren (ES)

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.

GREEN

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

Doelstellingen

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

SOCIAL

Investerings in bestaande/toekomstige activa en/of bevorderen van de toegang tot essentiële gezondheidsdiensten voor kwetsbare personen en binnen bepaalde medische specialisaties.

Doelstellingen

- De zorgvastgoedportefeuille renoveren en/of uitbreiden om in te spelen op de huidige en toekomstige behoeften op het vlak van huisvesting en zorg van kwetsbare personen.
- De zorguitbaters aanmoedigen om de koolstofvoetafdruk van de gebouwen te verminderen door een duurzame architectuur, ecologische materialen en energiezuinigere installaties (bouw of renovatie van gebouwen) te integreren.



DUURZAME VOORDELEN

Beperking van de klimaatverandering:
vermindering van de uitstoot van BKG.

Bescherming van de natuurlijke hulpbronnen:
water- en energiebesparing, gebruik van duurzame materialen enz.

Verbetering van de gezondheidsdiensten:
groter aanbod aan bedden en gezondheidsdiensten.



SELECTIEPROCEDURES

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 BONDS 2016



55 miljoen EUR

GREEN
50%

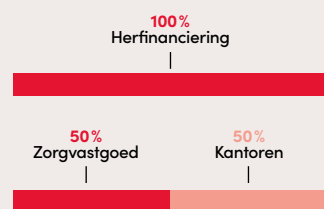
SOCIAL
50%

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte- prijs	Coupon	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo NV	55	99,941%	2,00%	09.12.2016	09.12.2024



RESIDENTIE TILLENS - UKKEL (BE)

Dit woonzorgcentrum, dat zich specialiseert in psychogeriatrie, werd in juli 2011 verworven en in 2015 gerenoveerd, met bijzondere aandacht voor de veiligheid van de patiënten. Het doel van de renovatie was een omgeving te creëren die de levensverwachting van mensen met dementie verhoogt. De aanwezigheid van groene ruimten, met aangepaste vegetatie, is een echte toegevoegde waarde voor dit type gebouw.



Verbetering van de gezondheidsdiensten:
311 van de 25.633 bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg, gespecialiseerde instellingen en assistentiewoningen.

Beperking van de klimaatverandering:
energie-intensiteit 23% lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m².



PORTEFEUILLES GREEN & SOCIAL LOANS 2019 en 2020 ✓

80 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo NV	40	13.03.2019	31.01.2027
Cofinimmo NV	40	14.08.2020	14.02.2023

GREEN
100 %



100 %
Herfinanciering

100 %
Kantoren

Beperking van de klimaatverandering:
energie-intensiteit **29 %** lager dan de
gemiddelde energie-intensiteit van de
portefuille in kWh/m².

BELLIARD 40 - BRUSSEL CBD (BE)

Cofinimmo verwierf dit kantoorgebouw, gelegen langs een van de drukste verkeersaders van Brussel, in 2001. Zij heeft het in 2016 herontwikkeld tot een passief gebouw van ongeveer 20.000 m², wat haar 'levenscyclus'-methode illustreert. Dankzij de gebruikte materialen en de geïnstalleerde technische uitrusting heeft dit gebouw van hoge milieukwaliteit een BREEAM Excellent-certificaat verkregen.

Sinds het ontwerp is het door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkend als een 'voorbeeldgebouw'. Dit emblematische gebouw heeft niet alleen voor een architectonische vernieuwing gezorgd dankzij zijn bijzondere structuur, bestaande uit één blok op twee andere, maar ook dankzij de aanwezigheid van een transparant atrium van vijf verdiepingen, waardoor voorbijgangers vanaf de esplanade die langs het gebouw loopt, een binnentuin kunnen zien die aan de achterkant van het gebouw ligt.



PORTEFEUILLE SUSTAINABLE BONDS 2020



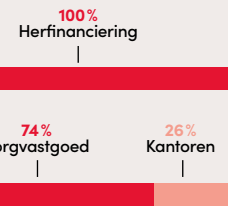
500 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte- prijs	Coupon	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo NV	500	99,222%	0,875%	02.12.2020	02.12.2030



BRILLELAAN 10 - RIJSWIJK (NL)

Cofinimmo bouwde deze nieuwe kliniek van bijna 4.000 m² in het kader van een uitbreidingsbeleid van een bestaande kliniek aan de overkant van de straat. Dit laatste is het resultaat van een verbouwing van een voormalig kantoorgebouw door Cofinimmo in 2013. De twee gebouwen werden met elkaar verbonden door een voetgangersbrug. Het geheel vormt een gespecialiseerde orthopedische kliniek met kamers, spreekkamers en een nieuwe operatiekamer en komt tegemoet aan de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van de acute zorg voor een hele regio.



Verbetering van de gezondheidsdiensten: 1.733 van de 25.633 bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg, gespecialiseerde instellingen en assistentiewoningen.

Beperking van de klimaatverandering: energie-intensiteit 15% lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m².

GREEN
100%
SOCIAL
74%



PORTEFEUILLE SUSTAINABLE BONDS 2022



500 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte- prijs	Coupon	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo NV	500	99,826%	1%	24.01.2022	24.01.2028



WOONZORGCENTRUM - VIGO (ES)

Dit nieuw woonzorgcentrum heeft een oppervlakte van ongeveer 5.000 m², biedt 140 bedden en heeft een tuin. Het ligt in zone waar er daarvoor geen was. Het heeft een zeer hoge energieprestatie, nl. een A-rating. Het energieverbruik wordt beperkt door, onder andere, ledverlichting, een warmtepomp, condensatieketels en ventilatie-units met warmteterugwinning in de winter en free-cooling in de zomer. Een deel van de elektriciteit wordt opgewekt door zonnepanelen. Het gebouw is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer (bushalte en busstation op loopafstand).

Dankzij de prestaties op het gebied van mobiliteit, energie en ecologie, heeft Cofinimmo voor deze site een BREEAM Very Good certificering gekregen.



Verbetering van de gezondheidsdiensten: 3.862 van de 25.633 bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg, gespecialiseerde instellingen en assistentiewoningen.

Beperking van de klimaatverandering: energie-intensiteit 22% lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m².

GREEN
53%
SOCIAL
100%



PORTEFEUILLE SUSTAINABLE TREASURY NOTES 2021



1.250 miljoen EUR

Emittent	Max. bedrag van het programma (x 1.000.000 EUR)	Datum van actualisering van het programma	Vervaldatum
Cofinimmo NV	1.250	07.12.2021	Onbepaald



HENRI DUNANT – BRUSSEL PERIFERIE (BE)

In april 2012 verwierf Cofinimmo twee percelen op de industriële site van Vishay in het kader van de herontwikkeling van de site tot een multifunctioneel complex, met het oog op de bouw van een woonzorgcentrum. Dit project heeft bijgedragen tot de aanleg van een geheel nieuwe stadswijk met een uitstekende architectonische en stedenbouwkundige samenhang. Residentie Dunant heeft een oppervlakte van ongeveer 8.700 m² en biedt onderdak aan in totaal 162 bewoners. Cofinimmo heeft dit gebouw gebouwd volgens kwaliteits- en duurzaamheidscriteria. Het koos voor een algemeen thermisch isolatieniveau van K27, wat aanzienlijk beter is dan het voorgeschreven K-niveau (K40). Het gebouw heeft ook 1.300 m² aan groene daken en is uitgerust met een ventilatiesysteem met dubbele doorstroming.

SOCIAL
100 %

100 %
Herfinanciering

100 %
Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten: **11.037** van de **25.633** bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg, gespecialiseerde instellingen en assistentiewoningen.

ESG MANAGEMENT

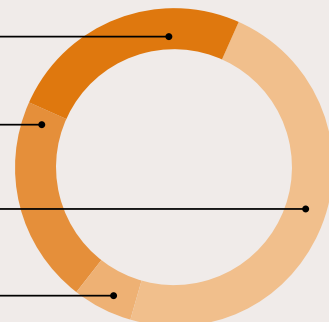
ENVIRONMENT			
	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Milieubeleid			
Renovatie-doelstelling voor de portefeuille op vijf jaar ✓	6,5 %	6,4 %	5,5 %
Energie-efficiëntie van de gebouwen			
Jaarlijkse energie-intensiteit (genormaliseerd tot oppervlakte) ✓	161 kWh/m ²	198 kWh/m ²	165 kWh/m ²
Jaarlijkse BKG-uitstoot op basis van de ligging ✓	32 kg CO ₂ e/m ²	40 kg CO ₂ e/m ²	33 kg CO ₂ e/m ²
Geschatte MWh (zonne-energieproductie) ✓	931 MWh	766 MWh	1.926 MWh
Samenwerking met de huurders teneinde de ecologische impact van de gebouwen te verminderen			
Gebouwen uitgerust met telemeters (in % van de oppervlakte)	14 %	58 %	19 %
Aantal duurzame samenwerkingsakkoorden (in % van de oppervlakte)	63 %	72 %	59 %
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke milieu-aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	56 %	100 %	53 %
Integratie van ecologische factoren in de logistieke keten			
Hergebruikt materiaal na renovatie van gebouwen	In 2021 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)	n.v.t.	In 2021 werden vijf contracten in Flex Corners® gesloten voor een bruto oppervlakte tussen 33 m² en 113 m² en looptijden van één tot drie jaar.	n.v.t.
Aantal aanvragen	n.v.t.	In 2021 heeft de servicedesk 7.282 aanvragen verwerkt.	n.v.t.
Vordering van asbestdetectie- en verwijdering	56% van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	66% van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	Voor de globale portefeuille, zie het hoofdstuk 'Veiligheid en welzijn van de gebruikers'.
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke de sociale aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	56%	100%	53%
Integratie van sociale factoren in de logistieke keten			
Aantal controversen aangaande sociale aspecten in de logistieke keten ✓	Er werden geen controversen in verband met sociale aspecten in de toeleveringsketen vastgesteld.		
Bevordering van de sociale en economische ontwikkeling			
Aantal overeenkomsten met een clausule ter bevordering van de tewerkstelling van lokale jongeren ✓	n.v.t.	De clausule betreffende de tewerkstelling van een stagiair is in elk algemeen aannemingscontract opgenomen.	n.v.t.
Toegankelijkheid van de gebouwen			
Aantal controles met betrekking tot de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit ✓	Nalevingscontroles maken deel uit van het due diligence proces en worden geregeld door de exploitatievergunning van de activa.	25% van de gebouwen met meerdere huurders werd sinds 2013 gecontroleerd.	n.v.t.
Aantal controles met betrekking tot de connectiviteit van de gebouwen (nabijheid en multimodaal transport) ✓	Een audit is niet verplicht op het ogenblik van de verwerving, maar wordt vaak pro-actief (in de due-diligencefase) uitgevoerd.	Zie de infografiek op deze bladzijde.	n.v.t.

GOVERNANCE

Preventie van corruptie en witwaspraktijken	
Aantal externe audits en controversen ✓	In 2021, 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 2021, voerde de interne auditeur een opvolging uit van de GDPR en onderhouds-raamcontracten. Anderzijds stonden op 31.12.2021 nog 40 aanbevelingen open uit interne en externe audits van 2021 en de voorgaande jaren. In 2021 werden 17 aanbevelingen afgesloten.

TOEGANKELIJKHEID VAN DE KANTOORGEBOUWEN (met het openbaar vervoer/de fiets)**25%**
ZEER GOED**21%**
GOED**48%**
REDELIJK**6%**
ZWAK

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 31.12.2021

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	3.347	885	3.799	5,3%	199.718
Kantoren	1.361	1.243	1.381	6,3%	77.499
Vastgoed van distributienetten	483	32	530	6,4%	33.903
TOTAAL	5.192	2.160	5.710	5,6%	311.119

Overzicht van de top 10 van de vastgoedbeleggingen op 31.12.2021

Gebouw	Adres	Bouwjaar (laatste renovatie)	Verwervings- jaar	Oppervlakte (in m ²)	Contractueel ontvangen huurgelden (x 1.000 EUR)	Bezettings- graad ³	Deel van de geconsoli- deerde porte- feuille in reële waarde
 Belliard 40 Brussel	Belliardstraat 40 1000 Brussel	2018	2001	20.322	5.218	99%	2,3%
 Haven 86C Brussel	Havenlaan 86C 1000 Brussel	2014	2020	16.725	3.976	100%	1,8%
Quartz Brussel	Kunstlaan 19 H 1000 Brussel	2020	1996	9.186	2.114	100%	1,1%
The Gradient Brussel	Tervurenlaan 270-272 1150 Brussel	1976 (2013)	1997	19.580	3.549	90%	1,0%
 Guimard 10-12 Brussel	Guimardstraat 10-12 1000 Brussel	1980 (2015)	2004	10.410	2.609	100%	1,0%
Ippocrate 18 Milaan	Via Ippocrate 18 20161 Milaan	2005	2021	15.444	2.469	100%	0,9%
Bourget 42 Brussel	Bourgetlaan 42 1130 Brussel	2001	2002	14.262	1.976	100%	0,8%
 Damiaan Tremelo	Pater Damiaanstraat 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	2.706	100%	0,8%
Albert 1^{er} 4 Charleroi	Rue Albert 1 ^{er} , 4 6000 Charleroi	1967 (2005)	2005	19.189	2.954	100%	0,8%
Troon 100 Brussel	Donkerstraat 56 1200 Brussel	2020	2020	7.258	1.202	64%	0,8%
Overige				2.226.757	283.841	97%	88,7%
TOTAAL				2.379.407	312.614	98%	100%

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

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:

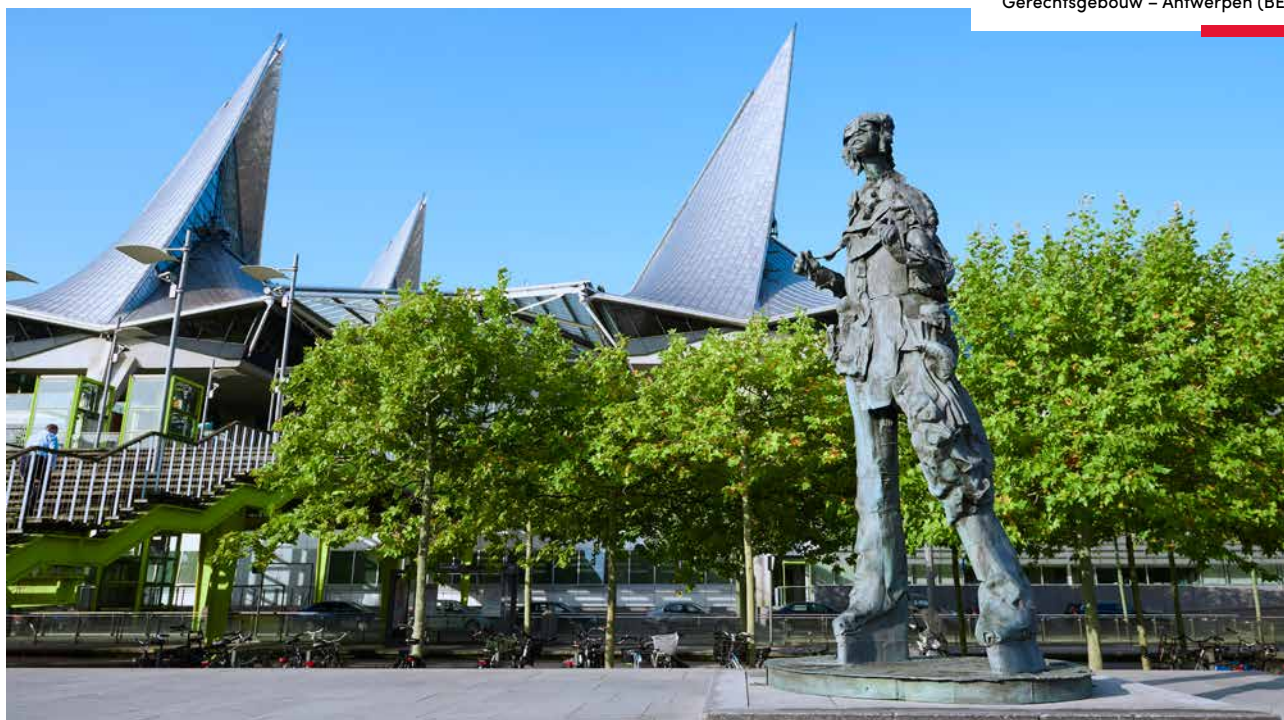
Inventaris van de gebouwen exclusief vastgoedbeleggingen

Gebouw	Oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden ¹ (x 1.000 EUR)	Bezettings- graad ²	Huurder
Financiële activa in financiële leasing				
Gerechtsgebouw – Antwerpen	72.132	1.441	100%	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne – Antwerpen	23.323	208	100%	Stad Antwerpen
Politiecommissariaat – Zone HEKLA	3.800	699	100%	Federale Politie
Studentenhuisvesting Depage – Brussel	3.196	86	100%	Vrije Universiteit Brussel
Studentenhuisvesting Nelson Mandela – Brussel	8.088	1.265	100%	Vrije Universiteit Brussel
Gevangenis – Leuze-en-Hainaut	28.316	755	100%	Regie der Gebouwen
SSR-kliniek – Chalon-sur-Saône	9.269	1.085	100%	Franse Rode Kruis
Sierra de la Nieves	4.117	289	100%	DomusVi
Rosario	4.773	156	100%	DomusVi
Monte Alto	5.698	118	100%	DomusVi
Costa d'En Blanes	5.422	444	100%	DomusVi
Ciudad de Mostoles	8.545	703	100%	DomusVi
Capdepera	5.477	354	100%	DomusVi
Can Carbonellz	5.570	731	100%	DomusVi
Activa in het bezit van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures				
9 sites in ontwikkeling – Duitsland	-	-	-	Schönes Leben Gruppe
19 sites Aldea – België	88.000	5.650	80%	Curavi, ORPEA, Vivalto
6 sites Franse Rode Kruis – Frankrijk	93.000	9.324	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).

Gerechtsgebouw – Antwerpen (BE)



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 restwaarde¹ 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 m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B ² Bezettings- graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
ZORGVASTGOED		1.510.234	198.681	100 %	198.906
België		591.973	82.883	100 %	82.883
Uitbater: Anima Care		6.752	763	100 %	763
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6.752	763	100 %	763
Uitbater: Armonea		206.934	26.374	100 %	26.374
 BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3.775	467	100 %	467
 DAGERAAD - ANTWERPEN	2013	5.020	913	100 %	913
 DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6.878	838	100 %	838
 DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5.408	756	100 %	756
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6.836	829	100 %	829
 DOUCE QUIÉTUDE - AYE	2007	4.635	485	100 %	485
MATHELIN - MESSANCY	2004	6.392	1.305	100 %	1.305
 HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13.568	1.517	100 %	1.517
HEMELRIJK - MOL	2009	9.362	1.093	100 %	1.093
 HENRI DUNANT - EVERE	2014	8.570	1.279	100 %	1.279
 HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2.751	380	100 %	380
 HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3.279	497	100 %	497
LA CLAIRIÈRE - WARNETON	1998	2.533	288	100 %	288
 LAARVELD - GEEL	2006 (2009)	5.591	964	100 %	964
 LAARVELD SERVICEFLATS - GEEL	2009	809	63	100 %	63
 LAKENDAL - AALST*	2014	7.894	859	100 %	859
 LE CASTEL - JETTE	2005	5.893	533	100 %	533
 LE MÉNIL - BRAINE-L'ALLEUD	1991	5.430	647	100 %	647
 LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4.519	597	100 %	597
 L'ORCHIDÉE - ITTER	2003 (2013)	3.634	619	100 %	619
 L'ORÉE DU BOIS - WARNETON	2004	5.387	621	100 %	621
 MARTINAS - MERCHTEM*	2017	7.435	998	100 %	998
MILLEGHEM - RANST	2009 (2016)	9.592	1.027	100 %	1.027
 DE HOVENIER - RUMBEKE*	2011 (2015)	5.079	807	100 %	807
 NETHEHOF - BALEN	2004	6.471	719	100 %	719
 NOORDDUIN - KOKSIJDE	2015	6.440	904	100 %	904
PLOEGDRIES - LOMMEL*	2018	6.991	686	100 %	686
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12.039	703	100 %	703
SEBRECHTS - SINT-JANS-MOLENBEEK	1992	8.148	1.141	100 %	1.141
 'TSMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	8.648	1.034	100 %	1.034
 TILLEN - UKKEL	2015	4.960	1.134	100 %	1.134
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8.044	1.083	100 %	1.083
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4.923	587	100 %	587
Uitbater: Aspria		7.196	2.792	100 %	2.792
SOMBRE 56 - SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE	2004 (2012)	7.196	2.792	100 %	2.792

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 m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B ² Bezettings- graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Calidus		6.063	796	100 %	796
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6.063	796	100 %	796
Uitbater: Care-Ion		69.612	10.862	100 %	10.862
CHANT DES OISEAUX - BASSENAGE	2019	3.345	500	100 %	500
CLOS DE LA QUIÉTUDE - EVERE	1997 (2016)	7.227	1.094	100 %	1.094
CLOS REGINA - ANDERLECHT	2010	5.772	850	100 %	850
DE BLOKEN - WELLEN	2008	7.564	1.120	100 %	1.120
DE GERSTJENS - AALST	2015	6.252	1.069	100 %	1.069
LE DOUX REPOS - NEUPRÉ	2011	6.875	967	100 %	967
MONTEREY - SAINT-GILLES	2020	5.105	1.000	100 %	1.000
PAALEYCK - KAPPELLE-OP-DEN-BOS	2016	3.744	687	100 %	687
RÉSIDENCE DU NIL - WALHAIN	1996	5.040	611	100 %	611
RÉSIDENCE WÉGIMONT - SOUMAGNE	2018	4.339	800	100 %	800
SENIOR'S FLATEL - SCHAARBEEK	1972	7.491	913	100 %	913
SERENITAS PALACE - GRÂCE-HOLLOGNE	2019	6.858	1.250	100 %	1.250
Uitbater: Korian		156.828	21.399	100 %	21.399
ARCUS - SINT-AGATHA-BERCHEM	2008 (2009)	10.719	1.926	100 %	1.926
BETHANIE - SAINT-SERVAIS	2005	4.780	524	100 %	524
CLOS DE LA RIVELAINE - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE*	2021	5.458	761	100 %	761
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20.274	2.706	100 %	2.706
DE PASTORIJ - DENDERHOUTEM*	2013	8.089	823	100 %	823
LA CAMBRE - WATERMAAL-BOSVOORDE	1982	13.023	2.029	100 %	2.029
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	2.467	358	100 %	358
PALOKÉ - SINT-JANS-MOLENBEEK	2001	11.262	1.401	100 %	1.401
PRINSEN PARK - GENK	2006 (2013)	11.035	1.462	100 %	1.462
PROGRÈS - LA LOUVIÈRE*	2000	4.852	528	100 %	528
ROMANA - LAKEN	1995	4.375	929	100 %	929
SEIGNEURIE DU VAL - MOESKROEN	1995 (2008)	6.797	1.221	100 %	1.221
VAN ZANDE - SINT-JANS-MOLENBEEK	2008	3.463	438	100 %	438
VLASHOF - STEKENE*	2016	6.774	957	100 %	957
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7.817	872	100 %	872
ZONNEWELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6.106	805	100 %	805
ZONNEWELDE - RIJMENAM	2002 (2019)	15.327	2.110	100 %	2.110
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	14.210	1.548	100 %	1.548
Uitbater: Le Noble Age		6.435	1.274	100 %	1.274
PARKSIDE - LAKEN	1990 (2013)	6.435	1.274	100 %	1.274
Uitbater: ORELIA		38.544	4.496	100 %	4.496
DILHOME - DILBEEK*	2010	5.170	766	100 %	766
EDEN PARK - AALST*	2008	4.212	373	100 %	373
KEIHEUVEL - BALEN*	2019	6.746	857	100 %	857
PUTHOF - BORGLOON*	2018	11.333	1.210	100 %	1.210
SERRENHOF - SINT-TRUIDEN*	2020	8.038	907	100 %	907
TEN BERGE - BELSELE*	2000	3.045	383	100 %	383
Uitbater: ORPEA België		51.745	8.150	100 %	8.150
GRAY COURONNE - ELSENE*	2014	7.042	961	100 %	961
L'ADRET - GOSSÉLIES	1980	4.800	497	100 %	497
LINTHOUT - SCHAARBEEK	1992	2.837	503	100 %	503
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8.314	1.562	100 %	1.562
PRINCE ROYAL - ELSENE*	2015	6.242	1.314	100 %	1.314
PAUL DELVAUX - WATERMAAL-BOSVOORDE*	2014	6.283	1.008	100 %	1.008
RINSDELLE - ETTERBEEK	2001	3.054	586	100 %	586
TOP SENIOR - TUBEKE	1989	3.570	391	100 %	391
VIGNERON - RANSART	1989	2.200	187	100 %	187
VORDENSTEIN - SCHOTEN*	2014	7.403	1.141	100 %	1.141

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B ² Bezettings- graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: 't Hofke		7.061	891	100 %	891
 SAUVEGARDE - RUISBROEK*	2016	7.061	891	100 %	891
Uitbater: Vivalto		8.033	1.503	100 %	1.503
 VIVALYS - BRUSSEL	1983 (2017)	8.033	1.503	100 %	1.503
Uitbater: Vlietoever		3.435	628	100 %	628
VLIETOEVER - BORNEM*	2012	3.435	628	100 %	628
Uitbater: Vulpia		18.841	2.369	100 %	2.369
 CHARTREUSE - LUIK*	2015	11.013	1.267	100 %	1.267
 CLOS BIZET - ANDERLECHT*	2017	7.828	1.102	100 %	1.102
Uitbater: Zwaluw		4.494	585	100 %	585
ZWALUW - GALMAARDEN	2002	4.494	585	100 %	585
Frankrijk		213.367	27.599	99 %	27.749
Uitbater: Colisée Patrimoine Groupe		6.344	848	100 %	848
 CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1950 (2016)	3.230	421	100 %	421
 OLIVIERS - CANNES LA BOCCA*	2004	3.114	426	100 %	426
Uitbater: DomusVi		18.864	2.179	100 %	2.179
 LA VALLÉE D'AUGE - DOZULÉ*	2003 (2019)	3.529	529	100 %	529
 LE GRAND JARDIN - SAP-EN-AUGE*	1992 (2017)	2.112	223	100 %	223
LE TILLEUL - CHANTELOUP-LES-VIGNES*	2007 (2018)	6.319	804	100 %	804
 LES ONDINES - GRANDCAMP-MAISY*	2004 (2019)	2.841	350	100 %	350
 NOUVEL AZUR - SAINT-PIERRE-DU-REGARD*	2013	4.063	272	100 %	272
Uitbater: Korian		154.956	19.351	100 %	19.351
ASTREE - SAINT-ÉTIENNE*	2006	3.936	440	100 %	440
 AUTOMNE - REIMS*	1990	3.552	653	100 %	653
 AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2.482	447	100 %	447
 AUTOMNE - VILLARS-LES-DOBES*	1992	2.889	412	100 %	412
BROCÉLIANDE - CAEN*	2003	4.914	716	100 %	716
BRUYÈRES - LETRA*	2009	5.374	754	100 %	754
 CANAL DE L'OURCQ - PARIJS*	2004	4.550	926	100 %	926
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3.546	378	100 %	378
CHÂTEAU DE LA VERNÈDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3.789	525	100 %	525
 DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3.591	373	100 %	373
 DOMAINES DE VONTES - EVRES-SUR-INDRE*	1967 (2019)	8.209	664	100 %	664
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8.750	696	100 %	696
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3.388	307	100 %	307
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6.338	783	100 %	783
 L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4.013	485	100 %	485
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4.510	588	100 %	588
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3.000	274	100 %	274
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4.208	487	100 %	487
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3.069	501	100 %	501
 LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4.373	731	100 %	731
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4.572	533	100 %	533
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3.348	452	100 %	452
LES LUBÉRONS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990 (2016)	6.414	691	100 %	691
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990	4.130	481	100 %	481
 MEUNIÈRES - LUNEL*	1988	4.275	731	100 %	731
MONTTRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5.364	632	100 %	632
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROY*	2004 (2010)	6.496	1.233	100 %	1.233
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6.201	873	100 %	873
 ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5.986	422	100 %	422
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6.274	778	100 %	778
VILLA EYRAS - HYÈRES*	1991	7.636	682	100 %	682
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5.779	703	100 %	703

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B ² Bezettings- graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Philogeries		4.698	373	100 %	373
CUXAC – CUXAC-CABARDES*	1989	2.803	211	100 %	211
LAS PEYRERES – SIMORRE*	1969	1.895	162	100 %	162
Uitbater: ORPEA Frankrijk		26.305	4.850	100 %	4.850
BELLOY – BELLOY*	1991 (2009)	2.559	466	100 %	466
HAUT CLUZEAU – CHASSENEUIL*	2007	2.512	413	100 %	413
LA JONCHÈRE – RUEIL-MALMAISON*	2007	3.731	689	100 %	689
LA RAVINE – LOUVIERS*	2000 (2010)	3.600	663	100 %	663
LA SALETTE – MARSEILLE*	1956	3.582	627	100 %	627
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN – SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3.697	484	100 %	484
MUSICIENS – PARIJS*	2004 (2020)	4.264	1.375	100 %	1.375
VILLA NAPOLI – JURANCON*	1950	2.360	134	100 %	134
LEEGSTAAND		2.200	-	0 %	150
CHAMPGAULT – ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2.200	-	0 %	150
Nederland		187.013	24.337	100 %	24.412
Activa rechtstreeks verhuurd aan professionele zorgverleners		45.773	5.746	99 %	5.820
GANZENHOEF – AMSTERDAM *	2000 (2013)	2.469	415	100 %	415
BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT 12 – BERGEIJK*	1991 (2020)	2.946	476	100 %	476
SIONSBERG – DOKKUM*	1980 (2015)	15.693	851	100 %	851
DODEWAARDLAAN 5-15 – TIEL*	2009	3.951	531	100 %	531
TERGOOI – WEESP*	1991 (2019)	2.569	401	99 %	403
OOSTERKERKSTRAAT 1 – LEIDEN*	2012	1.813	268	100 %	268
MOERGESTESEWEG 22-26 – OISTERWIJK – VOORSTE STROOM*	2008	1.561	210	87 %	241
MOERGESTESEWEG 32 – OISTERWIJK*	2007	1.768	303	100 %	303
MOERGESTESEWEG 34 – OISTERWIJK*	2002	1.625	225	95 %	238
ORANJEPLEIN – GOIRLE*	2013	1.854	348	100 %	348
OOSTERSTRAAT 1 – BAARN*	1963 (2011)	1.423	202	95 %	212
PIUSHAVEN – TILBURG*	2011	2.257	451	98 %	460
TORENZICHT 26 – EEMNES*	2011	1.055	182	100 %	182
WATERLINIE – UITHOORN*	2013	3.223	645	99 %	650
ZOOMWIJCKPLEIN 9-13-15 – OUD BEIJERLAND*	2018	1.566	238	98 %	243
Uitbater: Bergman Clinics		14.529	2.176	100 %	2.176
BRAILLELAAN 5 – RIJSWIJK*	2013 (2019)	2.133	261	100 %	261
BRAILLELAAN 10 – RIJSWIJK*	2020	3.917	667	100 %	667
RIJKSWEWEG 69 en 69A – NAARDEN*	2010	5.821	953	100 %	953
RUBENSSTRAAT 165-173 – EDE*	1991 (2014)	2.658	294	100 %	294
Uitbater: DC Klinieken		3.152	466	100 %	466
KRIMKADE 20 – VOORSCHOTEN*	1992	1.181	216	100 %	216
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 – ALMERE*	2000	1.971	250	100 %	250
Uitbater: Domus Magnus		3.342	1.066	100 %	1.066
LAURIERSGRACHT – AMSTERDAM*	1968 (2010)	3.342	1.066	100 %	1.066
Uitbater: Fundis		18.159	1.564	100 %	1.564
BRECHTZIJDE 20 – ZOETERMEER*	1997 (2008)	9.059	610	100 %	610
VAN BEETHOVENLAAN 60 – ROTTERDAM*	1966 (1999)	9.100	954	100 %	954
Uitbater: Gemiva		3.875	570	100 %	570
CASTORSTRAAT 1 – ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	3.875	570	100 %	570
Uitbater: Het Baken, Estea & Hof van Blom		5.182	646	100 %	646
HOF VAN BLOM 5-7, HATTEM*	2021	5.182	646	100 %	646
Uitbater: HWW		5.326	745	100 %	745
CHRISTOFFEL PLANTIJNSTRAAT 3 – DEN HAAG *	1986 (2021)	5.326	745	100 %	745
Uitbater: Stichting Amphia		14.700	1.989	100 %	1.989
DE PLATAAN – HEERLEN*	2017	14.700	1.209	100 %	1.209
AMPHIA – BREDA*	2016	0	780	100 %	780

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B ² Bezettings- graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Attent Zorg en Behandeling		1.795	221	100 %	221
 KASTANJEHOF 2 - VELP*	2012	1.795	221	100 %	221
Uitbater: Stichting ASVZ		1.624	222	100 %	222
 GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1.624	222	100 %	222
Uitbater: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)		2.237	367	100 %	367
 STRIJP-Z - EINDHOVEN*	2015	2.237	367	100 %	367
Uitbater: Stichting JP van den Bent		1.565	216	100 %	216
 HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1.565	216	100 %	216
Uitbater: Stichting Leger des Heils		1.181	101	100 %	101
 NIEUWE STATIONSTRAAT - EDE*	1985 (2008)	1.181	101	100 %	101
Uitbater: Stichting Martha Flora		2.142	373	100 %	373
 KLOOSTERSTRAAT - BAVEL*	2017	2.142	373	100 %	373
Uitbater: Stichting Pantein		4.254	683	100 %	683
 DR. KOPSTRAAT 2 - BEUGEN*	2011	4.254	683	100 %	683
Uitbater: Stichting Philadelphia Zorg		7.250	766	100 %	766
 BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2.000	190	100 %	190
 CHURCHILLLAAN - LOPIK*	2015	2.883	262	100 %	262
 WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM*	2019	2.367	314	100 %	314
Uitbater: Stichting Rijnstate		3.591	454	100 %	454
 MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3.591	454	100 %	454
Uitbater: Stichting Saffier		8.694	1.177	100 %	1.177
 NEBO - DEN HAAG*	2004	8.694	1.177	100 %	1.177
Opérateurs: Stichting Sozorg & Martha Flora		3.074	511	100 %	511
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3.074	511	100 %	511
Uitbater: Stichting TanteLouise		16.652	2.291	100 %	2.291
 VEILINGDREEF 6 - BERGEN OP ZOOM*	2010	16.652	2.291	100 %	2.291
Uitbater: Stichting Zorgaccent		4.063	376	100 %	376
DAHLIASTRAAT 1 - NIJVERDAL*	2006	4.063	376	100 %	376
Uitbater: Stichting Zorgaccent & Twentse Zorgcentra		10.966	1.001	100 %	1.001
REGGEWEG - HELLENDORP*	2010	10.966	1.001	100 %	1.001
Uitbater: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		3.887	610	100 %	610
 ARCADE NW - ERMELO *	2014	3.887	610	100 %	610
Duitsland		293.629	36.466	100 %	36.466
Uitbater: Alloheim		12.927	1.352	100 %	1.352
 AUF DER ALTEN BAHN 10 - BICKENBACH*	2011	6.638	812	100 %	812
 BACHSTELZENRING 3 - NIEBÜLL*	1997	6.289	540	100 %	540
Uitbater: Aspria		18.836	4.888	100 %	4.888
MASCHSEE CLUB - HANOVER*	2009	11.036	2.526	100 %	2.526
UHLENHORST CLUB - HAMBURG*	2012	7.800	2.362	100 %	2.362
Uitbater: Azurit Rohr		32.621	3.342	100 %	3.342
 DR. SCHEIDERSTRAßE 29 - RIESA*	2018	6.538	856	100 %	856
 GAUßSTRAßE 5 - CHEMNITZ*	2004	7.751	765	100 %	765
 JOSEPH-KEHREIN-STRAßE 1-3 - MONTABAUER*	2003 (2015)	11.615	1.195	100 %	1.195
 SENIORENZENTRUM BRÜHL - CHEMNITZ*	2007	6.717	526	100 %	526
Uitbater: Convivo		4.354	512	100 %	512
 LANGE STRAßE 5-7 - LANGELSHEIM*	2004	4.354	512	100 %	512
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	1.540	100 %	1.540
OSTLICHE RINGSTRAßE 12 - INGOLSTADT*	1991	6.518	760	100 %	760
SCHÖNE AUSSISCHT 2 - NEUNKIRCHEN*	2009	3.086	780	100 %	780

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B ² Bezettings- graad	B Huangelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Kaiser Karl Klinik (Groupe Eifelhöhen-Klinik)		11.881	2.264	100 %	2.264
KAISER KARL KLINIK – BONN*	1995 (2013)	11.881	2.264	100 %	2.264
Uitbater: Korian Duitsland		12.741	1.383	100 %	1.383
TRINENKAMP 17 – GELSENKIRCHEN*	1998	6.641	728	100 %	728
AUF DER HUDE 60 – LÜNEBURG*	2004	6.100	655	100 %	655
Uitbater: M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		4.602	588	100 %	588
SENIORENRESIDENZ CALAU – CALAU*	2015	4.602	588	100 %	588
Uitbater: Mohring Gruppe		10.513	910	100 %	910
WESTSTRAßE 12-20 – BAD SASSENDORF*	1968 (2013)	10.513	910	100 %	910
Uitbater: Oberberg		8.036	1.380	100 %	1.380
AM SANDFELD 34 – KAARST*	2020	8.036	1.380	100 %	1.380
Uitbater: ORPEA Duitsland		44.493	5.019	100 %	5.019
AM KASTANIENPARK 2 & 24 – WIESMOOR*	1997 (2020)	4.926	538	100 %	538
FOCKENBOLLWERKSTRAßE 31 – AURICH*	1994 (2020)	4.858	572	100 %	572
KURPROMENADE 6-8 – BAD LANGENSALZA*	1998	11.507	1.181	100 %	1.181
NEXUS – BADEN-BADEN*	1896 (2005)	4.706	878	100 %	878
PROF.-KURT-SAUER-STRAßE 4 – BAD SCHÖNBORN*	1997 (2020)	18.496	1.850	100 %	1.850
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 – BOTTRUP*	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
Uitbater: Wecare		2.940	378	100 %	378
AM STEIN 20 – NEUSTADT/WESTERWALD*	2012	2.940	378	100 %	378
Spanje		103.861	8.130	100 %	8.130
Uitbater: Clece		10.189	1.096	100 %	1.096
EMILIA PARDO BAZAN 116 – VIGO*	2021	5.373	462	100 %	462
ERNESTO CHE GUEVARA – OLEIROS*	2021	4.816	634	100 %	634
Uitbater: DomusVi		68.107	5.161	100 %	5.161
ACCESO IV PLANT 41 – SAGUNT*	1985 (2001)	5.544	516	100 %	516
AMAPOLA 38 – VALDEPENAS*	1998	5.677	192	100 %	192
AMETLLER 6 – HOSPITALET DE LLOBREGAT*	2005	5.968	612	100 %	612
ANTEQUERA 8 – BARCELONA*	2002	4.370	547	100 %	547
CASSERRES 1 – PUIG REIG*	1995 (2008)	6.794	759	100 %	759
FRANCISCO VITORIA 24 – VALLADOLID*	2013	9.246	601	100 %	601
MARE DE DEU DEL COLL 22 – BARCELONA*	1997	7.300	743	100 %	743
MEJORANA 100 – ALHAURIN DE LA TORRE*	1997 (2006)	6.107	228	100 %	228
MORALEJA 1 – VILLARALBO*	2007	7.006	254	100 %	254
PARTIDA GRAO – ALPICAT*	1995 (2001)	3.964	506	100 %	506
POLIGONO SANTA BARBARA – THARSIS*	1994 (2002)	6.131	203	100 %	203

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B ² Bezettings- graad	B Huangelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: ORPEA		10.628	865	100 %	865
 CAPUCHINOS 85 - CASTELLÓN*	2020	6.100	433	100 %	433
 ZABALBIDE - BILBAO*	2021	4.528	432	100 %	432
Uitbater: Reifs		14.937	1.008	100 %	1.008
 CONSTELACIÓN CORONA AUSTRAL, 1 - UTRERA*	2004	7.067	556	100 %	556
 MARTIN DE GAINZA 12 - ALCALÁ DE GUADAÍRA*	2006	7.870	452	100 %	452
Finland		6.823	1.597	100 %	1.597
Uitbater: Mehiläinen		4.200	979	100 %	979
 VAASANPUISTIKKO 22 - VAASA*	2021	4.200	979	100 %	979
Uitbater: Esperi Care		2.623	618	100 %	618
HARRIKUJA 8 - VANTAA*	2021	2.623	618	100 %	618
Ierland		39.244	4.637	100 %	4.637
Uitbater: DomusVi		39.244	4.637	100 %	4.637
 CAIRN HILL WESTMINSTER ROAD - CORNELSCOURT*	1999	1.742	433	100 %	433
DRUMALEE - CAVAN*	2007	8.540	400	100 %	400
 MALAHIDE ROAD - BALGRIFFIN*	2001	6.998	1.118	100 %	1.118
 SEA ROAD - CASTLEBELLINGHAM*	2002	2.520	550	100 %	550
STAMULLEN ROAD - GORMANSTON*	2000	10.367	650	100 %	650
 STOCKHOLE LANE - CLOGHRAN*	2016	4.956	959	100 %	959
THE CURRAGH - SUNCROFT*	2000	4.121	528	100 %	528
Italië		64.913	9.612	100 %	9.612
Uitbater: Codess Sociale		12.898	1.447	100 %	1.447
BOCCACCIO 96 - PADUA*	2000 (2012)	12.898	1.447	100 %	1.447
Uitbater: Korian		24.640	3.884	100 %	3.884
 CRESCITELLI 1 - MONZA*	1987 (1997)	9.196	1.415	100 %	1.415
IPPOCRATE 18 - MILAAN*	2005	15.444	2.469	100 %	2.469
Uitbater: Kos		27.375	4.281	100 %	4.281
 DON LUIGI UBOLDI 40 - BOLLATE*	2003	7.210	1.038	100 %	1.038
 SAN FAUSTINO 21 - MILAAN*	2003	7.588	1.247	100 %	1.247
 SAN FAUSTINO 27 - MILAAN*	2003	12.577	1.996	100 %	1.996
Verenigd Koninkrijk		9.411	3.420	100 %	3.420
Uitbater: Country Court Care Homes		9.411	3.420	100 %	3.420
 ELBA GATE - MILTON KEYNES*	2017	3.158	1.125	100 %	1.125
 FERRARS ROAD 14 - HUNTINGDON*	2016	3.166	1.152	100 %	1.152
PRINCES AVE - WELWYN GARDEN*	2018	3.087	1.143	100 %	1.143
KANTOREN		419.314	70.190	93 %	75.431
Brussel CBD		129.269	28.639	95 %	30.029
KUNST 27*	1977 (2009)	3.734	949	98 %	973
KUNST 46*	1966 (1998)	11.516	2.328	96 %	2.420
OUDEGEM 22-28*	2004	5.853	1.147	86 %	1.336
 BELLiard 40*	2018	20.322	5.218	99 %	5.252
 HAVEN 86C*	2014	16.725	3.976	100 %	3.976
 GUIMARD 10-12*	1980 (2015)	10.410	2.609	100 %	2.612
DE LIGNE 13*	2007	3.693	769	98 %	784
WET 34*	2001	6.882	915	76 %	1.206
WET 57*	2001	10.279	1.953	100 %	1.953
WET 227*	1976 (2009)	5.915	1.442	99 %	1.459
 MEEÛS 23*	2010	8.807	2.185	98 %	2.221
KUNST 19H (Quartz)*	2020	9.186	2.114	100 %	2.114
WETENSCHAP 41*	1960 (2001)	2.932	620	99 %	629
TROON 98*	1986	5.757	1.212	99 %	1.218
TROON 100*	2020	7.258	1.202	64 %	1.876

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B ² Bezettings- graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Brussel gedecentraliseerd		167.149	25.322	92 %	27.516
BOURGET 40*	1998 (2020)	14.262	1.976	100 %	1.977
BOURGET 42*	2001	25.746	3.868	90 %	4.281
BOURGET 44*	2001	14.049	2.127	91 %	2.349
BOURGET 50*	1998 (2021)	4.878	283	40 %	703
BRAND WHITLOCK 87-93*	1991	6.216	913	91 %	999
COCKX 8-10 (Omega Court)*	2008	16.472	2.072	79 %	2.630
GENÈVESTRAAT 12 (Everegreen)*	1992 (2006)	16.062	2.089	100 %	2.089
GEORGIN 2*	2007	17.681	3.488	100 %	3.488
HERRMANN DEBROUX 44-46*	1992	9.666	1.624	97 %	1.676
VORST 36*	1998	8.310	854	100 %	854
VORST 280*	1989 (2005)	7.074	1.185	96 %	1.232
TERVUREN 270-272 (The Gradient)*	1976 (2013)	19.580	3.549	90 %	3.941
WOLUWE 58 (+ parking Sint-Lambrechts)*	1986 (2001)	3.868	785	100 %	785
WOLUWE 62*	1988 (1997)	3.285	510	99 %	514
Brussel periferie		61.998	6.587	82 %	8.075
MERCURIUS 30*	2001	6.124	583	100 %	583
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (West-End)*	2009	10.022	1.504	90 %	1.680
PARK LANE*	2000	36.636	3.680	74 %	4.945
WOLUWELAAN 151*	1997	9.216	820	94 %	868
Antwerpen periferie		12.994	2.073	94 %	2.209
AMCA - AVENUE BUILDING*	2010	9.403	1.522	96 %	1.583
AMCA - LONDON TOWER*	2010	3.530	542	88 %	618
NOORDERPLAATS (AMCA)*	2010	61	9	100 %	9
Overige regio's		47.904	7.570	100 %	7.602
ALBERT I ^{er} 4 - CHARLEROI*	1967 (2005)	19.189	2.954	100 %	2.954
MECHELEN STATION - MECHELEN*	2002	28.715	4.616	99 %	4.648
KANTOORGEBOUWEN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN		33.785	7.382	100 %	7.384
Brussel gedecentraliseerd		4.137	442	100 %	442
KOLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4.137	442	100 %	442
Brussel CBD		26.188	5.900	100 %	5.902
WET 56*	2008	9.484	2.309	100 %	2.309
LUXEMBURG 40*	2007	7.522	1.233	100 %	1.233
NERVIËRS 105*	1980 (2008)	9.182	2.232	100 %	2.232
MEEÛS 23 (+ parking)*	2010	0	126	98 %	128
Overige regio's		3.460	1.040	100 %	1.040
MAIRE 19 - DOORNIK*	1997	3.460	1.040	100 %	1.040
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN		359.617	36.330	99 %	36.878
Pubstone		311.379	29.991	100 %	30.108
Pubstone België (677 gebouwen)*		270.060	19.710	99 %	19.827
Brussel		40.258	4.029	100 %	4.029
Vlaanderen		167.258	11.579	100 %	11.622
Wallonië		62.544	4.102	98 %	4.176
Pubstone Nederland (212 gebouwen)*		41.319	10.281	100 %	10.281
MAAF (180 gebouwen)*		39.196	4.949	92 %	5.380
Overige België		9.043	1.390	100 %	1.390
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9.043	1.390	100 %	1.390
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN EN TERUGNAME VAN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN		2.322.950	312.584	98 %	318.599

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B ² Bezettings- graad	B Huangelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		39.602			
België		20.805			
KOLONEL BOURG 122*	1988 (2006)	4.129			
PARK HILL*	2000	16.676			
Frankrijk		18.797			
PONT - BEZONS*	1988 (1999)	2.500			
LAC - MONCONTOUR*	1991	1.286			
HÉLIO-MARIN - HYÈRES*	1975	12.957			
MAAF (10 gebouwen)*		2.054			
RENOVATIEPROJECTEN ZORGVASTGOED		0			
België		0			
BLOEMENLAAN - OUDENBURG*		-			
NEW FARNIENTANE - JUPRELLE*		-			
NEW SITELLES - GENAPPE*		-			
Frankrijk		0			
REVIN*		-			
VILLA BAUCIS - FONTAINEBLEAU*		-			
VILLERS-SUR-MER*		-			
Nederland		0			
TERGOOI - HILVERSUM*		-			
Spanje		0			
BARCELONA 11 - CASTELLÓN*		-			
CALLAO 13 - MALLORCA*		-			
JAUME II 57 - LÉRIDA*		-			
MARIANO SANZ 39 - CARTAGENA*		-			
MATERNITAT D'ELNA 1 - TARRAGONA*		-			
NOVELDA 26/28 - ALICANTE*		-			
SAN LUCAR 20 - PUERTO SANTA MARÍA*		-			
Finland		0			
AALLONMURTAJANKATU 3 - KUOPIO*		-			
AURA - TURKU*		-			
AURA -YLÖJÄRVI*		-			
FLORA - TURKU*		-			
PUNAKIVENTIE 19 - HELSINKI*		-			
RIISTATIE 3 - ROVANIEMI*		-			
RENOVATIEPROJECTEN KANTOREN		16.855			
KUNST 47-49*		6.915			
WET 85*		3.735			
MONTOYER 10*		6.205			
RENOVATIEPROJECTEN VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN		0			
TENREUKEN		-			
GRONDRESERVE ZORGVASTGOED		-	-	-	-
OSTLICHE RINGSTRASSE 11 - INGOLSTADT			-		-
ROOSEVELT - BRUSSEL*			-		-
NOORDDUIN - KOKSIJDE			-		-
SUR SEAUMONT - MARCHE-EN-FAMENNE			-		-
CLAVELES - MARACENA*			-		-
ISLAS CANARIAS 98 - SANTA CRUZ DE TENERIFE*			-		-
PAU ALJAMAR 10 - TOMARES*			-		-
PINADA 81/83 - MURCIA*			-		-
ZAMORA 43 - VALLADOLID*			-		-

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B² Bezettings- graad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
GRONDRESERVE KANTOREN		-	30		30
Brussel CBD		-	27		27
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		-	2		2
WOLUWE 34*			2		2
Brussel periferie		-	-		-
KEIBERG PARK*			-		-
WOLUWE GARDEN 26-30*			-		-
Antwerpen Singel		-	1		1
QUINTEN*			-		-
REGENT*			-		-
ROYAL HOUSE*			-		-
UITBREIDINGSTRAAT 2-8*			-		-
UITBREIDINGSTRAAT 10-16*			1		1
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE		2.379.407	312.614		318.629

COMMENTAAR OVER DE MARKT¹

Zorgvastgoed

Op 31.12.2021 maakt de reële waarde van de geconsolideerde zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo 67% uit van de totale geconsolideerde portefeuille van de vennootschap. In deze sector bezit Cofinimmo eigendommen ter waarde van bijna 3.800 miljoen EUR in negen landen, namelijk: België, Frankrijk, Duitsland, Nederland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. In totaal bezit Cofinimmo 266 woonzorgcentra met samen een totale capaciteit van bijna 25.600 bedden.

DE BELGISCHE ZORGMARKT

Demografische evolutie in België

Volgens het Nationaal Planbureau stijgt het percentage personen van 67 jaar en ouder in België en zal het tegen 2040 pieken op 22,4% van de bevolking, goed voor 2,7 miljoen mensen. Het aandeel personen van 80 jaar en ouder bedroeg in 2020 5,6% en zal geleidelijk stijgen tot 7,5% in 2040. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om aan de groeiende vraag als gevolg van de vergrijzing te voldoen.

Landschap woonzorgcentra

Volgens de laatste beschikbare statistieken (bron: Femarbel) telt België ongeveer 1.500 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 150.000 bedden hebben.

Naar schatting zullen er tegen 2030 ongeveer 178.000 en tegen 2050 ongeveer 287.000 wooneenheden nodig zijn. Dat betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 4.500 wooneenheden tussen nu en 2050.

Publieke exploitanten nemen ongeveer 30% van de bedden voor hun rekening, particuliere operatoren ongeveer 35% en non-profit operatoren ongeveer 35%.

Markttrends

Het transactievolume in het jaar 2021 bedroeg bijna 3,6 miljard EUR, een daling van 35% ten opzichte van het jaar ervoor. Ongeveer 10% van de investeringsvolumes heeft betrekking op woonzorgcentra. Belgische spelers (REIT's, verzekeringsmaatschappijen) domineerden deze markt.

Het toprendement ligt in Vlaanderen op 4% (tegenover 4,3% in Brussel en 4,5% in Wallonië), is stabiel op een historisch dieptepunt, maar dat nog steeds iets hoger is dan het beleggingsrendement van andere activacategorieën (bv. kantoren op 3,6%). De toprendementen zouden op middellange termijn stabiel moeten blijven.

Door de COVID-19-pandemie was de bezettingsgraad van de woonzorgcentra eind 2020 en begin 2021 gedaald. Maar nu vaccinatieprogramma's zijn uitgerold, is de bezettingsgraad in het tweede deel van het jaar zich weer gaan herstellen.

DE FRANSE ZORGMARKT

Demografische evolutie in Frankrijk

Als rechtstreeks gevolg van de naoorlogse babyboom (1946 tot 1976) zal het aandeel 65-plussers onvermijdelijk stijgen tot 2040.

Volgens het INSEE neemt het percentage personen van 65 jaar en ouder in Frankrijk toe en zal het tegen 2040 een piek bereiken van 26,5% van de bevolking, wat neerkomt op 18,3 miljoen mensen. Het aandeel personen van 80 jaar en ouder bedroeg in 2021 6,0% en zal geleidelijk stijgen tot 9,7% in 2040. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om aan de groeiende vraag als gevolg van de vergrijzing te voldoen.

Zorgbehoefte

Gezien het groeiende aandeel ouderen in de Franse bevolking zal het totale aantal zorgbehoevenden stijgen van 1,3 miljoen in 2017 naar 2 miljoen tegen 2040, dus een stijging van 54%. Onnodig te zeggen dat het aandeel zorgbehoevenden toeneemt met de leeftijd.

Landschap woonzorgcentra

Volgens de laatste beschikbare statistieken telt Frankrijk ongeveer 7.400 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 595.200 bedden hebben.

Naar schatting zal tegen 2030 een totale capaciteit van ongeveer 700.000 en tegen 2045 ongeveer 900.000 wooneenheden nodig zijn. Dat betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 50% wooneenheden tussen nu en 2045.

Publieke exploitanten nemen ongeveer 44% van de bedden voor hun rekening, particuliere operatoren ongeveer 25% en non-profit operatoren ongeveer 31%.

De verpleegcentra (zorgcentra/ revalidatieklinieken/psychiatrische klinieken)

Met het oog op het rationaliseren van de patiëntenzorg en het optimaliseren van de structurele kosten hebben publieke en private profit operatoren ervoor gekozen om hun verschillende entiteiten en diensten samen te voegen. Daarnaast zetten veranderde chirurgische technieken, de vergrijzing en chronische aandoeningen de zorginstellingen steeds meer aan tot flexibiliteit. Gedreven door een activiteitgerichte financieringsaanpak is er ook een toename van dag-/nachtopnames en in het bijzonder ambulante zorg. Op de medische, chirurgische en obstetrische afdelingen (MCO) daalde het aantal volledige ziekenhuisopnames van 2006 tot 2016 met gemiddeld 0,9% per jaar, terwijl het aantal gedeeltelijke ziekenhuisopnames steeg met 4,7% per jaar. Dezelfde trend is te zien voor de nazorg- en revalidatieklinieken (SSR) met een groei van 1,1% voor volledige ziekenhuisopnames en 7,6% voor gedeeltelijke ziekenhuisopnames.

Landelijk zijn bedden in privéklinieken goed voor 24% van het totale gezondheidsbestand, tegenover 61% voor publieke instellingen en 15% voor non-profit. De penetratiegraad varieert echter sterk per departement: relatief laag in het noordoosten (minder dan 10% in de departementen Ardennes, Meuse, Bas-Rhin en Haut-Rhin) en omgekeerd erg hoog in het zuiden en Corsica (meer dan 40% in de departementen Bouches du Rhône, Haute Garonne en Hérault).

Over het algemeen overheersen publieke instellingen voor volledige ziekenhuisopnames voor langdurige zorg (90%), psychiatrie (62%) en MCO (74%). Omgekeerd ligt de helft van de gedeeltelijke ziekenhuisopnames in de MCO-sector bij de private sector.

1. Alle marktcommentaren werden in het Engels geschreven door Cushman & Wakefield, PwC, CBRE, Colliers en Jones LangLasalle.

Alleen particuliere exploitanten kiezen er momenteel voor om hun vastgoed uit te besteden. Er is echter niets dat soortgelijke bewegingen van publieke instellingen tegenhoudt. Met hoge schulden in de noodlijdende volksgezondheidssector (schuldgraad van 51,5% in 2016) zou deze optie ooit kunnen worden onderzocht door overheidsinstanties die kapitaal willen vrijmaken voor de financiering van modernisering (uitrusting, geconnecteerde tools, wetenschappelijke onderzoeksactiviteiten ...) en ziekenhuisontwikkeling.

Op de Franse markt is er bij beleggers steeds meer vraag naar chirurgische klinieken – lang beschouwd als risicovol, hogere Capex-behoefte met lagere operationele marges en grotere investeringsvolumes. Deze interesse toont aan dat elke zorggerelateerde opportuniteit waarschijnlijk gewaardeerd zou worden door investeerders.

Markttrends

Exploitanten van gezondheidszorg en sociale zorg staan momenteel voor verschillende uitdagingen. De eerste houdt verband met een gebrek aan terreinen; dit beperkt ontwikkelingsprojecten en stimuleert exploitanten om ontwikkelaars en vastgoedspecialisten te benaderen om hun jacht op nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te ondersteunen. De tweede is van menselijke aard, met druk op de arbeidsmarkt in deze sector en grote moeilijkheden om gekwalificeerd en gespecialiseerd personeel te vinden: artsen, verpleegkundigen, zorgmedewerkers. De derde is demografisch, met een groeiende behoefte aan residentiële zorg en een toename van chronische ziekten waarvoor getraind personeel, specifieke zorg en voorzieningen nodig is. Aangemoedigd door overheidsinstanties diversifiëren specialisten in zorgdienstverlening en ondersteund wonen nu naar de seniorenmarkt. De strategieën verschillen van exploitant tot exploitant: diversifiëren van woonondersteunende diensten, creëren van een netwerk van cohousingoplossingen voor senioren enz.

Transactievolume

Het transactievolume in de gezondheidszorg (exclusief begeleid wonen) bedroeg voor het jaar 2021 ca. 1,4 miljard EUR, dat is 60% meer dan in 2020. Ongeveer 66% van de investeringsvolumes heeft betrekking op woonzorgcentra (920 miljoen EUR). Lokale spelers domineerden deze markt. In 2021 werd het transactievolume beduidend gedreven door de verwerving van een portefeuille van 33 woonzorgcentra door Primonia namens haar SCIPI ('société civile de placement immobilier'; vastgoedinvesteringssmaatschappij) Primovie. Alle 33 woonzorgcentra worden onder vaste langetermijnhuurovereenkomsten volledig verhuurd aan Colisée. Ondanks de sterke interesse van beleggers in Franse gezondheidszorgactiva, werden er in 2021 weinig andere significante transacties van meer dan 100 miljoen EUR geboekt door het gebrek aan opportuniteiten op de markt.

Toprendement

De toprendementen voor woonzorgcentra verhuurd door grote exploitanten via lange huurcontracten met vaste looptijd, staan nog steeds onder druk en kunnen oplopen tot 4,00% in de regio. Een recente historische portefeuilletransactie in Frankrijk toonde een andere rendementsdruk voor secundaire regionale locaties.

De toprendementen in Parijs en de Parijse agglomeratie kunnen 3,50% halen, hoewel er in 2021 geen overeenkomst op dit niveau heeft plaatsgevonden.

Commentaar bij COVID-19

In tegenstelling tot andere commerciële vastgoedactivaklassen heeft de zorgmarkt een grote veerkracht getoond na de COVID-19-uitbraak.

Ondanks een algemene trend van een lager dan normale bezetting en hogere kosten en handelsoverbrekingen door de coronamaatregelen, zijn de huurprijzen en stimuleringsmaatregelen grotendeels onveranderd gebleven, waarbij exploitanten een robuuste langetermijnvisie hebben. We hebben geen significante verandering in normatieve langetermijnhuurprijzen waargenomen. Meer algemeen sinds de COVID-19-uitbraak wordt de zorgmarkt beschouwd als een toevluchtsoord voor investeringen waarbij geen renteherziening noch rendementsverhoging wordt opgetekend.

Commentaar bij de huidige economische situatie

De jaarlijkse inflatie in Frankrijk werd in december 2021 bevestigd op een stevige 2,8% op jaarbasis. Volgens de laatste publicaties zal de jaarlijkse inflatie in 2022 naar verwachting ongeveer 2,0% bedragen.

De belangrijkste exploitanten kunnen de gestegen inflatie deels weerspiegelen in hun prijzen.

DE NEDERLANDSE ZORGMARKT

Demografische evolutie in Nederland

Met de vergrijzing van de bevolking neemt het aantal (kwetsbare) ouderen sterk toe. In 2040 zullen er 4,8 miljoen 65-plussers, 2,5 miljoen 75-plussers en 340.000 90-plussers zijn. Daarnaast stijgt het aantal alleenstaande ouderen en is er meer dementie en eenzaamheid (Actiz, 2020). De komende jaren zal het aandeel 65- tot 79-jarigen in de totale bevolking fors stijgen. Vanaf 2025 zal ook de groep 80-plussers sterk toenemen (dubbele veroudering) (CBS, 2021). Met al deze ontwikkelingen neemt de zorgvraag sterk toe.

Zorgbehoefte

Gezien het groeiende aandeel ouderen in de Nederlandse bevolking zal het totale aantal zorgbehoevenden naar verwachting toenemen. Zo zou het aantal mensen met dementie en met een indicatie voor verpleeghuiszorg in 2040 stijgen naar 165.000, een stijging van 117% ten opzichte van 2015 (RIVM, 2018). Daarnaast neemt het aandeel zorgbehoevenden toe met de leeftijd.

Landschap woonzorgcentra

De huidige en verwachte capaciteit van verzorgingstehuizen is door TNO (2020) landelijk en regionaal in kaart gebracht op basis van bestaande registraties. De totale gecontracteerde of geleverde intramurale capaciteit bedraagt ongeveer 142.000 plaatsen. De theoretisch beschikbare capaciteit wordt geraamd op ongeveer 152.000 bedden. Er zijn uitbreidingsplannen aangekondigd voor ongeveer 9.000 plaatsen inclusief verblijf. De beoogde uitbreidingsplannen volstaan niet om aan de behoefte te voldoen als we kijken naar de prognose, waarin in 2025 al circa 30.000 extra mensen en in 2040 ruim 100.000 extra mensen zorg nodig hebben op basis van een (Wlz-)indicatie.

Landschap eerstelijnszorgcentrum en ziekenhuis

Naast de trend van dienstverleners in de 'care'-sector om hun vastgoed te verkopen, wordt binnen de 'cure'-sector steeds meer eenzelfde verschuiving opgemerkt. Een voorbeeld van deze trend is de verkoop van (delen van) het Albert Schweitzer Ziekenhuis in Dordrecht. Het ziekenhuis verhuurde onderdelen van het ziekenhuis aan andere huurders en besloot deze onderdelen te verkopen om zich te kunnen richten op hun kerntaak: zorg verlenen.

Wat de eerstelijnszorgcentra betreft, blijkt uit een onderzoek van de Landelijke Huisartsenvereniging (LHV, 2021) dat huisartsen in de problemen komen met huisvesting. Een groot deel van de huisartsen geeft aan dat er een gebrek is aan geschikte woningen en ruimte om te bouwen. Bovendien worden de huur- of aankooprijzen vaak als te hoog beschouwd in verhouding tot de vergoeding die huisartsen krijgen. Niet alleen in (grote) steden, maar ook in andere delen van het land geven huisartsen aan dat er onvoldoende ruimte is in het gebouw en dat ze vastlopen in hun zoektocht naar geschikte woningen.

Markttrends

Het transactievolume voor het jaar 2021 bedroeg ongeveer 1 miljard EUR. Ongeveer 75% van de investeringsvolumes heeft betrekking op woonzorgcentra. Een groot deel van het investeringsvolume wordt belegd door Nederlandse institutionele en private vastgoedfondsen, terwijl het aantal internationale (beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde) beleggers het laatste jaar blijft toenemen.

De netto toprendementen bedragen ongeveer 3,8% - 5,5% voor verzorgingstehuizen van topactiva, afhankelijk van de kwaliteit van de locatie, het gebouw en de huurder alsook de resterende huurtermijn. Het netto initieel rendement vertoonde een dalende trend in 2021.

Een gebrek aan aanbod van investeringsmogelijkheden in combinatie met een groeiend aantal geïnteresseerden in zorgvastgoed zorgt voor een neerwaartse druk op de rendementen. Dit heeft ertoe geleid dat de betrokkenen hun reikwijdte moeten verbreden en overwegen te investeren in andere segmenten binnen de 'care'- en 'cure'-sector, zoals eerstelijns zorgcentra, klinieken en revalidatiecentra. De netto toprendementen bedragen ongeveer 4,5% - 6,5% voor eerstelijnszorgcentra van topactiva, afhankelijk van de kwaliteit van de locatie, het gebouw en de huurder(s) alsook de resterende huurtermijn. Het netto aanvangsrendement vertoonde een dalende trend in 2021.

Bezettingsgraad met betrekking tot COVID

Na een periode van een lagere bezettingsgraad in woonzorgcentra is de bezettingsgraad vanaf februari 2021 weer gaan stijgen. De stijging van de bezettingsgraad in woonzorgcentra verloopt nog steeds traag en de verschillen tussen regio's zijn groot. De wachtlijsten worden korter, en die daling is in alle sectoren te zien (NZA, 2021).

DE DUITSE ZORGMARKT

Demografische evolutie in Duitsland

Volgens het Duitse Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) neemt het percentage personen van 67 jaar en ouder in Duitsland toe en zal het tegen 2037 pieken op 26% van de bevolking, wat neerkomt op een toename van 21 miljoen mensen. Het aandeel personen van 80 jaar en ouder bedroeg in 2019 7% en zal geleidelijk stijgen tot 12% in 2060. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om aan de groeiende vraag als gevolg van de vergrijzing te voldoen.

Zorgbehoefte

Gezien het groeiende aandeel ouderen in de Duitse bevolking zal het totale aantal hulpbehoevenden stijgen van 4,13 miljoen in 2019 naar 5,1 miljoen in 2030, een stijging van 23% dus. Onnodig te zeggen dat het aandeel zorgbehoevenden toeneemt met de leeftijd.

Landschap woonzorgcentra

Volgens de laatste beschikbare statistieken telt Duitsland ongeveer 15.380 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 969.553 bedden hebben.

Naar schatting zal tegen 2030 een totale capaciteit van ongeveer 157.000 wooneenheden nodig zijn. Dat betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 293.000 wooneenheden tussen nu en 2030.

Publieke exploitanten nemen ongeveer 5% van de bedden voor hun rekening, particuliere exploitanten ongeveer 43% en non-profitorganisaties ongeveer 52%.

Revalidatieklinieken

Volgens de laatste beschikbare statistieken (2016) telt Duitsland ongeveer 1.149 revalidatiefaciliteiten die samen een totale capaciteit van ongeveer 165.223 bedden hebben. De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg 83% en de gemiddelde verblijfsduur van een patiënt 25,3 dagen.

Particuliere exploitanten zijn goed voor 53% van de markt, met 609 faciliteiten in 2017. De pensioenverzekering van de federale en deelstaatregering (een publieke exploitant) is met ongeveer 90 faciliteiten de grootste exploitant van revalidatieklinieken. Niettemin maken de exploitanten in de publieke sector nog slechts 20% van de totale markt uit.

Revalidatieklinieken winnen ook aan belang in de activaklassen met langetermijnhuurovereenkomsten en stabiele, en vaak geïndexeerde, huurprijzen. Zij profiteren van demografische trends zoals de stijgende leeftijd van de bevolking. Wat geldt voor assistentiewoningen en woonzorgcentra geldt ook voor revalidatieklinieken. Dit type activa wint aanzienlijk aan belang in zorgvastgoed door het stijgende transactievolume, dat alleen is vertraagd door het gebrek aan beschikbare producten voor verkoop. De rendementen voor kerninvesteringen liggen tussen 4,3% en 4,8%.

Markttrends

Het transactievolume voor het jaar 2021 bedroeg bijna 3,7 miljard EUR, dat is een stijging van 23% ten opzichte van vorig jaar en circa 208% ten opzichte van 5 jaar geleden (2017). Ongeveer 59% van de investeringsvolumes van 2021 heeft betrekking op woonzorgcentra. Internationale investeerders domineerden deze markt met circa 1 miljard EUR geïnvesteerd in de Duitse zorgvastgoedmarkt.

Het toprendement daalde tot 3,9%, wat een historisch dieptepunt was, maar dat nog altijd hoger is dan het beleggingsrendement gegenereerd door andere activacategorieën (bv. 2,76% voor kantoren). Verwacht wordt dat de vraag van nationale en internationale institutionele beleggers naar goed geplaatste zorgcentra hoog zal blijven, waarbij de nieuwe ontwikkelingsactiviteit in deze activacategorie veel te laag zal blijven. De druk op de rendementen zal dus hoog blijven.

Commentaar bij COVID-19

De COVID-19-crisis had geen impact op het transactievolume; integendeel, de vraag is toegenomen. Dit bewijst nogmaals de veerkracht van deze activacategorie. Bovendien zal het investeringsvolume naar verwachting nog meer toenemen zodra alle COVID-19-gerelateerde maatregelen worden opgeheven voor zorgactiva. Over het algemeen is de vaccinatiegraad in Duitse woonzorgcentra hoog, wat uitbraken in inrichtingen beperkt en de dagelijkse verrichtingen vergemakkelijkt. Hoewel woonzorgcentra verplicht een klein aantal kamers moesten reserveren voor mogelijke COVID-19-gevallen, had dat over het algemeen weinig impact op de bezetting.

Commentaar bij de huidige economische situatie

Onzekerheid in combinatie met de effecten van de opgelegde maatregelen om het aantal besmettingen terug te dringen, zorgden in het eerste kwartaal van 2020 voor een zware recessie van de Duitse economie, met een daling van het bbp van 11,5%. Toen de coronamaatregelen werden versoepeld, daalden de gevallen en veerde de economie in het derde kwartaal op met een stijging van zo'n 8%. Eind oktober werden nieuwe maatregelen opgelegd om een tweede besmettingsgolf in te perken en de opleving vertraagde, waardoor de bbp-groei voor het hele jaar op -4,93% kwam. 2021 kende een vergelijkbaar patroon, maar was minder belastend: het bbp herstelde tot 2,85%. Ondanks de omikrongolf wordt nu een duurzaam herstel verwacht, aangezien het aantal gevaccineerden bij de bevolking toeneemt en het vertrouwen terugkeert. De verwachtingen met betrekking tot de aanhoudende opleving worden weerspiegeld in de positieve prognose voor de bbp-groei in 2022 van 3,56%. De huidige en verwachte hoge inflatie heeft slechts een beperkte impact op de huurbetalingen van de exploitanten, aangezien de indexering meestal op een relatief laag niveau wordt afgesloten.

DE SPAANSE ZORGMARKT

Demografische evolutie in Spanje

Volgens het INE neemt het percentage personen van 67 jaar en ouder in Spanje toe en zal het tegen 2051 pieken op 29% van de bevolking, wat neerkomt op 14.491.157 personen. Het aandeel personen van 80 jaar en ouder bedroeg in 2020 6% en zal geleidelijk stijgen tot 14% in 2061. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om aan de groeiende vraag als gevolg van de vergrijzing te voldoen.

Zorgbehoefte

Gezien het groeiende aandeel ouderen in de Spaanse bevolking zal het totale aantal hulpbehoevenden stijgen van 1,4 miljoen in 2021 naar 2,1 miljoen in 2030, een stijging van 50% dus. Onnodig te zeggen dat het aandeel zorgbehoevenden toeneemt met de leeftijd.

Landschap woonzorgcentra

Volgens de laatste beschikbare statistieken, opgenomen in het rapport 'Informes Envejecimiento en red' van 2021, telt Spanje ongeveer 5.556 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 384.251 bedden hebben. Naar schatting zullen er tegen 2030 200.000 en tegen 2050 ongeveer 400.000 extra bedden nodig zijn. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van ca. 100% wooneenheden tussen nu en 2050.

Publieke exploitanten nemen ongeveer 27% van de bedden voor hun rekening, particuliere exploitanten ongeveer 73%. Ongeveer 25% van het totale aantal privébedden wordt door de overheid gesubsidieerd ('camas concertadas'). Bijgevolg vertegenwoordigt de volledig particuliere vraag ongeveer 50% van het totale aanbod.

Markttrends

Het transactievolume in woonzorgcentra voor het jaar 2021 bleef historisch hoog. De belangrijkste transactie in Spanje in 2021 was de verwerving van 18 woonzorgcentra die Cofinimmo kocht van Batipart voor circa 150 miljoen EUR. Het aantal partnerschappen tussen investeerders en exploitanten is in de loop van 2021 verder toegenomen en zal naar verwachting in de toekomst worden voortgezet, wat zal leiden tot een verdere stijging van de investeringsvolumes.

Het toprendement is in 2021 licht gedaald en bedraagt per eind 2021 4,50%, wat historisch laag, maar nog steeds hoger is dan het beleggingsrendement dat wordt gegenereerd door andere activacategorieën zoals kantoren: 3,15%; retail voor het grote publiek: 3,50% en logistiek: 4,00%; om er enkele te noemen.

Aan de operationele kant zijn de exploitanten in 2021 geleidelijk de COVID-19-uitbraak te boven gekomen. Het vaccinatieprogramma in Spanje is succesvol uitgevoerd, alle bewoners in woonzorgcentra hebben een derde vaccin gekregen, en dat heeft bijgedragen tot het beperken van de verspreiding van COVID-19.

DE IERSE ZORGMARKT

Demografische evolutie in Ierland

Volgens het CSO (Central Statistics Office, centraal bureau voor de statistiek) neemt het percentage personen van 65 jaar en ouder in Ierland toe en zal het tegen 2036 een piek bereiken van 18,21% van de bevolking, wat neerkomt op ongeveer 1,02 miljoen mensen. Bij de laatste volkstelling van 2016 was het percentage personen van 80 jaar en ouder 3,1% en dit percentage zal naar verwachting geleidelijk stijgen en tegen 2036 uitkomen op 5,8%. Een landelijke toename van het aantal woonzorgcentra is nodig om te kunnen voldoen aan de groeiende vraag als gevolg van de vergrijzing.

Zorgbehoefte

Gezien het groeiende aandeel ouderen in de Ierse bevolking, zal het totale aantal personen die afhankelijk zijn van een zorgcentrum tegen 2031 naar schatting stijgen van ongeveer 29.000 naar 43.000, dus een stijging van 48%. Het aandeel zorgbehoevenden neemt toe met de leeftijd.

Landschap woonzorgcentra

Volgens de laatste beschikbare statistieken telt Ierland ongeveer 540 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 31.900 bedden hebben.

Op basis van een recent rapport uit 2021 dat BDO in opdracht van Nursing Homes Ireland heeft opgesteld, wordt geschat dat tegen 2031 een totale capaciteit van ongeveer 45.000 bedden nodig zal zijn. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 1.310 bedden in deze periode.

Publieke exploitanten en de non-profitsector zijn goed voor ongeveer 20% van de bedden en particuliere exploitanten voor ongeveer 80%.

Markttrends

Het transactievolume in de woonzorgcentrumsector bedroeg voor 2021 bijna 600 miljoen EUR. Ongeveer 45% van dit bedrag is afkomstig van de beleggingsfondsen van Prop Co en de rest van de activiteit van Op Co. Er was geen noemenswaardige sale & leaseback-activiteit in het voorgaande jaar. Op beide markten domineerden veeleer de Europese dan de binnenlandse entiteiten.

Het hoogste reële waarde rendement bleef stabiel op ca. 4,5%. Daarentegen liggen de rendementen van topkantoren in Dublin momenteel tussen 3,85% en 4,25%, met de toptrentes van de Dublin PRS (Private Rental Schemes) en de sterk presterende industriële sectoren, die momenteel respectievelijk tussen 3,65% en 4,25% en 3,95% en 4,75% liggen. De verhuuractiviteiten in de woonzorgcentrumsector varieerden tussen 50-55% van de EBITDAR.

Commentaar bij COVID-19

In januari 2022 heeft de COVID-19-pandemie in Ierland een aanzienlijke impact gehad op gezondheids-, economisch en sociaal vlak. De impact op de markt van verzorgingstehuizen was in operationeel opzicht substantieel, aangezien woonzorgcentra van het eerste kwartaal van 2020 tot en met het begin van het tweede kwartaal van 2021 in effectieve zelfisolatie zaten.

COVID-19 stak in het eerste kwartaal 2021 opnieuw de kop op met een zeer agressieve derde golf, die de operationele kant van de woonzorgcentrumsector negatief beïnvloedde, net als in het tweede kwartaal van 2020. Het overgrote deel van het personeel en de bewoners van woonzorgcentra is inmiddels volledig gevaccineerd. Dit heeft geleid tot een welkome stabilisatie van de ziekte in de woonzorgcentra, nu familiebezoek opnieuw toegestaan was, in een geleidelijke terugkeer naar een normalere operationele omgeving; zij het nu onderworpen aan verscherpte preventieve COVID-19-maatregelen. Daarnaast heeft de overheid vanaf september een aanvullend boosterprogramma uitgerold voor woonzorgcentrum-bewoners, eerstelijns werkers en 80-plussers.

Op het gebied van overheidssteun eindigde in juni 2021 de TAPS, of 'Temporary Assistance Payment Scheme' (tijdelijke bijstandsgeregeling), die in april 2020 is ingegaan ter ondersteuning van vrijwilligersorganisaties en particuliere woonzorgcentra die met extra kosten kampen vanwege COVID-19.

De overheid blies in april 2021 het hoogste alarmniveau, oftewel niveau 5, af. In januari 2022 is bijna 95% van de bevolking van het land ouder dan twaalf jaar gevaccineerd, wat een van de hoogste percentages per bevolking binnen de EU is.

Ondanks de moeilijkheden die zijn opgetreden als gevolg van COVID-19 en de opkomst van de omikronvariant tegen het einde van 2021, zijn wij van mening dat de fundamenten van de zorgcentrasector in Ierland op langere termijn relatief gezond blijven voor moderne/speciaal gebouwde woningen.

De markt heeft de afgelopen 12 maanden aanzienlijk meer geïnvesteerd in de sale and leaseback-activiteiten, in combinatie met verdere uitbreiding door nieuwere Europese exploitanten.

DE FINSE ZORGMARKT

Demografische evolutie in Finland

Volgens Statistics Finland zal het aantal personen van 75 jaar en ouder tegen 2040 met bijna 330.000 toenemen, wat neerkomt op een groei van 57%. Verwacht wordt dat de snelle vergrijzing van de Finse bevolking de komende 20 jaar tot de snelste in de Europese Unie zal behoren. De bevolking zal tot 2035 langzaam blijven groeien en daarna zal de groei matig afnemen.

Het aantal personen van 65 jaar en ouder zal in 2040 naar verwachting ongeveer 1.500.000 bedragen, wat neerkomt op 27% van de bevolking. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om aan de groeiende vraag als gevolg van de vergrijzing te voldoen. De demografie en de bevolkingsgroei zijn de belangrijkste drijfveren voor de toenemende behoefte aan ouderenzorg en gezondheidszorginstellingen.

Woonzorgcentra

Volgens de laatste beschikbare statistieken telt Finland ruim 2.000 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 65.300 bedden hebben. Publieke exploitanten nemen ongeveer 46% van de bedden voor hun rekening en particuliere exploitanten ongeveer 54%.

Markttrends

Het herstel van de economie verbeterde het sentiment en de activiteit op de vastgoedmarkt in Finland in 2021. Door de toegenomen activiteit steeg het transactievolume van de tweede jaarhelft van 2021 tot ca. 4,1 miljard EUR. Het totale transactievolume in het jaar 2021 bedroeg ca. 7,1 miljard EUR, een stijging van 19,6% tegenover 2020. In 2021 kwam 58% van het totale volume van internationale investeerders en ging 55% van het kapitaal naar panden in de agglomeratie van Helsinki. De residentiële sector was de grootste met 33% van het totale volume (2,4 miljard EUR) gevolgd door kantoren en industrie en logistiek met respectievelijk 31% en 13%.

De gelijkmatige, langdurige inkomsten uit zorg- en andere gemeenschapseigendommen blijven in trek bij beleggers. Het investeringsvolume voor publieke gebouwen bedroeg in 2021 843 miljoen EUR en is met 34% gedaald tegenover 2020. Hoewel het investeringsvolume de records van vorig jaar niet haalde, steeg het aantal transacties. De publieke vastgoedsector was de vierde grootste sector met een aandeel van 12% in het totale volume. De sector is uitgebreid van de traditionele zorg tot een groter aanbod van deelsectoren, zoals brandweerkazernes en buurthuizen.

De investeringsvraag naar deze panden is gestaag gegroeid en de belangrijkste drijfveren zijn demografische en structurele megatrends. De sector spreekt beleggers aan vanwege zijn defensieve eigenschap als sector die relatief gelijkmatige kasstromen op lange termijn biedt. De markt wordt gedomineerd door binnenlandse en

Scandinavische investeerders – maar de afgelopen jaren zijn er ook spelers van buiten Scandinavië, vooral vanuit België, toegetreden tot de markt. Het toeprendement voor zorgcentra is in 2021 verder gecomprimeerd en daalt van 4,75% naar 4,25% als gevolg van een sterke vraag van beleggers en gunstige marktfundamenten.

DE ITALIAANSE ZORGMARKT

Demografische evolutie in Italië

Volgens de Healthcare European Review, die Colliers International in 2019 heeft gepubliceerd, neemt het percentage 65-plussers in Italië toe en zal het in 2030 27,1% van de bevolking bedragen, wat neerkomt op 16,4 miljoen mensen. Het percentage mensen van 75 jaar en ouder was in 2030 11,6%. Het aandeel van de bevolking van 80 jaar en ouder in de Italiaanse bevolking zal tegen 2060 naar verwachting meer dan verdubbelen tot 13,2%, waarbij het grootste deel van de groei na 2030 zal plaatsvinden. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om te voldoen aan de toenemende vraag als gevolg van de vergrijzing van de bevolking. Volgens het Colliers EMEA Healthcare Report van 2021 heeft Italië ook de hoogste levensverwachting en één van de laagste vruchtbaarheidscijfers.

Zorgbehoefte

Volgens het rapport 'Senior Living and Healthcare 2021' van Colliers EMEA vertalen de kenmerken van het vergrijzingsproces van de Italiaanse bevolking zich in een groeiende behoefte aan gezondheidszorg.

Gezien het groeiende aandeel van de senioren in de Italiaanse bevolking, zal het totale aantal afhankelijke personen stijgen van 2,9 miljoen in 2021 tot 5 miljoen in 2030, een stijging met 72%. Het spreekt vanzelf dat het percentage afhankelijke personen toeneemt met de leeftijd. Op jaarbasis zijn de uitgaven voor gezondheidszorg tussen 2017 en 2019 met meer dan 8% gestegen (inclusief geneesmiddelen en supplementen met 6%) terwijl ongeveer 3% van de consumentenuitgaven aan gezondheid wordt besteed, zal dit naar verwachting stijgen tot 4% in 2035 om het huidige lage niveau van de overheidsuitgaven te compenseren.

Landschap woonzorgcentra

Vóór COVID-19 richtten de investeerders zich vooral op instellingen voor gezondheidszorg, zoals privé-klinieken en woonzorgcentra. Deze oriëntatie werd grotendeels ingegeven door de vergrijzing van de bevolking.

Volgens de laatste beschikbare statistieken (Annuario Statistico del Servizio Sanitario Nazionale, gepubliceerd door het Ministero della Salute op 18.12.2020) telt Italië ongeveer 7.500 woonzorgcentra, waarvan 83% privé is en 46% gereserveerd is voor hulp aan bejaarden.

Het noorden van het land heeft het grootste aantal zorgcentra. De regio met de meeste voorzieningen is Lombardije, met meer dan 1.400 voorzieningen en meer dan 69.000 bedden. Hoewel het totale aantal bedden de afgelopen tien jaar met 26% is gestegen, is de werkelijke dekkingsgraad laag, namelijk 1,8%; Italië heeft zelfs één van de laagste beddenvoorraden van Europa.

Naar schatting moeten er tegen 2035 meer dan 600.000 bedden bij het huidige aanbod komen, dat naar verwachting meer dan verdubbeld zal zijn.

Markttrends

In de eerste helft van 2021 bedroeg het volume van de transacties in seniorenresidenties en woonzorgcentra bijna 280 miljoen euro, waardoor er in de afgelopen vijf jaar in totaal 700 miljoen euro in ouderenzorg is geïnvesteerd.

Het in 2020 geïnvesteerde bedrag was echter het laagste van de afgelopen zes jaar (ongeveer 300 miljoen in de categorie Senior Housing). Dit cijfer weerspiegelt het voornaamste probleem waarmee de beleggers te kampen hebben, namelijk de schaarste van het bestaande product. Daarom is het soms nodig om operaties af te sluiten via een sale & leaseback-proces.

Het 'prime' rendement is het afgelopen jaar min of meer stabiel gebleven op 5-5,75% en is nog steeds hoger dan de rendementen van andere soorten vastgoed (bijv. eerste klas kantoren, winkels, logistiek); voor de toekomst wordt echter een lichte compressie verwacht.

In Italië heeft de vaccinatiecampagne COVID-19, net als in andere Europese landen, duidelijk gemaakt dat er meer moet worden geïnvesteerd in de infrastructuur van de gezondheidszorg in Italië. Met de huidige stijging van de vraag naar gezondheidszorg, en een verdere (potentiële) stijging van de behoeften aan gezondheidszorg in de toekomst, lijkt het bestaande aanbod, zowel privé als openbaar, niet voldoende te zijn om aan deze behoeften te voldoen. De overheidssector investeert steeds minder in het segment van de woonzorgcentra, terwijl uit de sociaal-demografische statistieken blijkt dat de behoefte steeds groter zal worden, zodat er veel ruimte is voor privékapitaal.

DE BRITSE ZORGMARKT

Demografische evolutie in het Verenigd Koninkrijk

Volgens The Office of National Statistics neemt het percentage personen van 65 jaar en ouder in het Verenigd Koninkrijk toe en zal het tegen 2022 pieken op 18,9% van de bevolking, wat neerkomt op 12,7 miljoen mensen. Het aandeel personen van 85 jaar en ouder bedroeg in 2020 circa 1,6 miljoen personen en zal geleidelijk stijgen tot ruim 3,7 miljoen in 2050. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om aan de groeiende vraag als gevolg van de vergrijzing te voldoen.

Zorgbehoefte

Gezien het groeiende aandeel ouderen in de Britse bevolking meldt LaingBuisson (Care Homes for Older People, 31^e editie) een extra vraag vanwege 17.000 hulpbehoevenden in Engeland in het volgende decennium, in vergelijking met het niveau van de vraag vóór COVID-19 in 2020, die allemaal een plaats zullen moeten krijgen in zelfstandige verzorgingstehuizen aangezien het aanbod in de publieke sector blijft dalen.

Tegen 2030 zal 7% van de Britse bevolking ouder zijn dan 75 jaar en in deze leeftijdsgroep is de kans op behoefte aan een zorgcentrum 6 keer groter dan voor iemand van 65-74 jaar.

Landschap woonzorgcentra

Volgens de laatste beschikbare statistieken telt het Verenigd Koninkrijk ongeveer 17.600 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 500.000 bedden hebben.

Naar schatting zullen er tegen 2030 ongeveer 80.000 en tegen 2050 ongeveer 280.000 wooneenheden nodig zijn. Dat betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 10.000 wooneenheden tussen nu en 2050.

De sector wordt sterk gedomineerd door particuliere en non-profitexploitanten die 95 % van alle bedden leveren, terwijl de overige 5 % in handen is van publieke exploitanten.

Markttrends

In augustus 2021 bedroegen de investeringen in gezondheidszorg in het Verenigd Koninkrijk voor de voorbije 12 maanden in totaal 4,1 miljard EUR.

Er blijft een grote pool van Europese kapitaaldoelstellingen, terwijl verschillende potentiële nieuwkomers op zoek zijn naar geschikte kansen. De sector is een ideaal middel voor fondsen die hun ESG-profiel willen opkrikken, met een sterke nadruk op het sociale element. In 2021 maakten internationale investeerders 40 % uit van de sale & leaseback-markt in EMEA.

Het toprendement bleef stabiel op 4,25 %, wat hoger is dan het beleggingsrendement van andere activacategorieën (bv. 6,50 % op topsegment retail en 5,50 % op topsegment industriële magazijnen).

Net als in veel andere sectoren heeft COVID-19 een aanzienlijke impact gehad op de beroepsmarkt van zorgcentra. Tussen maart en juni 2020 waren er 14.519 COVID-19-gerelateerde sterfgevallen in zorginstellingen – ongeveer 25 % van alle sterfgevallen in zorginstellingen in diezelfde periode. Dit resulteerde in een daling van de gemiddelde bezettingsgraad van 85 % van de geregistreerde bedden in maart 2020 naar circa 77 % in september 2020. Een gemiddelde daling van ongeveer 8 procentpunten. In het Verenigd Koninkrijk bedroeg het totale aantal sterfgevallen in verzorgingstehuizen als gevolg van COVID-19 eind februari 2021 ongeveer 34.000.

Het hoge aandeel sterfgevallen in de ouderenzorgsector kan worden toegeschreven aan meerdere factoren; het leeftijdsprofiel van de bewoners – die onder de meest kwetsbare categorie vallen –, het gebrek aan richtlijnen en het tegenstrijdige advies in de onzekere beginperiode.

De verwachting is dat de gemiddelde wekelijkse vergoedingen in het Verenigd Koninkrijk zullen stijgen om de gevolgen van de stijgende inflatie en stijging van de nationale minimumloonkosten en van de sociale verzekering tegen te gaan. Exploitanten kunnen onder druk komen te staan wanneer er sprake is van een grotere lokale concurrentie waardoor zij competitiever moeten zijn op het gebied van prijsstelling om de bezetting te handhaven en nieuwe inwoners aan te trekken. Dit zal ook betrekking hebben op het behoud van personeel met aantrekkelijke lonen en voordelen, of het risico om meer kosten voor uitzendkrachten te maken door gebrek aan beschikbaar zorg-/verplegend personeel.

Woonzorgcentrum – Oleiros (ES)



De kantorenmarkt

Op 31.12.2021 is de reële waarde van de portefeuille van Cofinimmo in de kantorensector goed voor 24 % van de totale geconsolideerde portefeuille van de vennootschap.

DE BRUSSELSE KANTORENMARKT

Huurmarkt/Take up

De kantorenmarkt in België eindigde in 2021 met een totale take-up van 679.500 m² (inclusief verhuur, verlengingen en aankopen voor eigen gebruik), een stijging van ongeveer 23 % ten opzichte van de activiteitsgraad van vorig jaar (551.000 m²). De verwachtingen voor 2021 hebben 2020 overtroffen.

De kantorenmarkt in Brussel (inclusief de periferie) noteerde een take-up van 438.500 m². Dat is een stijging van bijna 55 % ten opzichte van vorig jaar. Er werden zo'n 328 overeenkomsten gesloten, dat is ruim 10 % meer dan het jaar ervoor.

In totaal was er in 2021 455.000 m² aan kantoorruimtes in aanbouw, er kwam voor het einde van het jaar bijna 215.000 m² op de markt en er werd 49.000 m² op speculatieve basis gebouwd. In 2021 was 77 % van de projecten in aanbouw al voorverhuurd. Door deze trend is de impact van de nieuwe opleveringen op de leegstandsgraad lager dan verwacht. Hierdoor blijft de Brusselse kantorenmarkt eind 2021 stabiel met een gemiddelde huurleegstand van 7,65 %, wat een lichte daling betekent ten opzichte van het laatste kwartaal van 2021.

In combinatie met de speculatieve pijplijn die momenteel in aanbouw is, zou de leegstandsgraad eind 2022 kunnen oplopen tot 8,5 %.

Momenteel blijft de leegstandsgraad boven 4,00 % in het centrum van Brussel en bedraagt deze ongeveer 3,70 % in de Europese wijk, 5,00 % in de Noordwijk en 3,90 % in de Vijfhoek. De gemiddelde leegstandsgraad in de gedecentraliseerde en perifere wijken blijft ondertussen hoog met respectievelijk 11,05 % en 18,44 %.

Op 31.12.2021 bedroeg de bezettingsgraad voor de kantorenportefeuille van Cofinimmo 93,7 %, tegenover 7,65 % voor de totale Brusselse kantorenmarkt.

Het topsegment kantoorverhuur in Brussel bleef stabiel op 320 EUR/m²/jaar gedurende het hele jaar 2021. De meeste wijken behielden hun tophuurprijzen in het vierde kwartaal, met uitzondering van de Noordwijk, waar de tophuurprijs daalde tot 230 EUR/m²/

jaar. Tegen eind 2022 zouden de tophuurprijzen kunnen stijgen tot 325 EUR/m²/jaar.

Investeringsmarkt

De Belgische kantorenmarkt noteerde een totaal investeringsvolume van 2,396 miljard EUR, waarvan 2,284 miljard in de Brusselse kantorenmarkt. In totaal werden 19 transacties van meer dan 30 miljoen EUR geregistreerd op de kantorenmarkt in Brussel. De meest opmerkelijke transacties zijn de verwerving van REALEX voor meer dan 250 miljoen EUR, de verkoop van de ASTROTOREN (meer dan 230 miljoen EUR) en de verwerving van MOBIUS II voor meer dan 210 miljoen EUR.

De druk van de 'prime yields' voor kantoren in Brussel zet zich voort en heeft 3,60 % bereikt voor het Central Business District. Verwacht wordt dat de 'prime yield' in 2022 zal dalen tot 3,50 % voor producten met 3/6/9-huurcontracten door een intense concurrentie voor kernactiva. Het lange toprendement bedraagt 3,20 % in het laatste kwartaal van 2021 en zal naar verwachting volgend jaar al dalen tot 3,15 %.

Vastgoed van distributienetten

Op 31.12.2021 is de reële waarde van Cofinimmo's vastgoedportefeuille van distributienetten goed voor 9 % van de totale geconsolideerde portefeuille van de vennootschap. Het risicoprofiel van de dochtervennootschappen (Pubstone voor de restaurant/cafésector in België en Nederland, en Cofinimur I voor de lokale agentschappen/winkelsectoren in Frankrijk) is zowel geografisch als door hun bijzondere aard gediversifieerd tussen commercieel vastgoed en vastgoedbeleggingen met mogelijk herontwikkelingspotentieel.

De uitbraak van COVID-19 had een impact op de retailmarkt en vooral de Food & Beverage-sector door de opeenvolgende lockdowns en beperkende maatregelen. Retailers en exploitanten van Food & Beverage pasten zich echter aan deze situatie aan met de implementatie van alternatieven zoals een belangrijke toename van leveringen of afhaalactiviteiten. Sinds april 2021 verbetert de situatie naarmate de vaccinatiegraad toeneemt en de implementatie van het 'Covid Safe Ticket' stelt de exploitanten van Food & Beverage op dit moment in staat hun deuren te openen onder bepaalde voorwaarden, maar die mogen slechts tijdelijk zijn.

VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE WAARDERINGSDESKUNDIGEN

Brussel, 23 februari 2022

Raad van Bestuur van Cofinimmo NV

Betreft: Waardering op 31 december 2021

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn geconsolideerde vastgoedportefeuille op 31 december 2021 in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

Bedrijven Cushman & Wakefield (C&W), PricewaterhouseCoopers (PwC), Jones Lang Lasalle (JLL), CBRE en Colliers 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 zorgportfolio in Ierland wordt door C&W Ierland gewaardeerd.

De zorgportfolio in Italië wordt door Colliers Italië gewaardeerd.

De zorgportfolio in het Verenigd Koninkrijk wordt door JLL Verenigd Koninkrijk gewaardeerd.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden gewaardeerd door C&W.

De portfolio van de andere distributienetwerken in België wordt deels door JLL en deels door PwC gewaardeerd.

De portfolio van de distributienetwerken in Frankrijk wordt gewaardeerd door C&W.

C&W, PwC, JLL, CBRE en Colliers 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 12%¹ of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in andere landen 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 (residuele waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuele waarde dermate evolueren dat op de vervaldag van de huurvorderingen, de residuele 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 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 waarderingdatum 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 ‘materiele onzekerheidsclausule’ zoals gedefinieerd door VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation – Global Standards.

Om misverstanden te voorkomen, werd deze verklarende nota 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 waarderingdatum.

1. Vanaf 1.1.2022 is de overdrachtsbelasting in Vlaanderen (met uitzondering van je enige, eigen woning) verhoogd tot 12%. Deze wijziging is reeds rekening gehouden in de waarden per 31.12.2021.

Investeringswaarde en reële waarde

Rekening houdend met de bovenstaande opinies bedraagt de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2021, 5.965.998.000 EUR.

Rekening houdend met de bovenstaande opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2021 5.709.836.000 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, 5,5% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 5,6% van de investeringswaarde bedragen. Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 98,1%.

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 2,5% 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	% van de Reële Waarde
Zorgvastgoed	3.968.137.000	3.798.728.800	67%
Kantoren	1.415.618.000	1.381.090.600	24%
Distributienetwerken	582.243.000	530.017.000	9%
TOTAAL	5.965.998.000*	5.709.836.000*	100%

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per expert kan als volgt onderverdeeld worden:

Expert	Investeringswaarde	Reële Waarde
C&W België	2.093.003.200	2.014.362.000
C&W Frankrijk	482.948.400	452.575.000
C&W Nederland	149.531.000	138.455.000
C&W Duitsland	64.253.500	60.300.000
C&W Spanje	247.070.000	239.645.000
C&W Ierland	98.124.500	89.280.000
Totaal C&W	3.134.930.600	2.994.617.000
CBRE Finland	69.400.000	66.800.000
Totaal CBRE	69.400.000	66.800.000
Colliers Italië	193.361.000	189.570.000
Totaal Colliers	193.361.000	189.570.000
JLL België	389.369.000	379.872.000
JLL Frankrijk	79.080.000	73.890.000
JLL Verenigd Koninkrijk	73.542.000	68.667.600
Totaal JLL	541.991.000	522.429.600
PwC België	932.319.000	909.579.800
PwC Nederland	467.176.000	433.590.000
PwC Duitsland	626.820.000	593.250.000
Totaal PwC	2.026.315.000	1.936.419.800
Eindtotaal	5.965.998.000*	5.709.836.000*

* Afgerond op het duizendtal.

C&W Opinion

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W België een investeringswaarde van 2.093.003.200 EUR en een reële waarde van 2.014.362.000 EUR.

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Frankrijk een investeringswaarde van 482.948.000 EUR en een reële waarde van 452.575.000 EUR.

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Nederland een investeringswaarde van 149.531.000 EUR en een reële waarde van 138.455.000 EUR.

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Duitsland een investeringswaarde van 64.253.500 EUR en een reële waarde van 60.300.000 EUR.

Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Spanje een investeringswaarde van 247.070.000 EUR en een reële waarde van 239.645.000 EUR.

Voor wat betreft het Ierse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Ierland een investeringswaarde van 98.124.500 EUR en een reële waarde van 89.280.000 EUR.

- Gregory Lamarche, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation
- Jean-Philippe Carmarans, MRICS
C&W International Partner,
Head of Valuation Frankrijk
- Frank Adema LLM MSRE MRICS RT – CIS HypZert (MLV)
C&W International Partner,
Head of Valuation Netherlands
- Martin Belik, MRICS
C&W International Partner,
Head of Valuation & Advisory Germany
- Tony Loughran, MRICS
C&W Partner,
Head of Valuation & Advisory Spain
- Patricia Staunton, MRICS
Regional Director,
Cushman & Wakefield Ireland

Opinie van CBRE

CBRE Finland bevestigt een investeringswaarde van 69.400.000 EUR en een reële waarde van 66.800.000 EUR.

- Olli Kantanen
Head of Valuation & Research,
CBRE Finland OY

Opinie van Colliers

Colliers Italië bevestigt een investeringswaarde van 193.361.000 EUR en een reële waarde van 189.570.000 EUR.

- Giulia Longo, MRICS
CEO,
Colliers Real Estate Services Italia

Opinie van JLL

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL België een investeringswaarde van 389.369.000 EUR en een reële waarde van 379.872.000 EUR.

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Frankrijk een investeringswaarde van 79.080.000 EUR en een reële waarde van 73.890.000 EUR.

Voor wat betreft het Britse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Verenigd Koninkrijk een investeringswaarde van 73.542.000 EUR en een reële waarde van 68.667.600 EUR.

- Greet Hex, MRICS
JLL Director Valuation & Consulting,
Belgium
- Pierre-Jean Poli
Directeur expertises Grand Lyon,
voor rekening van Jones Lang LaSalle Expertises
- Alan Bennett, MRICS
Directeur,
voor rekening van Jones Lang LaSalle Limited

Opinie van PwC

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC België een investeringswaarde van 932.319.000 EUR en een reële waarde van 909.579.800 EUR.

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Nederland een investeringswaarde van 467.176.000 EUR en een reële waarde van 433.590.000 EUR.

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Duitsland een investeringswaarde van 626.820.000 EUR en een reële waarde van 593.250.000 EUR.

- PwC Enterprise Advisory SRL / BV
Vertegenwoordigd door Geoffroy Jonckheere*, MRICS Partner
(* Geoffroy Jonckheere BV, Partner,
vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, Geoffroy Jonckheere
- Koniwin Domen, MRICS
Director, PwC Netherlands
- Dirk Hennig,
Partner, PwC Germany

COFINIMMO OP DE BEURS

Cofinimmo biedt twee soorten beursgenoteerde instrumenten aan met elk een verschillend risico-, liquiditeits- en rendementsprofiel.

Het Cofinimmo-aandeel

Het Cofinimmo-aandeel is 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 31.12.2021 bedroeg de beurskapitalisatie van Cofinimmo 4,5 miljard EUR.

BEURSCONTEXT

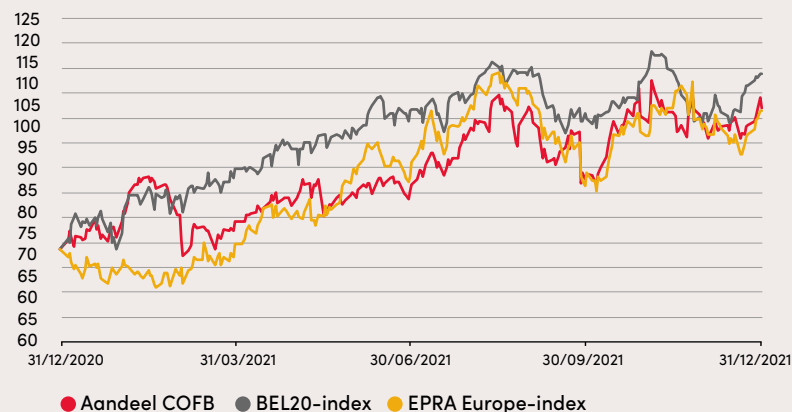
In tegenstelling tot 2020 werd 2021 gekenmerkt door een sterke stijging van de aandelen- en obligatiemarkten. Verscheidene gebeurtenissen hadden een positief effect op de markten, ondanks de gezondheidscrisis. De vaccinatie in de ontwikkelde landen en onderzoek naar het virus leidde tot een groei van het BBP in de Verenigde Staten van +5,6% en Europa boekte een historische groei van +5,2%. Wat de obligatierendementen betreft, zijn de belangrijkste lange rentevoeten in 2021 gestegen, zoals de Bund op 10 jaar,

die een hoogtepunt van -0,10% bereikte, of de rente op Treasuries 10 dat het niveau van +1,7% overschreed. De aandelenmarkt is zeer volatiel gebleven, terwijl ook recordhoogtes werden bereikt.

Om de gevolgen van de pandemie tegen te gaan, werden in de Verenigde Staten en Europa steun- en fiscale stimuleringsmaatregelen genomen. Deze groei heeft verschillende gevolgen gehad, zoals een overaanbod van productiepotentieel, met als gevolg een onevenwicht tussen vraag en aanbod, een aanzienlijke stijging van de prijzen van grondstoffen en energie, een versnelling van de inflatie en een daling van het werkloosheidspercentage.

Na de economie door de gezondheidscrisis heen gesteund te hebben, hebben de centrale banken eind 2021 enkele monetaire beleidsbeslissingen genomen in het kader van de inflatiebestrijding.

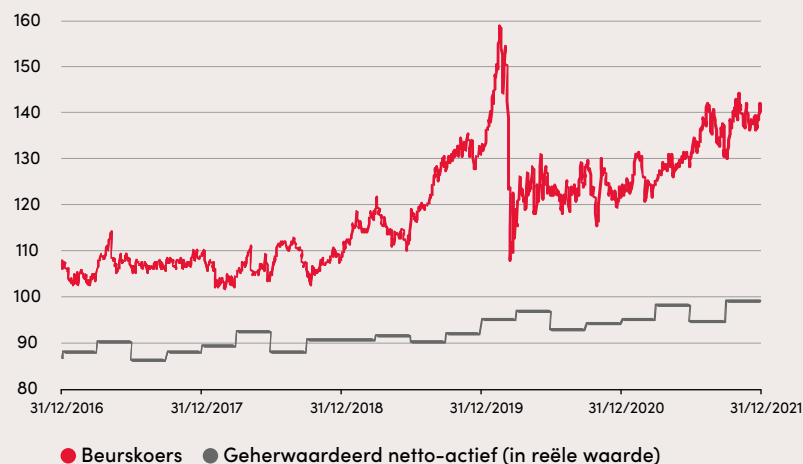
BEURSPRESTATIE (basis 100 op 31.12.2020)



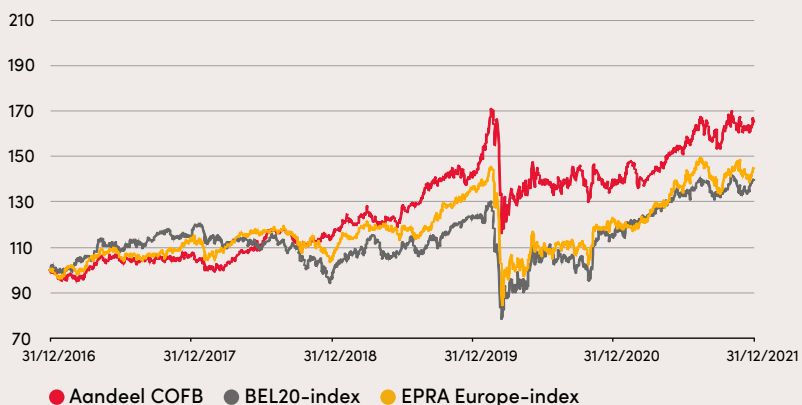
36,6%

GEMIDDELDE PREMIE VAN HET AANDEEL
OP DE INTRINSIEKE WAARDE (IFRS)

VERGELIJKING VAN DE BEURSKOERS MET HET
GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF PER AANDEEL (in EUR)



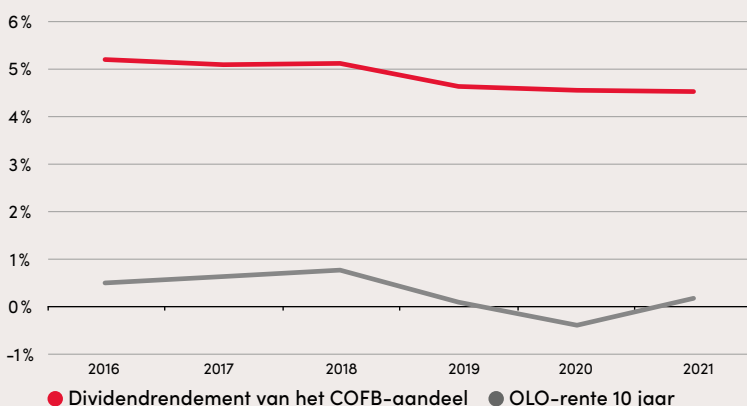
TOTALE RENDEMENT (basis 100 op 31.12.2016)



4,5 miljard EUR

BEURSKAPITALISATIE OP 31.12.2021

VERGELIJKING VAN HET DIVIDENDRENDEMENT MET DE OLO 10 JAAR-RENTE (in EUR)



De Amerikaanse Federal Reserve heeft het einde van haar programma voor de aankoop van activa versneld en is van plan de Fed Funds-rente te verhogen in 2022, na een hogere en meer duurzame inflatie dan verwacht. De Europese Centrale Bank van haar kant heeft haar belangrijkste rentetarieven niet aangeraakt, maar heeft aangekondigd dat zij eind 2021 haar activa-aankopen zal verminderen, wat een voorbode is van het einde van de kwantitatieve versoepeling (quantitative easing) en een overgang naar een verstrakking van het monetaire beleid (quantitative tapering) om de inflatie te bestrijden die langduriger is dan verwacht.

Als gevolg daarvan werd 2021 gekenmerkt door een aanzienlijke stijging op het merendeel van de financiële markten in de wereld en toont een wereldwijde groei van +5,6%. Bij wijze van indicatie kan worden vermeld dat de BEL20-index over het hele jaar een positieve prestatie van +19% heeft neergezet, en de EPRA Europe-index met +15%.

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

De eerste grafiek op de vorige bladzijde illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo-aandeel in 2021 in vergelijking met de BEL20- en EPRA Europe-index. De koers van het Cofinimmo-aandeel

schommelde tussen 121,00 EUR en 144,20 EUR, met een jaarlijks gemiddelde van 132,33 EUR. De slotkoers op 31.12.2021 bedroeg 140,50 EUR, wat een stijging van de koers met 15,35% 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 28,2% over vijf jaar of een gemiddelde premie van 36,6% voor 2021. Indien men de beurskoers vergelijkt met EPRA NAV (tot eind 2019) of met EPRA NTA (sinds 2020), bedraagt de gemiddelde premie 21,7% over vijf jaar of 29,6% voor 2021.

LIQUIDITEIT VAN HET COFINIMMO-AANDEEL

In 2021 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 naam bekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te vergroten.

Met een beurskapitalisatie van 4,5 miljard EUR op 31.12.2021 en een dagelijks gemiddeld volume van 6,2 miljoen EUR of ongeveer

47.100 aandelen, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van belangrijke institutionele beleggers te trekken.

TOTALE RENDEMENT (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 2020, dat in mei 2021 werd uitbetaald, registreerde het Cofinimmo-aandeel een totaal rendement van +20,7% voor het jaar 2021. 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 +65,2%, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van +13,0%. De BEL20- en de EPRA Europe-index noteerden een totale variatie van respectievelijk +39,5% en +44,6%, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van +7,9% en +8,9%.

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 31.12.2021 overschreden twee aandeelhouders 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 in handen had, en de Belgische vennootschap Forever Care-Ion, met 6,69% van het kapitaal.

DIVIDEND

De raad van bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 een dividenduitkering voorstellen die conform is met de prognose gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2020, nl. 6,00 EUR bruto per aandeel. Dit dividend stemt overeen met een brutorendement van 4,5% ten opzichte van de gemiddelde beurskoers van het aandeel in het boekjaar 2021 (tegenover een brutorendement van 4,5% in 2020).

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 +4,8%, tegenover een OLO-rente 10 jaar 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 2022' van dit document voor de huidige overwegingen met betrekking tot de vooruitzichten op een vermindering van de roerende voorheffing.

ISIN BE0003593044	2021	2020	2019
Beurskoers (in EUR)			
Hoogste	144,20	159,00	135,40
Laagste	121,00	108,00	108,50
Bij afsluiting	140,50	121,80	131,00
Gemiddelde	132,33	127,04	120,81
Dividendrendement¹	4,5%	4,6%	4,6%
Brutorendement² (op 12 maanden)	20,7%	-2,8%	7,9%
Dividend³			
Bruto	6,00 ⁴	5,80	5,60
Netto	4,20 ⁴	4,06	3,92
Volume			
Gemiddeld dagvolume	47.123	52.687	40.860
Jaarvolume	12.157.686	13.540.479	10.419.399
Aantal aandelen	31.695.481	27.061.917	25.849.283
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	4.453.215	3.296.141	3.386.256
Free float⁵	95%	100%	95%
Omloopsnelheid⁵	40,4%	50,0%	42,4%
Pay-out ratio	83,9%	84,7%	82,2%

1. Brutodividend op de jaarlijkse gemiddelde beurskoers.

2. De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 30%.

3. Koerswaardering + dividendrendement.

4. Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022.

5. Zoals gedefinieerd door Euronext.

De converteerbare obligatie

Cofinimmo was emittent van een enkele converteerbare obligatie die op 15.09.2021 afliep (zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document).

ISIN BE0002259282 (Cofinimmo NV 2016-2021)	2021	2020	2019
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	-	147,21	151,69
Gemiddelde	-	150,75	148,24
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	-	-1,0%	-2,0%
Effectief rendement bij de uitgifte	-	0,2%	0,2%
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 146,00 EUR)	-	0,1875	0,1875
Netto (per schijf van 146,00 EUR)	-	0,1313	0,1313
Aantal effecten	-	1.502.196	1.502.196
Conversieprijs (in EUR)	-	133,4121	135,8237

+ 20,7 %

TOTAALRENDEMENT VAN HET AANDEEL
VOOR DE AANDEELHOUDER IN 2021



Woonzorgcentrum Ciudad Mostoles – Madrid
(ES)

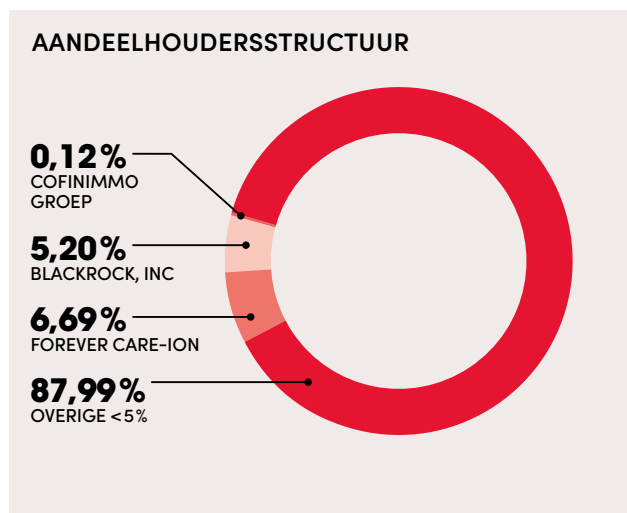
De niet-converteerbare obligaties

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 BE0002224906 (Cofinimmo NV 2015-2022)	2021	2020	2019
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	100,37	101,64	101,91
Gemiddelde	101,58	100,52	101,71
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	0,3%	0,6%	1,0%
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)	2021	2020	2019
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	103,49	100,05	99,63
Gemiddelde	104,12	99,76	100,13
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	1,0%	1,7%	1,8%
Effectief rendement bij de uitgifte	1,7%	1,7%	1,7%
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	1,70	1,70	1,70
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	1,19	1,19	1,19
Aantal effecten	700	700	700
ISIN BE0002269380 (Cofinimmo NV 2016-2024)	2021	2020	2019
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	104,96	102,16	99,80
Gemiddelde	105,05	97,85	100,33
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	0,3%	1,5%	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)	2021	2020	2019
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	96,84	101,73	-
Gemiddelde	100,39	101,75	-
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	1,252%	0,694%	-
Effectief rendement bij de uitgifte	0,957%	0,957%	-
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	0,875	0,875	-
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	0,613	0,613	-
Aantal effecten	5.000	5.000	-

Aandeelhoudersstructuur op 31.12.2021

Onderstaande grafiek geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit document heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie na deze op 12.04.2021 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 95%.



Eind september 2021 heeft Cofinimmo een analyse van haar aandeelhoudersbestand laten uitvoeren. In totaal zijn 93% van de houders van uitstaande aandelen geïdentificeerd, waarvan 55% institutionele aandeelhouders zijn, 28% particuliere aandeelhouders en 10% 'corporate' aandeelhouders (ondernemingen). Bijgevolg werd 7% van de aandelen niet geïdentificeerd.



Woonzorgcentrum Les Musiciens – Parijs (FR)

Agenda van de aandeelhouder

Gebeurtenis	Datum
Publicatie universeel registratiedocument 2021, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	08.04.2022
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2022	29.04.2022 (na beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2021	11.05.2022
Uitkering van het dividend met betrekking tot boekjaar 2021 ¹	
Coupon	Nr. 37
Datum coupononthechting (Ex-date) ²	16.05.2000
Registratiedatum (Record date) ³	17.05.2022
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 18.05.2022
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2022	29.07.2022 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2022	27.10.2022 (na beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2022	03.03.2023 (vóór beurs)

1. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022.

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-REFERENTIESTELSEL¹

EPRA - Prestatiemaatstaven

Definitie		31.12.2021		31.12.2020	
		(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel	(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel
1 EPRA resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	212.131	7,15	181.457	6,85
EPRA verwaterd resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten, rekening houdend met de mogelijke verwatering door financiële instrumenten op de afsluitingsdatum.	212.131	7,15	181.457	6,85
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.	3.637.015	114,82	2.976.658	110,11
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.	3.368.548	106,35	2.750.288	101,74
4 EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt 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.	3.278.098	103,49	2.595.527	96,01

Definitie		31.12.2021	31.12.2020
5 (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.	5,2%	5,5%
(ii) EPRA aangepast RIN	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	5,2%	5,5%
6 EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstand gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	1,9%	2,6%
7 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.	21,7%	20,7%
8 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.	19,3%	18,4%

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 NRV', 'EPRA NTA', 'EPRA NDV' 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 aandeel¹

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	260.337	119.222
Correcties om het EPRA resultaat te berekenen, uit te sluiten:	-48.206	62.235
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-13.025	37.342
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34.506	13.696
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren (ander resultaat op de portefeuille)	7.644	13.226
Overige (ander resultaat op de portefeuille)	13.837	10.420
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-7.768	-4.583
(v) Waardevermindering op de goodwill (ander resultaat op de portefeuille)	5.200	10.120
(vi) Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	-40.968	22.756
(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)	9.979	2.365
(ix) Aanpassingen inzake joint ventures	421	2.688
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-2.045	-8.452
EPRA resultaat	212.131	181.457
Aantal aandelen	29.655.292	26.478.781
EPRA resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	7,15	6,85
EPRA verwaterd resultaat²	212.131	181.457
Verwaterd aantal aandelen	29.671.967	26.495.581
EPRA verwaterd resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	7,15	6,85



Woonzorgcentrum Nouvel Azur –
Saint-Pierre-du-Regard (FR)

1. De synthese en de opmerkingen op de geconsolideerde resultatenrekeningen zijn vermeld op bladzijden 85–89 van dit document.

2. Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations', werden de OTA uitgegeven in 2011 niet meegerekend in het EPRA verwaterd resultaat op 31.12.2021.

De OTA uitgegeven in 2011 en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties (die vervielen op 15.09.2021) werden niet meegerekend in het EPRA verwaterd resultaat op 31.12.2020.

EPRA - Netto-actiefwaarde (EPRA Net Asset Value)¹

(x 1.000 EUR)	2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap volgens IFRS	3.233.274	3.233.274	3.233.274
Opnemen/uitsluiten:			
i) Hybride instrumenten	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAV)	3.233.274	3.233.274	3.233.274
Op te nemen:			
ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0
ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0
ii.c) Herwaardering van andere niet-courante investeringen	0	0	0
iii) Herwaardering van de financiële leasingvorderingen	80.887	80.887	80.887
iv) Herwaardering van de gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterd NAV tegen reële waarde	3.314.160	3.314.160	3.314.160
Uit te sluiten:			
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaarderingen van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	51.104	51.104	0
vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	47.397	47.397	0
vii) Goodwill voortkomend uit uitgestelde belastingen	-31.808	-31.808	-31.808
viii.a) Goodwill volgens IFRS-balans	0	-9.818	-9.818
viii.b) Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	0	-2.487	0
Op te nemen:			
ix) Reële waarde van de schulden met vaste rentevoet	0	0	5.564
x) Herwaardering van immateriële vaste activa tegen reële waarde	0	0	0
xi) Overdrachtsrechten	256.161	0	0
NAV	3.637.015	3.368.548	3.278.098
Verwaterd aantal aandelen	31.675.033	31.675.033	31.675.033
NAV per aandeel (in EUR/aandeel)	114,82	106,35	103,49

EPRA - Netto Initieel Rendement (NIR)² en aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)²

(x 1.000.000 EUR)	2021										
	Zorgvastgoed					Kantoren		Vastgoed van distributienetten			TOTAAL
	BE	FR	NL	DE	Overige	Pubstone BE	Overige BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR		
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	1.601,1	456,5	433,6	653,6	654,0	1.381,1	291,7	29,9	138,5	70,0	5.709,8
Activa bestemd voor verkoop	-	-13,2	-	-	-	-23,6	-	-	-	-3,1	-39,8
Projectontwikkelingen	-25,1	-25,5	-14,6	-0,7	-113,3	-67,2	-	-6,5	-	-	-252,9
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.576,1	417,8	419,0	652,9	540,6	1.290,3	291,7	23,4	138,5	66,9	5.417,1
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	39,4	29,3	32,4	37,5	23,6	32,3	35,6	0,6	11,1	4,6	246,4
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.615,5	447,1	451,4	690,4	564,2	1.322,5	327,3	24,0	149,5	71,5	5.663,4
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	82,9	27,6	24,3	36,5	27,4	77,6	19,7	1,4	10,3	4,9	312,6
Vastgoedkosten	-1,4	-0,2	-2,1	-2,5	-0,8	-8,4	-0,6	-0,7	-0,4	-0,3	-17,6
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	81,5	27,4	22,2	34,0	26,6	69,2	19,1	0,6	9,8	4,7	295,0
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	81,5	27,4	22,2	34,0	26,6	69,2	19,1	0,6	9,8	4,7	295,0
EPRA NIR	5,0%	6,1%	4,9%	4,9%	4,7%	5,2%	5,8%	2,7%	6,6%	6,5%	5,2%
EPRA aangepast NIR	5,0%	6,1%	4,9%	4,9%	4,7%	5,2%	5,8%	2,7%	6,6%	6,5%	5,2%

1. Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations', werden de OTA uitgegeven in 2011 niet meegerekend in de EPRA NRV, de EPRA NTA en de EPRA NDV op 31.12.2021. De in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties (die vervielen op 15.09.2021) werden niet in aanmerking genomen bij de berekening van de EPRA NRV, de EPRA NTA en EPRA NDV op 31.12.2020.

2. Voor meer gedetailleerde sectoriële informatie, zie Bijlage 5.

2020		
EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
2.574.775	2.574.775	2.574.775
0	0	0
2.574.775	2.574.775	2.574.775
0	0	0
0	0	0
0	0	0
90.967	90.967	90.967
0	0	0
2.665.742	2.665.742	2.665.742
43.675	43.675	0
89.870	89.870	0
-35.782	-35.782	-35.782
0	-11.045	-11.045
0	-2.172	0
0	0	-23.388
0	0	0
213.154	0	0
2.976.658	2.750.288	2.595.527
27.033.633	27.033.633	27.033.633
110,11	101,74	96,01

2020									
Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten			TOTAAL
BE	FR	NL	DE	Overige		Pubstone BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR	
1.455,6	392,7	346,2	597,8	89,8	1.438,9	295,4	139,0	113,6	4.868,9
-	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-3,3
-0,9	-	-7,2	-0,7	-66,9	-57,1	-	-	-	-132,8
1.454,7	392,7	339,0	597,2	22,9	1.378,4	295,4	139,0	113,6	4.732,8
36,4	27,3	24,3	34,0	0,8	34,5	32,4	11,1	7,9	208,7
1.491,1	420,0	363,3	631,1	23,7	1.412,9	327,8	150,1	121,4	4.941,4
77,1	27,7	20,6	35,3	1,4	86,0	19,6	10,1	7,8	285,6
-0,3	-0,2	-1,8	-1,4	-	-7,9	-0,9	-0,4	-0,5	-13,4
76,8	27,5	18,9	33,9	1,4	78,1	18,7	9,7	7,3	272,2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76,8	27,5	18,9	33,9	1,4	78,1	18,7	9,7	7,3	272,2
5,1%	6,5%	5,2%	5,4%	6,0%	5,5%	5,7%	6,5%	6,0%	5,5%
5,1%	6,5%	5,2%	5,4%	6,0%	5,5%	5,7%	6,5%	6,0%	5,5%

EPRA - Huurleegstand¹

(x 1.000 EUR)	2021										
	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributenet				TOTAAL
	BE	FR	NL	DE	Overige		Pubstone BE	Overige BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR	
Huoppervlaktes (in m ²)	591.973	213.367	187.013	293.629	224.252	453.099	270.060	9.043	41.319	39.196	2.322.950
GHW ² van de leegstaande oppervlaktes	-	150	74	-	-	5.243	117	-	-	431	6.016
GHW ² van de totale portefeuille	79.475	30.955	24.317	36.466	28.505	77.469	19.406	1.190	8.297	5.009	311.089
EPRA Huurleegstand	0,0%	0,5%	0,3%	0,0%	0,0%	6,8%	0,6%	0,0%	0,0%	8,6%	1,9%

EPRA - Evolutie van de brutohuurinkomsten³

(x 1.000 EUR)	2021					
	Brutohuur-inkomsten - Bij met 2020 vergelijkbare samenstelling	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuur-inkomsten* - Bij huidige samenstelling
Zorgvastgoed	149.348	35.840	-120	-	-	185.068
Zorgvastgoed België	70.762	10.143	-120	-	-	80.784
Zorgvastgoed Frankrijk	26.799	1.934	-	-	-	28.733
Zorgvastgoed Nederland	19.438	2.266	-	-	-	21.704
Zorgvastgoed Duitsland	31.928	4.011	-	-	-	35.939
Zorgvastgoed Overige	422	17.487	-	-	-	17.909
Kantoren	80.265	6.638	-1.273	-1.051	-	84.579
Vastgoed van distributenet	37.739	-	-1.006	368	-	37.100
Pubstone België	19.794	-	-293	-	-	19.502
Overige België	2	-	-	368	-	370
Pubstone Nederland	10.196	-	-36	-	-	10.159
Cofinimur I Frankrijk	7.747	-	-677	-	-	7.070
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	267.352	42.478	-2.399	-684	-	306.748

1. Voor meer details betreffende de huurleegstand, zie bladzijde 74 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.

2020									
Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten			TOTAL
BE	FR	NL	DE	Overige		Pubstone BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR	
564.439	214.035	157.325	281.655	21.065	530.909	275.870	42.133	57.322	2.144.753
-	150	77	-	-	6.702	67	31	462	7.490
74.139	30.858	19.995	35.296	1.492	87.640	19.576	8.340	7.959	285.296
0,0%	0,5%	0,4%	0,0%	0,0%	7,6%	0,3%	0,4%	5,8%	2,6%

2020
Brutohuur-inkomsten ⁴
148.276
69.943
26.982
19.246
31.684
420
81.223
37.658
19.556
-
10.033
8.069
267.157



Medisch centrum Mehiläinen – Vaasa (FI)

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens¹

(x 1.000 EUR)	2021					
Sector	Brutohuur-inkomsten voor de periode ²	Nettohuur-inkomsten voor de periode	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m ²)	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	185.068	184.045	1.510.234	198.681	199.718	0,1%
Zorgvastgoed België	80.784	80.046	591.973	82.883	79.475	0,0%
Zorgvastgoed Frankrijk	28.733	28.733	213.367	27.599	30.955	0,5%
Zorgvastgoed Nederland	21.704	21.597	187.013	24.337	24.317	0,3%
Zorgvastgoed Duitsland	35.939	35.774	293.629	36.466	36.466	0,0%
Zorgvastgoed Overige	17.909	17.896	224.252	27.396	28.505	0,0%
Kantoren	84.579	78.904	453.099	77.572	77.469	6,8%
Vastgoed van distributienetten	37.100	36.658	359.617	36.330	33.903	1,6%
Pubstone België	19.502	19.119	270.060	19.710	19.406	0,6%
Overige België	370	305	9.043	1.390	1.190	0,0%
Pubstone Nederland	10.159	9.993	41.319	10.281	8.297	0,0%
Cofinimur I Frankrijk	7.070	7.241	39.196	4.949	5.009	8,6%
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	306.748	299.607	2.322.950	312.584	311.089	1,9%

Vastgoedbeleggingen – Waarderingsgegevens⁴

(x 1.000 EUR)	2021			
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	3.606.330	32.486	5,0%	0,9%
Zorgvastgoed België	1.576.063	1.549	5,0%	0,1%
Zorgvastgoed Frankrijk	417.790	-8.432	6,1%	-2,0%
Zorgvastgoed Nederland	418.990	9.695	4,9%	2,4%
Zorgvastgoed Duitsland	652.850	32.826	4,9%	5,3%
Zorgvastgoed Overige	540.638	-3.152	4,7%	-0,6%
Kantoren	1.290.289	7.903	5,2%	0,6%
Vastgoed van distributienetten	520.445	-6.689	6,0%	-1,3%
Pubstone België	291.714	-3.288	5,8%	-1,1%
Overige België	23.391	-	2,7%	0,0%
Pubstone Nederland	138.455	-1.020	6,6%	-0,7%
Cofinimur I Frankrijk	66.885	-2.380	6,5%	-3,4%
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	5.417.064	33.701	5,2%	0,6%

Overeenstemming met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	252.926	841
Activa bestemd voor verkoop	39.846	-35
TOTAAL	5.709.836	34.506

1. Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie het vastgoedverslag (bladzijden 146-169).

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' (bladzijden 32-55), 'Kantoren' (bladzijden 62-69) en 'Vastgoed van distributienetten' (bladzijden 56-59).

2020					
Brutohuur- inkomsten voor de periode ²	Nettohuur- inkomsten voor de periode	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m ²)	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
148.276	145.809	1.238.519	162.166	161.781	0,1%
69.943	68.855	564.439	77.080	74.139	0,0%
26.982	26.982	214.035	27.724	30.858	0,5%
19.246	19.169	157.325	20.633	19.995	0,4%
31.684	30.382	281.655	35.296	35.296	0,0%
420	420	21.065	1.434	1.492	0,0%
81.223	75.863	530.909	85.988	87.640	7,6%
37.658	37.263	375.325	37.475	35.875	1,6%
19.556	19.266	275.870	19.567	19.576	0,3%
-	-	-	-	-	0,0%
10.033	9.897	42.133	10.139	8.340	0,4%
8.069	8.100	57.322	7.769	7.959	5,8%
267.157	258.935	2.144.753	285.629	285.296	2,6%

2020			
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
2.806.419	-14.991	5,4%	-0,5%
1.454.699	7.295	5,1%	0,5%
392.690	-12.041	6,5%	-3,0%
339.030	-8.397	5,2%	-2,4%
597.150	-1.075	5,4%	-0,2%
22.850	-773	6,0%	-3,3%
1.378.394	15.139	5,5%	1,1%
547.947	-11.690	6,0%	-2,1%
295.424	2.103	5,7%	0,7%
-	-	0,0%	0,0%
138.974	-1.948	6,5%	-1,4%
113.550	-11.845	6,0%	-9,4%
4.732.761	-11.542	5,5%	-0,2%

132.820	-2.120
3.320	-34
4.868.901	-13.696

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 break ²	Tot aan het einde van het huurcontract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	15,6	15,7	15.891	3.440	5.030	17.627	3.425	5.423
Zorgvastgoed België	18,4	18,4	15	14	44	8	14	39
Zorgvastgoed Frankrijk	2,9	3,1	14.705	3.065	2.777	16.555	3.065	3.225
Zorgvastgoed Nederland	9,9	10,4	1.171	362	2.159	1.064	346	2.116
Zorgvastgoed Duitsland	21,4	21,4	-	-	50	-	-	44
Zorgvastgoed Overige	17,0	17,0	-	-	-	-	-	-
Kantoren	4,6	5,6	12.993	11.758	17.697	11.558	10.094	16.259
Vastgoed van distributienetten	12,1	12,3	97	2.668	77	87	2.482	70
Pubstone België	13,8	13,8	-	-	-	-	-	-
Overige België	8,2	8,2	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	13,8	13,8	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	2,7	4,5	97	2.668	77	87	2.482	70
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	12,4	12,8	28.981	17.866	22.803	29.272	16.000	21.752

(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	16.082	3.950	5.516	17.809	3.766	5.994
Zorgvastgoed België	15	14	44	8	14	39
Zorgvastgoed Frankrijk	14.838	3.530	2.777	16.685	3.365	3.225
Zorgvastgoed Nederland	1.228	406	2.646	1.116	387	2.686
Zorgvastgoed Duitsland	-	-	50	-	-	44
Zorgvastgoed Overige	-	-	-	-	-	-
Kantoren	16.841	14.030	20.814	15.015	12.280	19.183
Vastgoed van distributienetten	97	3.535	407	87	3.292	354
Pubstone België	-	-	-	-	-	-
Overige België	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	97	3.535	407	87	3.292	354
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	33.019	21.515	26.737	32.911	19.337	25.530

1. GHW = Geschatte huurwaarde.

2. Eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

EPRA - Kostratio

(x 1.000 EUR)		2021	2020
(i)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële resultaten	-64.941	-53.283
	Huurskortingen	-6.652	-5.460
	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.146	-3.221
	Nettoherdecoratiekosten	-1.575	243
	Technische kosten	-6.628	-6.051
	Commerciële kosten	-2.967	-2.344
	Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-3.188	-2.765
	Algemene kosten van de vennootschap	-39.784	-33.684
(v)	Aandeel van de uitgaven van de joint ventures	0	-17
	EPRA KOSTEN (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND INBEGREPEN) (A)	-64.941	-53.300
(ix)	Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	7.335	5.987
	EPRA KOSTEN (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND NIET INBEGREPEN) (B)	-57.606	-47.313
(x)	Brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond	299.001	256.981
(xii)	Deel van de huurinkomsten van de joint ventures	0	295
	Brutohuurinkomsten (C)	299.001	257.276
	EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen) (A/C)	21,7%	20,7%
	EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) (B/C)	19,3%	18,4%
	Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	2.629	1.190

Cofinimmo kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks verbonden zijn aan de projectontwikkelingen (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, gekapitaliseerde interesten enz.)

Psychiatrische kliniek – Kaarst (DE)



Projectontwikkelingen

In de loop van 2021 heeft Cofinimmo op verschillende herontwikkelingswerven gewerkt. Voor meer details betreffende de lopende en toekomstige werven zie bladzijde 38 van het hoofdstuk 'Zorgvastgoed'.



Woonzorgcentrum – Jaén (ES)

EPRA CAPEX

(x 1.000 EUR)

Verwervingen¹

Ontwikkelingen²

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 CapEx³

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

31.12.2021													
Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten				Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep	
	BE	FR	NL	DE	Overige		Pubstone BE	Overige BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR			
	802.086	144.854	65.178	55.776	22.486	513.714	79	0	0	0	0	0	802.086 ⁴
	87.282	4.124	8.150	14.678	0	52.330	7.941	0	58	0	0	0	87.282 ⁵
	85.708	3.952	8.029	14.490	0	51.796	7.383	0	58	0	0	0	85.708
	1.574	171	122	188	0	534	558	0	0	0	0	0	1.574
	22.077	5.093	304	9.370	388	686	1.740	3.544	0	952	0	0	22.077 ⁶
	17.674	4.865	227	8.781	374	0	1.216	1.533	0	679	0	0	17.674
	3.347	203	77	413	14	686	132	1.549	0	273	0	0	3.347
	1.056	25	0	176	0	0	392	462	0	0	0	0	1.056
	911.444	154.070	73.632	79.824	22.874	566.730	9.761	3.544	58	952	0	0	911.444 ⁷
	-8.948	-6.253	-1.792	-2.417	1.470	1.664	-566	-533	-53	-468	0	0	-8.948
	902.496	147.818	71.840	77.407	24.343	568.394	9.195	3.010	5	484	0	0	902.496

31.12.2020													
Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten				Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep	
	BE	FR	NL	DE	Overige		Pubstone BE	Overige BE	Pubstone NL	Cofinimur I FR			
	607.723	233.280	26.130	49.428	99.351	58.402	141.132	0	0	0	0	0	607.723
	31.458	19	0	5.872	0	20.978	4.590	0	0	0	0	0	31.458
	31.095	0	0	5.850	0	20.978	4.267	0	0	0	0	0	31.095
	364	19	0	22	0	0	323	0	0	0	0	0	364
	27.132	1.581	11	10.401	6.974	9	4.240	3.071	0	844	0	0	27.132
	22.547	1.417	0	10.145	6.713	0	3.778	494	0	0	0	0	22.547
	3.758	132	11	257	260	9	121	2.124	0	844	0	0	3.758
	827	32	0	0	0	0	341	454	0	0	0	0	827
	666.313	234.880	26.141	65.701	106.325	79.389	149.962	3.071	0	844	0	0	666.313
	8.820	83	-10	4.125	228	-5.016	8.277	1.061	0	72	0	0	8.820
	675.133	234.963	26.131	69.825	106.553	74.373	158.240	4.132	0	917	0	0	675.133

1. Zie de belangrijkste verwezenlijkingen 2021 op bladzijden 43 tot 55.

2. Zie het geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed op bladzijden 38 en 39.

3. Zie het beheersverslag, deel 'Zorgvastgoed' (bladzijden 32 tot 55), deel 'Kantoren' (bladzijden 62 tot 69) en deel 'Vastgoed van distributienetten' (bladzijden 56 tot 59).

4. Zie Bijlage 22 en Bijlage 37.

5. Zie Bijlage 37. De som van de elementen in de voetnoten 4 en 5 is 109.359 KEUR, zie Bijlage 22.

6. Zie Bijlage 37. De som van de elementen in de voetnoten 4 en 5 is 109.359 KEUR, zie Bijlage 22.

7. Zie bladzijden 71 en 72.

CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING¹

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

Cofinimmo past de Belgische corporate governance code 2020 ('Code 2020') toe, die haar referentiecode vormt in de zin van artikel 3:6 §2, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ('WVV'). De Code 2020 kan geraadpleegd worden op de website van het Belgisch Staatsblad en op de website www.corporategovernancecommittee.be/nl.

De raad van bestuur verklaart dat de handelswijze inzake deugdelijk bestuur op 31.12.2021 naar zijn weten in overeenstemming is met de Code 2020. Echter, ter herinnering: de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 heeft het mandaat van de heer Xavier de Walque als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het 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 Xavier 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 omvat onder meer de beginselen en processen van de bestuursstructuur, het beleid ter voorkoming van belangenconflicten, de Dealing Code, en het beleid inzake goed gedrag, kan worden geraadpleegd op de website van Cofinimmo.

Interne controle en risicobeheer

KADER

Overeenkomstig de regels inzake deugdelijk bestuur en de verschillende wetten van toepassing op gereguleerde 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, evaluatie van de risico's, controleactiviteiten, informatie en interne communicatie, toezicht en opvolging.

ONDERDELEN

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.

- 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 auditor, risk manager, financial controller en compliance officer.
- Integratie van het **risicobegrip** 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 **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.
- 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.

1. Dit hoofdstuk maakt integraal deel uit van het statutaire en geconsolideerde beheersverslag.

- 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 en 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.
- 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.

Risico-evaluatie

- De risico-evaluatie behelst de identificatie van risico-gebeurtenissen, de analyse ervan en de gekozen maatregelen om er doeltreffend op te reageren.
- Een strategie bepaald door de raad van bestuur op basis van een voorstel van het uitvoerend comité, rekening houdend met de **risico's en kansen**, alsook van deze 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 periodieke **globale en grondige analyse** van de bedrijfsrisico's gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn competentiedomein.
- **Analyse op basis van de strategische keuzes**, wettelijke vereisten en de omgeving waarin de vennootschap evolueert, met inbegrip van risico's in verband met duurzaamheid, zoals de gevolgen van klimaatverandering op de activiteiten van de vennootschap:
 - identificatie van de mogelijke risico's;
 - waarschijnlijkheid van voorkomen;
 - 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 financiële situatie van Cofinimmo, juridische en reglementaire risico's, risico's met betrekking tot interne controle, ecologische, sociale en governance risico's.
- **Analyse geformaliseerd** in een document dat aan het uitvoerend comité wordt voorgelegd en aldaar wordt besproken, en dat in de loop van het jaar wordt bijgewerkt in functie van de evolutie van de activiteiten en de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die uit het verleden zijn getrokken. Dit document wordt eenmaal per jaar voorgesteld aan het auditcomité dat het onder meer gebruikt om te beslissen over de controleopdrachten die aan de interne auditor worden toevertrouwd. Bovendien wordt elk groot project onderworpen aan een specifieke risicoanalyse volgens een georganiseerd kader, om de kwaliteit van de informatie in het beslissingsproces te verbeteren. Dit kader omvat zowel de overgangsrisico's in verband met de klimaatverandering, zoals de energieprestaties van projecten, als 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.

Financiële controleactiviteiten

- **budget**: een budget, dat de becijferde toepassing is van de doelstellingen van de vennootschap, wordt jaarlijks opgesteld en elk kwartaal gecontroleerd. Het omvat zowel de verwachte inkomsten, zoals de huurgelden voor het jaar, maar ook de kosten gelinkt aan het beheer en de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, 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. De afwijkingen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal door het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur onderzocht;
- **krediet**: de solvabiliteit van de grootste klanten die geen financiële rating hebben, wordt op verschillende sleutelmomenten geanalyseerd. De bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal door de operationele teams gecontroleerd;
- **boekhouding**: het gebruik van een ERP (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerde bedrijfsbeheerssoftware), geleverd door SAP, bevat een aantal automatische controles. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten, evenals alle gegevens in verband met de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, huuroproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de werven enz.);
- **thesaurie**: het gebruik van verschillende financieringsbronnen en financiële instellingen en het spreiden van de looptijden maken het mogelijk het concentratierisico van herfinanciering te beperken. Het renterisico wordt beperkt door de toepassing van een afdeckingsbeleid en het gebruik van een thesauriesoftware vergemakkelijkt de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de cash-pooling.

Operationele controle-activiteiten, bijvoorbeeld:

- de **huursituatie** wordt halfjaarlijks geanalyseerd, evenals de vervaldata van de huurcontracten en de risico's en kansen inzake huurinkomsten;
- het **principe van de dubbele handtekening** wordt toegepast binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van goederen, de huur van ruimtes van oppervlaktes, bestellingen van allerlei aard of de goedkeuring van facturen en betalingen;
- het gebruik van een **workflowsoftware** bij de verschillende stappen van de commerciële activiteit (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;
- het gebruik van een **online platform** dat het mogelijk maakt de fiscale verplichtingen van de dochterondernemingen van de groep te controleren en de uitwisseling van gegevens te vergemakkelijken. Evenzo is er een systeem voor fiscale controle ingevoerd, dat interne controle van processen en transacties met fiscale gevolgen mogelijk maakt, overeenkomstig de regels van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO).
- het gebruik van een **online platform** voor het beheer van het **juridisch secretariaat** van de dochterondernemingen van de groep;

- de invoering van een **intern controlesysteem** voor de **verwerking van persoonsgegevens**. In 2021 is dit systeem gecontroleerd door een externe consultant die op dit gebied gespecialiseerd is, en die tot de conclusie kwam dat het niveau van naleving geheel bevredigend was.

Informatie en interne communicatie

Informatie en communicatie van en naar de verschillende niveaus van de vennootschap, steunen op werkvergaderingen en op rapportering.

- Een **management report per kwartaal**, opgesteld door de controleafdeling, weerspiegelt de situatie van de resultatenrekening en de balans, de voornaamste indicatoren, de status van de verwervingen/verkoop en hun invloed op de resultaten. Het omvat ook de inventaris van de activa, de status van de werven en de thesaurieposities. Het wordt besproken binnen het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur.
- Elke afdeling stelt periodiek **specifieke rapporten** op over haar activiteiten.
- Het **uitvoerend comité** komt wekelijks samen en behandelt systematisch de belangrijke operationele en zakelijke aangelegenheden van de vennootschap, waarbij alle afdelingen van de onderneming aan bod komen, en bespreekt meer in detail de dossiers van de vastgoedinvesteringen- en desinvesteringen, de projectontwikkelingen en de verhuringen. Van elk van deze vergaderingen worden notulen gemaakt en, indien nodig, wordt een actieplan opgesteld om de op de vergadering genomen besluiten uit te voeren.

In 2021 heeft de vennootschap een **tevredenheidsenquête** over de **interne communicatie** onder haar werknemers gehouden. Op basis van dit onderzoek heeft de human resources-afdeling een actieplan opgesteld om de interne communicatie binnen het bedrijf te bevorderen en te ontwikkelen, zowel wat de personeelsinformatie als wat de activiteiten van de vennootschap betreft.

Toezicht en monitoring

De onderneming voert permanente en/of ad hoc evaluaties uit om na te gaan of de onderdelen van de interne controle uitgevoerd zijn en functioneren.

- Elk **kwartaal worden de boeken afgesloten** volgens dezelfde procedures als op het einde van het boekjaar. Hierbij worden de geconsolideerde rekeningen opgemaakt. Er worden sleutel-indicatoren berekend en geanalyseerd. Deze gegevens worden verzameld in het management report, waarvan sprake in het vorige punt. Al deze elementen worden besproken en geanalyseerd in het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur.
- Elke afdeling verzamelt op haar niveau relevante informatie die **elk kwartaal wordt geanalyseerd** en vergeleken met de voor het jaar vastgelegde doelstellingen. Het uitvoerend comité nodigt de afdelingshoofden regelmatig uit om de voortgang van de activiteiten op hun bevoegdheidsgebied te bespreken.
- De **opdrachten van de interne auditeur** bestrijken verschillende processen. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het auditcomité, dat erop toeziet dat de aanbevelingen worden uitgevoerd, en aan de raad van bestuur.
- De **integriteit van informatiesystemen en gegevens** door versterking van de controles op informatiesystemen en er zijn maatregelen getroffen om te voorkomen en te reageren in het geval van een cyberbeveiligingsincident dat haar activiteiten

zou kunnen verstoren. Het uitvoerend comité is verantwoordelijk voor strategische kwesties in verband met cyberveiligheid, die door het auditcomité worden gecontroleerd. Een rampenherstelplan bepaalt de maatregelen die in geval van een crisis moeten worden genomen. Er zijn gradaties in de toepassing van deze maatregelen, afhankelijk van het type en de ernst van het incident. Dit herstelplan bevat ook de volgorde van het herstel van de diensten volgens hun prioriteit, zodat de onderneming zo goed mogelijk kan werken zonder haar gebruikelijke middelen, om snel te reageren, essentiële diensten te verlenen en zo snel mogelijk terug te keren naar de normale activiteiten. Back-ups van gegevens worden georganiseerd volgens de 3-2-1-strategie, d.w.z. drie kopieën van hetzelfde bestand op twee verschillende media, met inbegrip van één off-site back-up. Er zijn ook maatregelen genomen om de toegang tot de gegevens van de onderneming te beveiligen, met name wat betreft de IT-tool die het financiële proces ondersteunt (SAP). Bovendien wordt deze tool onderworpen aan een jaarlijkse controle door de externe auditeur. Wat risicodekking betreft, heeft de onderneming een verzekering die de gevolgen van een cyberveiligheidsincident dekt. Ten slotte worden er, naast de georganiseerde opleidingen, regelmatig bewustmakingsacties over cyberbeveiligingsrisico's onder het personeel gehouden. Tot op heden is de onderneming niet op de hoogte van enig incident dat zich in de loop van het boekjaar heeft voorgedaan en dat geleid heeft tot een inbreuk op de integriteit van haar informatiesystemen, hetzij door het verlies of het uitlekken van gegevens.



Revalidatiekliniek De Plataan – Heerlen (NL)

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 12.04.2021 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 95%.

Deze tabel toont de situatie op basis van de transparantiekennisgevingen ontvangen krachtens de wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2021 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
Forever Care-Ion	6,69
Cofinimmo groep ¹	0,13
Overige < 5%	87,98
TOTAAL	100,00

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
- Bepaalt het deugdelijk bestuur
- Integreert de risico's en kansen met betrekking tot klimaatverandering in de globale strategie
- Stelt de ESG-richtlijnen op en houdt toezicht op de uitvoering ervan

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 financiële, niet-financiële en duurzaamheidsinformatie
 - de doeltreffendheid van de interne controle- en risicobeheersystemen
 - de interne audit en zijn doeltreffendheid
 - de juridische controle van de jaar- en geconsolideerde rekeningen
 - de milieu- en sociale aspecten

UITVOEREND COMITÉ

- Staat in voor het dagelijkse bestuur van het bedrijf, onder leiding van de CEO
- Stelt de strategie van de vennootschap, met inbegrip van ESG, 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 en andere ESG-kwesties

COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

- Adviseert en assisteert de raad van bestuur bij elk vraagstuk met betrekking tot de samenstelling van de raad van bestuur, zijn comités en van het uitvoerend comité
 - de selectie, de evaluatie en de benoeming 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
- Staat de raad van bestuur bij voor elke vraag betreffende governance

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

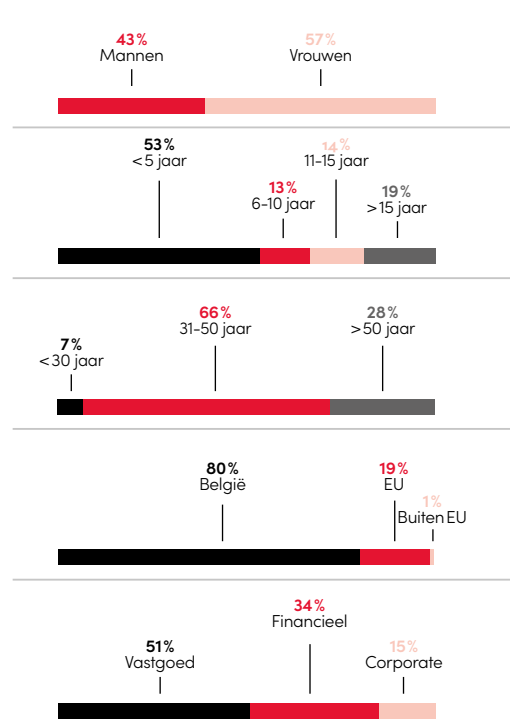
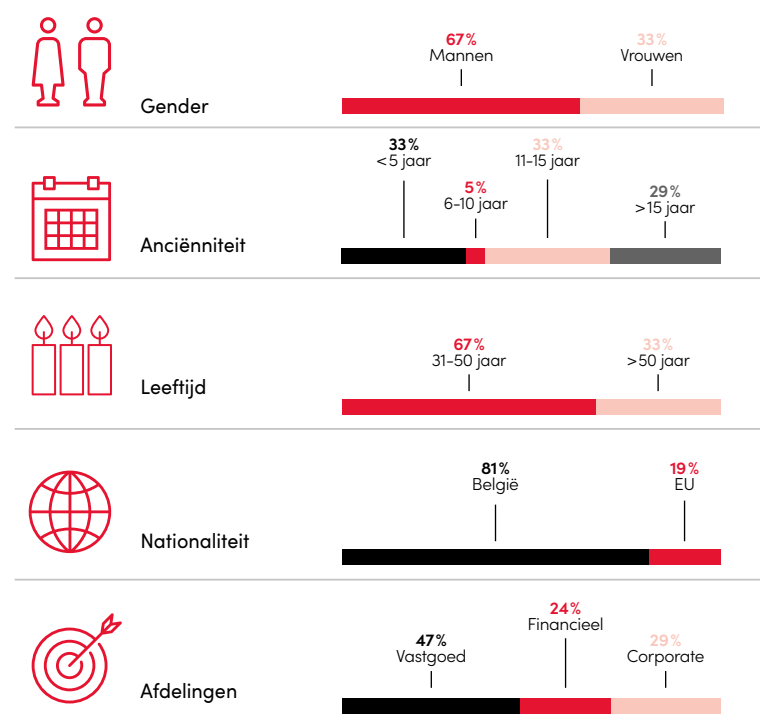
HEAD OF ESG

- Zorgt voor een holistische aanpak van milieu-, sociale en governance-aspecten door deze aspecten te integreren in de activiteiten van de verschillende afdelingen
- Bevordert 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
- 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 activiteitensectoren

	Raad van bestuur	Uitvoerend comité	Audit-comité	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance
Onafhankelijke leden/totaal	8/11 (73%)	-	3/3 (100%)	4/4 (100%)
Verhouding				
Mannen	64%	60%	67%	75%
Vrouwen	36%	40%	33%	25%
Leeftijd				
31-50 jaar	9%	60%	-	-
>50 jaar	91%	40%	100%	100%
Graad van internationalisering	27%	-	33%	50%
Achtergrond				
Zorg	55%	100%	33%	50%
Financieel	55%	60%	100%	-
Vastgoed	64%	100%	67%	50%
Industrieel	27%	20%	-	50%
ESG	55%	40%	33%	100%
Gemiddelde looptijd van het mandaat	6 jaar	5 jaar	7 jaar	5 jaar

21
MANAGERS

140
MEDEWERKERS WAARVAN 21 MANAGERS



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.

De maatregelen in verband met de aanwerving, de selectie en het beheer van het personeel worden gedetailleerd beschreven in het 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 en ervaringen. Op die manier kan de kennis van de verschillende landen en marktsectoren 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 over het jaar 2021 inzake genderdiversiteit in de bestuursorganen die European Women On Boards (EWOB) realiseerde blijkt dat Cofinimmo op de 125^{ste} plaats op een totaal van 668 vennootschappen en op de derde 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 verschillende een managementfunctie uitoefenen. Het management bestaat in totaal voor 33% 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 het mogelijk zich te ontwikkelen en door te groeien binnen Cofinimmo. 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 HR-beheer en nagestreefd wordt in alle domeinen en op alle niveaus: toegang tot opleidingen, coaching en stressbeheersing, overdracht van vaardigheden, loopbaanbeheer enz.

Cofinimmo is één van de weinige Belgische vastgoedvennootschappen waar de aanwezigheid van vrouwen zo groot is. Daarbovenop is de culturele achtergrond en de opleiding van de medewerkers erg 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 2021 wierf Cofinimmo 22 nieuwe collega's aan waarvan zes buiten België. Daarvan zijn vier personen ouder dan 50 jaar en vier 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 haar medewerkers een gedeelde ambitie te creëren om het altijd beter te doen.

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 gelijke behandeling.

BESLISSINGSORGANEN

Cofinimmo opteerde vanaf 2020 voor een monistische of 'one-tier'-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikelen 7:85 en volgende van het WVV. Bovendien 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 11 bestuurders, onder wie zeven 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 drie uitvoerende bestuurders (leden van het uitvoerend comité). Na afloop van de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 is de raad van bestuur momenteel samengesteld uit 11 bestuurders, ten gevolge van het mandaat van mevrouw Cécile Scalais dat niet verlengd werd.

De vennootschap doorloopt momenteel het proces van het identificeren van twee kandidaten (waaronder één vrouwelijke kandidaat) met het oog op het voorstellen van hun benoeming als onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, op de algemene vergadering van 11.05.2022, of op een volgende algemene vergadering indien de aanwervingsprocedure nog niet voltooid zou zijn op het ogenblik van de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

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.

Zeven 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 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 namelijk geen relatie met de vennootschap of met een groot-aandeelhouder van de vennootschap, die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen. De heer Xavier 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 vier vrouwen en zeven mannen. Met een genderdiversiteit van 36% wordt de wettelijk bepaalde ratio van één derde overschreden. Cofinimmo sponsort eveneens de Women on Board VZW, 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 voorzitter van deze non-profitorganisatie. In dit opzicht is Cofinimmo één 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:** 12.05.2021
- **Einde mandaat:** 14.05.2025
- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Hippocrateslaan 10, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Cliniques Universitaires Saint-Luc, Institut de Duve, N-Side, Geneeskundige Stichting Koningin Elisabeth, Fondation Saint-Luc, Fondation Louvain, Louvain School of Management, Adviescomité van ING Brussel, Capricorn Sustainable Chemistry Fund
- **Eerdere mandaten:** Solvay en meerdere dochtervennootschappen, Guberna, CEFIC, Plastics Europe, Belgisch-Luxemburgse Kamer van Koophandel voor Rusland en Wit-Rusland, Synergia Medical



De heer Jean-Pierre Hanin

Afgevaardigd bestuurder

Effectieve leider

- **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 (Woluwedael 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

Effectieve leider

- **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 (Woluwedael 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

Effectieve leider

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1961
- **Begin mandaat:** 27.04.2007
- **Laatste hernieuwing:** 12.05.2021
- **Einde mandaat:** 14.05.2025
- **Huidige functie:** Chief Corporate Affairs & Secretary General van Cofinimmo NV (Woluwedael 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep en als vertegenwoordiger van de groep, Guberna, Women on Board VZW, PMH NV, Domicilia NV, Spullenhulp VZW
- **Eerdere mandaten:** -/-



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:** 12.05.2021
- **Einde mandaat:** 14.05.2025
- **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), EDRCF (Frankrijk)



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, Commission Corporate Governance
- **Eerdere mandaten:** Guberna, 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, Sophinvest, Ullan), JF Hillebrand AG, AG Insurance, Degroef Equity, DSDC
- **Eerdere mandaten:** Cobepa Nederland, Guimard Finance, Cobib, Cobsos, Groupe-ment Financier Liégeois, Kanelium Invest, SGG Holdings, Sapec, Sophielux 2, Sofireal (nu Cobid), BrunchCo 21, Puccini Partners, Lunch Time, Sophielux 1



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 I^{er} de Serbie 16, 75116 Parijs, Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Stone Estate (Zürich), Codic NV, La Foncière Numérique, Inter-construction, SCI Foncière CRF
- **Eerdere mandaten:** CBRE Holding Frankrijk



De heer Benoît 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
- **Mandats précédents:** 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:** 08.05.2024
- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen

- **Huidige mandaten:** Vz RvT Reinier de Graaf Groep, Vz RvC Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, Vz RvT Hivos
- **Eerdere mandaten:** MC Slotervaart, Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie



Mevrouw Kathleen Van Den Eynde

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:** 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 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 12.05.2021 keurde de hernieuwing van de mandaten van de heer Jacques van Rijckevorsel en mevrouw Inès Archer-Toper goed als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WvV en de Code 2020, en de herbenoeming van mevrouw Françoise Roels tot bestuurder-directeur. Hun ambtstermijn loopt af op 14.05.2025. De raad van bestuur heeft besloten dat de heer Jacques van Rijckevorsel blijft optreden als voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, dat mevrouw Inès Archer-Toper blijft optreden als lid van het audit-comité en dat mevrouw Françoise Roels blijft optreden als Chief Corporate Affairs Officer & Secretary-General.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA en de algemene vergadering van 11.05.2022 zal de raad van bestuur de hernieuwing voorstellen van de mandaten van de heren Jean-Pierre Hanin en Jean Kotarakos als bestuurder-directeur. Indien de algemene vergadering het goedkeurt, heeft de raad van bestuur besloten dat de heer Jean-Pierre Hanin zijn functie van Chief Executive Officer zal blijven uitoefenen en de heer Jean Kotarakos die van Chief Financial Officer. Hun mandaten zouden aflopen aan het einde van de algemene vergadering van 2026.

De vennootschap doorloopt momenteel het proces van het identificeren van twee kandidaten (waaronder één vrouwelijke kandidaat) met het oog op het voorstellen van hun benoeming als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WvV en de Code 2020 voor een termijn van vier jaar, op de algemene vergadering van 11.05.2022, of op een volgende algemene vergadering indien de aanwervingsprocedure nog niet voltooid zou zijn op het ogenblik van de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In de loop van het jaar heeft de raad van bestuur zich gebogen over onderwerpen die verband houden met **ESG**, zowel wat de milieu- als de sociale en de bestuursaspecten betreft, en steeds in het kader van een algemene strategie. Het bestaan van een strategie voor duurzame ontwikkeling binnen Cofinimmo, met name via haar **30³-project**, is inderdaad noodzakelijk in een langetermijnvisie, en de raad van bestuur laat zich er bij elk besluitvormingsproces door inspireren.

Naast kwesties in verband met maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn meer technische en operationele strategische kwesties, zoals **cybersecurity**, een aandachtspunt van de raad van bestuur geworden, gezien de schadelijke gevolgen van een cyberaanval, zowel wat betreft de reputatie en de geloofwaardigheid van de onderneming als de financiële verliezen die het gevolg zouden zijn van bedrijfsonderbreking of dataverlies. De raad wilde er vooral voor zorgen dat dit aspect in het oog werd gehouden. Er werden op een regelmatige manier opleidingen en continue acties georganiseerd voor de leden van de vennootschap.

De raad heeft ook bijzondere aandacht besteed aan het onderhouden en ontwikkelen van de dialoog met zijn aandeelhouders door de organisatie van zijn eerste **digitale algemene vergadering**. Ondanks de beperkende gezondheidsmaatregelen konden de aandeelhouders immers op afstand deelnemen en hun stemrecht digitaal en live uitoefenen tijdens de algemene vergadering.

In 2021 heeft de raad negen maal vergaderd. De raad van bestuur heeft naast de wekerende onderwerpen zich 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 Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk;
- de participatie in het kapitaal van vastgoedvennootschappen in België, Spanje, Nederland en Duitsland, en in twee vastgoedfondsen in Italië;
- een kapitaalverhoging door inbreng in natura van zorgvastgoedactiva in het kader van het toegestaan kapitaal;
- de filialisatie van de kantorenportefeuille door de inbreng van de kantorenactiviteit in de dochtervennootschap Cofinimmo Offices;
- de verkoop van kantoorgebouwen en distributienetten;
- de analyse van de gevolgen van de COVID-19-pandemie op de activiteiten van de vennootschap;
- de hernieuwing van de aan de raad van bestuur verleende machtiging om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal;
- de goedkeuring van het fusievoorstel in het kader van een verrichting gelijkgesteld met een fusie door overneming van de vennootschappen Rheastone 2 Co NV, Dilhome NV, Ten Berge NV, Balen NV, Puthof NV, Viaducstraat NV, Polyserve NV, Quatrobuild NV, Profilia NV, Cura Invest NV, Musikantenwijk NV, Rusthuis Martinus NV, en Ploegdries NV.

Financieel:

- de opvolging van de financiering van de vennootschap;
- een kapitaalverhoging via inbreng in geld via een private plaatsing volgens accelerated bookbuilding bij gekwalificeerde investeerders in het kader van het toegestaan kapitaal;
- een kapitaalverhoging via inbreng in natura van een keuzedividend in het kader van het toegestane kapitaal;
- een kapitaalverhoging door de conversie van converteerbare obligaties.

Interne controle:

- de interne controleplannen en verslagen van de compliance officer, de risicobeheerder en de interne auditor;
- de analyse van grote risico's;
- 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-gezondheids crisis;
- de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele vergoeding;
- de zelfevaluatie van de raad van bestuur en zijn comités;
- de samenstelling van het aandeelhoudersbestand.

Samenstelling van de raad:

- het voorstel om de mandaten te hernieuwen van de heer Jacques van Rijckevorsel en mevrouw Inès Archer-Toper als onafhankelijke 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;
- de herbenoeming van de heer Jacques van Rijckevorsel tot voorzitter van de raad van bestuur;
- het voorstel om het mandaat van mevrouw Françoise Roels als bestuurder-directeur te hernieuwen op de gewone algemene vergadering van 12.05.2021.

Samenstelling van het auditcomité:

- de herbenoeming van mevrouw Inès Archer-Toper als lid van het auditcomité.

Human resources:

- de interne organisatie van de vennootschap.



Kantoorgebouw Wet 34 – Brussel CBD (BE)

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 activiteitssector 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 2021 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 heeft het auditcomité ook de volgende punten onderzocht:

- de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de procedures inzake interne controle en IT;
- de migratie naar SAPS4/HANA;
- de resultaten van de IT-inbraaktest;
- de lijst met aanbevelingen van de interne auditeur;
- de belangrijke risico's;
- de lijst van incidenten;
- de lopende geschillen;
- de balansposten die moeten worden overgedragen bij de overdracht van de bedrijfstak 'kantoren' aan Cofinimmo Offices;
- het beheer van de financiële middelen en in het bijzonder de financiering van ontwikkelingsprojecten en de financiering van activiteiten buiten de eurozone;
- de interne waardering van de portefeuille;
- de vernieuwing van bepaalde verzekeringsdekkingen;
- het beheer van de registers van uiteindelijke begunstigen (UBO's);
- de verwezenlijking van de doelstelling van de leden van het uitvoerend comité;
- de verwezenlijking van de ESG-doelstellingen van de onderneming;
- het jaarverslag en het basisdocument van het effectieve management over de interne controle;
- de controle van de nieuwigheden in de wet;
- de evaluatie van zijn eigen werking.

Het auditcomité heeft begin 2022 een procedure ingeleid voor de selectie van de commissaris die de huidige commissaris (wiens mandaat niet kan worden verlengd, overeenkomstig de toepasselijke rotatievoorschriften) zal opvolgen vanaf de gewone algemene vergadering van mei 2023.

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 §1 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

In 2021 heeft het comité bijzondere aandacht besteed aan de indiensttreding van de nieuwe Head of HR & Internal Communications en aan een nieuwe denkoefening over het **human resources-beleid** van de onderneming. Ook heeft het zich nader gebogen over diverse **bestuurskwesties**, zoals de juiste positionering van de **ESG-functie** in de organisatie.

Het comité vergaderde drie maal. De belangrijkste behandelde onderwerpen waren:

Samenstelling van de raad

- 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.

Evaluatie, doelstellingen en bezoldiging van het uitvoerend comité

- 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 2022 van de leden van het uitvoerend comité;
- de benchmark voor de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

- de benchmark voor de bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders.

Governance

- opstelling van het bezoldigingsverslag;
- bezinning over de samenstelling van de raad van bestuur;
- evaluatie van de ontwikkelingen op juridisch gebied.

Evaluatie van de raad van bestuur en de comités

- follow-up van de evaluatie van de raad van bestuur van 2018;
- leiding van de evaluatie van de raad van bestuur;
- zijn eigen evaluatie.

Human resources

- beraadslaging over het personeelsbeleid.



Woonzorgcentrum Regina –
Barcelona (ES)

Uitvoerend comité

HUIDIGE SAMENSTELLING

Ter herinnering, in 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 delegerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het uitvoerend comité effectieve leiders zoals bedoeld in dit artikel en zijn ze tevens belast met het dagelijkse beheer van de vennootschap.

De werkingsregels van het uitvoerend comité zijn opgenomen in het corporate governance charter.



Jean-Pierre Hanin
Chief Executive Officer

Effectieve leider

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

Effectieve leider

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 staat aan het hoofd van de afdelingen Accounting, Communication & IR, Control, IT, Mergers & 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'leteren trad hij in dienst bij Aedifica waar hij Chief Financial Officer was van 2007 tot mei 2018.



Françoise Roels
Chief Corporate Affairs & Secretary General

Effectieve leider

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 Resources 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/J.P. Morgan en bij de Belgacom groep. Ze was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en deugdelijk bestuur.



Sébastien Berden
Chief Operating Officer Healthcare

Effectieve leider

Sébastien Berden trad in 2004 in dienst bij Cofinimmo, eerst als Investor Relations Officer, vervolgens als Development Manager Healthcare, 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 staat hij aan het hoofd van de departementen Healthcare voor België, Frankrijk, Nederland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Hij oefent 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

Effectieve leider

Yeliz Bicici trad in 2008 in dienst bij Cofinimmo. Zij was eerst werkzaam als Property Manager, nadien als Area Manager en Development Manager alvorens Head of Development te worden in 2014. Sinds juli 2018 bekleedt zij de functie van Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development. Ze staat aan het hoofd van de departementen Healthcare voor Spanje, Duitsland en de Scandinavische landen, evenals de afdelingen Development, Offices, Project management en Distribution networks en 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 financiële analyse. Zij is ook tolk (Mercator 1997). Alvorens Cofinimmo te vervoegen, werkte ze voor Robelco van 2001 tot 2008 en voor Uniway tot 2001.

Evaluatie van de raad van bestuur en de comités

Overeenkomstig de Code 2020 en zijn intern reglement, evalueert de raad van bestuur, onder leiding van zijn voorzitter regelmatig, zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, evenals de interactie met het uitvoerend comité.

De grondige evaluatie van de raad vindt plaats in een cyclus van twee tot drie jaar, zodat de conclusies en genomen besluiten doeltreffend uitgevoerd kunnen worden. Het afwisselen van een grondige evaluatie met de hulp van een externe deskundige en een interne evaluatie stelt de raad in staat zichzelf in vraag te stellen en op een nieuwe manier over zijn reflecties na te denken. Voor deze grondige evaluatie wordt de raad van bestuur bijgestaan door de CBB. Voor het auditcomité en de CBB kan de jaarlijkse zelfevaluatie leiden tot onmiddellijke ad hoc acties en reacties.

De evaluatie van de raad van bestuur en de comités beoogt vier doelstellingen:

- de werking van de raad van bestuur of het betreffende comité beoordelen;
- controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- de effectieve bijdrage van elke bestuurder beoordelen aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités, en zijn constructieve betrokkenheid in de besprekingen en beslissingsprocessen;
- de samenstelling van de raad van bestuur of de comités valideren.

Daar bovenop beoordeelt de raad van bestuur om de vijf jaar of de huidige one-tier bestuursstructuur nog passend is.

In 2021 is de raad van bestuur blijven toezien op de uitvoering van de conclusies en besluiten die na de grondige evaluatie in 2018 zijn genomen.

Op elke vergadering van de raad en in afwezigheid van de leden van het uitvoerend comité bespreken de niet-uitvoerende bestuurders

aangelegenheden in verband met het uitvoerend comité en de evaluatie van hun interacties met het uitvoerend comité.

Op dezelfde manier voert de raad, onder leiding en met de bijdrage van het CBB en de hulp van een externe consultant, aan het einde van elk mandaat een evaluatie uit van de betrokken bestuurder. Op dezelfde manier voert de raad, onder leiding en met de bijdrage van het CBB en de hulp van een externe consultant, aan het einde van elk mandaat een evaluatie uit van de betrokken bestuurder. Bij die gelegenheid herzielt het CBB ook de competentie/ervaringsmatrix van de bestuursleden en ziet erop toe dat de samenstelling ervan adequaat blijft. Wanneer het mandaat van een bestuurder in het directiecomité ten einde loopt, vindt dit evaluatieproces plaats bij de jaarlijkse evaluatie van de doelstellingen en verwezenlijkingen van het directiecomité. Het CBB doet vervolgens aanbevelingen voor de vernieuwing van aflopende mandaten aan de raad van bestuur, die vervolgens besluit ze aan de algemene vergadering voor te leggen.

In 2021 besliste de raad van bestuur op die manier om van start te gaan met een beoordeling van de twee niet-uitvoerend bestuurders van wie de hernieuwing van de mandaten werd voorgesteld aan de algemene vergadering van 12.05.2021, namelijk mevrouw Inès Archer-Toper en de heer Jacques van Rijckevorsel. De raad van bestuur heeft dezelfde interne evaluatie uitgevoerd voor mevrouw Françoise Roels, wier mandaat op dezelfde algemene vergadering afliep. Deze evaluatie had betrekking op de deelname aan de vergaderingen van de raad en van de comités van de raad, het engagement en constructieve betrokkenheid in de debatten en de beslissingsprocessen.

Management

Het uitvoerend comité wordt bijgestaan door een team van Head of's en andere managers. Elke werknemer rapporteert rechtstreeks aan een Head of, of aan een lid van het uitvoerend comité en heeft een specifieke beheersverantwoordelijkheid.



Woonzorgcentrum Résidence du Nil – Walhain (BE)

REGELGEVING EN PROCEDURES

Kantoorgebouw Quartz –
Brussel CBD (BE)



Voorkoming van belangenconflicten

Inzake de voorkoming van belangenconflicten is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van het WVV (artikels 7:96 en 7:97 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 2021 gaven twee beslissingen aanleiding tot de toepassing van artikel 7:96 van het WVV. Tijdens de zitting van 25.02.2021 heeft de raad van bestuur beraadslaagd over de

volgende punten in verband met de leden van het uitvoerend comité: het behalen van de doelstellingen 2020, de variabele vergoeding 2020, de vaste vergoeding 2021, de aanpassing van het Long Term Incentive Plan en het aanhouden van aandelen, en tijdens de zitting van 10.03.2021 heeft de raad van bestuur beraadslaagd over de variabele vergoeding op korte termijn in de vorm van een individuele pensioentoezegging.

UITTREKSEL VAN HET PROCES-VERBAAL VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 25.02.2021

“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 2020

De voorzitter brengt aan de leden van de raad verslag uit over de beraadslagingen van het CBB van 24.02.2021. Na een breed overzicht, en op aanraden van het CBB, stelt de raad van bestuur het totale percentage van het bereiken van de KPI's met betrekking tot de STI vast op 137% en van de KPI's met betrekking tot de LTI op 124%. De coëfficiënt van 137% voor de STI omvat een discretionaire aanvulling om rekening te houden met de uitzonderlijke context

in verband met de gezondheids crisis. Op aanraden van de CEO en het CBB heeft de raad besloten geen verschil in salaris toe te passen bij de berekening van de verwezenlijking van de KPI's, om de kwaliteit van het verrichte teamwerk te waarderen en de collegialiteit van de leden van het uitvoerend comité te ondersteunen bij de verwezenlijking van de doelstellingen van de onderneming. Het percentage van de variabele STI-bezoldiging dat wordt toegepast op de vaste jaarlijkse bezoldiging is aldus 54,8% ($137\% \cdot 40\%$) en het percentage van de variabele LTI-bezoldiging dat wordt toegepast op de vaste jaarlijkse bezoldiging bedraagt dus 49,6% ($40\% \cdot 124\%$).

Deze toekenning van een variabele beloning is in overeenstemming met de vereisten van artikel 7:91 van het WvV.

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. Deze aandelen kunnen worden verworven tegen een eenheidsprijs die overeenkomt met de laatst bekende slotkoers vermenigvuldigd met een factor $100/120^{ste}$, overeenkomstig commentaar 36/16 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen.

Vaste bezoldiging 2021

Op voorstel van het CBB, besluit de raad om de vaste jaarlijkse vergoeding als volgt te verhogen:

- mevrouw Yeliz Bicici: + 15.000 EUR (of 290.000 EUR);
- de heer Sébastien Berden: + 15.000 EUR (of 290.000 EUR)."

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 25.02.2021

"Onder toepassing van artikel 7:96 van het WvV, verklaren de uitvoerende bestuurders, 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.

De raad besluit om de 'IPT'-contracten van mevrouw Roels en de heer Hanin toe te kennen uit de enveloppe voor de STI 2020.

De vennootschap zal daarom het volgende uitkeren:

- een verzekeringspremie van 148.800 EUR voor mevrouw Roels.
- een verzekeringspremie van 267.840 EUR voor de heer Hanin.

Deze premies zullen worden betaald overeenkomstig de geldende belastingwetgeving."

Tijdens het boekjaar 2021 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 één van de in dit artikel bedoelde personen optreedt als tegenpartij in een operatie met de GVV of één van de vennootschappen van haar consolidatiekring. In de loop van het jaar 2021 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.

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

Cofinimmo beschikt reeds over een procedure voor het melden van onregelmatigheden of *whistleblowing*, dat 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. Volgens richtlijn (EU) 2019/1937 van het Europees parlement en de raad van 23.10.2019 betreffende de bescherming van personen die schendingen van het recht van de Unie melden, heeft Cofinimmo tot 17.12.2023 de tijd om interne meldingskanalen in te stellen overeenkomstig artikel 8, paragraaf 3, van de richtlijn. De raad van bestuur heeft echter besloten om reeds in de loop van 2022 aan de richtlijn te voldoen.

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 is er, voor zover het uitvoerend comité hier weet van heeft, geen situatie of feit die deze regeringstussenkomsten, processen of arbitrages zouden kunnen veroorzaken.

Compliance officer en risicobeheer

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

De heer Christophe Pleeck is verantwoordelijk voor de interne audit. Zijn taak bestaat erin de goede werking, de doeltreffendheid en de relevantie van het interne controlesysteem te onderzoeken en te evalueren.

Onderzoek en ontwikkeling

Er werd geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit uitgevoerd tijdens het boekjaar 2021, met uitzondering van de innovatie in bouw- en zware renovatieprojecten vermeld in het hoofdstuk 'Transacties en verwezenlijkingen in 2021'.

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

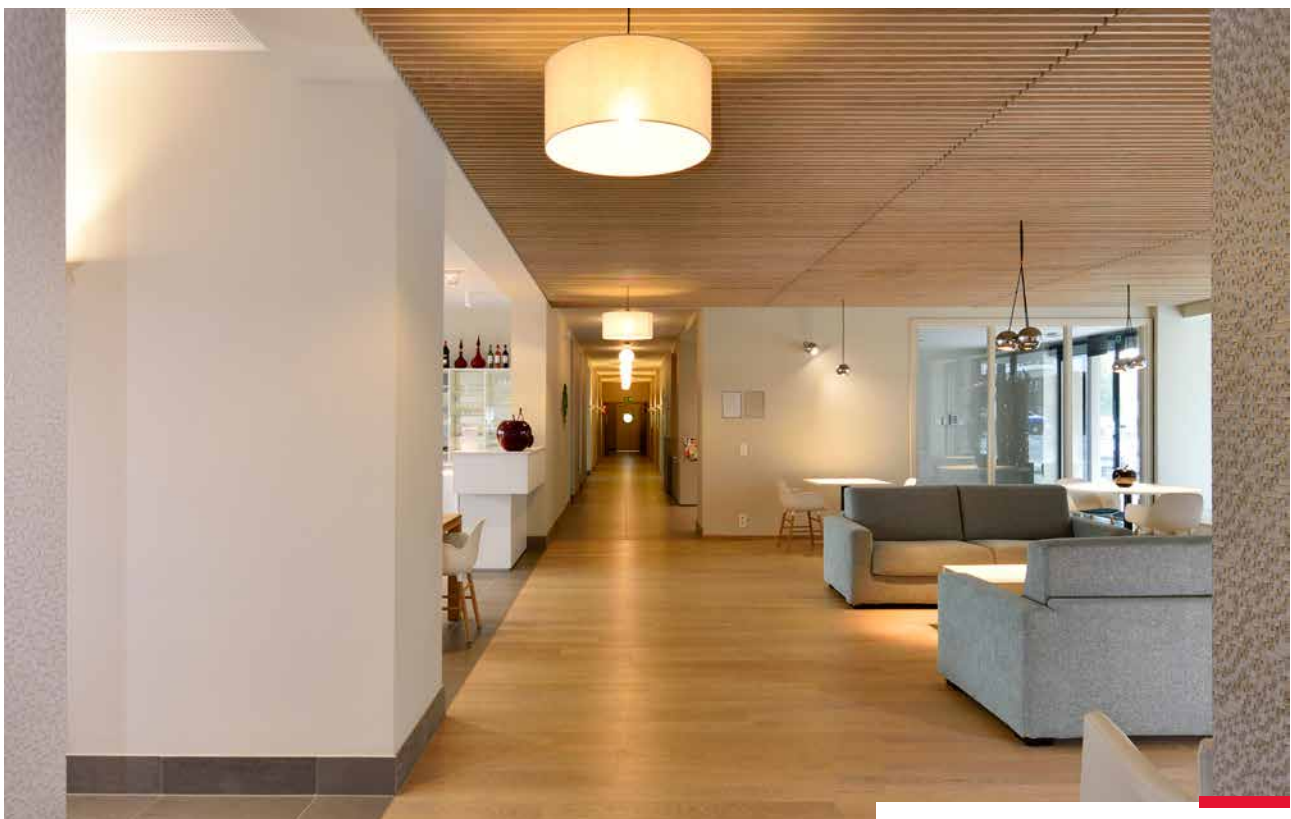
en verbinden de volgende personen de vennootschap op gelidige wijze voor al haar handelingen en verplichtingen tegenover derden of openbare of private diensten, met ondertekening door twee van hen samen:

- 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.

De raad van bestuur heeft bepaalde bijzondere bevoegdheden gedelegeerd aan het uitvoerend comité krachtens een notariële akte van 15.01.2020, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 11.02.2020 en het uitvoerend comité heeft bepaalde bijzondere bevoegdheden gedelegeerd krachtens een beslissing van 25.10.2021, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14.02.2022, voor bepaalde soorten handelingen, waaronder huurovereenkomsten en aanhangsels, werken, leningen, kredieten, zekerheden en afdekkingen, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, juridische zaken, fiscaal beheer, fondsenoverdrachten en verzekeringsverrichtingen.

Statuten van Cofinimmo

Uittreksels uit de statuten worden gepubliceerd op bladzijden 362 tot 370 van dit document. De statuten van de vennootschap werden gewijzigd op 08.03.2021, op 08.04.2021, op 04.06.2021, op 07.06.2021, op 31.08.2021, en op 30.09.2021.



Woonzorgcentrum Henri Dunant – Brussel (BE)

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 gereguleerde markt, maakt de vennootschap de factoren die een impact kunnen hebben, bekend en licht, in voorkomend geval, de impact bij een openbaar overnamebod (OOB) toe.

Kapitaalstructuur

Op de afsluitingsdatum van dit document bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.698.516.600,09 EUR en is vertegenwoordigd door 31.695.481 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

Op 15.09.2016 gaf de vennootschap een lening converteerbaar in aandelen uit, vertegenwoordigd door 1.502.196 converteerbare obligaties met een nominale waarde van 146,00 EUR, d.w.z. een totaalbedrag van 219.320.616,00 EUR. Op de vervaldag van 15.09.2021 heeft Cofinimmo omzettingsverzoeken ontvangen van houders van converteerbare obligaties met betrekking tot 1.483.774 converteerbare obligaties van de 1.502.087 converteerbare obligaties in omloop (d.w.z. 99%), waardoor 1.657.750 nieuwe Cofinimmo aandelen (d.w.z. 5,5% van de aandelen die voordien in omloop waren) aan de betrokken houders van converteerbare obligaties moeten geleverd worden. Deze nieuwe Cofinimmo aandelen werden op 30.09.2021 uitgegeven en hun boekwaarde bedroeg ongeveer 217 miljoen EUR. De van toepassing zijnde aangepaste conversieprijs werd vastgesteld op 130,6754 EUR, rekening houdend met de voorwaarden van de obligatie-uitgifte. Er staan geen converteerbare obligaties meer uit.

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 gereguleerde 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 31.12.2021 bezaten de vennootschap en haar dochterondernemingen 37.123 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 uittrekkende 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.



Woonzorgcentrum De Bloken – Wellen (BE)

Bevoegdheden van het bestuursorgaan betreffende de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen

De buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 verleende aan de raad van bestuur een nieuwe machtiging voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van 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. 804.800.000 EUR, hetzij 50 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, desgevallend afgerond, voor kapitaalverhogingen door inbrengen in contanten die de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap voorziet;
2. 321.900.000 EUR, hetzij 20 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 160.900.000 EUR, hetzij 10 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, voor:
 - a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura,
 - b) kapitaalverhogingen door inbreng in 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 1.287.600.000 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 in pandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115 % van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving en in pandneming)

zonder dat Cofinimmo op enig moment meer dan 10 % van het totale aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2021 en op de afsluitingsdatum van dit document bezaten Cofinimmo en haar dochterondernemingen 37.123 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' clause op te nemen die de kredietgever de mogelijkheid biedt om de terugbetaling van de lening te eisen in geval van controlewijziging over de vennootschap. De geschiedenis van de belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen in geval van een controlewijziging na een openbaar overnamebod vóór 2021, kan worden geraadpleegd in het jaarlijks financieel verslag van 2020 en voorgaande jaren, in de rubrieken 'Corporate governance-verklaring', 'Wijziging van controle' en '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'. Deze documenten zijn beschikbaar op de website van de vennootschap op www.cofinimmo.com.

De volgende kredietovereenkomsten die in 2021 werden gesloten bevatten dergelijke controlewijzigingsclausule:

- Verlenging van een gesyndiceerde kredietovereenkomst van 11.05.2020 met ABN AMRO,
- Splitsing en verlenging van een kredietovereenkomst van 09.06.2020 met KBC BANK,
- Vervroegde herfinanciering van 02.10.2020 met BELFIUS BANK,
- Uitgifte van een obligatie op 02.12.2020,
- Kredietovereenkomst van 18.12.2020 met BECM,
- Kredietovereenkomst van 02.02.2021 en 15.03.2021 met KBC BANK,
- Kredietovereenkomst van 12.02.2021 met SOCIÉTÉ GÉNÉRALE,
- Kredietovereenkomst van 15.02.2021 met ABN AMRO,
- Kredietovereenkomst van 05.05.2021 met SOCIÉTÉ GÉNÉRALE en BNP PARIBAS FORTIS.

De gewone algemene vergadering van 12.05.2021 keurde de controlewijzigingsclausules opgenomen in de overeenkomsten die tot 05.05.2021 werden afgesloten goed. De overige controlewijzigingsclausules zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 11.05.2022.

Overeenkomsten tussen de emittent en de leden van de raad van bestuur die in vergoedingen voorzien wanneer de leden van de raad van bestuur ontslag nemen of hun functies moeten stopzetten zonder geldige reden of wanneer de tewerkstelling van het personeel beëindigd wordt naar aanleiding van een openbaar overnamebod

De contractuele voorwaarden van de bestuurders die lid zijn van het uitvoerend comité worden beschreven in het bezoldigingsbeleid dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap, in de documentatie die in het kader van de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 ter beschikking is gesteld van de aandeelhouders.

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 2021 toegekend of verschuldigd zijn aan elk van de niet-uitvoerende bestuurders en de leden van het uitvoerend comité.

Het maakt deel uit van het Bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020, overeenkomstig de bepaling 7.3 van de Code 2020. Het bezoldigingsbeleid 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.

De raad van bestuur heeft de intentie om aan de gewone algemene vergadering van 11.05.2022, de wijziging van het bezoldigingsbeleid betreffende de bedragen van de bezoldigingen van de niet-uitvoerende bestuurders ter goedkeuring voor te leggen, met ingang van 01.01.2022. Het bedrag van hun bezoldiging is immers niet aangepast sinds de algemene vergadering van 28.04.2006, behalve de toekenning van 1.000 euro per verplaatsing om deel te nemen aan een raad of comité voor niet-uitvoerende bestuurders die in het buitenland wonen. De bestanddelen van de bezoldiging blijven ongewijzigd, d.w.z. een jaarlijkse vaste vergoeding en zitpenningen voor de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités waaraan ze als lid of voorzitter deelnemen.

Na een benchmarkoefening, en op aanbeveling van het CBB heeft de raad besloten om aan de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 voor te stellen om de bedragen van deze bezoldiging aan te passen als volgt: enerzijds, een vaste jaarlijkse vergoeding van 30.000 EUR in plaats van 20.000 EUR als lid van de raad van

bestuur (de bedragen van 6.250 EUR als lid van een comité en 12.500 EUR als voorzitter van een comité blijven ongewijzigd), en anderzijds, 1.000 EUR per vergadering, in plaats van 700 EUR voor deelname aan de vergaderingen van de comités (het bedrag van 2.500 EUR voor deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur blijft ongewijzigd). De raad van bestuur stelt voor dat de bezoldiging van de voorzitter van de raad van bestuur wordt aangepast als volgt: 100.000 EUR per jaar voor zijn verantwoordelijkheden op het niveau van de raad van bestuur, 12.500 EUR voor zijn voorzitterschap van het CBB en zitpenningen van 1.000 EUR per vergadering van het CBB, in plaats van de huidige 100.000 EUR per jaar voor al zijn verantwoordelijkheden, zowel op het niveau van de raad van bestuur als van de comités.

Voor het boekjaar 2022 heeft de raad van bestuur besloten dat het bedrag van de vaste jaarlijkse vergoeding van de leden van het uitvoerend comité krachtens hun managementovereenkomst wordt verhoogd met een brutobedrag van 60.000 EUR voor de CEO, 35.000 EUR voor de CFO, 30.000 EUR voor de CCR&SG, en 30.000 EUR voor elk van de COO's.

Ten slotte zal de raad van bestuur in 2022 een benchmarkoefening uitvoeren inzake de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité, wat betreft de structuur, de verloningsplannen op korte en lange termijn en het niveau van de vergoeding. Deze oefening zou kunnen leiden tot veranderingen die dan ter goedkeuring aan de jaarlijkse algemene vergadering, gepland voor 2023, zal worden voorgelegd.

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.

Aanwezigheden van de niet-uitvoerende bestuurders in 2021

Naam, Functie	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Audit-comité
Jacques van Rijckevorsel – Niet-uitvoerende bestuurder – Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	9/9	3/3	5/5
Benoit Graulich – Niet-uitvoerende bestuurder – Voorzitter van het auditcomité	8/9		4/5
Cécile Scalais – Niet-uitvoerende bestuurder – Einde van het mandaat 12.05.2021	5/6		
Diana Monissen – Niet-uitvoerende bestuurder – Lid van het CBB	9/9	3/3	
Inès Archer-Toper – Niet-uitvoerende bestuurder – Lid van het auditcomité	9/9		5/5
Kathleen van den Eynde – Niet-uitvoerende bestuurder	7/9		
Maurice Gauchot – Niet-uitvoerende bestuurder – Lid van het CBB	8/9	3/3	
Olivier Chapelle – Niet-uitvoerende bestuurder – Lid van het CBB	8/9	3/3	
Xavier de Walque – Niet-uitvoerende bestuurder – Lid van het auditcomité	9/9		5/5

De aanwezigheden van de leden van het uitvoerend comité in 2021 zijn terug te vinden op bladzijde 211.

Aantal aandelen in bezit op 31.12.2021

Het aantal aandelen in het bezit van niet-uitvoerende bestuurders houdt rekening met de eis van de Code 2020 dat een deel van hun bezoldiging in de vorm van aandelen moet zijn. De raad van bestuur heeft deze aandelengrens vastgesteld op 20% van de jaarlijkse

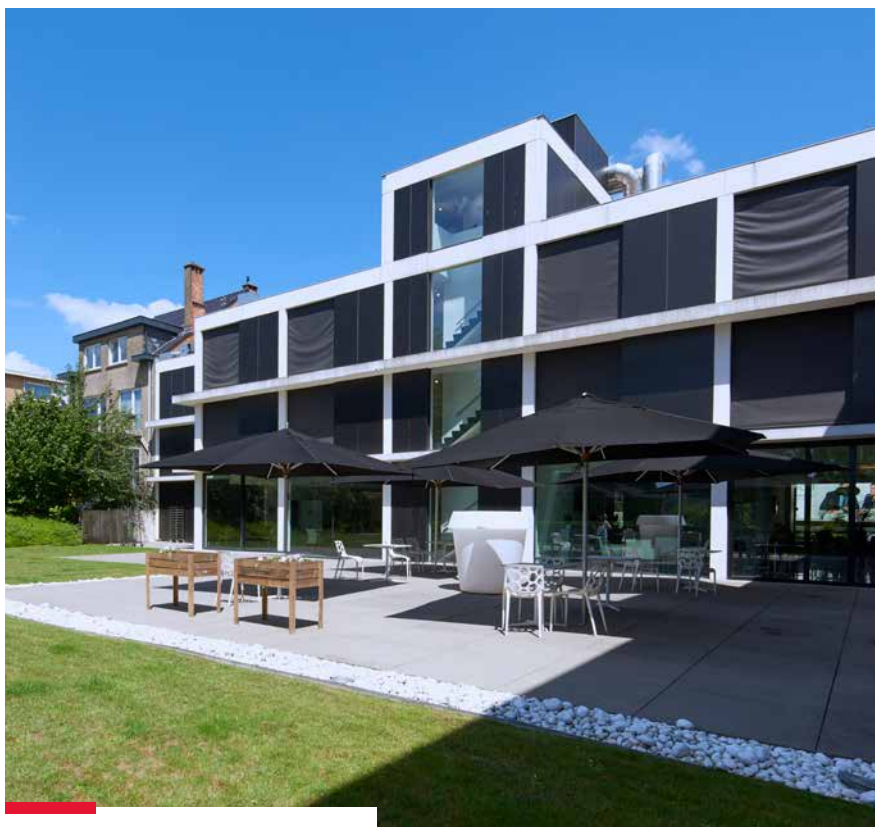
bezoldiging na aftrek van de roerende voorheffing. Om aan deze eis te voldoen en in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid, hebben de bestuurders in 2021 het nodige aantal aandelen verworven om de resterende periode van hun mandaat te dekken.

Naam, Functie	Aantal aandelen op 31.12.2021
Jacques van Rijckevorsel Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	1.034
Benoît Graulich Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van het auditcomité	971
Cécile Scalais Niet-uitvoerend bestuurder - Einde van het mandaat 12.05.2021	0*
Diana Monissen Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	265
Inès Archer-Toper Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	440
Kathleen van den Eynde Niet-uitvoerend bestuurder	0*
Maurice Gauchot Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	419
Olivier Chapelle Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	1.039
Xavier de Walque Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	726

* 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 bezoldiging als bestuurder (in EUR)
Jacques van Rijckevorsel Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	100.000
Benoît Graulich Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van het auditcomité	55.300
Cécile Scalais Niet-uitvoerend bestuurder - Einde van het mandaat 12.05.2021	20.833
Diana Monissen Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	51.850
Inès Archer-Toper Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	52.250
Kathleen van den Eynde Niet-uitvoerend bestuurder	37.500
Maurice Gauchot Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	50.350
Olivier Chapelle Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	48.350
Xavier de Walque Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	52.250



Woonzorgcentrum Dilhome – Dilbeek (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 achtte het nuttig de benchmark van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité bij te werken. Bij deze oefening werd rekening gehouden met 20 REIT-ondernemingen, zowel in België als in het buitenland, zowel in België als in het buitenland. De in aanmerking genomen bedrijven waren de volgende: Aedifica NV, Assura plc, Befimmo NV, CA Immobilien Anlagen AG, CLS Holdings plc, Cofinimmo NV, Covivio, Deutsche Wohnen SE, Grainger plc, Hammerson plc, Icade SA, Immofinanz AG, LondonMetric Property plc, Merlin Properties Socimi SA, Metrovacesa SA, Patrizia

AG, Primary Health Properties plc, S Immo AG, Safestore Holdings plc, en Warehouses De Pauw NV.

Rekening houdend met de sterke ESG-ambities van de groep, heeft de raad van bestuur beslist dat de nieuwe leasingcontracten voor de bedrijfswagens van de leden van het uitvoerend comité die vanaf 01.01.2022 afgesloten worden, uitsluitend betrekking zullen hebben op volledig elektrische voertuigen. Volgens de benchmarkoefening die in dit verband is uitgevoerd, zal het jaarlijkse budget, exclusief BTW en brandstof, 20.000 EUR bedragen voor de CEO en 16.000 EUR voor de andere leden van het uitvoerend comité, tegenover de huidige 15.000 EUR voor alle leden van het uitvoerend comité.

Aanwezigheden van de leden van het uitvoerend comité in 2021

Naam, Functie	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Audit-comité
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder – Chief Executive Officer	9/9	3/3*	5/5*
Françoise Roels Bestuurder-directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General	9/9	3/3*	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	
	Basisbezoldiging ¹	Bijkomende voordelen	1 jaar variabel - STI ²	Meerjarig variabel - LTI
Jean-Pierre Hanin Afgvaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	540.000 EUR	20.492 EUR	324.000 EUR	324.000 EUR
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	300.000 EUR	19.461 EUR	164.070 EUR	123.660 EUR
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	325.000 EUR	22.776 EUR	177.743 EUR	133.965 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	290.000 EUR	20.484 EUR	158.601 EUR	119.538 EUR
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	290.000 EUR	23.584 EUR	158.601 EUR	119.538 EUR

1. De kolom 'Basisbezoldiging' komt overeen met het overeengekomen bedrag in de managementcontracten.

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.

Prestaties 2021

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 vergadering van 24.02.2022 en op aanbeveling van het CBB, heeft de raad van bestuur het percentage van de realisatie van de KPI's voor wat betreft de STI op 144,72% bepaald, aangepast tot 150, voor de CEO en 136,72% voor de andere leden van het uitvoerend comité. Het percentage van de variabele STI-bezoldiging dat wordt toegepast op de gewone vaste jaarlijkse vergoeding is dus 60% (40% * 150%) voor de CEO en 54,6% (40% * 136,72%) voor de andere leden van het uitvoerend comité. Deze percentages werden bepaald op basis van de mate waarin de KPI's gerealiseerd zijn. Het verschil in prestatiepercentage tussen de prestaties tussen de CEO en de andere leden is het resultaat van de beoordeling van de persoonlijke doelstellingen van elk lid en de doorslaggevende invloed van de CEO bij het bereiken van de van de jaarlijkse doelstellingen van de onderneming voor het jaar.

Tijdens dezelfde vergadering, en op aanbeveling van het CBB, heeft de raad van bestuur het percentage van de realisaties van de KPI's voor wat betreft de LTI op 140,54% bepaald, aangepast tot 150% voor de CEO, en 103,04% voor de andere leden van de leden van het uitvoerend comité. Het percentage van de variabele LTI-vergoeding dat wordt toegepast op de gewone vaste jaarlijkse vergoeding bedraagt dus 60% (40% * 150%) voor de CEO en 41,22% (40% * 103,04%) voor de andere leden van het uitvoerend comité.

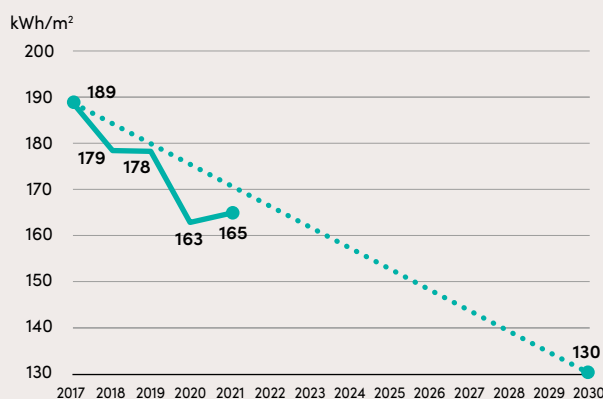
Het verschil in het percentage van de realisaties tussen de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité is het resultaat van de beoordeling van de persoonlijke doelstellingen van elk van hen, alsook de persoonlijke betrokkenheid van de CEO bij dossiers

aangaande groei die een belangrijke invloed op lange termijn hebben op de portefeuille van Cofinimmo en op de projecten die een blijvend effect hebben op de organisatie van het bedrijf.

Deze percentages zijn vastgesteld naar gelang de realisatie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel, alsmede van het dividend geanalyseerd in het kader van een langetermijnstrategie waaruit een positieve ontwikkeling van deze parameters blijkt.

Met betrekking tot de realisatie van de uitvoering van de ESG-strategie - 30³, zou een lineaire benadering van deze laatste (vermindering van de energie-intensiteit in de zorgvastgoed- en kantorensector) voor 2021 een resultaat betekenen van 169 kWh/m². Het resultaat voor 2021, zijnde 165 kWh/m², is lager dan 169 kWh/m², zodus het doel werd bereikt.

ENERGIE-INTENSITEIT (in kWh/m²)



De toekenning van de variabele vergoeding gebeurt in overeenstemming met de voorschriften van artikel 7:91 van het WVV.

Vennootschap	2018	2019	2020	2021
EPS	6,55 EUR	6,81 EUR	6,85 EUR	7,15 EUR
Dividend	5,50 EUR	5,60 EUR	5,80 EUR	6,00 EUR

3. Uitzonderlijke elementen	4. Pensioen	5. Totale bezoldiging	6. Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	100.000 EUR	1.308.492 EUR	Vast:	50,48 %
			Variabel:	49,52 %
	62.000 EUR	669.191 EUR	Vast:	57,00 %
			Variabel:	43,00 %
	62.000 EUR	721.484 EUR	Vast:	56,80 %
			Variabel:	43,20 %
	62.000 EUR	650.623 EUR	Vast:	57,25 %
			Variabel:	42,75 %
	62.000 EUR	653.723 EUR	Vast:	57,45 %
			Variabel:	42,55 %



Woonzorgcentrum Sauvegarde –
Ruisbroek (BE)

Prestaties 2021

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2021	Verwezenlijking
Short-Term Incentive Plan				
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	25%	7,00 EUR	7,15%	25,54%
Operationele marge	10%	81,60%	82,10%	10,06%
Strategische groei	25%	Meer dan 420 miljoen EUR	992 miljoen EUR	59,05%
Bezettingsgraad van de portefeuille	10%	97,40%	98,10%	10,07%
Speciale projecten	10%	100%	100%	10,00%
Persoonlijke doelstellingen				
Jean-Pierre Hanin	20%	100%	150%	30%
Françoise Roels	20%	100%	110%	22%
Jean Kotarakos	20%	100%	110%	22%
Sébastien Berden	20%	100%	110%	22%
Yeliz Bici	20%	100%	110%	22%
Long-Term Incentive Plan				
Uitvoering van de ESG-strategie	25%	7,00 EUR	7,15 EUR	25,54%
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	25%	6,00 EUR	6,00 EUR	25%
Dividend	25%	Lineaire benadering	165 kWh/m ²	25%
Persoonlijke doelstellingen				
Jean-Pierre Hanin	25%	100%	260%	65%
Françoise Roels	25%	100%	110%	27,50%
Jean Kotarakos	25%	100%	110%	27,50%
Sébastien Berden	25%	100%	110%	27,50%
Yeliz Bici	25%	100%	110%	27,50%

Tijdens zijn vergadering van 24.02.2022 heeft de raad van bestuur de verdeling van de verschillende bestanddelen en de voorwaarden voor het ontvangen van de variabele beloning geanalyseerd.

Rekening houdend met deze conclusies, en op aanbevelen van het CBB, heeft de raad van bestuur besloten dat de criteria voor de toewijzing van de variabele vergoeding 2022 als volgt zal zijn:

Prestaties 2022

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling
Short-Term Incentive Plan		
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	25%	6,90 EUR
Operationele marge	10%	80,90%
Strategische groei	25%	
- verwervingen, capex en financiële investeringen		600 miljoen EUR
- desinvesteringen		140 miljoen EUR
Bezettingsgraad van de portefeuille	10%	98,80%
Speciale projecten	10%	100%
Persoonlijke doelstellingen		
Jean-Pierre Hanin	20%	100%
Françoise Roels	20%	100%
Jean Kotarakos	20%	100%
Sébastien Berden	20%	100%
Yeliz Bici	20%	100%
Long-Term Incentive Plan		
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	25%	6,90 EUR
Dividend	25%	6,20 EUR
Uitvoering van de ESG - 30 ³ -strategie (vermindering van de energie-intensiteit in de zorgvastgoed- en kantorensector)	25%	Aangepaste lineaire benadering*
Persoonlijke doelstellingen		
Jean-Pierre Hanin	25%	
Françoise Roels	25%	
Jean Kotarakos	25%	
Sébastien Berden	25%	
Yeliz Bici	25%	

* Het doel is de energie-intensiteit van de zorgvastgoed- en kantorensector terug te brengen tot 130 kWh/m² in het kader van het 30³-project. Een lineaire benadering van het 30³-project zou een vermindering betekenen tot respectievelijk 164 kWh/m² en 160 kWh/m² tegen 2022-2023. De verloop van de portefeuille, zowel in termen van verwervingen als van verkopen, het onderhouds- en renovatieprogramma en de projectontwikkelingen staan niet garant voor een perfecte afstemming op deze lineaire aanpak. Daarom, in geval van een negatieve afwijking zal een zogenaamd 'corrigerend' capex-plan worden voorgelegd, waarmee rekening zal worden gehouden bij de beoordeling van de realisatie van de doelstelling voor de uitvoering van de ESG - 30³-strategie voor het jaar in kwestie.

Aantal aandelen in bezit op 31.12.2021

Het aantal aandelen in het bezit van de leden van het uitvoerend comité houdt rekening met de eis van de Code 2020 om gedurende hun hele mandaat een minimumaantal aandelen in hun

bezit te hebben. De drempel die tegen eind 2024 bereikt moet zijn, bedraagt voor de CEO 2.200 aandelen en 1.200 aandelen voor de andere leden van het uitvoerend comité.

Naam, Functie	Aantal aandelen op 31.12.2021
Jean-Pierre Hanin – Afgevaardigd bestuurder – Chief Executive Officer	3.994
Françoise Roels – Bestuurder-directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General	4.590
Jean Kotarakos – Bestuurder-directeur – Chief Financial Officer	1.646
Sébastien Berden – Chief Operating Officer Healthcare	934
Yeliz Bicici – Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	994

Ter informatie: de verhouding tussen de totale verloning van de CEO in 2021 en de laagste verloning van de werknemers, uitgedrukt in voltijdsequivalenten, is 14.

Evenzo is de verhouding tussen de totale jaarlijkse beloning 2021 en de mediane totale jaarlijkse beloning van alle werknemers (exclusief de CEO) 7,8. Ten slotte is het mediane stijgingspercentage van de totale jaarlijkse beloning voor alle werknemers (exclusief de CEO) 5,66%. Deze gegevens werden berekend rekening houdend met het brutomaandsalaris van werknemers in voltijdsequivalenten op basis van een fulltime betrekking.

2. AANDELENGERELATEERDE BEZOLDIGING

Vanaf 2017 heeft de vennootschap geen rechten meer toegekend om aandelen te verwerven (aandelenoptieplan) en vanaf 2018 ook geen aandelenrelateerde instrumenten (waarderechten 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 (zie bladzijden 216-219).

3. VERTREKVERGOEDINGEN

In het bezoldigingsbeleid zijn voorzieningen voor ontslagvergoedingen opgenomen. Tijdens het boekjaar 2021 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 2021 wordt geen gebruik gemaakt van deze terugvorderingsrechten.

5. AFWIJINGEN VAN HET BEZOLDIGINGSBELEID

Voor het boekjaar 2021 waren er geen afwijkingen van het bezoldigingsbeleid zoals goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020.

6. STEM VAN DE AANDEELHOUDERS

Op 12.05.2021 heeft de gewone algemene vergadering bij afzonderlijke stemming het bezoldigingsverslag voor het op 31.12.2020 afgesloten boekjaar goedgekeurd met de volgende stemmen: 11.647.345 stemmen 'voor', hetzij 86,04% van de uitgebrachte stemmen, 1.845.851 stemmen 'tegen', hetzij 13,64% van de uitgebrachte stemmen en 44.372 '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

In het algemeen wordt de positieve of negatieve bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders van de overige jaren bepaald door een groter of kleiner aantal vergaderingen en door het aanwezigheidspercentage in de betrokken jaren.

In 2020 daalde de totale bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders met 28,8%, is gedaald, onder meer als gevolg van de beslissing van de raad van bestuur van 13.04.2020 om de zitpensningen van de niet-uitvoerende bestuurders met 15% te verminderen om een solidariteitsactie in het kader van de COVID-19-pandemie te financieren.

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.

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. Uitoefen- prijs
Françoise Roels Bestuurder-directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General	SOP 2016	30.06.2016	30.06.2019	–	01.07.2019 – 15.06.2026	108,44 €
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	–	01.07.2015 – 16.06.2025	95,03 €
	SOP 2008	12.06.2008	12.06.2011	–	13.06.2011 – 12.06.2023	122,92 €
	SOP 2007	12.06.2007	12.06.2010	–	13.06.2010 – 12.06.2022	143,66 €
	Totaal					
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	–	01.07.2015 – 16.06.2025	95,03 €
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	–	01.07.2014 – 16.06.2024	88,75 €
	Totaal					

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

Stock option plan

Het 'Stock Option Plan' ('SOP' of 'aandelenoptieplan') 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.

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 van de uitoefenprijs d) Meerwaarde op datum van verwerving	10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende opties
1.600	-		1.600
1.600	-		1.600
1.000	-	a) 1.000 b) 52.470 c) 122.920 d) 70.450	0
1.000	-	a) 1.000 b) 35.790 c) 143.660 d) 107.870	0
5.200	-	a) 2.000 b) 88.260 c) 266.580 d) 178.320	3.200
200	-		200
200	-		200
400	-		400

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 (met uitzondering van verbreking om ernstige redenen), definitieve arbeidsongeschiktheid

of pensioen (met inbegrip van vervroegd pensioen), moeten de toegekende en verworven SAR's door de begunstigde worden uitgeoefend tijdens de eerste uitoefenperiode na de datum van beëindiging. 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.

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. Uitoefen- prijs
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	-	01.07.2021 - 16.06.2031	106,52 EUR
	Totaal					
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR
	Totaal					
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR
	Totaal					

Woonzorgcentrum –
Oleiros (ES)

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 van de uitoefenprijs d) Meerwaarde op datum van verwerving	10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende opties	
1.600	-	-		1.600
1.600	-	-		1.600
3.200	-	-		3.200
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 177.596 EUR (exclusief btw). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 340.869 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 bijstandsoverdrachten, bedroegen 152.256 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 waardebeoordeling 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)

COLLIERS:

- in Italië, Colliers Real Estate Services Srl (BTW 06180000967)

CUSHMAN & WAKEFIELD:

- in Duitsland, Cushman & Wakefield (U.K.) LLP – German Branch (Register OC 328588)
- 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 Netherlands B.V. (KvK 33260655)
- in Spanje, Cushman & Wakefield Spain Limited Sucursal en España (CIF W0061691B)
- in Ierland, Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited (Register 443760)

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 SPRL (RPR Brussel 0403 376 874)
- in Frankrijk, Jones Lang LaSalle Expertises SAS (RCS Paris 444 628 150)
- in Verenigd Koninkrijk, Jones Lang LaSalle Limited (Register in England & Wales 1188567)

STADIM:

- in België, Stadim CBVA (RPR Brussel 0458 797 033)



Woonzorgcentrum Glück im Winkel – Neunkirchen (DE)

MANDATEN VAN DE ONAFHANKELIJKE WAARDERINGSDESKUNDIGEN OP 31.12.2021

Sector	Aantal activa onder mandaat ¹	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
CBRE					
Zorgvastgoed	8	Finland	Olli Kantanen	01.10.2020	30.09.2023
COLLIERS					
Zorgvastgoed	6	Italië	Giulia Longo	06.05.2021	31.03.2024
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Kantoren	24	België	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
Zorgvastgoed	2	Duitsland	Martin Belik	01.10.2020	30.09.2023
Zorgvastgoed	61	België	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
Zorgvastgoed	49	Frankrijk	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	29	Spanje	Tony Loughran	01.07.2019	30.06.2022
Zorgvastgoed	7	Ierland	Johanna Gill	01.01.2021	31.12.2023
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	190	Frankrijk	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2021	31.12.2023
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	212	Nederland	Frank Adema	31.12.2020	31.12.2022
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	677	België	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Kantoren	23	België	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Vastgoed van distributienetten – Overige	1	België	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	30	België	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	49	Nederland	Koniwin Domen	01.01.2021	31.12.2023
Zorgvastgoed	42	Duitsland	Dirk Hennig	01.01.2021	31.12.2023
JONES LANG LASALLE					
Kantoren	15	België	Greet Hex	01.01.2020	31.12.2022
Vastgoed van distributienetten – Overige	1	België	Greet Hex	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	7	Frankrijk	Pierre-Jean Poli	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	3	Verenigd Koninkrijk	Alan Bennett	26.07.2021	30.06.2024

1. Met inbegrip van vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en activa bestemd voor verkoop.

MANDATEN VAN DE ONAFHANKELIJKE WAARDERINGSDESKUNDIGEN OP 31.12.2021 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	19	België	Tim Leysen	31.12.2020	31.12.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Zorgvastgoed	4	Duitsland	Martin Belik	01.10.2020	30.09.2023

Overeenkomstig artikel 47 van de wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's waarden 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.

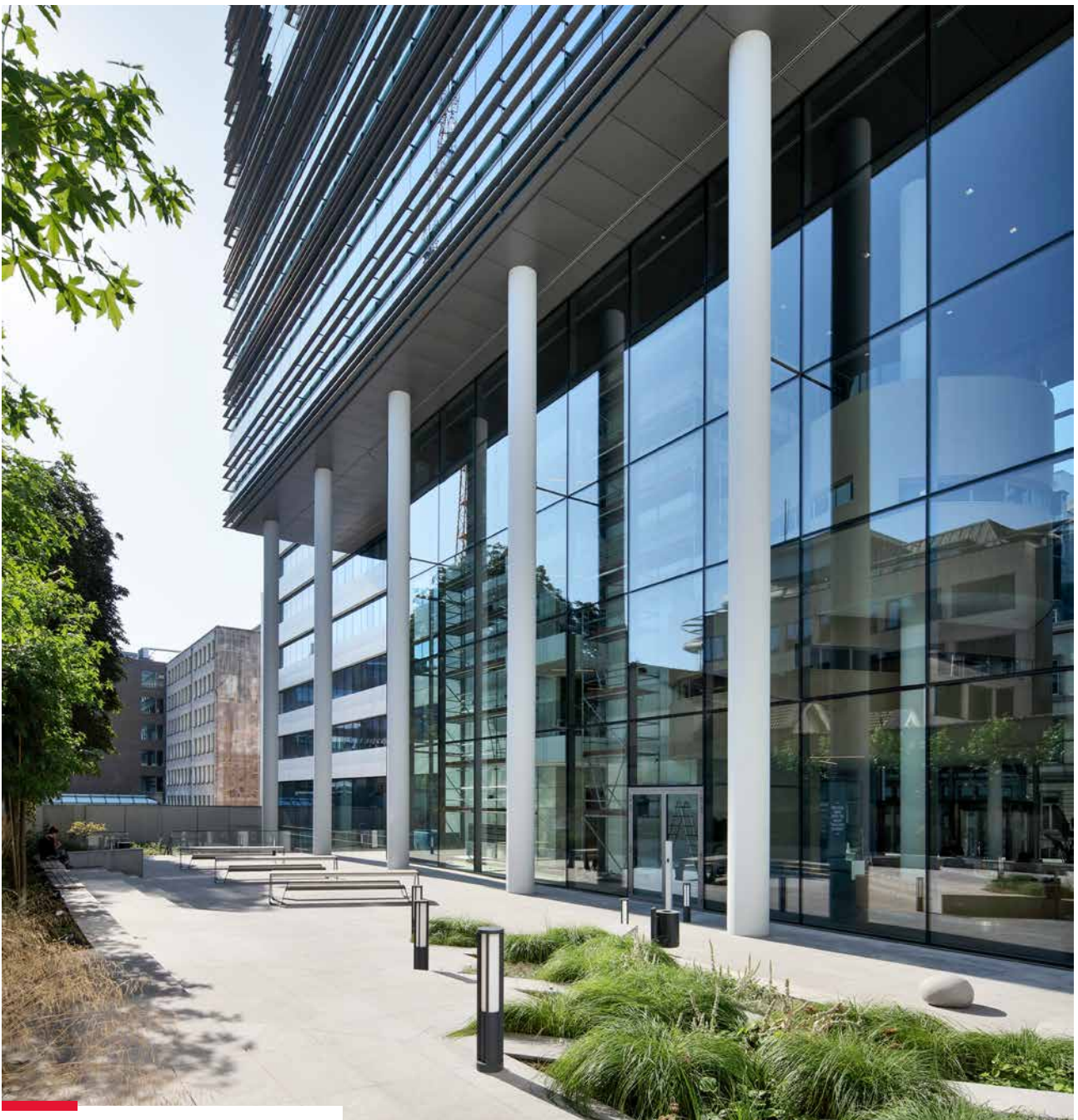
Andere transacties dan de verkoop kunnen leiden tot de mobilisering van de portefeuille of van een deel ervan, zoals blijkt uit de

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.

In 2021 bedroegen de honoraria van de onafhankelijke waarde-ringsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille evenals voor de geassocieerde deelnemingen, driemaandijks berekend op basis van een vast forfait vermeerderd met een eveneens vast tarief, 1.277.247 EUR (exclusief btw), verdeeld als volgt: 680.987 EUR voor Cushman & Wakefield, 432.239 EUR voor PricewaterhouseCoopers, 88.620 EUR voor Jones Lang LaSalle, 13.500 EUR voor CBRE, 19.800 EUR voor Colliers, 22.000 EUR voor Stadim en 20.100 EUR voor Catella.



Kantoorgebouw Belliard 40 – Brussel CBD (BE)

JAARREKENINGEN

Geconsolideerde jaarrekening	224
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	230
Bijlage 1. Algemene informatie	230
Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes	230
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer	238
Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen	239
Bijlage 5. Sectorinformatie	240
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	248
Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten	249
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	249
Bijlage 9. Technische kosten	250
Bijlage 10. Commerciële kosten	250
Bijlage 11. Beheerkosten	250
Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	252
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	252
Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille	252
Bijlage 15. Financiële inkomsten	252
Bijlage 16. Netto-interestkosten	253
Bijlage 17. Andere financiële kosten	253
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	253
Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks	253
Bijlage 20. Resultaat per aandeel - aandeel groep	254
Bijlage 21. Goodwill	256
Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen	258
Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	268
Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	268
Bijlage 25. Financiële instrumenten	268
Bijlage 26. Financiële vaste activa en vorderingen uit financiële leasing	279
Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop	279
Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen	280
Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	280
Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa	281
Bijlage 31. Voorzieningen	281
Bijlage 32. Uitgestelde belastingen	281
Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	282
Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen	282
Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	282
Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	283
Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	283
Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans	285
Bijlage 39. Investeringsverbintenissen	287
Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring	287
Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	296
Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen	297
Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	297
Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen	297
Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum	298
Bijlage 46. Klimaatgerelateerde aspecten	299
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	300
Statutaire jaarrekening	304
Verslag van de commissaris inzake de statutaire jaarrekening	312

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2021	2020
A. NETTORESULTAAT			
Huurinkomsten	6	292.349	251.521
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	7.262	9.444
Met verhuur verbonden kosten	6	-3	-2.030
Nettohuurresultaat	5, 6	299.607	258.935
Recuperatie van vastgoedkosten	7	411	573
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	40.788	33.667
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-1.987	-330
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-44.934	-36.888
Vastgoedresultaat		293.885	255.956
Technische kosten	9	-6.628	-6.051
Commerciële kosten	10	-2.967	-2.344
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-3.188	-2.765
Beheerkosten vastgoed	11	-27.849	-23.579
Vastgoedkosten		-40.632	-34.740
Operationeel vastgoedresultaat		253.253	221.217
Algemene kosten van de vennootschap	11	-11.935	-10.105
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		241.318	211.112
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5, 12	7.768	4.583
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5, 12	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22, 23	34.506	-13.696
Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-34.715	-33.815
Operationeel resultaat		248.877	168.184
Financiële inkomsten	15	11.692	8.186
Netto-interestkosten	16	-27.343	-24.541
Andere financiële kosten	17	-1.005	-744
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	40.968	-22.756
Financieel resultaat		24.312	-39.855
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	40	2.305	-2.473
Resultaat vóór belastingen		275.493	125.856
Vennootschapsbelasting	19	-10.546	-7.907
Exit taks	19	-1.945	-2.315
Belastingen		-12.491	-10.223
Nettoresultaat		263.002	115.633
Minderheidsbelangen	40	-2.666	3.588
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP		260.337	119.222
(in EUR)			
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	8,78	4,50
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	8,68	4,09

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2021	2020
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	1.873	7.721
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		424	
Overige elementen van het globaal resultaat		2.298	7.721
Minderheidsbelangen	40	0	0
OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		2.298	7.721
(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2021	2020
C. GLOBAAL RESULTAAT			
Globaal resultaat		265.300	123.354
Minderheidsbelangen	40	-2.666	3.588
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		262.634	126.943

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2021	2020
Vaste activa		5.985.532	5.093.589
Goodwill	5, 21	41.627	46.827
Immateriële vaste activa	24	2.487	2.172
Vastgoedbeleggingen	5, 22	5.669.990	4.865.581
Andere materiële vaste activa	24	2.019	1.434
Financiële vaste activa	25, 26	36.145	2.883
Vorderingen van financiële leasing	26	147.999	104.889
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1.687	386
Uitgestelde belastingen		3.918	1.390
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	40	79.661	68.026
Vlottende activa		191.421	160.026
Activa bestemd voor verkoop	5, 27	39.846	3.320
Financiële vlottende activa		0	0
Vorderingen van financiële leasing	26	3.667	2.367
Handelsvorderingen	28	34.835	26.023
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	50.568	46.605
Kas en kasequivalenten		19.857	48.642
Overlopende rekeningen	30	42.648	33.069
TOTAAL ACTIVA		6.176.953	5.253.614
Eigen vermogen		3.287.533	2.649.362
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		3.233.274	2.574.775
Kapitaal	p. 216-217	1.698.517	1.450.210
Uitgiftepremies	p. 216-217	916.019	804.557
Reserves	p. 216-217	358.402	200.786
Nettoresultaat van het boekjaar	p. 216-217	260.337	119.222
Minderheidsbelangen	40	54.259	74.587
Verplichtingen		2.889.420	2.604.252
Langlopende verplichtingen		1.616.425	1.417.964
Voorzieningen	31	27.220	25.359
Langlopende financiële schulden	25	1.467.877	1.246.850
Kredietinstellingen	25	771.827	354.979
Overige	25	696.050	891.871
Andere langlopende financiële verplichtingen	25	66.305	100.690
Uitgestelde belastingen	32	55.022	45.064
Exit taks	32	0	0
Overige	32	55.022	45.064
Kortlopende verplichtingen		1.272.995	1.186.289
Kortlopende financiële schulden	25	1.100.189	1.036.612
Kredietinstellingen	25	126.830	5.328
Overige	25	973.358	1.031.283
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	310	206
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	148.911	126.637
Exit taks	33	6.704	6.275
Overige	33	142.207	120.361
Overlopende rekeningen	34	23.585	22.834
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.176.953	5.253.614

Berekening van de schuldratio

(x 1.000 EUR)		2021	2020
Langlopende financiële schulden		1.467.877	1.246.850
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	11.678	10.644
Kortlopende financiële schulden	+	1.100.189	1.036.612
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	148.911	126.637
Totale schuld	=	2.728.655	2.420.743
Totaal activa		6.176.953	5.253.614
Afdekkingsinstrumenten	-	7.541	382
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	6.169.412	5.253.233
SCHULDRATIO	=	44,23%	46,08%

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2021	2020
Kas en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		48.642	31.569
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		260.337	119.222
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		16.401	17.020
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		-7.768	-4.583
Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten	35	-53.305	46.337
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	-15.223	1.534
Kasstroom uit operationele activiteiten		200.442	179.530
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-1.518	-1.907
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-281.574	-163.386
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-82.505	-33.550
Investerings in vastgoedbeleggingen	37	-17.906	-33.859
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	4	-459.964	-292.389
Verwervingen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-9.491	-69.172
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	60.147	9.310
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	61.322	33.900
Verkoop van andere activa		0	0
Betaling van de exit taks		-1.167	-16.976
Vorderingen van financiële leasing		3.138	2.237
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		-15.919	630
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-745.436	-565.161
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		177.850	0
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen		967	663
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-107.093	-101.160
Coupons uitbetaald aan de OTA-houders	40	-26.616	-3.009
Dividenden uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	40	-1.199	-1.296
Verhoging van financiële schulden		485.791	525.476
Vermindering van de financiële schulden		-464	-365
Ontvangen financiële opbrengsten		15.633	8.186
Betaalde financiële kosten		-28.093	-25.206
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-568	-586
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		516.209	402.705
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		19.857	48.642

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2019
Kapitaal	1.385.227
Uitgiftepremies	727.330
Reserves	134.163
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-871
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-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
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
Beschikbare reserve	254.024
Niet-beschikbare reserve	4.345
Reserve voor eigen aandelen	-3.645
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-11.627
Nettoresultaat van het boekjaar	204.615
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.451.335
Minderheidsbelangen	82.625
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.533.960

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2020
Kapitaal	1.450.210
Uitgiftepremies	804.557
Reserves	200.786
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	17.553
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0
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
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	-28.195
Beschikbare reserve	213.678
Niet-beschikbare reserve	4.638
Reserve voor eigen aandelen	-2.982
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-3.906
Nettoresultaat van het boekjaar	119.222
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.574.775
Minderheidsbelangen	74.587
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.649.362

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

Nettoresultaat verwerking 2020	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 31.12.2021
0	0	248.306	0	0	0	0	0	1.698.517
0	0	313.673	0	0	-202.211	0	0	916.019
119.222	-171.169	0	967	0	202.211	6.385	0	358.402
-13.861	0	0	0	0	-3.632	0	0	60
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-20.448	0	0	0	0	0	0	0	-48.643
152.215	-171.169	0	0	0	203.820	4.698	0	403.232
1.315	0	0	0	0	0	-611	0	5.343
0	0	0	967	0	0	0	0	-2.015
0	0	0	0	0	0	424	0	424
0	0	0	0	0	2.033	1.873	0	0
-119.222	0	0	0	0	0	0	260.337	260.337
0	-171.169	561.979	967	0	0	6.385	260.337	3.233.274
0	-4.374	0	0	0	0	-18.620	2.666	54.259
0	-175.543	561.979	967	0	0	-12.235	263.002	3.287.533

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 (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedael 58). De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2021 omvatten de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring is sinds 31.12.2020 geëvolueerd. Cofinimmo verwierf de aandelen van 18 vennootschappen, creëerde 11 nieuwe dochtervennootschappen en verwierf participaties in één geassocieerde vennootschap. De consolidatiekring op 31.12.2021 is weergegeven in Bijlage 40.

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de raad van bestuur van 14.03.2022 en zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 11.05.2022.

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 2020, behalve voor wat vermeld staat in Bijlage 2.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

A. CONFORMITEITSVERKLARING

De geconsolideerde financiële jaarrekeningen zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aangenomen door het Belgisch koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De principes en methodes die gebruikt werden voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn gelijk aan die in de jaarrekeningen van het boekjaar 2020.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot een aantal schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren mag de directie zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (onafhankelijke waarderingsdeskundigen) en op andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen verschillen van deze schattingen, die indien nodig regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd worden.

B. GRONDSLAG VAN OPSTELLING

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

Bepaalde financiële informatie in 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 belangen niveaus. 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

De groep heeft twee dochtervennootschappen waarvan de financiële rekeningen in vreemde valuta (GBP) worden opgesteld.

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 geldende wisselkoers. Winsten en verliezen die voortvloeien uit de afwikkeling van transacties en de verrekening van monetaire activa en passiva die in vreemde valuta zijn uitgedrukt, worden in resultatenrekening opgenomen als financiële opbrengst of financiële kost. In de geconsolideerde jaarrekeningen van de groep echter, worden de wisselkoersverschillen die voortvloeien uit de omrekening van de elementen, die als netto-investeringen in buitenlandse operaties worden beschouwd, echter opgenomen in 'Overige elementen van het globaal resultaat'.

III Wisselkoersen

De wisselkoersen die gebruikt zijn in de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap voor het jaar dat eindigde op 31.12.2021 zijn de volgende:

- Slotkoers op 31.12.2021 = 0,84028

- Gemiddelde koers voor het boekjaar = 0,85224

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 volatilitetsveronderstellingen 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 verwijdt 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 overdrachtsbelasting.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsbelasting of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen een aandeel van de overdrachtsbelasting af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie Bijlage 22), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

Bij een verwerving of investeringen wordt de overdrachtsbelasting 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 leningskost 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 15 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:

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

waarbij:

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

NVRW: niet-verminderde reële waarde van het gebouw (t.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.

V Inbreng van de bedrijfstaking kantoren in Cofinimmo Offices

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

N. ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

'Andere langlopende financiële verplichtingen' omvatten voornamelijk de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten onderschreven door de groep. De groep kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt aan de reële waarde opgenomen 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 toegezegde pensioenregeling (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 waarderungen 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 gebruikperiode gevolgd door een periode waarin de huurder de overeengekomen huur verschuldigd is. In dat geval wordt het totale bedrag van het te ontvangen contractuele huurgeld tot aan de eerste opzegmogelijkheid door de huurder in het resultaat geboekt (rubriek 'Huurinkomsten') pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst die loopt van de datum van ingebruikname tot aan de datum van die eerste opzegmogelijkheid (i.e. over de vaste looptijd van de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in de kosten. 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 belastinglasten. 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 belastinglasten zijn de verwachte belastingsschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingtarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingsschulden 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 na de verhoging van het tarief van de registratierechten in Vlaanderen (van 10 naar 12% op 01.01.2022), de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de Pubstone portefeuille bij de bepaling van de reële waarde op 31.12.2021 rekening hebben gehouden met registratierechten van 12%.

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).

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg¹. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details 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 hypothesen van de toekomstige kasstromen, het indexeringspercentage, kasstroomjaren en restwaarden (meer details vindt u in Bijlage 21).

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).

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

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, zonder equivalent in 2021.

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

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants, enz.) minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, 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 was van korte duur in 2020, in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheidscrisis. De Belgische (grotendeels gesloten sinds eind oktober 2022) en Duitse (bijna volledig gesloten sinds begin november 2020) centra werden in juni 2021 heropend. Sindsdien zijn hun operationele prestaties over het algemeen beter geweest dan de verwachtingen, die waren herzien om rekening te houden met de gezondheidsmaatregelen. De huidige besmettingssituatie roept echter nog steeds op tot voorzichtigheid;
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, de Pubstone-portefeuilles van cafés en restaurants in België en Nederland minder dan 10% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. In de loop van het boekjaar 2020 is de reële waarde van deze portefeuille stabiel gebleven (exclusief het effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting in Nederland waarmee op 31.12.2020 rekening werd gehouden), met name dankzij de lange resterende looptijd van de contracten. In het boekjaar 2021 bedroeg de verandering in de reële waarde van deze portefeuille (op basis van een ongewijzigde portefeuille) -1,0% in België (rekening houdend met de verhoging van de overdrachtsbelasting van 10 naar 12% in Vlaanderen op 01.01.2020) en -0,7% in Nederland. 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 2022 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals een verplichte sluiting van de horecagezaken). Op 31.12.2021, zou een daling van de reële waarde met 5% een (non-cash) last van 22 miljoen EUR betekend hebben, met een ongunstig effect van 0,15% op de schuldratio, en van ongeveer 0,73 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 minder dan 2% van de contractuele huurgelden van de groep. In 2020 werd de reële waarde van deze portefeuille met bijna 12 miljoen EUR (d.w.z. bijna 10%) verminderd. In het boekjaar 2021 bedroeg de variatie in de reële waarde van deze portefeuille (op basis van een ongewijzigde portefeuille) -3,3%. 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 2022 een vermindering van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals maatregelen om het personenverkeer in winkelstraten te beperken). Op 31.12.2021 zou een vermindering van de reële waarde met 5% een (non-cash) last van 3 miljoen EUR betekend hebben, met een ongunstig effect van 0,03% op de schuldratio, en van ongeveer 0,12 EUR per aandeel op het nettoactief.

Bijlage 3. Operationeel risicobeheer

Onder operationeel risico verstaat Cofinimmo het risico op verlies als gevolg van onaanpaste 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 clause waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse uitgevoerd, eventueel op basis van een kennisgeving van een extern ratingbureau. Aan huurders die niet tot de overheidssector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,059% van de totale omzet voor de periode 1996-2021. 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 hervestiging van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die veel lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

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

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

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 2.159,82 miljoen EUR¹ tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 2.271,11 miljoen EUR op 31.12.2021 grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer (meer details over het beheer van het financiële risico van de groep is gedetailleerd in Bijlage 25).

Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen

Algemene informatie

Vennootschap	Verwervingsdatum	Aantal eenheden	Sector	Land	% in bezit van de Cofinimmo groep op 31.12.2021 - Globale consolidatie	Rechtstreeks of onrechtstreeks verworven door Cofinimmo NV	Waardering van de gebouwen om de waarde van de aandelen te bepalen (x 1.000.000 EUR)
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8	21.01.21	1	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	12
RHEASTONE 3 NV (ex. Immo WZC Genappe BV)	12.02.21	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	19
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSIN AURORA	01.04.21	1	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	15
KIINTEISTÖ Oy YLOJARVEN TAIMTIE 3 & KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA	01.04.21	2	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	12
LAGUNE IPM S.L.U. & LAGUNE Island Baleares IPM2 S.L.U.	06.05.21	2	Zorgvastgoed	Spanje	100%	Onrechtstreeks	150 ²
ACHESO LAGUNE & ACHESO LAGUNE 2	06.05.21	2	Zorgvastgoed	Italië	93%	Onrechtstreeks	190
RHEASTONE 4 NV (ex. Immo WZC Juprelle BV)	30.06.21	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	19
SALZA VERWALTUNGS GmbH	30.06.21	1	Zorgvastgoed	Duitsland	95%	Onrechtstreeks	22
RHEASTONE 5 NV ex. Immo WZC Oudenburg BV)	13.10.21	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	11
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI	21.10.21	1	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	19
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO	17.11.21	1	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	8
OUVRE-TOIT SCI	29.11.21	1	Zorgvastgoed	Frankrijk	100%	Rechtstreeks	16
KIINTEISTÖ Oy KUOPION Aallonmurtajankatu 3-5	10.12.21	1	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	17
SUPERSTONE 6 NV (ex. De Vastgoedexploitant BV)	16.12.21	1	Zorgvastgoed	Nederland	100%	Rechtstreeks	13
TRAM NEW	21.12.21	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	18

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

2. Waarvan 11 sites in volle eigendom (voor ongeveer 105 miljoen EUR) geboekt worden als gewone verhuringen.

Bijlage 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 66,5% van het patrimonium, de kantoren 24,2% en het vastgoed van distributienetten 9,3% (de verschillende vastgoedsectoren worden beschreven op bladzijden 32-69).

Slechts één huurder vertegenwoordigt meer dan 10% van de contractuele huur: de Korian groep in de zorgvastgoedsector, voor een bedrag van 46 miljoen EUR.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Globale portefeuille

RESULTATENREKENING	Zorg- vastgoed	Vastgoed van distri- butienetten	Kantoren	Niet- toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	184.045	36.658	78.904		299.607
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	176.978	34.541	69.583		281.102
Beheerkosten vastgoed				-27.849	-27.849
Algemene kosten van de vennootschap				-11.935	-11.935
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	216	2.348	5.203		7.768
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.931	-6.813	12.389		34.506
Ander resultaat op de portefeuille	-26.540	-6.554	-1.607	-13	-34.715
Operationeel resultaat	179.584	23.522	85.568	-39.797	248.877
Financieel resultaat				24.312	24.312
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures				2.305	2.305
Belastingen				-12.491	-12.491
NETTORESULTAAT					263.002
Nettoresultaat - aandeel groep					260.337

RESULTATENREKENING	Zorg- vastgoed	Vastgoed van distri- butienetten	Kantoren	Niet- toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Nettohuurresultaat	145.809	37.263	75.863		258.935
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	142.085	35.500	67.211		244.796
Beheerkosten vastgoed				-23.579	-23.579
Algemene kosten van de vennootschap				-10.105	-10.105
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	25	2.066	2.491		4.583
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.032	-11.690	14.026		-13.696
Ander resultaat op de portefeuille	-13.768	-16.214	-403	-3.429	-33.815
Operationeel resultaat	112.309	9.661	83.325	-37.113	168.184
Financieel resultaat				-39.855	-39.855
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures				-2.473	-2.473
Belastingen				-10.223	-10.223
NETTORESULTAAT					115.633
Nettoresultaat - aandeel groep					119.222

BALANS	Zorg- vastgoed	Vastgoed van distri- butienetten	Kantoren	Niet- toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Activa					
Goodwill		41.627			41.627
Vastgoedbeleggingen waarvan:	3.785.529	526.927	1.357.534		5.669.990
Projectontwikkelingen	179.198	6.482	67.245		252.926
Activa voor eigen gebruik			6.883		6.883
Activa bestemd voor verkoop	13.200	3.090	23.556		39.846
Andere activa				425.490	425.490
TOTAAL ACTIVA					6.176.953
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.287.533	3.287.533
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap				3.233.274	3.233.274
Minderheidsbelangen				54.259	54.259
Verplichtingen				2.889.420	2.889.420
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.176.953

BALANS	Zorg- vastgoed	Vastgoed van distri- butienetten	Kantoren	Niet- toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Activa					
Goodwill		46.827			46.827
Vastgoedbeleggingen waarvan:	2.882.091	547.947	1.435.543		4.865.581
Projectontwikkelingen	75.672		57.148		132.820
Activa voor eigen gebruik			6.418		6.418
Activa bestemd voor verkoop			3.320		3.320
Andere activa				337.886	337.886
TOTAAL ACTIVA					5.253.614
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				2.649.362	2.649.362
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap				2.574.775	2.574.775
Minderheidsbelangen				74.587	74.587
Verplichtingen				2.604.252	2.604.252
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					5.253.614

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	Totaal
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	80.046	28.733	21.597	35.774	17.896	184.045
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	78.634	28.524	19.504	33.262	17.054	176.978
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	146	70				216
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.330	-8.802	7.546	32.836	-3.980	28.931
Ander resultaat op de portefeuille	7.293	-1.559	1.102	-8.170	-10.620	-26.540
Operationeel resultaat	72.817	18.233	28.152	57.928	2.454	179.584
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
Nettoresultaat - aandeel groep						

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ²	Totaal
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Nettohuurresultaat	68.855	26.982	19.169	30.382	420	145.809
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	68.542	26.754	17.403	28.979	408	142.085
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	23		2			25
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.114	-12.041	-9.231	-1.075	-801	-16.032
Ander resultaat op de portefeuille	-1.738	-860	-314	-10.052	-805	-13.768
Operationeel resultaat	73.942	13.853	7.860	17.852	-1.198	112.309
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
Nettoresultaat - aandeel groep						

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

2. In 2020 omvatte de rubriek 'Overige' Spanje en Finland.

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige¹	Totaal
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen waarvan:	1.601.136	443.290	433.590	653.550	653.963	3.785.529
Projectontwikkelingen	25.073	25.500	14.600	700	113.325	179.198
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		13.200				13.200
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige²	Totaal
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen waarvan:	1.455.553	392.690	346.220	597.840	89.788	2.882.091
Projectontwikkelingen	854		7.190	690	66.938	75.672
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop						
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

1. Het betreft Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.
2. In 2020 omvatte de rubriek 'Overige' Spanje en Finland.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Vastgoed van distributienetten

RESULTATENREKENING	Pubstone België	Overige België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	Totaal
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	19.119	305	9.993	7.241	36.658
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	18.478	-441	9.557	6.946	34.541
Beheerkosten vastgoed					
Algemene kosten van de vennootschap					
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.227		-52	1.173	2.348
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.288	-89	-1.020	-2.415	-6.813
Ander resultaat op de portefeuille	-4.818		-750	-987	-6.554
Operationeel resultaat	11.599	-530	7.735	4.718	23.522
Financieel resultaat					
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures					
Belastingen					
NETTORESULTAAT					
Nettoresultaat - aandeel groep					

RESULTATENREKENING	Pubstone België	Overige België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	Totaal
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Nettohuurresultaat	19.266		9.897	8.100	37.263
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	18.381		9.501	7.618	35.500
Beheerkosten vastgoed					
Algemene kosten van de vennootschap					
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.031		20	15	2.066
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.103		-1.948	-11.845	-11.690
Ander resultaat op de portefeuille	-9.952		-6.263		-16.214
Operationeel resultaat	12.563		1.310	-4.212	9.661
Financieel resultaat					
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures					
Belastingen					
NETTORESULTAAT					
Nettoresultaat - aandeel groep					

BALANS	Pubstone België	Overige België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	Totaal
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Activa					
Goodwill	25.407		16.220		41.627
Vastgoedbeleggingen waarvan:	291.714	29.873	138.455	66.885	526.927
Projectontwikkelingen		6.482			6.482
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop				3.090	3.090
Andere activa					
TOTAAL ACTIVA					
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen					
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap					
Minderheidsbelangen					
Verplichtingen					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					

BALANS	Pubstone België	Overige België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	Totaal
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Activa					
Goodwill	30.607		16.220		46.827
Vastgoedbeleggingen waarvan:	295.424		138.974	113.550	547.947
Projectontwikkelingen					
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop					
Andere activa					
TOTAAL ACTIVA					
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen					
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap					
Minderheidsbelangen					
Verplichtingen					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel gedecentra- liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	32.676	24.804	7.238	4.966	9.220	78.904
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	28.897	20.252	6.646	4.674	9.114	69.583
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		1.650		3.553		5.203
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.742	-4.444	-5.278	1.440	-6.070	12.389
Ander resultaat op de portefeuille	-1.823	216				-1.607
Operationeel resultaat	53.815	17.674	1.367	9.668	3.043	85.568
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
Nettoresultaat – aandeel groep						

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel gedecentra- liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Nettohuurresultaat	27.806	25.539	7.636	5.294	9.588	75.863
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	25.210	23.141	6.476	2.680	9.702	67.211
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.008	1.736	-252			2.491
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	24.952	-1.582	-5.647	-2.301	-1.396	14.026
Ander resultaat op de portefeuille	-370	-33				-403
Operationeel resultaat	50.799	23.263	577	380	8.307	83.325
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
Nettoresultaat – aandeel groep						

BALANS	Brussel CBD	Brussel gedecentra- liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen waarvan:	800.413	326.567	79.821	32.860	117.874	1.357.534
Projectontwikkelingen	66.445	74	475	251		67.245
Activa voor eigen gebruik		6.883				6.883
Activa bestemd voor verkoop		3.320	20.236			23.556
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	Brussel CBD	Brussel gedecentra- liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen waarvan:	761.276	356.565	105.018	66.966	145.718	1.435.543
Projectontwikkelingen	43.968	12.283	451	446		57.148
Activa voor eigen gebruik		6.418				6.418
Activa bestemd voor verkoop		3.320				3.320
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Huurinkomsten		
Potentiële huurinkomst ¹	311.007	268.256
Huurleegstand ²	-11.521	-10.542
Huren	299.486	257.713
Huurkortingen	-6.652	-5.460
Huurvoordelen toekend aan huurders	-984	-879
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	499	147
Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van du 13.07.2014)	292.349	251.521
Met huur verbonden kosten	-3	-2.030
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-10	-32
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-23	-2.017
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	30	19
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten (analytisch schema)	292.345	249.492
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	7.262	9.444
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten, met inbegrip van terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	299.607	258.935

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

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

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

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke 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 hypothesen van de deskundige met betrekking tot de vastgoedmarktvoorwaarden.

TOTALE HUURINKOMSTEN

Wanneer een huurcontract wordt geclassificeerd als een financiële leasing, wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat de groep in de plaats een vordering van financiële leasing heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in 'kapitaal' en 'interessen': het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de vorderingen van financiële leasingen 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)	2021	2020
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	292.349	251.521
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	7.230	6.121
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	3.138	2.237
TOTAAL	302.717	259.879

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

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Gewone verhuringen	3.854.404	3.386.946
op minder dan één jaar	299.390	268.760
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	273.698	245.629
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	255.480	225.618
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	242.359	206.609
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	233.661	196.725
op meer dan vijf jaar	2.549.815	2.243.605
Financiële leasing	151.666	107.256
op minder dan één jaar	3.667	2.367
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	3.801	2.464
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	3.946	2.556
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.061	2.657
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.186	2.728
op meer dan vijf jaar	132.005	94.484
TOTAAL	4.006.070	3.494.202

Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten¹

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur ²	1.987	330
Recuperatie van vastgoedkosten	-411	-573
TOTAAL	1.575	-243

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

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	40.788	33.667
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	19.807	17.120
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	20.980	16.547
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-44.934	-36.888
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-20.879	-17.834
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-23.119	-18.315
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-936	-739
TOTAAL	-4.146	-3.221

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

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

2. De kosten op wederinstandstelling, min de kosten op huurschade, worden volgens hun aard op niet-regelmatige wijze gemaakt tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar.

Bijlage 9. Technische kosten

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Recurrente technische kosten	5.073	3.882
Herstellingen	4.928	3.634
Verzekeringspremies	145	248
Niet-recurrente technische kosten	1.555	2.169
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) ¹	1.423	2.244
Schadegevallen	133	-75
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	603	535
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-470	-610
TOTAAL	6.628	6.051

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Makelaarscommissies	305	254
Publiciteit	5	5
Diverse erelonen en andere deskundigen	2.657	2.084
TOTAAL	2.967	2.344

Bijlage 11. Beheerkosten

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

BEHEERKOSTEN VASTGOED

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

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

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

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

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

	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		Totaal	
(x 1.000 EUR)	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Kosten van de hoofdzetel	2.048	1.835	878	786	2.925	2.621
Erelonen betaald aan derde partijen	8.209	6.196	3.518	2.656	11.727	8.852
Recurrente	6.161	4.347	2.640	1.863	8.801	6.210
Niet-recurrente	2.048	1.849	878	793	2.925	2.642
Public relations, communicatie en publiciteit	440	783	188	335	628	1.118
Personeelskosten	15.505	13.053	6.645	5.594	22.151	18.647
Bezoldigingen	12.257	10.338	5.253	4.431	17.510	14.769
Sociale zekerheid	1.884	1.610	807	690	2.691	2.300
Pensioenen en andere uitkeringen	1.365	1.104	585	473	1.949	1.578
Taksen en vergoedingen	1.647	1.712	706	734	2.353	2.446
TOTAAL	27.849	23.579	11.935	10.105	39.784	33.684

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille en de geassocieerde vennootschappen bedroegen samen 1.227.425 EUR (exclusief btw) voor 2021. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

1. Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

GROEPSVERZEKERING

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

- betaling van een kapitaal '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 177.596 EUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 340.869 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 152.256 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 2021.

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Emolumenten van de commissaris	671	494
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	519	409
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	152	85
Andere attesteringsopdrachten	97	53
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	55	32
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de commissaris	0	0
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
TOTAAL	671	494

De emolumenten van andere commissarissen dan Deloitte, gemandateerd voor de Franse vennootschappen van de groep bedragen 25 KEUR (excl. btw) in 2021 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

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

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	121.469	43.210
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-113.702	-38.627
SUBTOTAAL	7.768	4.583
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	0	0
TOTAAL	7.768	4.583

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)	2021	2020
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	112.147	59.790
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-77.640	-73.486
TOTAAL	34.506	-13.696

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)	2021	2020
Variatie in uitgestelde belastingen ¹	-8.034	-49
Terugname van niet-ervallen verschuldigde huren	-7.644	-13.226
Waardevermindering goodwill ²	-5.200	-10.120
Overige ³	-13.837	-10.420
TOTAL	-34.715	-33.815

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

Bijlage 15. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Ontvangen interesten en dividenden ⁴	2.773	920
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	7.230	6.121
Overige ⁵	1.688	1.145
TOTAAL	11.692	8.186

1. Zie Bijlage 32.

2. Zie Bijlage 20.

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 31.12.2021.

5. De andere financiële opbrengsten van het jaar bestaan uit niet-recurrente opbrengsten in verband met vergoedingen betaald in het kader van de natuurlijke inschrijvingen van de maatschappij op 08.04.2021 als vergoeding voor de toekenning van volledige dividendrechten aan de nieuwe aandelen die op die dag worden uitgegeven.

Bijlage 16. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Nominale interesten op leningen	13.442	10.768
Bilaterale leningen - vlottende rente	4.591	2.937
Handelspapier - vlottende rente	-2.004	-343
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	641	701
Obligaties - vaste rente	10.330	7.062
Converteerbare obligaties	-116	412
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	1.748	1.131
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	7.056	9.053
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	7.056	9.053
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 interestkosten¹	5.098	3.589
TOTAAL	27.343	24.541

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,09% (2020: 1,32%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 0,81% (2020: 0,84%). Dit percentage kan worden verdeeld in -0,07% (2020: 0,19%), dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 0,86% (2020: 0,92%), voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs².

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

Bijlage 17. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Bankkosten en andere commissies	749	664
Overige	255	79
TOTAAL	1.005	744

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

(x 1.000 EUR)	2021	2020
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	41.849	-20.448
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ³	41.906	-19.461
Converteerbare obligaties	-57	-987
Overige	-881	-2.308
TOTAAL	40.968	-22.756

1. Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

2. De interesten op lening en aan geamortiseerde kostprijs (2021: 20.404 KEUR/2020: 15.077 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 (2021: 6.940 KEUR/2020: 9.465 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

3. De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 42.159 KEUR (2020: 3.597 KEUR) en een kost van 252 KEUR (2020: 23.058 KEUR).

Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks

(x 1.000 EUR)	2021	2020
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-10.546	-7.907
Moedervenootschap	-3.082	-2.331
Resultaat vóór belastingen	264.717	125.105
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-264.717	-125.105
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	4.198	5.616
Belasting aan het tarief van 25 %	-1.050	-1.404
Overige	-2.032	-927
Dochtervennootschappen	-7.464	-5.576
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	-1.945	-2.315

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vennootschapsbelasting. 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, Spanje, Finland, Ierland en het Verenigd Koninkrijk zijn gedeeltelijk belastbaar. De investeringen in Italië genieten het It-Fund-regime.

Bijlage 20. Resultaat per aandeel – aandeel groep

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de kernactiviteiten/nettoresultaat toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders van 212.131 KEUR (2020 : 181.457 KEUR) / 260.337 KEUR (2020 : 119.222 KEUR) en op een aantal van 29.655.292 (2020 : 26.478.781) gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2021.

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.

Het verwaterde resultaat 2020 per aandeel bevat de invloed van een theoretische conversie van de converteerbare obligaties uitgebracht door Cofinimmo, de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I evenals aandelenopties.

(in EUR)	2021	2020
Nettoresultaat – aandeel groep	260.336.602	119.221.574
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	29.655.292	26.478.781
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep	7,15	6,85
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	8,78	4,50
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	262.239.024	116.871.706
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	30.213.884	28.545.519
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL – AANDEEL GROEP	8,68	4,09

DIVIDEND PER AANDEEL²

(in EUR)	Boekjaar 2021 (Uit te keren in 2022)	Boekjaar 2020 (Uitgekeerd in 2021)
Brutodividend toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders	189.950.148,00	170.764.574,40
Brutodividend per gewoon aandeel	6,00	5,80
Nettodividend per gewoon aandeel	4,20	4,06
Brutodividend toewijsbaar aan de bevoorrechte aandeelhouders	0	0
Brutodividend per bevoorrecht aandeel	0	0
Nettodividend per bevoorrecht aandeel	0	0

1. Overeenkomstig IAS 33 zijn de in 2011 uitgegeven OTA en de 16.925 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 31.12.2021, aangezien zij een verwaterende impact hebben. Op 31.12.2020 zijn de in 2011 uitgegeven OTA, de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties, alsmede 22.875 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen bij de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel, aangezien zij een verwaterende impact hadden.

2. Op basis van het resultaat van de moedervenootschap.

Voor het boekjaar 2021 zal een brutodividend van 6,00 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,20 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 189.950.148,00 EUR, voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 11.05.2022. Het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2021 bedroeg 31.658.358 op afsluitsdatum van de rekeningen. De raad van bestuur stelt een dividenduitkering voor van 6,00 EUR per aandeel voor de 15.875 eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV, en het recht op dividend voor de overige 21.248 eigen aandelen te annuleren. Vanaf 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing die op de toegekende dividenden van toepassing is 30 %. De Belgische wetgeving voorziet in vrijstellingen die de ontvangers van dividenden kunnen laten gelden in functie van hun statuut en de te vervullen voorwaarden. Anderzijds voorzien de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing in verminderingen van de bronbelastingen op dividenden.

Aandelen		
(in aantal)	2021	2020
Aantal aandelen (A)		
OP 01.01	27.061.917	25.849.283
Kapitaalverhoging	4.633.564	1.212.634
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	0	0
OP 31.12	31.695.481	27.061.917
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
OP 01.01	45.084	50.691
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	-7.961	-5.607
OP 31.12	37.123	45.084
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
OP 01.01	27.016.833	25.798.592
Kapitaalverhoging	4.633.564	1.212.634
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	0	0
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	7.961	5.607
OP 31.12	31.658.358	27.016.833

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 31.12.2021. 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 15^{de} 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 31.12.2021 bezat de groep 37.123 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2020: 45.084) (zie ook de tabel op bladzijde 34).

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 01.01.2021	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2021	100.157	39.250	139.407
WAARDEVERLIEZEN			
OP 01.01.2021	69.550	23.030	92.580
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen van 01.01 tot 31.12	5.200	0	5.200
OP 31.12.2021	74.750	23.030	97.780
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE			
OP 01.01.2021	30.607	16.220	46.827
OP 31.12.2021	25.407	16.220	41.627

WAARDEVERMINDERINGSTEST

In de loop van het boekjaar 2021 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen samen met de goodwill te vergelijken met hun nutswaarde.

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

De groep bepaalt de nutswaarde op basis van extrapolaties van de toekomstige netto kasstromen met de huren die afkomstig zijn uit de met de huurders ondertekende huurovereenkomst, de uitgaven voor het onderhoud en beheer van de gebouwenportefeuille en de opbrengst van de verwachte verkopen als vertrekpunt. De belangrijkste hypothesen zijn het indexeringsniveau, 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 hypothesen zijn gebaseerd op de kennis van de groep van haar eigen portefeuille. Het vereiste gemiddelde rendement op haar eigen en geleende vermogen wordt gebruikt als 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 hypothesen van beide partijen in bepaalde opzichten verschillen, kunnen deze twee waarden onderling afwijken en zijn de verschillen te rechtvaardigen.

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

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

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

b) Waardeverminderingstest op 31.12.2021

Het resultaat van deze test (zie de tabel hierna) leidt tot een waardevermindering van 5.200 KEUR op de goodwill van Pubstone België en leidt niet tot een waardevermindering op de goodwill van Pubstone Nederland. Er wordt op gewezen dat in de loop van het boekjaar 2021 de reële waarde van Pubstone België en Pubstone Nederland negatieve variaties kenden van 3.288 KEUR en van 1.020 KEUR. Wat de portefeuille van Pubstone België betreft, kende deze een negatieve variatie, voornamelijk ten gevolge van de stijging van de registratierechten in Vlaanderen van 10% naar 12%, met ingang van 01.01.2022.

Op het vlak van de hypothesen zijn de verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen gebaseerd op i) de gemiddelde waarde per m² van de portefeuille zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2021 en ii) de verkoopprijs per m² van de laatste verkopen, geïndexeerd aan 1,8% (2020: 1,3%) 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 1,8% voor Pubstone België en Pubstone Nederland. In 2020 bedroeg de indexering 1,3% voor Pubstone België en Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatievoet was 4,45% (2020: 4,37%).

Waardevermindering van de goodwill op 31.12.2021

(x 1.000 EUR)					
Gebouwengroep	Goodwill op 01.01.2021	Nettoboekwaarde ¹	Nutswaarde	Waardevermindering	Goodwill op 31.12.2021
Pubstone België	30.607	322.321	317.121	-5.200	25.407
Pubstone Nederland	16.220	154.675	156.416	0	16.220
TOTAAL	46.827	476.996	473.537	-5.200	41.627

Gevoeligheidsanalyse van de nutswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2021

Variatie in de nutswaarde				
Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	4,55 %	-4,32 %	-4,40 %	4,68 %
Pubstone Nederland	4,35 %	-4,13 %	-4,27 %	4,54 %

Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2021

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	-5.200	0	-18.915	-19.171	0
Pubstone Nederland	0	0	-4.726	-4.944	0
TOTAAL	-5.200				

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 01.01.2020	4.089.636	121.640	7.246	4.218.522
Investerings	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
Investerings	21.728	87.282	349	109.359
Verwervingen	710.526	91.559	0	802.086
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-93.343	0	0	-93.343
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en vastgoed beschikbaar voor verhuur	58.719	-58.719	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/ afgestane activa)	-56.064	-856	0	-56.921
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	7.262	0	0	7.262
Variaties in de reële waarde	33.585	841	116	34.541
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.425	0	0	1.425
OP 31.12.2021	5.410.181	252.926	6.883	5.669.990¹

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bedraagt 5.709.836 KEUR op 31.12.2021.

Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 5.669.990 KEUR en de voor verkoop beschikbare activa voor 39.846 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.

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden de geplande investeringen (met inbegrip van de klimaatgerelateerde investeringen) doorgegeven aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, die onder meer rekening houden met de kwaliteit van de eigendommen op de datum van de waardebepaling. De groep is dan ook van oordeel dat de klimaataspecten geïntegreerd zijn in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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

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

- verkoopovereenkomsten voor vastgoed: 12,5% voor goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië, 12,0%² voor goederen gelegen in Vlaanderen;
- verkoop van vastgoed onder het makelaarsregime: 4,0% tot 8,0%, volgens de gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor vastgoed (tot 99 jaar voor het 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;

1. Inclusief de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaakten van een overdracht van schuldvorderingen ten bedrage van 126.746 KEUR.

2. Sinds 01.01.2022.

- inbreng in natura van vastgoed tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten enz.

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

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke waarderingsdeskundigen¹ die betrokken zijn bij de periodieke waardebeoordeling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaiers aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%.

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

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

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedroegen de transactiekosten 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 31.12.2021 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 256,2 miljoen EUR of 8,09 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevatstelsel, 9,08% bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 437 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.225,56 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 8,84% 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 eigendomsvorm. Algemeen zijn deze rechten 8%;
- voor zorgvastgoed gelegen in Duitsland, zijn de overdrachtsrechten afhankelijk van de deelstaat waarin het onroerend goed is gelegen; ze variëren over het algemeen tussen 3,5% en 6,5%;
- voor zorgvastgoed in andere landen (Spanje, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk) werden de toepasselijke en landspecifieke overdrachtsbelastingen en beroepskosten in aanmerking genomen. Deze variëren over het algemeen tussen 1% en 9%.

1. Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim en Troostwijk-Roux.

2. Sinds 01.01.2022.

BEPALING VAN HET EVALUATIE NIVEAU VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke 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)	31.12.2021	31.12.2020
Soort activa¹	Niveau 3	Niveau 3
Zorgvastgoed	3.798.729	2.882.091
België	1.576.063	1.454.699
Frankrijk	430.990	392.690
Nederland	418.990	339.030
Duitsland	652.850	597.150
Overige	540.638	22.850
Zorgvastgoed in ontwikkeling	179.198	75.672
Kantoren	1.381.091	1.438.863
Antwerpen	32.609	66.520
Brussel CBD	733.968	717.308
Brussel gedecentraliseerd	329.813	347.602
Brussel periferie	99.582	104.567
Overige regio's	117.874	145.718
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	67.245	57.148
Vastgoed van distributienetten	530.017	547.947
Pubstone België	291.714	295.424
Overige België	29.873	0
Pubstone Nederland	138.455	138.974
Cofinimur I Frankrijk	69.975	113.550
TOTAAL²	5.709.836	4.868.901

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 39.846 KEUR in 2021 (3.320 KEUR in 2020).

Methode van actualisatie van de kasstromen (discounted cash flows)

Voor deze methode moet de nettohuurinkomst die het goed jaarlijks 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 m² 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 2021 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 reële waarden gewaardeerd.

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

Tijdens het jaar 2021 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de norm IFRS 13). Bovendien werd in 2021 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 01.01.2021	4.868.901
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	34.506
Verwervingen	802.086
Uitbreidingen/herontwikkelingen	87.282
Investerings	22.077
Terugname van overgedragen huren	7.262
Verkopen	-113.702
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.425
Reële waarde op 31.12.2021	5.709.836

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

De kwantitatieve informatie in deze tabellen is afkomstig uit verschillende verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De gegevens hierna zijn de uiterste waarden en het gewogen gemiddelde van de hypothesen die gebruikt worden bij de vaststelling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De laagste 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 31.12.2021	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020
ZORGVASTGOED	3.798.729				
België	1.576.063	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	62 - 275 (138) EUR/m ²	62 - 208 (135) EUR/m ²
			Actualisatievoet	3,67% - 7,77% (5,13%)	3,60% - 6,75% (5,10%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,60% - 10,50% (7,08%)	4,70% - 9,60% (7,12%)
			Inflatievoet	1,75% - 2,00% (1,81%)	1,60%
			Operationele kosten	0,00% - 1,00% (0,31%)	0,00% - 1,00% (0,36%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	10,7 - 26,3 (18,3)	11,7 - 26,9 (19,9)
			Aantal m ²	809 - 20.274 m ² (7.889 m ²)	809 - 20.274 m ² (8.018 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	11 - 27 (17,9)	12 - 27 (19,4)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	62 - 275 (142) EUR/m ²	62 - 223 (138) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,47% - 8,02% (4,94%)	3,32% - 6,75% (4,97%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	10,7 - 26,3 (18,4)	11,7 - 26,9 (19,7)
			Aantal m ²	809 - 20.274 m ² (7.855 m ²)	809 - 20.274 m ² (8.015 m ²)
Frankrijk	430.990	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	53 - 245 (153) EUR/m ²	53 - 245 (153) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,00% - 7,00% (4,04%)	4,75% - 5,50% (4,77%)
			Kapitalisatievoet de la VLE nette finale	5,00% - 8,00% (6,17%)	5,00% - 8,00% (6,33%)
			Inflatievoet	0,60% - 1,57% (1,00%)	0,60% - 1,55% (0,91%)
			Operationele kosten	0	0
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,5 - 11,9 (3,2)	0,1 - 10,7 (3,1)
			Aantal m ²	1.286 - 8.750 m ² (4.843 m ²)	1.286 - 12.957 m ² (5.123 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1 - 12 (3,7)	1 - 11 (3,6)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	53 - 322 (162) EUR/m ²	53 - 316 (163) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,93% - 72,76% (7,14%)	3,95% - 72,76% (7,31%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	0% - 100% (99,9%)	0% - 100% (99,9%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,5 - 11,9 (2,9)	0,1 - 10,7 (3,1)
			Aantal m ²	1.286 - 12.957 m ² (4.835 m ²)	1.286 - 12.957 m ² (4.863 m ²)
Nederland	418.990	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	59 - 299 (144) EUR/m ²	59 - 299 (143) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,70% - 7,80% (4,84%)	3,70% - 8,20% (5,05%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	87% - 100% (100%)	77% - 100% (99,7%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,9 - 24,7 (9,9)	1,7 - 25,7 (10,8)
			Aantal m ²	430 - 16.652 m ² (6.487 m ²)	430 - 16.652 m ² (6.537 m ²)
Duitsland	652.850	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	16 - 303 (137) EUR/m ²	16 - 303 (139) EUR/m ²
			Actualisatievoet	3,50% - 9,05% (6,03%)	3,70% - 9,00% (6,25%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	2,80% - 8,30% (5,29%)	3,00% - 8,50% (5,55%)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2021	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020
			Inflatievoet	1,99%	1,89%
			Operationele kosten	6% - 59% (11%)	7% - 42% (11%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	12,5 - 26,8 (21,4)	13,5 - 27,8 (22,4)
			Aantal m ²	2.940 - 18.496 m ² (7.971 m ²)	2.940 - 18.496 m ² (7.870 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10	10
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	16 - 303 (137) EUR/m ²	16 - 303 (139) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	2,75% - 8,30% (5,29%)	3,00% - 8,50% (5,55%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	12,5 - 26,8 (21,4)	13,5 - 27,8 (22,4)
			Aantal m ²	2.940 - 18.496 m ² (7.971 m ²)	2.940 - 18.496 m ² (7.870 m ²)
Overige	540.638	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	112 - 236 (163) EUR/m ²	n.v.t.
			Actualisatievoet	5,42% - 6,49% (5,65%)	n.v.t.
			Kapitalisatievoet de la VLE nette finale	4,60% - 5,00% (4,95%)	n.v.t.
			Inflatievoet	1,60% - 1,74% (1,62%)	n.v.t.
			Operationele kosten	1% - 13% (8%)	n.v.t.
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	n.v.t.
			Leegstand op lange termijn	n.v.t.	n.v.t.
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	6,5 - 20,2 (9,6)	n.v.t.
			Aantal m ²	2.623 - 15.444 m ² (10.508 m ²)	n.v.t.
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10 - 15 (10,7)	n.v.t.
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	36 - 370 (174) EUR/m ²	59 - 92 (74) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,60% - 6,70% (4,94%)	5,55% - 6,70% (6,26%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	14,0 - 34,6 (20,9)	15 - 29,6 (24,2)
			Aantal m ²	1.742 - 10.367 m ² (5.408 m ²)	6.100 - 7.870 m ² (6.947 m ²)
Zorgvastgoed in ontwikkeling ²	179.198	Restwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	67 - 277 (141) EUR/m ²	67 - 234 (129) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,00% - 5,65% (4,48%)	4,50% - 5,90% (5,32%)
			Actualisatievoet	4,00% - 6,74% (5,21%)	n.v.t.
			Kapitalisatievoet de la VLE nette finale	4,10% - 5,50% (4,79%)	n.v.t.
			Kosten bij voltooiing	n.v.t. ³	n.v.t. ³
			Inflatievoet	0,6% - 2,00% (1,49%)	1,74% - 1,80% (1,76%)
			Aantal m ²	1.450 - 9.762 m ² (5.639 m ²)	810 - 9.762 m ² (5.628 m ²)
			Resterende bouwkosten (EUR/m ²)	0 - 2 812 (1 178)	77 - 1.901 (935)
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	0,1 - 2,1 (0,9)	0 - 2,5 (0,9)

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 31.12.2021	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020
KANTOREN	1.381.090				
Antwerpen	32.609	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	135 - 169 (166) EUR/m ²	120 - 171 (151) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,10% - 6,45% (6,44%)	4,15% - 8,00% (7,33%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	88% - 100% (94%)	85% - 100% (94%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,2 - 4,0 (3,8)	1,2 - 4,4 (3)
			Aantal m ²	61 - 9.403 m ² (7.806 m ²)	61 - 9.403 m ² (6.917 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 9 (9)	3 - 12 (9)
Brussel CBD	733.968	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	164 - 256 (229) EUR/m ²	155 - 252 (226) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,35% - 6,80% (4,35%)	3,49% - 6,40% (4,48%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	64% - 100% (96%)	43% - 100% (95%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,1 - 14,0 (5,5)	1,1 - 15,0 (6,7)
			Aantal m ²	2.932 - 20.322 m ² (11.611 m ²)	2.932 - 20.322 m ² (11.615 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 24 (12)	6 - 24 (11)
Brussel gedecentraliseerd	329.813	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	107 - 188 (150) EUR/m ²	60 - 193 (152) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	6,00% - 10,00% (7,19%)	6,00% - 10,00% (7,32%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	40% - 100% (92%)	63% - 100% (93%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,7 - 7,3 (3,4)	0,7 - 8,3 (3,7)
			Aantal m ²	3.285 - 25.746 m ² (15.452 m ²)	2.240 - 25.746 m ² (15.221 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	9 - 36 (14)	9 - 36 (14)
Brussel periferie	99.582	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	82 - 154 (114) EUR/m ²	66 - 167 (123) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	7,75% - 9,50% (8,63%)	8,25% - 9,25% (8,59%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	35% - 100% (83%)	13% - 100% (77%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,3 - 6,6 (3,2)	1,2 - 4,6 (2,7)
			Aantal m ²	325 - 10.022 m ² (5.948 m ²)	325 - 10.022 m ² (5.863 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	12 - 36 (17)	12 - 36 (17)
Overige regio's	117.874	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	120 - 301 (147) EUR/m ²	120 - 280 (140) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,75% - 6,60% (6,14%)	5,25% - 6,35% (5,93%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	94% - 100% (99,6%)	92% - 100% (99,5%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,5 - 10 (5,4)	1,1 - 11 (6,6)
			Aantal m ²	1.980 - 19.189 m ² (13.211 m ²)	1.980 - 19.189 m ² (12.681 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 12 (9)	6 - 18 (11)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling²	67.245	Restwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	99 - 266 (236) EUR/m ²	99 - 250 (216) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,00% - 9,35% (4,95%)	4,50% - 9,35% (5,54%)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t. ³	n.v.t. ³
			Inflatievoet	1,50% - 1,75% (1,53%)	1,50% - 1,75% (1,54%)
			Aantal m ²	3.735 - 6.915 m ² (6.167 m ²)	3.735 - 6.915 m ² (5.856 m ²)

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 31.12.2021	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020
VASTGOED VAN DISTRIBUTIE-NETTEN	530.017				
Pubstone België	291.714	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	18 - 455 (101) EUR/m ²	18 - 455 (99) EUR/m ²
			Actualisatievoet	6,00%	6,00%
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,53%	6,56%
			Inflatievoet	1,50%	1,50%
			Operationele kosten	6,20%	6,20%
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99,5%	99,7%
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	1,75%	1,75%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	13,8	14,8
			Aantal m ²	87 - 1.781 m ² (496 m ²)	87 - 1.781 m ² (495 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	14	15
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	18 - 455 (101) EUR/m ²	18 - 455 (99) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,00% - 9,75% (5,82%)	4,00% - 9,50% (5,89%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99,5%	99,7%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	13,8	14,8
			Aantal m ²	87 - 1.781 m ² (496 m ²)	87 - 1.781 m ² (495 m ²)
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	1,75%	1,75%
Overige België	29.873				
Pubstone Nederland	138.455	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	64 - 662 (241) EUR/m ²	47 - 662 (239) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,50% - 9,00% (5,87%)	3,50% - 11,50% (5,89%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	99,8%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	13,8	14,8
			Aantal m ²	42 - 698 m ² (249 m ²)	42 - 698 m ² (251 m ²)
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	1,75%	1,75%
Cofinimur I Frankrijk	69.975	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	63 - 519 (143) EUR/m ²	63 - 519 (174) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,75%	4,75%
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,40% - 13,70% (8,16%)	3,96% - 14,20% (7,73%)
			Inflatievoet	-1,5% - 1,25% (0,14%)	-1,5% - 1,25% (0,63%)
			Operationele kosten	0	0
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Leegstand op lange termijn (% van de lopende huur)	0% - 75%	0% - 60%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,9 - 8,4 (2,8)	0,7 - 9 (3,7)
			Aantal m ²	60 - 1.853 m ² (388 m ²)	51 - 1.853 m ² (367 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1 - 9 (3)	1 - 9 (4)

1. De nettohuurinkomen zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2021	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2020
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	60 - 519 (142) EUR/m ²	60 - 519 (172) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,72% - 13,19% (7,02%)	3,98% - 13,19% (6,55%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	93%	96%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0 - 8,4 (2,8)	0 - 9 (3,5)
			Aantal m ²	59 - 1.853 m ² (378 m ²)	51 - 1.853 m ² (361 m ²)
			Leegstand op lange termijn (% van de lopende huur)	0% - 75%	0% - 60%
TOTAL	5.709.836				

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 421.147 KEUR. Een daling met 10 % van de geschatte huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 425.844 KEUR. Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 453.285 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 565.957 KEUR. Een wijziging van de kapitalisatievoet met $\pm 0,5\%$ en een wijziging met $\pm 10\%$ 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 hypothesen 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 driemaandelijks basis gewaardeerd aan de hand van waarderingsverslagen die door onafhankelijke en gekwalificeerde waarderingsdeskundigen worden opgesteld.

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

De externe deskundigen bepalen:

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

De weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens:

De DCF-methode wordt toegepast voor 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 leegstandsgelateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen;
- de hypothesen die voor de waardebeoordeling 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 en Luxemburg 40 die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze twee gebouwen loopt ten einde tussen februari 2022 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 Nerviers 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 en Nerviers 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

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

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	33.585	-10.681
Projectontwikkelingen	841	-2.120
Vaste activa voor eigen gebruik	116	-861
Gebouwen bestemd voor verkoop	-35	-34
TOTAAL	34.506	-13.696

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	
	2021	2020	2021	2020
OP 01.01	2.172	935	1.434	1.278
Verwervingen	899	1.558	1.172	805
Informaticasoftware	899	1.558		
Meubilair en kantoorapparatuur			623	340
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			549	466
Afschrijvingen	-584	-321	-587	-649
Informaticasoftware	-584	-321		
Meubilair en kantoorapparatuur			-281	-283
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-306	-366
Uitgebruiknames	0	0	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur				
OP 31.12	2.487	2.172	2.019	1.434

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'.

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 leasing, gecombineerd met laag kredietrisico.

(x 1.000 EUR)						31.12.2021
	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 interessen	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		7.541	149.686	236.158	0	
Afdekkingsinstrumenten		7.541		7.541	0	
Afgeleide instrumenten		7.541		7.541	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			149.686	228.617	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			147.999	226.930	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			1.687	1.687	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		0	60.947	62.902	0	
Afdekkingsinstrumenten		0		0	0	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			41.090	43.046	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			3.667	5.623	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			34.835	34.835	0	Niveau 2
Overige			2.588	2.588	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			19.857	19.857	0	Niveau 2
TOTAAL	0	7.541	210.632	299.060	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.079	54.628	1.473.118	1.529.194	1.019	
Langlopende financiële schulden	1.079		1.461.440	1.462.888	1.019	
Obligaties			618.259	614.868	647	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0	0	Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	1.079			1.079	0	Niveau 2
Huurverplichting			838	838	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			771.733	774.853	94	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn			59.000	59.641	277	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige			11.609	11.609	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		54.628	11.678	66.305	0	
Afgeleide instrumenten		54.628		54.628	0	Niveau 2
Overige			11.678	11.678	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	310	1.143.986	1.145.102	2.832	
Kortlopende financiële schulden	0	0	1.097.335	1.098.140	2.832	
Handelspapier			780.500	780.500	0	Niveau 2
Obligaties			190.000	190.805	2.832	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			126.830	126.830	0	Niveau 2
Overige			5	5	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		310		310	0	
Afgeleide instrumenten		310		310	0	Niveau 2
Handelsschulden			46.651	46.651	0	Niveau 2
TOTAAL	1.079	54.938	2.617.104	2.674.295	3.850	

(x 1.000 EUR)						31.12.2020
	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 tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		382	105.275	194.616	0	
Afdekkingsinstrumenten		382		382	0	
Afgeleide instrumenten		382		382	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			105.275	194.234	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			104.889	193.848	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			386	386	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		0	80.144	82.151	0	
Afdekkingsinstrumenten		0		0	0	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			31.502	33.510	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			2.367	4.375	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			26.023	26.023	0	Niveau 2
Overige			3.112	3.112	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			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		1.241.177	1.273.633	4.151	
Obligaties			807.466	832.665	3.479	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0	0	Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	1.535			1.535	0	Niveau 2
Huurverplichting			697	697	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			354.599	359.574	380	Niveau 2
Handelspapier lange termijn			69.000	69.746	292	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			9.417	9.417	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		90.046	10.644	100.690	0	
Afgeleide instrumenten		90.046		90.046	0	Niveau 2
Overige			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			810.000	810.000	0	Niveau 2
Obligaties			0	0	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties	221.137			221.137	121	Niveau 1
Kredietinstellingen			5.328	5.328	0	Niveau 2
Overige			26	26	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		206		206	0	
Afgeleide instrumenten		206		206	0	Niveau 2
Handelsschulden			40.285	40.285	0	Niveau 2
TOTAAL	222.672	90.252	2.107.461	2.451.305	4.272	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2020	Monetaire variaties	Niet-monetaire variaties		31.12.2021
			Verwervingen/ Opgelopen niet-vervallen interessen / IFRS 16	Variaties in de reële waarde	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.378.475	205.331	8.956	-62.618	1.530.144
Langlopende financiële schulden	1.277.784	205.331	7.991	-27.199	1.463.907
Obligaties	836.144	-190.000	-7.046	-23.583	615.515
Converteerbare obligaties	0			0	0
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	1.535			-456	1.079
Huurverplichting	697	-463	604		838
Kredietinstellingen	359.954	406.658	11.391	-3.056	774.947
Handelspapier	70.038	-10.000	-15	-105	59.918
Ontvangen huurwaarborgen en overige	9.417	-863	3.056		11.609
Andere langlopende financiële verplichtingen	100.690	0	965	-35.418	66.237
Afgeleide instrumenten	90.046			-35.418	54.628
Overige	10.644		965		11.609
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.077.103	279.997	-205.862	-3.304	1.147.933
Kortlopende financiële schulden	1.036.612	279.997	-212.229	-3.409	1.100.972
Handelspapier	810.000	-29.500			780.500
Obligaties	0	190.000	7.045	-3.409	193.637
Converteerbare obligaties	221.258	-2.005	-219.253	0	0
Kredietinstellingen	5.328	121.502			126.830
Overige	26		-21		5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	206	0	6.366	105	310
Afgeleide instrumenten	206			105	310
Handelsschulden	40.285	0	6.366		46.651
TOTAAL	2.455.578	485.328	-196.907	-65.922	2.678.077

REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

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

Niveau 1

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

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Op 01.01	221.137	227.871
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden die in de loop van het boekjaar zijn geboekt	0	987
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	0	-7.721
Op 31.12	0	221.137

Op 31.12.2020 hebben de converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 een reële waarde van 221.136.771 EUR. De converteerbare obligaties vervielen op 15.09.2021. Op het einde van de conversieperiode van de converteerbare obligaties heeft Cofinimmo nieuwe conversieaanvragen ontvangen van converteerbare obligatiehouders voor 1.483.774 converteerbare obligaties van de 1.502.087 converteerbare obligaties in omloop (d.w.z. 99%), wat resulteert in 1.657.750 nieuwe Cofinimmo-aandelen. De niet-geconverteerde obligaties werden op de vervaldag terugbetaald voor een totaal bedrag van 2.673.698 EUR.

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)	2021	2020
Huurverplichting op 01.01	697	596
Terugbetaling van de hoofdsom	141	101
Huurverplichting op 31.12	838	697

B. BEHEER VAN HET FINANCIËEL 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)	2021	2020
Tegen vlottende rente	1.543.451	1.150.783
in EUR	1.496.800	1.150.783
in GBP (equivalent in EUR)	46.651	0
Tegen vaste rente	1.009.311	1.117.721
in EUR	1.009.311	1.117.721
in GBP (equivalent in EUR)	0	0
TOTAAL	2.552.762	2.268.503

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 2021 heeft Cofinimmo haar afdekkingen over een periode van drie tot negen jaar verder uitgebreid. De IRS voor de jaren 2023 (50 miljoen EUR), 2024-2025 (200 miljoen EUR), 2026-2027 (250 miljoen EUR), 2028 (200 miljoen EUR) en 2029 (50 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen.

Naar aanleiding van de investeringen in het Verenigd Koninkrijk werd ingetekend op een IRS voor een bedrag van 20 miljoen GBP (2021-2026).

In 2021 verhoogde Cofinimmo eveneens haar afdekking voor de komende jaren met de intekening op caps voor de jaren 2021-2022 (600 miljoen EUR), 2023 (400 miljoen EUR) en 2024-2025 (200 miljoen EUR).

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.

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)	2021		2020	
Variatie	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
+1%	0,44	0,00	-0,48	0,00
-1%	0,59	0,00	-0,07	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentevoeten met 1% een winst van 0,44 miljoen EUR zou opleveren, terwijl dit in 2020 een verlies van 0,48 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Bovendien zou een daling van de rentevoeten met 1% resulteren in een winst van 0,60 miljoen EUR, terwijl dat in 2020 een verlies van 0,07 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een context waarin de rentevoeten laag en negatief zijn, wordt het verschil tussen 2020 en 2021 in geval van een stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk verklaard door de verhoging van de afdekking via cap en IRS, die de groep in grotere mate beschermt in geval van een stijging van de rentevoeten met 1%. Aangezien Cofinimmo in het volgende jaar (in tegenstelling tot 2020) meer cap afdekking heeft dan IRS, kan door een daling van de rentevoet bespaard worden op de uitgifte van schuld met vlottende rentevoet, terwijl de kosten van de dekking slechts in beperkte mate stijgen bij IRS.

Kredietrisico

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

Prijrisico

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

Valutarisico

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

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

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

In het kader van haar afdeckingsbeleid heeft Cofinimmo ook de mogelijkheid om afdeckingsinstrumenten (afgeleide producten) af te sluiten voor bestaande valutarisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2021 heeft Cofinimmo geen gebruik gemaakt van synthetische afdeckingsinstrumenten. De blootstelling aan het valutarisico wordt nu periodiek herzien en in geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta.

Met de intrede in het Verenigd Koninkrijk werd geanticipeerd op de verdwijning van benchmarks (laatste LIBOR-publicatie op 31.12.2021), zowel bij onderhandelingen over kredietovereenkomsten in meerdere valuta's (afgedekt door SONIA) als bij onderhandelingen over afdeckingsinstrumenten voor renterisico's (IRS in GBP), aangezien SONIA al in 2021 beschikbaar was. Er zijn dus geen bijzondere gevolgen te vermelden voor Cofinimmo.

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)	2021	2020
Een tot twee jaar	417.987	523.024
Twee tot vijf jaar	686.781	173.943
Meer dan vijf jaar	720.290	871.673
TOTAAL	1.825.058	1.568.641

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Die vervallen binnen het jaar	0	0
Die vervallen na meer dan een jaar	1.636.474	1.332.125

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2021 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 55.966.707,44 EUR (2020: 55.803.211,84 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2021 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 31.12.2021 IRS en caps (renteoptyes met een vooraf bepaald maximumniveau) 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 31.12.2021 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.543 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 (2.568 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Financiële schulden	2.568.066	2.283.462
Converteerbare obligaties		-221.137
Obligaties met vaste rente	-815.000	-815.000
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon)	-6.286	-2.232
Leningen met vaste rente	-180.000	-81.260
Handelspapieren met vaste rente	-15.000	-15.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-vervallen interesten)	-8.313	-10.714
Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten	1.543.466	1.138.120

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 31.12.2021 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.543 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 468 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 850 miljoen EUR.

In 2021 heeft Cofinimmo haar afdekkingen over een periode van drie tot negen jaar verder uitgebreid. De IRS voor de jaren 2023 (50 miljoen EUR), 2024-2025 (200 miljoen EUR), 2026-2027 (250 miljoen EUR), 2028 (200 miljoen EUR) en 2029 (50 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen.

Naar aanleiding van de investeringen in het Verenigd Koninkrijk werd ingetekend op een IRS voor een bedrag van 20 miljoen GBP (2021-2026).

In 2021 verhoogde Cofinimmo eveneens haar afdekking voor de komende jaren met de intekening op caps voor de jaren 2021-2022 (600 miljoen EUR), 2023 (400 miljoen EUR) en 2024-2025 (200 miljoen EUR), waardoor ze haar afdekking voor de jaren 2021-2022-2023-2024-2025 kon verhogen.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2022 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)							
Start	Afgedekte periode door het instrument	Actief / Forward	Optie	Uitoefen-prijs	Vlottende rente	Munt-eenheid	Notioneel 2021
2021	2021	Actief	IRS	1,03%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021	Actief	IRS	1,00%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022	Futur	IRS	1,31%	1M	EUR	75.000.000
2022	2022	Futur	IRS	1,32%	1M	EUR	75.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18%	1M	EUR	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,10%	1M	EUR	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,15%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,18%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,12%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021	Actief	IRS	0,14%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Futur	IRS	1,70%	1M	EUR	100.000.000
2020	2021	Actief	IRS	0,93%	1M	EUR	100.000.000
2022	2022 2023 2024	Futur	IRS	1,79%	1M	EUR	150.000.000
2022	2022	Futur	IRS	0,24%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	0,95%	1M	EUR	75.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,91%	1M	EUR	100.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Futur	IRS	0,72%	1M	EUR	100.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,71%	1M	EUR	40.000.000
2024	2024	Futur	IRS	0,96%	1M	EUR	40.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,17%	1M	EUR	40.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,80%	1M	EUR	60.000.000
2024	2024	Futur	IRS	1,05%	1M	EUR	60.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,26%	1M	EUR	60.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,68%	1M	EUR	50.000.000
2024	2024	Futur	IRS	0,93%	1M	EUR	50.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,14%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,67%	1M	EUR	30.000.000
2024	2024	Futur	IRS	0,92%	1M	EUR	30.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,13%	1M	EUR	30.000.000
2023	2023	Futur	IRS	0,78%	1M	EUR	20.000.000
2024	2024	Futur	IRS	1,03%	1M	EUR	20.000.000
2025	2025	Futur	IRS	1,24%	1M	EUR	20.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46%	1M	EUR	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44%	1M	EUR	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,21%	1M	EUR	100.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	-0,05%	1M	EUR	100.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	1,00%	1M	EUR	110.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17%	1M	EUR	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17%	1M	EUR	50.000.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	0,80%	1M	EUR	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,08%	1M	EUR	50.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16%	1M	EUR	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10%	1M	EUR	50.000.000
2023	2023 2024 2025 2026 2027	Futur	IRS	0,14%	1M	EUR	50.000.000
2024	2024 2025	Futur	IRS	0,89%	1M	EUR	150.000.000
2021	2021 2022 2023 2024 2025	Actief	IRS	0,61%	SONIA	GBP	20.000.000
2021	2021 2022	Actief	CAP	0,50%	1M	EUR	100.000.000
2021	2021 2022	Actief	CAP	0,50%	1M	EUR	100.000.000
2021	2021 2022 2023	Actief	CAP	0,50%	1M	EUR	100.000.000
2021	2021 2022 2023	Actief	CAP	0,50%	1M	EUR	100.000.000
2026	2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02%	1M	EUR	150.000.000
2021	2021	Actief	IRS	0,99%	1M	EUR	195.000.000
2022	2022 2023	Futur	IRS	0,45%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Futur	IRS	0,38%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021 2022 2023 2024 2025	Actief	CAP	0,50%	1M	EUR	200.000.000
2023	2023 2024 2025	Futur	IRS	0,96%	1M	EUR	90.000.000
2021	2021 2022	Actief	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022	Futur	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022	Futur	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2022	2022	Futur	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021 2022	Actief	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000
2021	2021 2022 2023 2024	Actief	CAP	0,00%	1M	EUR	100.000.000
2021	2021	Actief	CAP	0,00%	1M	EUR	50.000.000

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Een tot twee jaar	-22.996	-24.722
Twee tot vijf jaar	-23.921	-47.559
Meer dan vijf jaar	-5.950	-17.776
TOTAAL	-52.867	-90.058

Deze tabel stelt hoofdzakelijk de verwachte daling van de afdekkingskosten weer, als gevolg van de stijging van de variabele rentevoeten op de verschillende voorgestelde vervaldata.

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

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2021				
	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	3.477		3.477		3.477
IRS	4.064		4.064		4.064
TOTAAL	7.541	0	7.541	0	7.541

(x 1.000 EUR)	31.12.2021				
	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	54.938		54.938		54.938
TOTAAL	54.938	0	54.938	0	54.938

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		382		382
IRS	0		0		0
TOTAAL	382	0	382	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		90.252		90.252
TOTAAL	90.252	0	90.252	0	90.252

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2021

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Flottende rente	Munt-eenheid	Notioneel 2021 (x 1.000 EUR)
Aangehouden voor transactie- doeleinden					
IRS	2021	1,03%	1M	EUR	50.000
IRS	2021	1,00%	1M	EUR	50.000
IRS	2021	0,14%	1M	EUR	50.000
IRS	2021	0,93%	1M	EUR	100.000
IRS	2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,61%	SONIA	GBP	20.000
IRS	2021	0,99%	1M	EUR	195.000
CAP	2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,50%	1M	EUR	200.000
CAP	2021 - 2022	0,00%	1M	EUR	50.000
CAP	2021 - 2022	0,00%	1M	EUR	50.000
CAP	2021 - 2022 - 2023 - 2024	0,00%	1M	EUR	100.000
CAP	2021	0,00%	1M	EUR	50.000
CAP	2021 - 2022	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2021 - 2022	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2021 - 2022 - 2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2021 - 2022 - 2023	0,50%	1M	EUR	100.000

D. BEHEER VAN HET KAPITAAL

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

Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2021, 30.06.2021 en 30.09.2021 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 43,9 %, 48,2 % en 44,5 %, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2021 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 44,2 %.

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. Financiële vaste activa en vorderingen uit financiële leasing

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Afgeleide instrumenten	7.541	382
Andere financiële vaste activa	28.604	2.502
Vorderingen uit geassocieerde vennootschappen	12.684	2.502
Overige ¹	15.920	0
TOTAAL	36.145	2.883

VORDERINGEN UIT 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 leases bedraagt 4,4 % voor 2021 (2020: 5,1%). Tijdens het boekjaar 2020 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2020: 0,03 miljoen EUR).

(x 1.000 EUR)	2021	2020
op minder dan een jaar	8.001	5.514
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	8.034	5.447
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	8.218	5.630
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	7.937	5.349
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	7.884	5.296
op meer dan vijf jaar	245.683	204.503
Minimale betalingen krachtens verhuring	285.756	231.738
Niet-verworven financiële opbrengsten	-134.091	-124.482
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	151.666	107.256
Langlopende vorderingen van financiële leasing	147.999	104.889
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	3.801	2.464
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	3.946	2.556
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.061	2.657
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.186	2.728
op meer dan vijf jaar	132.005	94.484
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	3.667	2.367
op minder dan een jaar	3.667	2.367

Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop

(x 1.000 EUR)	2021	2020
OP 01.01	3.320	28.764
Verkopen	-56.781	-32.417
Variatie van de reële waarde	-35	-34
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	93.343	7.007
OP 31.12	39.846	3.320

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

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

Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen

BRUTOHANDELSVORDERINGEN

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	16.849	5.353
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	17.810	20.317
Dubieuze vorderingen	587	696
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-411	-343
TOTAAL	34.835	26.023

De groep heeft terugnames van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 23 KEUR (tegenover een waardevermindering van 1.998 KEUR in 2020) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2021. 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)	2021	2020
Vervallen in minder dan 60 dagen	5.021	2.079
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	2.565	497
Vervallen in meer dan 90 dagen	9.263	2.777
TOTAAL	16.849	5.353

VOORZIENING VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN

(x 1.000 EUR)	2021	2020
OP 01.01	343	233
Aanwending	75	-1.888
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	23	2.017
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-30	-19
OP 31.12	411	343

Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Belastingen	41.639	38.713
Belastingen	24.788	19.685
Regionale taksen	4.171	5.594
Onroerende voorheffing	12.680	13.434
Overige	8.929	7.891
TOTAAL	50.568	46.605

Bijlage 30. Overlopende rekeningen – activa

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	4.603	1.120
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	3.924	2.821
Voorafbetaalde vastgoedkosten	30.566	26.977
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	3.555	2.152
TOTAAL	42.648	33.069

Bijlage 31. Voorzieningen

(x 1.000 EUR)	2021	2020
OP 01.01	25.360	24.176
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	1.812	2.347
Discontering van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	1.454	1.296
Aanwendingen	-1.405	-1.452
Terugnemingen van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening		-1.008
OP 31.12	27.220	25.359

De voorzieningen van de groep (27.220 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 23.181 KEUR (2020: 22.236 KEUR).
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 4.039 KEUR (2020: 3.123 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)	2021	2020
Exit taks	0	0
Uitgestelde belastingen	55.022	45.064
Vastgoed van distributienetten in Nederland	29.952	29.032
Pubstone Properties	29.952	29.032
Zorgvastgoed in Frankrijk	8.211	7.937
Cofinimmo Succursale	8.211	7.937
Zorgvastgoed in Duitsland	14.193	8.095
Zorgvastgoed – Overige	2.666	
TOTAAL	55.022	45.064

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)	2021	2020
Handelsschulden	46.651	40.285
Andere kortlopende schulden	102.260	86.351
Exit taks	6.704	6.275
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	58.024	51.989
Belastingen	56.151	49.922
Sociale lasten	178	253
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1.695	1.814
Overige	37.532	28.087
Dividendcoupons	3.312	2.506
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	14.103	15.138
Diversen	20.117	10.443
TOTAAL	148.911	126.637

Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	20.886	19.439
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	2.298	3.314
Overige	400	82
TOTAAL	23.585	22.834

Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	-8.333	24.243
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34.506	13.696
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-7.262	-9.444
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	1.861	1.315
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	1.418	970
Exit taks	1.945	2.315
Uitgestelde belastingen	8.034	49
Waardevermindering van de goodwill	5.200	10.120
Huurkortingen	-1.103	-304
Minderheidsbelangen	2.666	-3.588
Overige ¹	13.415	9.114
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	-44.972	22.094
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-43.272	22.756
Overige	-1.700	-662
TOTAAL	-53.305	46.337

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)	2021	2020
Bewegingen in de activaposten	-15.304	-11.898
Handelsvorderingen	-4.573	-3.891
Belastingvorderingen	-4.773	-7.624
Andere kortlopende activa	853	-3.128
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-6.810	2.746
Bewegingen in de posten verplichtingen	81	13.432
Handelsschulden	-3.345	2.537
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	2.431	126
Andere kortlopende schulden	1.489	1.817
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-493	8.952
TOTAAL	-15.223	1.534

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 2021 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 aankoop prijs van de aandelen;
- verwerving van de vennootschap die eigenaar is van het gebouw tegen aandelen, deze transacties worden niet opgenomen in de tabel van het financieringsoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren.

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
		BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	2.701	30.764	35.124		170.072	79		238.740
	Vastgoed tegen aandelen	103.296							103.296
	Vennootschappen tegen contanten	18.183	16.694	13.153	22.486	297.975			368.491
	Vennootschappen tegen aandelen								
	Subtotaal	124.180	47.458	48.277	22.486	468.047	79	0	710.527
Project-ontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen		17.720	7.499		17.615			42.834
	Vastgoed tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen contanten	20.674				28.052			48.726
	Subtotaal	20.674	17.720	7.499	0	45.667	0	0	91.559
TOTAAL		144.854	65.178	55.776	22.486	513.714	79	0	802.086

Het bedrag van 281.574 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 distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Projectontwikkelingen	4.124	8.150	14.678		52.330	7.941	58	87.282
TOTAAL	4.124	8.150	14.678	0	52.330	7.941	58	87.282
Betaald bedrag in contanten	1.767	6.491	12.807		54.008	7.427	5	82.505
Variatie in de voorziene bedragen	2.357	1.659	1.872		-1.678	514	53	4.777
TOTAAL	4.124	8.150	14.678	0	52.330	7.941	58	87.282

INVESTERINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	5.093	304	9.370	388	686	1.390	4.496	21.728
Vaste activa voor eigen gebruik						349		349
TOTAAL	5.093	304	9.370	388	686	1.740	4.496	22.077
Betaald bedrag in contanten	1.198	171	8.825	1.857	673	1.688	3.494	17.906
Variatie in de voorziene bedragen	3.895	133	545	-1.470	14	52	1.002	4.171
TOTAAL	5.093	304	9.370	388	686	1.740	4.496	22.077

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 31.12.2021 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoedbeleggingen								
Nettoboekwaarde	9.459	1.030					45.576	56.064
Resultaat op overdracht van activa	138	70					2.348	2.556
Ontvangen nettoverkoopprijs	9.597	1.100					47.924	58.621
Activa bestemd voor verkoop								
Nettoboekwaarde						56.781		56.781
Resultaat op overdracht van activa						4.541		4.541
Ontvangen nettoverkoopprijs						61.322		61.322
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde	359					498		856
Resultaat op overdracht van activa	8					662		670
Ontvangen nettoverkoopprijs	366					1.160		1.526
TOTAAL	9.963	1.100	0	0	0	62.482	47.924	121.469

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 voorkeurrecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group;
- Leopold Square en AB InBev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties;
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland;
- Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend aan de voormalige aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV die de site Solvay Sports te Brussel bezit. Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuw sport- en wellnesscentrum dat zal worden uitgebaut door de Aspria groep;
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbidding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen;
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder;
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en 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;
- 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

In België:

Op 14.01.2021, sloot Cofinimmo een overeenkomst voor de verwerving van 100% van de aandelen van de BV Home Vogelzang OG. Deze vennootschap bezit de zakelijke rechten voor de komende 30 jaar op een terrein in Leuven, Vlaams-Brabant. Op het terrein wordt momenteel een uitbreiding van een bestaand complex gebouwd. De conventionele waarde van het complex voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR.

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

Op 29.06.2021, verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap, eigenares van een bouwgrond te Juprelle (provincie Luik). Op dit terrein wordt momenteel een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 19 miljoen EUR.

Op 13.10.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een woonzorgcentrum in West-Vlaanderen bouwt. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 11 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum is reeds voorverhuurd.

In Frankrijk:

Begin 2021 kondigde Cofinimmo (via haar Frans succursaal) de verwerving van vijf activa in Frankrijk aan. Onder deze activa is momenteel een woonzorgcentrum (EHPAD) in aanbouw voor een totaalbudget van 14 miljoen EUR.

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

Op 23.12.2021 verwierf Cofinimmo, in toekomstige staat van voltooiing en via haar Frans succursaal, een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in aanbouw in Frankrijk. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 17 miljoen EUR.

Eind 2021 verbond Cofinimmo zich ertoe een woonzorgcentrum in Normandië te verwerven voor een bedrag van 27 miljoen EUR. Deze verwerving werd op 21.02.2022 afgerond.

In Nederland:

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.

Op 20.05.2021 verwierf Cofinimmo via één van haar dochtervennootschappen een terrein op zorgcampus Monnikenberg in Hilversum waar de bouw van een zorgkliniek lopende is. Het investeringsbedrag voor de aankoop van de grond en de werken bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR.

In Duitsland:

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van negen vennootschappen die negen ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen. De totale conventionele waarde van deze transactie bedraagt ongeveer 270 miljoen. De betaling van de aandelen is gespreid in de tijd (van 2020 tot 2023).

In het kader van bovenstaande transactie heeft Cofinimmo een exclusieve samenwerking gesloten met het projectontwikkelingsbureau dat de negen projecten ontwikkelt. Cofinimmo heeft de optie om op termijn het platform integraal op te nemen in haar structuur.

Op 11.05.2021 ondertekende Cofinimmo via een 100 % dochtervennootschap een overeenkomst om, onder bepaalde voorwaarden, een woonzorgcentrum te verwerven in Leipzig, in de deelstaat Saksen, voor ongeveer 19 miljoen EUR.

Op 22.11.2021 sloot Cofinimmo overeenkomsten om onder bepaalde voorwaarden drie woonzorgcentra in de deelstaat Rijnland-Palts te verwerven. De investering voor de drie sites samen bedraagt ongeveer 39 miljoen EUR. Alle voorwaarden werden in januari 2022 opgeheven, zodat de overname kon worden voltooid.

In Spanje:

Sinds de aankondiging van haar intrede in Spanje in september 2019, heeft Cofinimmo zich geëngageerd voor verschillende bouwprojecten, waarvan de eerste opleveringen in de loop van 2021 hebben plaatsgevonden. Op 31.12.2021 zijn er nog 11 bouwprojecten in uitvoering voor een totale investering van 130 miljoen EUR. Het merendeel daarvan zijn woonzorgcentra.

In Finland:

Cofinimmo deed haar intrede in het Finse zorgvastgoed in de loop van het vierde kwartaal van 2020. Inmiddels werden de eerste twee activa opgeleverd. Op 31.12.2021 verbond Cofinimmo zich tot de bouw van zes bouwprojecten voor een totale investering van 71 miljoen EUR.

Bijlage 39. Investeringsverbintenissen

De groep heeft projectontwikkelingen lopen voor ongeveer 477 miljoen EUR (31.12.2020: 358 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

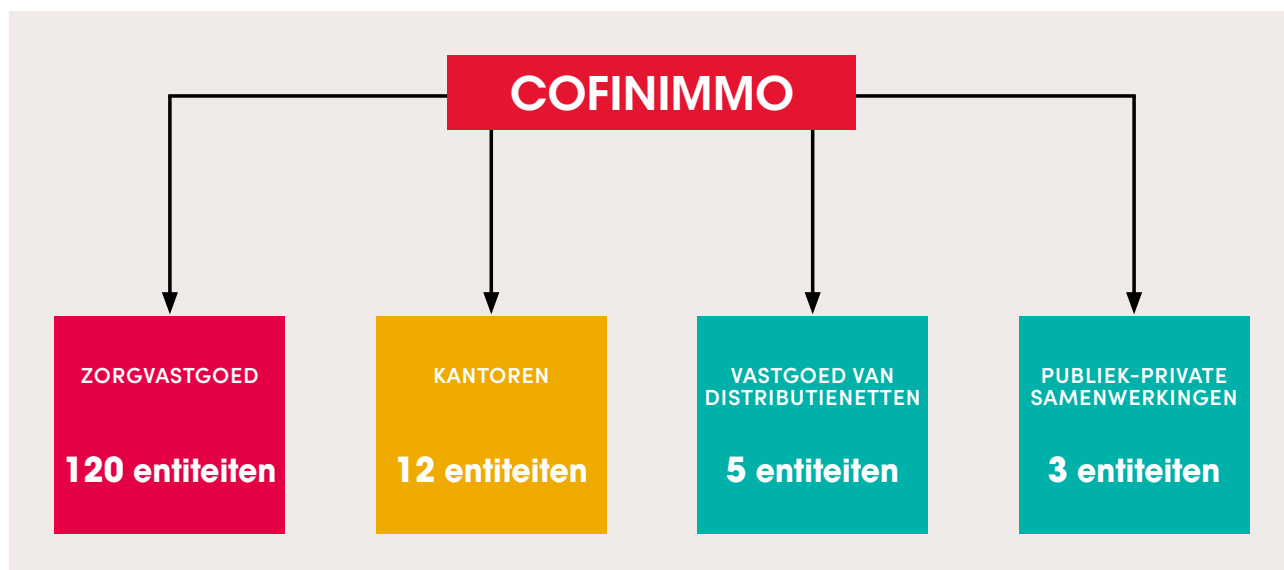
De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen. De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

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).



Dochtervennootschappen 100 % in het bezit van de Cofinimmo groep

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2021	31.12.2020
DUITSLAND		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Bedrijfsadres: Guilletstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 127143 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE Deutschland GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	
BELGIË		
BEIRESTONE 1 NV 0759 959 564 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BENOSTONE CO 1 NV 0755 869 827 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BESTONE NV 0670 681 160 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COFINIMMO OFFICES NV 0755 538 641 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BUILDING GREEN ONE NV 0501 599 965 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	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE NV 0822 171 901 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
CURA INVEST NV 0465 524 972 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
FPR LEUZE NV 0839 750 279 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GE CARE 1 NV 0720 629 826 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 10 NV 0751 676 853 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 11 NV 0751 677 150 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 12 NV 0751 677 348 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 13 NV 0722 900 319 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 7 NV 0748 688 857 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2021	31.12.2020
GESTONE CO 8 NV 0751 676 556 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 9 NV 0751 676 754 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 1 NV 0655 814 822 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 2 NV 0670 681 259 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 3 NV 0696 911 940 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 4 NV 0683 716 475 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 5 NV 0722 901 804 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 6 NV 0722 902 495 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LEOPOLD SQUARE NV 0465 387 588 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LEX 85 NV 0811 625 031 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LIGNE INVEST NV 0873 682 661 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LS OFFICES NV 0755 537 849 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T NV 0463 603 184 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHONE ARTS NV 413 742 414 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 1 NV 0893 787 296 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 1 NV 0691 982 756 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 2 NV 0696 912 831 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 3 NV 0696 912 930 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 4 NV 0696 913 029 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
TRIAS BEL SOUVERAIN-T NV 0597 987 776 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
XL TRONE NV 0715 937 303 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
ASPRIA ROOSEVELT NV 0554 737 060 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	
RHEASTONE 3 NV 0739 887 492 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2021	31.12.2020
RHEASTONE 4 NV 0739 839 586 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	
RHEASTONE 5 NV 0739 842 160 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	
TRAM NEW BV 0707 645 286 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	
SPANJE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B-42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B-42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B-42722827 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL NIF B-88347869 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	
FINLAND		
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2021	31.12.2020
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	
KIINTEISTÖ Oy KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 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 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 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	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	
LUXEMBURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
UHLLENHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2021	31.12.2020
WELNESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELNESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
MONACO		
MANUJACQ 73 SC 03180 20, avenue de Fontvieille – 98000 Monaco	100	100
NEDERLAND		
SUPERSTONE NV 530704488 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 6 BV 68297556 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	
VERENIGD KONINKRIJK		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	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 %)	
	31.12.2021	31.12.2020
DUITSLAND		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 126199 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124930 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124935 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124934 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124933 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124938 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2021	31.12.2020
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124986 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124957 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124931 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124936 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124937 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 125646 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 125644 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 125645 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
Salza Verwaltungs GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 125477 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	
BELGIË		
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV 0475 162 121 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE NV 0405 819 096 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP NV 0878 010 643 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	90	90
VESTASTONE 1 CO NV 0766 519 932 Koning Albert II-laan 7 – 1210 Sint-Joost-ten-Noode	93,4	
LUXEMBURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	89,9	89,9
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	94,9	94,9
NEDERLAND		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIË		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	93,4	
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	93,4	

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de dochtervennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2021	31.12.2020
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	27,1	26,6
FRANKRIJK		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 35, boulevard des Capucines – 750002 Parijs	39	39
DUITSLAND		
DZI 1. Vorrat GmbH HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. Vorrat GmbH HRB 88513 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. Vorrat GmbH HRB 90853 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. Vorrat GmbH HRB 90795 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. Vorrat GmbH HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH HRB 88503 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
Seniorenquartier Viersen GmbH HRB 88496 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
Seniorenquartier Dreeskamp GmbH HRB 88448 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25	25
WA Jül II GmbH Maatschappelijke zetel: Dusseldorf HRB 94856 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	89,9	

BELANGEN ZONDER OVERHEERSENDE ZEGGENSCHAP¹

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

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 31.12.2021 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone.

Naar aanleiding van de herstructurering van de Pubstone groep in december 2013 bezit AB InBev bovendien een rechtstreeks minderheidsbelang van 10% in Pubstone Properties BV. Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld. Voor meer informatie: www.ab-inbev.com

Vestastone

In mei 2021 heeft Cofinimmo een portefeuille van zes woonzorgcentra in Italië verworven via haar dochtervennootschap Vestastone, waarin Monceau Vesta SA een belang van 6,5% heeft.

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 31.12.2021 bedroegen de minderheidsbelangen 54 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 3.288 miljoen EUR, hetzij 1,7%.

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Vestastone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Totaal
	ATLAND	Orataires	InBev	Monceau	Aspria	Aspria	
OP 31.12.2019	0	67.942	13.667	0	530	486	82.625
Belangen in de resultatenrekening	0	-3.748	175	0	-4	-11	-3.588
OTA-coupons	0	-3.009	0	0	0	0	-3.009
Dividenden	0	0	-1.296	0	0	0	-1.296
Overige	0	856	0	0	-525	-475	-144
OP 31.12.2020	0	62.041	12.546	0	0	0	74.587
Belangen in de resultatenrekening	0	1.902	800	-37	0	0	2.666
OTA-coupons	0	-3.175	0	0	0	0	-3.175
Dividenden	0	0	-1.199	0	0	0	-1.199
Overige	0	-23.682	0	5.062	0	0	-18.620
OP 31.12.2021	0	37.087	12.146	5.025	0	0	54.259

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31.12.2021 bezit de Cofinimmo groep geassocieerde vennootschappen (Aldea Group, SCI Foncière CRF en negen vennootschappen die negen milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen in Duitsland) en joint ventures (Cofinéa I, BPG Congres en BPG Hotel), volgens de vermogensmutatiemethode, omdat de groep aanzienlijke invloed of gezamenlijke controle over deze vennootschappen uitoefent krachtens contractuele samenwerkingsakkoorden met de geassocieerde aandeelhouders.

Gezien hun aandeel in het resultaat van de Cofinimmo groep in 2021, worden deze geassocieerde vennootschappen en joint ventures beschouwd als immaterieel.

1. De term 'Belangen zonder overheersende zeggenschap' zoals gedefinieerd in IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen – Algemene informatie

Vennootschap	BPG Congres	BPG Hotel	9 te ontwikkelen zorgcampussen in Duitsland	Aldea Group	SCI Foncière CRF
Sector	Overige	Overige	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed
Land	België	België	Duitsland	België	Frankrijk
% in het bezit van de Cofinimmo groep	51%	51%	99,99%	27,1%	39%
Geassocieerde aandeelhouders	CFE (49%)	CFE (49%)	DZI B.V.	Diverse	Franse Rode Kruis
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2018	2018	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
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)					
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen of joint ventures	-38	-18	-1.489	190	3.660
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)					
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen of joint ventures	800	655	7.073	20.610	50.524

RISICO'S EN VERBINTENISSEN GEKOPPELD AAN DE GEASSOCIEERDE AANDEELHOUDERS

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

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

Op 15.12.2020 verwierf Cofinimmo een belang van 26,6%¹ in het kapitaal van Aldea Group. Cofinimmo is 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.

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van negen vennootschappen die negen milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen in Duitsland. De projecten zijn voorverhuurd aan de Schönes Leben Gruppe, waarmee huurovereenkomsten van het type 'Dach und Fach' zijn gesloten voor een periode van 25 jaar. De betaling van de aandelen zal gespreid worden in de tijd (van 2020 tot 2023), een periode waarin Cofinimmo een aanzienlijke invloed zal uitoefenen op deze negen 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, Bad Schönborn Properties S.C.S. en Salza Verwaltungen GmbH.

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

Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen

AANDELENOPTIEPLAN

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

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs (per aandeel) van het toekenningsjaar betalen, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend na afloop van het derde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aandelenopties werden toegekend. De niet-verworven opties worden geannuleerd, behalve in geval van pensionering. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefenperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de raad van bestuur om voor de leden van het 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	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Uitgeoefend	-875	-1.525	-450	-770	-1.428	-6.649	-5.370	-6.303	-2.880	-5.000	-5.550
Verlopen	0	0	0	0	0	0	-120	-217	0	0	-100
OP 31.12.2021	4.350	4.400	2.550	2.050	1.600	0	0	0	1.725	250	0
Uit oefenbaar op 31.12	4.350	4.400	2.550	2.050	1.600	0	0	0	1.725	250	0
Uit oefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

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

	2021	2020
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	144	132
Werknemers	139	127
Directieleden	5	5
Voltijdse equivalenten	133	124

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 4.003.513 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.

Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2021 kunnen hebben¹.

Uitgifte van een nieuwe duurzame obligatie begin 2022

Op 17.01.2022 heeft Cofinimmo een tweede publieke duurzame benchmarkobligatie uitgegeven voor een bedrag van 500 miljoen EUR. De obligaties hebben een coupon van 1 % per jaar en vervallen op 24.01.2028. Het gebruik van de aldus opgehaalde middelen zal volledig bestemd zijn voor de (her)financiering van activa, overeenkomstig het duurzame financieringsplan van Cofinimmo van mei 2020. De geselecteerde activa en de andere aspecten van duurzame financiering die door de groep bepaald zijn, worden gedetailleerd in universeel registratiedocument 2021. De nieuwe uitgifte wordt genoteerd op Euronext Growth Brussel. De afwikkeling en toelating tot verhandeling van de obligaties hebben plaatsgevonden op 24.01.2022.

Verwerving van een terrein voor de bouw van een woonzorgcentrum in Oviedo (Asturië - ES)

Op 25.01.2022 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een terrein in de autonome gemeenschap Asturië. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedraagt ongeveer 11 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Amavir, één van de belangrijkste zorguitbaters van het land.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal gebouwd worden in Oviedo, de hoofdstad van de autonome gemeenschap Asturië en van de gelijknamige provincie. De stad telt meer dan 220.000 inwoners. Na de werken zal het gebouw een totale oppervlakte van 6.500 m² hebben en 144 bedden aanbieden. Het zal gelegen zijn in een nieuwe gemengde wijk met woondistricten en winkelstraten, op loopafstand van het Camino Mentecerrao park. De locatie zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere verbindingswegen, bushaltes en een treinstation in de nabijheid. In de parking van de locatie zullen meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen geplaatst worden. Bij de bouw zal gebruik gemaakt worden van moderne en duurzame materialen en de nieuwste technieken. Telemeters zullen bijdragen tot de vermindering van de energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor Cofinimmo een energielabel van niveau A en een BREEAM Excellent-certificering beoogt. De bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting van start gaan in het eerste kwartaal van 2022 in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2023, wanneer de huurovereenkomst in werking zal treden. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naar gelang van de voortgang van de werkzaamheden. Er werd een dubbel netto huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar met de operator Amavir afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is conform de actuele marktvoorwaarden.

Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een woonzorgcentrum in Elche (ES)

Op 17.02.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond in de autonome gemeenschap Valencia. Op de locatie zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. (perceel grond en werken) bedraagt ongeveer 8 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Grupo Casaverde, één van de toonaangevende zorguitbaters in Spanje, gespecialiseerd in neurologische revalidatie en in zorg en welzijn van afhankelijke senioren. Het nieuwe woonzorgcentrum zal gevestigd in Elche, in de provincie Alicante. Met een bevolking van meer dan 230.000 inwoners is Elche de op één na grootste stad van de provincie en de op twee na grootste stad van de autonome gemeenschap. Het complex zal nabij het stadscentrum van Elche en het stadspark El Palmeral liggen. Het zal gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Het nieuwe woonzorgcentrum zal eveneens een belangrijke rol in de streek spelen daar het mee een antwoord biedt op de toenemende vraag naar zorgvoorziening voor afhankelijke senioren in de provincie Alicante. Na de werken zal de site een oppervlakte hebben van ongeveer 6.000 m² en 150 bedden, verdeeld over een benedenverdieping en vier verdiepingen. Het woonzorgcentrum zal voor meer dan 80% uit individuele kamers bestaan die in co-living-eenheden zullen onderverdeeld worden. Het volledige gebouw werd ontworpen voor het welzijn van de bewoners. Cofinimmo beoogt voor dit gebouw een energieprestatie van niveau A.

De bouwwerkzaamheden zullen binnenkort van start gaan in het kader van een turnkey project en de oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2023. Er werd een triple netto huurovereenkomst gesloten met een vaste looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een woonzorgcentrum in Castellón de la Plana (ES)

Op 18.02.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in Castellón de la Plana, in de autonome gemeenschap Valencia. Op de site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 11 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Solimar, die deel uitmaakt van Vivalto Group. Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Castellón de la Plana liggen, een stad met meer dan 170.000 inwoners in de provincie Castellón, in de autonome gemeenschap Valencia, waar vraag is naar kwalitatief hoogstaand zorgvastgoed. Het gebouw zal een oppervlakte van 5.600 m² hebben en 136 bedden bieden. Gelegen in een woonwijk, dichtbij een ziekenhuis in het stadscentrum, zal het gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere buslijnen en de nabijheid van het treinstation van Castellón de la Plana. De parking zal uitgerust worden met twee laadpalen voor elektrische voertuigen en twee parkeerplaatsen voor gedeelde voertuigen.

Het gebruik van duurzame materialen met een lange levenscyclus en met een hoge thermische prestatie zal de energie-intensiteit van het gebouw verbeteren. Cofinimmo beoogt een energieprestatie van niveau A en een BREEAM Excellent-certificering.

De bouwwerken zijn in maart 2022 van start gegaan in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor april 2024.

De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naar gelang van de voortgang van de werkzaamheden. Een triple netto huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar werd met zorguitbater Solimar afgesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige markt-voorwaarden.

Verwerving van een woonzorgcentrum in Normandië (FR)

Op 21.02.2022 verwierf Cofinimmo via haar Frans filiaal een woonzorgcentrum in Normandië. Dit is het tweede fase van de op 01.02.2021 aangekondigde verwerving van zorgvastgoed in Normandië. Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 27 miljoen EUR. De site is reeds verhuurd aan DomusVi. Het woonzorgcentrum is gelegen in Le Havre, in het departement Seine-Maritime, in Normandië. Deze regio in het noordwesten van Frankrijk telt ongeveer 3,5 miljoen inwoners. De site werd in 2010 gebouwd en is momenteel operationeel. In totaal heeft het 104 vaste plaatsen, waarvan 45 gereserveerd zijn voor personen die lijden aan de ziekte van Alzheimer, zeven plaatsen voor tijdelijke huisvesting evenals 15 plaatsen in dagverblijf, die ook voor dit soort patiënten gereserveerd zijn, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.300 m². De site ligt in een dichtbevolkte stadszone met verschillende woonwijken. Het is gemakkelijk bereikbaar dankzij goede wegverbindingen en het openbaar vervoer. Daarnaast geniet de site van de onmiddellijke nabijheid van het privéziekenhuis l'Estuaire. Het energieverbruik van het gebouw zal gecontroleerd worden om aan de milieunormen te voldoen. Een dubbel netto huurovereenkomst voor een vaste looptijd van 12 jaar werd met de zorguitbater DomusVi afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is in conform de huidige marktvoorwaarden.

Toekomstige verkoop van het kantoorgebouw Everegreen (BE)

Op 25.01.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV, 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de desinvestering van de volle eigendom (tegen het vierde kwartaal van 2023, bij de afloop van het lopende vruchtgebruik) van het kantoorgebouw Everegreen, gelegen Genèvestraat 12 te 1140 Evere, in de gedecentraliseerde zone van Brussel (BE). De verkoopprijs bedraagt ongeveer 23 miljoen EUR. Dit bedrag is conform de laatste reële waarde bepaald door de van Cofinimmo onafhankelijke waarderingdeskundige vóór het afsluiten van hogervermelde overeenkomst. De desinvestering van het Everegreengebouw sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector. Het gebouw telt ruim 16.000 m² kantooroppervlakte en meer dan 300 parkeerplaatsen. Het gebouw dateert van begin jaren '90 en is momenteel volledig verhuurd.

DIVIDEND

Aan de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 zal dividendbedrag voorgesteld worden van 189.950.148,00 EUR voor de aandelen in omloop en 95.250,00 EUR voor de eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV (voor meer details, zie Bijlage 20).

Bijlage 46. Klimaatgerelateerde aspecten

Klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in het ESG-verslag en de bijlagen daarvan, die in het universeel registratiedocument 2021 zijn opgenomen. Bovendien verwijzen de Bijlagen 21 ('Goodwill') en 22 ('Vastgoedbeleggingen') van deze geconsolideerde rekeningen naar deze aspecten.

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 2021 - 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 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 geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende 29 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

OOORDEEL 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 2021 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 informatievervalschaafing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 6 176 953 (000) EUR bedraagt en waarvan het staat van het globaal geconsolideerd resultaat afsluit met een netto winst – aandeel groep van het boekjaar van 260 337 (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 2021 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 verschaaften 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 (5 710 miljoen EUR) vertegenwoordigen 92,4 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2021. 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. Verwervingen en 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 markthuurl, 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. • 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. • Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

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 tijdens 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 2021, Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen, Beheerverslag – Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen, , Beheerverslag – Gebeurtenissen na 31 december 2021, Beheerverslag – Vooruitzichten 2022, Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheer

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

EUROPEES UNIFORM ELEKTRONISCH FORMAAT (ESEF)

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

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

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

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Cofinimmo NV per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

ANDERE VERMELDINGEN

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

Getekend te Zaventem, op 15 maart 2022.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

STATUTAIRE JAARREKENING

Staat van het globaal resultaat (resultatenrekeningen) (verkort formaat)

(x 1.000 EUR)	2021	2020
A. Nettoresultaat		
Huurinkomsten	120.914	127.127
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	5.446	9.444
Met verhuur verbonden kosten	61	-740
Nettohuurresultaat	126.421	135.831
Recuperatie van vastgoedkosten	347	468
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18.047	9.572
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-1.149	-231
Lasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19.497	-11.015
Vastgoedresultaat	124.169	134.625
Technische kosten	-2.288	-3.602
Commerciële kosten	-780	-1.168
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-2.097	-2.569
Beheerkosten vastgoed	-18.150	-15.505
Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-23.315	-22.843
Operationeel vastgoedresultaat	100.854	111.782
Algemene kosten van de vennootschap	-7.779	-6.645
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	93.074	105.137
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	812	2.452
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.947	5.283
Ander resultaat op de portefeuille	-6.677	-5.503
Resultaat op de portefeuille	-919	2.231
Operationeel resultaat	92.155	107.368
Financiële inkomsten	89.601	71.831
Netto-interestkosten	-24.017	-23.266
Andere financiële kosten	-2.405	-638
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	109.382	-30.191
Financieel resultaat	172.561	17.737
Resultaat vóór belastingen	264.717	125.105
Vennootschapsbelasting	-3.082	-2.331
NETTORESULTAAT	261.635	122.774
B. Andere elementen van het globale resultaat		
Variatie 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	1.873	7.721
Andere elementen van het globale resultaat	1.873	7.721
C. Globaal resultaat	263.508	130.495

Resultaatverwerking

(x 1.000 EUR)	2021	2020
A. Nettoresultaat	261.635	122.774
B. Toevoeging/onttrekking reserves	-71.258	48.493
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-74.456	-5.283
Boekjaar	-74.456	-5.283
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	9.738
Boekjaar	0	9.738
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-38.630	20.448
Boekjaar	-38.630	20.448
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	-51	19
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	41.879	23.572
C. Vergoeding van het kapitaal	0	-80.571
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13, § 1, par. 1 van het koninklijk besluit van 13.07.2014	0	-80.571
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding	-190.377	-90.696
Dividenden	-190.045	-90.286
Winstdeelnameplan	-332	-410
E. Over te dragen resultaat	162.540	13.788

Staat van de financiële situatie (balans) (verkort formaat)

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Vaste activa	5.243.957	4.997.091
Immateriële vaste activa	2.486	2.172
Vastgoedbeleggingen	1.520.982	2.343.818
Andere materiële vaste activa	1.772	1.422
Financiële vaste activa	3.623.577	2.554.110
Vorderingen van financiële leasing	94.948	95.569
Andere langlopende vorderingen	191	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
Vlottende activa	49.387	68.324
Activa bestemd voor verkoop	0	3.320
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen van financiële leasing	2.018	2.030
Handelsvorderingen	23.007	15.449
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.126	19.390
Kas en kasequivalenten	2.917	1.033
Overlopende rekeningen	15.319	27.102
TOTAAL ACTIVA	5.293.344	5.065.416
Eigen vermogen	3.234.052	2.575.301
Kapitaal	1.698.517	1.450.210
Uitgiftepremies	994.904	883.442
Reserves	278.997	118.875
Nettoresultaat van het boekjaar	261.635	122.774
Verplichtingen	2.059.292	2.490.115
Langlopende verplichtingen	990.236	1.370.514
Voorzieningen	26.894	25.329
Langlopende financiële schulden	904.256	1.246.813
Kredietinstellingen	235.987	389.672
Overige	668.269	857.141
Andere langlopende financiële verplichtingen	50.932	90.436
Uitgestelde belastingen	8.154	7.937
Kortlopende verplichtingen	1.069.057	1.119.601
Kortlopende financiële schulden	1.027.342	1.035.945
Andere kortlopende financiële verplichtingen	165	206
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	36.999	67.622
Overlopende rekeningen	4.552	15.829
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	5.293.344	5.065.416

Berekening van de schuldratio

(x 1.000 EUR)		2021	2020
Langlopende financiële schulden		904.256	1.246.813
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	455	390
Kortlopende financiële schulden	+	1.027.342	1.035.945
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	36.999	67.622
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totale schuld	=	1.969.232	2.350.950
Totaal activa		5.293.344	5.065.416
Afdekkingsinstrumenten	-	5.570	382
Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	=	5.287.774	5.065.034
SCHULDRATIO	/	37,24%	46,42%

Kris Ceuppens – Head of Pubstone &
Muriel Peeters – Property management assistant &
Concetto Magro – Senior property manager



Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's

(x 1.000 EUR)	2021	2020
Nettoresultaat	261.635	122.774
Afschrijvingen (+)	1.162	963
Waardeverminderingen (+)	23	134
Terugnemingen van waardevermindering (-)	-30	-18
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-5.446	-9.444
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	-31.909	23.128
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-812	-2.452
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-74.456	4.455
Gecorrigeerd resultaat (A)	150.168	139.539
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden ¹ op vastgoed (+/-)	2.195	-38.784
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-2.229	-42
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (+)	0	0
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	-34	-38.826
TOTAAL (A+B) x 80 %	120.107	80.571
Vermindering van de schuld (-)	-381.719	0
Uitkeringsplicht	0	80.571

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 31.12.2021	Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering van 11.05.2022	Proforma A 31.12.2021	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 11.05.2022	Proforma B 31.12.2021
Totaal van de balans	5.293.344	0	5.293.344	0	5.293.344
Voorzieningen	-26.894	0	-26.894	0	-26.894
Schulden	-2.032.398	0	-2.032.398	0	-2.032.398
Netto-actief	3.234.052	0	3.234.052	0	3.234.052
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	-190.377	-190.377
Netto-actief na uitkering	3.234.052	0	3.234.052	-190.377	3.043.675
Kapitaal	1.698.517	0	1.698.517	0	1.698.517
Niet-beschikbare uitgiftepremies	356.214	0	356.214	0	356.214
Beschikbare uitgiftepremies	638.689	0	638.689	0	638.689
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	123.398	74.456	197.854	0	197.854
Reserve van de geschatte overdrachtsbelasting en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-48.643	38.630	-10.013	0	-10.013
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
Reserve voor eigen vermogen	-1.155	0	-1.155	0	-1.155
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	978	51	1.029	0	1.029
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	204.418	148.498	352.917	-190.377	162.540
Resultaat van het jaar	261.635	-261.635	0	0	0
Totaal eigen vermogen	3.234.052	0	3.234.052	-190.377	3.043.675

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)	2021	2020
Totaal balans	5.293.344	5.065.416
Voorziening	-26.894	-25.329
Schulden	-2.032.398	-2.464.786
Netto-actief	3.234.052	2.575.301
Kapitaalverhoging op 08.03.2021	0	177.850
Kapitaalverhoging op 08.04.2021	0	103.126
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-190.377	-171.267
Netto-actief na uitkering	3.043.675	2.685.010
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.698.517	1.580.165
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	356.214	356.214
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	197.854	109.430
Reserve van de geschatte overdrachtsbelasting en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-10.013	-52.550
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Andere reserves die door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	1.029	1.618
Wettelijke reserve	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	2.243.601	1.994.877
Resterende marge na uitkering	800.074	690.133

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'.

Staat van de variaties in het eigen vermogen

(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 overdrachtsbelasting 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

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2020	Nettoresultaats- bestemming
Kapitaal	1.450.210	0
Uitgiftepremies	883.442	0
Reserves	118.875	122.774
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	113.884	-4.455
Reserve van de geschatte overdrachtsbelasting en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding 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	-28.195	-20.448
Beschikbare reserve	824	0
Onbeschikbare reserve	-1.090	-19
Reserve voor variaties in de reële waarde van converteerbare obligaties die is toe te schrijven aan verandering in 'eigen' kredietrisico	-3.906	0
Overgedragen resultaat	37.360	147.695
Nettoresultaat van het boekjaar	122.774	-122.774
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN	2.575.301	0

Dividenden / coupons	Uitgifte van 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	1.450.210
0	77.227	0	0	0	0	0	883.442
-145.036	0	254	0	0	7.717	0	118.875
0	0	0	0	40.426	-61.043 ¹	0	113.884
0	0	0	0	810	61.043 ¹	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	824
0	0	-18	0	0	0	0	-1.090
0	0	0	0	0	7.721	0	-3.906
-145.036	0	272	0	-41.236	-4	0	37.360
0	0	0	0	0	0	122.774	122.774
-145.036	142.210	254	0	0	7.717	122.774	2.575.301
Dividenden / coupons	Uitgifte van 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 31.12.2021
0	248.306	0	0	0	0	0	1.698.517
0	313.673	0	0	-202.211	0	0	994.904
-171.267	0	109	0	202.211	6.295	0	278.997
0	0	0	0	13.969	0	0	123.398
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	-48.643
0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	109	0	0	0	0	-1.000
0	0	0	0	2.033	1.873	0	0
-171.267	0	0	0	186.209	4.421	0	204.418
0	0	0	0	0	0	261.635	261.635
-171.267	561.979	109	0	0	6.295	261.635	3.234.052

1. Overeenkomstig de FSMA omzendbrief van 02.07.2020.

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 2021 - 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 29 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2021 omvat, 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 informatiever-schaffing, waarvan het staat van de financiële situatie bedraagt 5 293 344 (000) EUR en waarvan het staat van het globaal resultaat afsluit met een netto winst van het boekjaar van 261 635 (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 2021 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 en financiële vaste activa – deelnemingen in verbonden ondernemingen**

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (1 520 982 (000) EUR) en financiële vaste activa – deelnemingen in verbonden ondernemingen (3 623 577 (000) EUR) vertegenwoordigen samen 97% procent van het balanstotaal op 31 december 2021. Vastgoedbeleggingen worden enerzijds rechtstreeks aangehouden door Cofinimmo NV en anderzijds onrechtstreeks via deelnemingen in verbonden ondernemingen welke op de balans onder financiële vaste activa zijn opgenomen aan reële waarde. Veranderingen 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.
- 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 en bijlage 46, Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten.

- 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.
- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

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 het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, 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 tijdens de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Risicofactoren, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2021, Beheerverslag – Statutaire resultaatsbestemming, Beheerverslag – Gebeurtenissen na 31 december 2021, Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen, Corporate governance-verklaring – Interne controle en risicobeheer

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u 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 of 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.
- De raad van bestuur heeft in het jaarverslag beschreven de beslissingen genomen, die vermogensrechtelijke gevolgen met zich meebrengen. De raad van bestuur heeft de aandeelhouders, overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap die voortvloeien uit de besluiten met betrekking tot het belangenconflict zoals beschreven in het jaarverslag, beoordeeld en hebben u niets te melden. We verwijzen naar de Corporate Governance verklaring in het beheerverslag voor een gedetailleerde beschrijving van het belangenconflict in hoofde van de raad van bestuur.

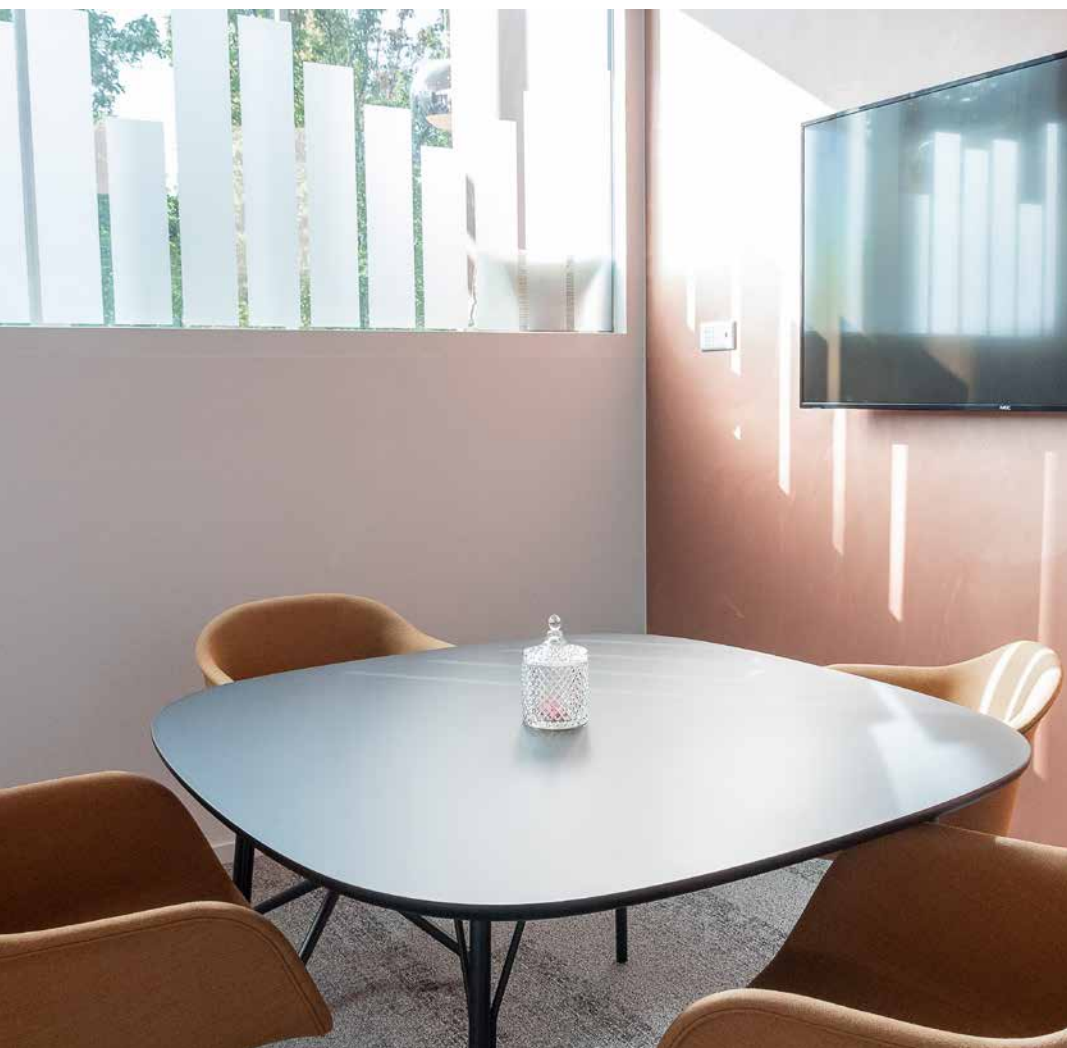
Getekend te Zaventem, op 15 maart 2022.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

BIJLAGEN BIJ HET ESG-VERSLAG



INHOUD

EPRA prestatie maatstaven	317
Boordtabel	337
Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG	342
GRI-inhoudstafel	344
Verslag van de commissaris	348

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

Cofinimmo streeft er voortdurend naar om duidelijk en transparant te communiceren met haar stakeholders. Daarom past zij onder meer de door EPRA opgelegde sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) toe.



EPRA sBPR AWARD

De Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen EPRA heeft in september 2021 voor het tiende 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 vastgoedparkbeheerders 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 of gecontroleerd door de eigenaar) hebben betrekking op de hoofdzetel van Cofinimmo, de operationele huurovereenkomsten met meerdere huurders en de eerstelijnszorgcentra (375.097/2.567.133 m²). Hun uitstoot van BKG wordt beschouwd als toepassingsvelden 1 en 2.

Cofinimmo heeft geen operationele controle over het verbruik in de gebouwen van de volgende sectoren: zorgvastgoed exclusief eerstelijnszorgcentra, distributienetten, PPS en kantoren met één huurder die samen 85% van de portefeuille vertegenwoordigen. Deze gebouwen worden onrechtstreeks beheerd (gecontroleerd door de huurder) en hun uitstoot wordt beschouwd als toepassingsveld 3.

Belangrijk om weten is dat alle gebouwen van de portefeuille opgenomen zijn voor de ESG-maatstaven, zonder onderscheid tussen de operationele en financiële huurovereenkomsten.

Coverage

De coverage wordt altijd uitgedrukt in m² per sector. De gebruikte oppervlakten verwijzen naar de oppervlakte van de gebouwen zoals in het 'Vastgoedverslag' (zie bladzijden 146-157 van dit document). De gebruikte oppervlakte voor de berekening van de intensiteit van de ecologische prestatimaatstaven wordt opgenomen in de tabel aan het begin van de ecologische prestatimaatstaven (zie bladzijden 320-321).

Voor elke absolute maatstaf wordt in elke rij de coverage uitgedrukt als het aantal gebouwen ten opzichte van het totale aantal gebouwen en als het percentage van de oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte.

De coverage van de rechtstreeks beheerde portefeuille is ongeveer 80% voor elektriciteit, en voor water, brandstof en afval ongeveer 90%.

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 2020 tot mei 2021 zal als basis dienen voor de schatting van het verbruik van de periode van juni 2021 tot december 2021). 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 privaat verbruik in gebouwen met meerdere huurders niet volledig is door een gebrek aan informatie-uitwisseling met de huurders, wordt het ontbrekende privaat verbruik geschat op basis van het gemiddelde van het privaat verbruik dat gekend is voor andere verdiepingen in hetzelfde gebouw.

Er werd geen enkel gegeven geschat voor de hoofdzetel van Cofinimmo. Voor elke absolute maatstaf geeft elke lijn het aandeel van de geschatte gegevens aan, uitgedrukt als percentage van het totaal.



Kantoorgebouw Woluwe 58 – Hoofdzetel Cofinimmo –
Brussel gedecentraliseerd (BE)

Extern nazicht

Overeenkomstig ISAE 3000, werden alle ecologische, sociale en governance prestatie maatstaven op de bladzijden 322-336 onderworpen aan een extern nazicht door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (zie verslag van de commissaris). 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 prestatie maatstaven 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 (55% van de onrechtstreeks beheerde portefeuille), op basis van een mix van operationele en financiële huurovereenkomsten.

In totaal werd 75% van de verbruiksgegevens voor privaat op oppervlakten van gebouwen met meerdere huurders verkregen van de property manager van de eigenaar (84%) of van de distributienetbeheerder met het formele akkoord van de huurder (16%).

Voor kantoorgebouwen met meerdere huurders, gebouwen in het zorgvastgoed waarvan Cofinimmo Services en Superstone het property management verzorgen of de hoofdzetel (15% van de portefeuille), kan Cofinimmo enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van deze gebouwen.

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 tussen 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.

Hoofdzetel van Cofinimmo

Op een volkomen transparante manier worden bij elke maatstaf de resultaten van het hoofdkantoor en de evolutie van de resultaten op een aparte regel aangegeven. 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 medewerkers (145 personen op 31.12.2021) in België (128 personen), in Frankrijk (vier personen), in Nederland (vijf personen), in Duitsland (zes personen) en in Spanje (twee personen). Alle andere maatstaven (energie, woonwerkverkeer, enz.) hebben enkel betrekking op de oppervlakten in België (3.868 m²), aangezien de in gebruik genomen oppervlakten in Frankrijk (93 m²), in Nederland (35 m²) en in Duitsland (ongeveer 30 m²) en in Spanje (ongeveer 30 m²) niet van materieel belang zijn.

Performantie

De resultaten met betrekking tot het verbruik van elektriciteit, brandstof, stedelijke warmtenetten, water en afval hebben zowel betrekking op de gebouwen die onder de operationele controle van Cofinimmo vallen als op die waarvan de huurders de operationele controle hebben.

De conclusies omtrent de ecologische maatstaven hierna betreffen de analyse bij ongewijzigde samenstelling (Like-for-Like) 2020-2021. Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille (Like-for-Like) wordt een stijging met 0,5% van de uitstoot op basis van de ligging vastgesteld die als volgt is onderverdeeld:

- een stijging van de toepassingsvelden 1 en 2 met 5,9%,
- een daling van het toepassingsveld 3 met 1,6%.

Dit is conform de doelstelling om de energie-intensiteit van onze portefeuille met 30% te verminderen en wordt verklaard door een hervatting van de activiteiten in 2021 na het jaar 2020 dat sterk door de lockdown werd beïnvloed.

Het waterverbruik per m² is bijna vijf maal hoger in de zorgvastgoedsector dan in de kantorensector. Bij ongewijzigde samenstelling (Like-for-Like) wordt een verlaging met 8,9% van het waterverbruik vastgesteld. Een actieplan werd opgesteld voor een grondigere opvolging binnen de rechtstreeks beheerde portefeuille.

Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille (Like-for-Like) is de hoeveelheid afval in ton afgenomen met 1,1% en 42% van het afval wordt gerecycled.

Hoewel het verbruik minder wordt beïnvloed door een hervatting van de activiteiten in 2021, zijn de algemene evoluties in de portefeuille het resultaat van een combinatie van activiteiten om het verbruik en de bezetting te verminderen.



59 %

COVERAGE IN ELEKTRICITEIT

61 %

COVERAGE IN BRANDSTOF

46 %

COVERAGE IN WATER

18 %

COVERAGE IN AFVAL

2.567.133 m²

OPPERVLAKTE VAN DE PORTEFEUILLE

De 15 gebouwen met BREEAM- of soortgelijke certificaten vertegenwoordigen ongeveer 6% 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 degene 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 2021 zijn afkomstig uit de energieboekhouding.

De materiële uitdaging met betrekking tot de energie-intensiteit en de uitstoot van BKG wordt uiteengezet op de bladzijden 121-123. De doelstellingen met betrekking tot de coverage in energie-intensiteit en uitstoot van BKG zijn opgenomen in de 'Boordtabel' (zie bladzijden 337-341).

De verhouding tussen het basissalaris en de bezoldiging van vrouwen en mannen neemt op alle niveaus toe, wat wijst op een meer gelijke beloning.

Publicatie

De ecologische en sociale maatstaven zijn integraal gepubliceerd in dit hoofdstuk (zie bladzijden 322-336). De informatie met betrekking tot de governance maatstaven zijn gepubliceerd in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 188-206).

Periode

De maatstaven hebben betrekking op de periode van 01.01.2021 tot 31.12.2021. Er wordt een vergelijking gemaakt met de cijfers van het jaar 2020. Er werd geen enkele individuele aanpassing gedaan van de historische gegevens van 2020.

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 106-111).

Deze analyse toont aan dat alle EPRA prestatie-indicatoren materieel zijn en bijgevolg weergegeven worden op de volgende bladzijden.



Café De Vooruitgang – Eindhoven (NL)

COVERAGE VAN DE PORTEFEUILLE PER MAATSTAF EN PER SECTOR (M²)

Zorgvastgoed

Distributienetten

PPS

Kantoren met één huurder

TOTAAL onrechtstreeks beheerd

Eerstelijnszorgcentra

Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk

Privatief
(aankoop door eigenaar)

Privatief
(aankoop door huurder)

Hoofdkantoor

TOTAAL rechtstreeks beheerd

TOTAAL

Zorgvastgoed (BE)

Zorgvastgoed (FR)

Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)

Zorgvastgoed (DE)

Zorgvastgoed (Overige)

TOTAAL Zorgvastgoed

TOTAAL Kantoren

	Totale oppervlakte	Elec- Abs	Elec- Lfl	Fuels- Abs	Fuels- Lfl	DH&C- Abs	DH&C- Lfl	Indir- Abs	Indir- Lfl	Dir- Abs	Dir- Lfl	Water- Abs	Water- Lfl	Waste- Abs	Waste- Lfl
	1.476.950	909.740	496.400	877.151	447.741	46.638	0	909.740	496.400	0	0	686.482	342.125	0	0
	361.671	16.131	14.957	14.616	13.748	0	0	16.131	14.957	0	0	9.043	9.043	9.043	9.043
	187.726	178.457	138.855	178.457	138.855	0	0	178.457	138.855	0	0	39.600	39.600	28.316	28.316
	165.689	106.916	106.916	110.116	109.791	0	0	106.916	106.916	0	0	93.713	90.253	91.404	79.752
	2.192.037	1.211.244	757.128	1.180.340	710.135	46.638	0	1.211.244	757.128	0	0	828.838	481.021	128.763	117.111
	50.027	50.027	30.080	50.027	24.565	0	0	50.027	30.080	50.027	24.565	32.566	26.687	26.458	16.913
	321.202	241.799	241.799	321.202	321.202	0	0	241.799	241.799	321.202	321.202	305.993	285.335	310.594	310.594
	203.379	203.379	203.379	0	0	0	0	203.379	203.379	0	0	0	0	0	0
	117.823	38.420	38.420	0	0	0	0	38.420	38.420	0	0	0	0	0	0
	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	0	0	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868
	375.097	295.694	275.747	375.097	349.635	0	0	295.694	275.747	375.097	349.635	342.427	315.890	340.920	331.375
	2.567.133	1.506.938	1.032.875	1.555.437	1.059.770	46.638	0	1.506.938	1.032.875	375.097	349.635	1.171.265	796.911	469.683	448.486
	Totale oppervlakte	Elec- Abs	Elec- Lfl	Fuels- Abs	Fuels- Lfl	DH&C- Abs	DH&C- Lfl	Indir- Abs	Indir- Lfl	Dir- Abs	Dir- Lfl	Water- Abs	Water- Lfl	Waste- Abs	Waste- Lfl
	591.973	267.471	267.471	262.952	233.811	0	0	267.471	267.471	0	0	176.416	164.952	0	0
	230.110	189.075	148.065	181.647	148.065	0	0	189.075	148.065	0	0	153.719	134.842	0	0
	187.013	152.313	83.485	145.884	64.428	0	0	152.313	83.485	50.027	24.565	135.042	29.761	26.458	16.913
	293.629	266.512	27.459	252.299	26.002	46.638	0	266.512	27.459	0	0	239.901	39.257	0	0
	224.252	84.396	0	84.396	0	0	0	84.396	0	0	0	13.970	0	0	0
	1.526.977	959.767	526.480	927.178	472.306	46.638	0	959.767	526.480	50.027	24.565	719.048	368.812	26.458	16.913
	490.759	352.583	352.583	435.186	434.861	0	0	352.583	352.583	325.070	325.070	403.574	379.456	405.866	394.214

Ecologische prestatie maatstaven

ENERGIE-INTENSITEIT (KWH/M²/JAAR)

Op basis van de maatstaven 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		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed	54	55	-1,9%	97	0	0,0%	106	106	0,0%	161	160	0,7%	154	149	3,6%
Distributienetten	35	56	-38,3%	0	0	0,0%	29	94	-69,3%	64	151	-57,7%	67	28	138,1%
PPS	52	43	21,1%	0	0	0,0%	91	72	27,2%	143	114	25,0%	121	114	5,6%
Kantoren met één huurder	209	150	38,8%	0	0	0,0%	94	76	22,7%	303	227	33,3%	303	340	-11,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	67	70	-5,2%	97	0	0,0%	101	95	6,4%	169	166	2,2%	167	167	0,0%
Eerstelijnszorgcentra	84	79	5,4%	0	0	0,0%	65	37	74,7%	148	116	27,4%	126	116	8,3%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	75	85	-11,3%	0	0	0,0%	78	75	3,8%	153	160	-4,2%	157	147	7,0%
Hoofdzetel	75	79	-5,1%	0	0	0,0%	71	56	27,2%	147	135	8,3%	147	135	8,3%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	77	84	-9,1%	0	0	0,0%	76	73	5,1%	153	157	-2,5%	155	144	7,1%
TOTAAL	69	74	-7,2%	97	0	0,0%	95	89	6,9%	165	163	1,0%	163	159	1,9%

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat 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.
- Geen enkele informatie is beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland.
- De sterke stijging voor de distributienetten is te wijten aan de lockdown.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-LfL		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed (BE)	37	44	-14,8%	0	0	0,0%	111	115	-3,2%	148	158	-6,4%	153	136	12,6%
Zorgvastgoed (FR)	76	80	-4,4%	0	0	0,0%	78	88	-11,5%	155	168	-8,1%	147	164	-10,5%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	76	85	-10,1%	0	0	0,0%	92	63	47,0%	168	147	14,2%	155	147	4,9%
Zorgvastgoed (DE)	46	46	1,5%	97	0	0,0%	117	93	26,1%	171	138	23,4%	182	158	15,6%
Zorgvastgoed (Overige)	56	0	0,0%	0	0	0,0%	113	0	0,0%	169	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	55	56	-0,8%	97	0	0,0%	103	103	0,2%	161	159	1,1%	153	147	3,8%
TOTAAL Kantoren	116	108	7,0%	0	0	0,0%	82	76	8,6%	198	184	7,6%	196	199	-1,4%

- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

TOTAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK (MWH/JAAR)

Op basis van de maatstaven 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/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	Elec-Abs		Elec-LfL		Δ	Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteits- verbruik
			2021	2020	2021	2020			
Zorgvastgoed	160/250	62 %	48.851	39.883	26.883	28.449	-5,5 %	0,6 %	8,1 %
Distributienetten	16/1.080	4 %	560	1.107	543	189	186,6 %	0,0 %	17,0 %
PPS	13/14	95 %	9.216	5.919	5.982	5.919	1,1 %	0,0 %	0,2 %
Kantoren met één huurder	13/20	65 %	22.323	29.363	22.323	25.348	-11,9 %	0,9 %	0,4 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	202/1.364	55 %	80.950	76.272	55.731	59.906	-7,0 %	0,6 %	5,1 %
Eerstelijnszorgcentra	16/16	100 %	4.188	2.389	2.426	2.389	1,5 %	0,0 %	12,3 %
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	31/41	75 %	9.701	15.608	9.205	10.954	-16,0 %	1,3 %	0,0 %
Privatief (aankoop door eigenaar)	22/22	100 %	7.506	7.369	7.506	6.146	22,1 %	0,0 %	0,3 %
Privatief (aankoop door huurder)	9/19	33 %	944	6.508	944	981	-3,8 %	0,0 %	31,9 %
Hoofdkantoor	1/1	100 %	291	306	291	306	-5,1 %	1,5 %	0,0 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	48/58	79 %	22.630	32.180	20.371	20.776	-1,9 %	0,6 %	3,7 %
TOTAAL	250/1.422	59 %	103.580	108.452	76.102	80.681	-5,7 %	0,6 %	4,8 %

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privaatieve 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 privaatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaatief 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.
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	Elec-Abs		Elec-LfL		Δ	Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteits- verbruik
			2021	2020	2021	2020			
Zorgvastgoed (BE)	41/88	45 %	9.926	21.165	9.926	10.414	-4,7 %	0,0 %	0,4 %
Zorgvastgoed (FR)	43/53	82 %	14.457	12.398	10.694	11.926	-10,3 %	0,0 %	11,5 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	39/46	81 %	11.578	7.253	7.200	7.085	1,6 %	2,4 %	11,4 %
Zorgvastgoed (DE)	39/44	91 %	12.376	1.456	1.488	1.413	5,3 %	0,0 %	11,4 %
Zorgvastgoed (Overige)	14/35	38 %	4.701	0	0	0	0,0 %	0,0 %	0,8 %
TOTAAL Zorgvastgoed	176/266	63 %	53.039	42.272	29.309	30.838	-5,0 %	0,5 %	8,4 %
TOTAAL Kantoren	45/62	72 %	40.765	59.153	40.268	43.735	-7,9 %	0,8 %	1,0 %

- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

TOTAAL BRANDSTOFVERBRUIK (MWH/JAAR)

Op basis van de maatstaven GRI 302-1 en 302-2

De gebruikte soorten brandstof zijn gas, stookolie en pellets.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	Fuels-Abs		Fuels-LfL		Δ	Geschat brandstof- verbruik
			2021	2020	2021	2020		
Zorgvastgoed	154/250	59%	92.653	71.580	44.778	40.940	9,4%	12,5%
Distributienetten	12/1.080	4%	423	1.808	416	210	97,9%	32,7%
PPS	13/14	95%	16.299	9.968	10.796	9.968	8,3%	11,9%
Kantoren met één huurder	14/20	66%	10.329	15.142	10.329	11.337	-8,9%	0,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	193/1.364	54%	119.704	98.498	66.320	62.455	6,2%	11,5%
Eerstelijnszorgcentra	16/16	100%	3.235	909	1.117	909	22,9%	9,5%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	41/41	100%	25.076	26.195	25.076	21.190	18,3%	5,0%
Hoofdzetel	1/1	100%	276	217	276	217	27,2%	0,0%
TOTAAL echtstreeks beheerd	58/58	100%	28.587	27.321	26.469	22.317	18,6%	5,5%
TOTAAL	251/1.422	61%	148.291	125.820	92.789	84.771	9,5%	10,3%

- De gebruikte brandstofwaarden hebben voor 94,5% betrekking op verwarmingsgas, voor 4,4% op stookolie, en 1,1% op pellets.
- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat 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.
- De like-for-like-analyse werd uitgevoerd op basis van het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Geen enkele informatie is beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland.
- 1,1% van de gebruikte brandstoffen zijn afkomstig van hernieuwbare bronnen, wat overeenkomt met de pellets.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	Fuels-Abs		Fuels-LfL		Δ	Geschat brandstof- verbruik
			2021	2020	2021	2020		
Zorgvastgoed (BE)	40/88	44%	29.225	51.925	27.087	22.658	19,5%	8,0%
Zorgvastgoed (FR)	41/53	79%	14.229	13.721	11.073	12.397	-10,7%	14,9%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	37/46	78%	13.420	4.032	4.405	4.032	9,2%	3,1%
Zorgvastgoed (DE)	38/44	86%	29.464	2.810	3.331	2.763	20,6%	19,7%
Zorgvastgoed (Overige)	14/35	38%	9.549	0	0	0	0,0%	12,5%
TOTAAL Zorgvastgoed	170/266	61%	95.888	72.489	45.896	41.849	9,7%	12,4%
TOTAAL Kantoren	56/62	89%	35.682	41.555	35.682	32.647	9,3%	3,7%

- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.
- 1,1% van de gebruikte brandstoffen zijn afkomstig van hernieuwbare bronnen, wat overeenkomt met de pellets.

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/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	Genormaliseerd verbruik MWh		Genormaliseerd verbruik Like-for-Like MWh			Genormaliseerde intensiteit kWh/m ²		
			2021	2020	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed	154/250	59%	90.465	88.006	43.721	50.335	-13,1%	103	130	-20,6%
Distributienetten	12/1.080	4%	413	2.223	406	258	57,2%	28	116	-75,6%
PPS	13/14	95%	15.914	12.255	10.541	12.255	-14,0%	89	88	1,0%
Kantoren met één huurder	14/20	66%	10.085	18.617	10.085	13.938	-27,6%	92	94	-2,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	193/1.364	54%	116.877	121.101	64.754	76.787	-15,7%	99	117	-15,5%
Eerstelijnszorgcentra	16/16	100%	3.158	1.118	1.091	1.118	-2,4%	63	45	38,8%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	41/41	100%	24.484	32.206	24.484	26.053	-6,0%	76	92	-17,5%
Hoofdzetel	1/1	100%	270	267	270	267	1,0%	70	69	1,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	58/58	100%	27.912	33.591	25.844	27.438	-5,8%	74	89	-16,5%
TOTAAL	251/1.422	61%	144.789	154.692	90.598	104.224	-13,1%	93	110	-15,1%

1. De GD 15/15 te Ukkel voor 2020 bedragen 1.547.

2. De GD 15/15 te Ukkel voor 2021 bedragen 1.948.

3. De NGD te Ukkel bedragen 1.902 (basisjaar 2015).

4. Ondanks het koudere weer in 2021 en het feit dat de activiteiten hervat zijn, is er een daling van het brandstofverbruik, bij constant klimaat, bereikt.

TOTAAL ENERGIEVERBRUIK AFKOMSTIG VAN STEDELIJKE WARMTE- EN KOUDENETTEN (MWH/JAAR)

Op basis van de maatstaf GRI 302-2

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	DH&C-Abs		DH&C-LfL			Energie afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat energie- verbruik
			2021	2020	2021	2020	Δ		
Zorgvastgoed	8/250	3,2%	4.512	0	0	0	0,0%	100,0%	15,9%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	8/1.364	2,1%	4.512	0	0	0	0,0%	100,0%	15,9%

1. De gebruikte omzettingcoëfficiënt is 278 kWh/GJ.

2. De gebouwen van Cofinimmo zijn niet aangesloten op een stedelijk koudenet.

3. De acht gebouwen die door een stedelijk warmtenet worden bevoorrad bevinden zich in Duitsland.

TOTALE RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE UITSTOOT VAN BKG (TON CO₂e/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		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed	29.068	21.451	0	0	29.068	21.451	13.498	13.206	2,2%
Distributienetten	177	558	0	0	177	558	173	75	129,9%
PPS	4.799	3.044	0	0	4.799	3.044	3.176	3.044	4,4%
Kantoren met één huurder	5.711	8.066	0	0	5.711	8.066	5.711	6.608	-13,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	39.755	33.119	0	0	39.755	33.119	22.559	22.933	-1,6%
Eerstelijnszorgcentra	1.286	853	663	186	1.949	1.039	974	1.039	-6,3%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	1.562	2.638	5.301	5.549	6.863	8.187	6.783	6.363	6,6%
Privatief (aankoop door eigenaar)	1.209	1.245	0	0	1.209	1.245	1.209	1.039	16,4%
Privatief (aankoop door huurder)	152	1.100	0	0	152	1.100	152	166	-8,3%
Hoofdzetel	47	52	57	44	103	96	103	96	7,4%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	4.255	5.888	6.021	5.780	10.276	11.667	9.221	8.703	5,9%
TOTAAL	44.010	39.006	6.021	5.780	50.031	44.786	31.780	31.636	0,5%

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privaat 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 privaat verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat 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.
- De CO₂-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2021). België: 161 g CO₂e/kWh / Frankrijk: 50,5 g CO₂e/kWh / Nederland: 307 g CO₂e/kWh / Duitsland: 319 g CO₂e/kWh / Spanje: 153 g CO₂e/kWh.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 205 g CO₂e/kWh voor gas (Bron: Bilan Carbone).
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 285,27 g CO₂e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2021).
- De coverage en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gelinkt aan de coverage en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 323-325.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed (BE)	7.675	14.234	0	0	7.675	14.234	7.151	6.405	11,7%
Zorgvastgoed (FR)	3.857	3.728	0	0	3.857	3.728	3.020	3.398	-11,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	5.643	3.230	663	186	6.306	3.416	3.114	3.356	-7,2%
Zorgvastgoed (DE)	10.719	1.111	0	0	10.719	1.111	1.188	1.087	9,3%
Zorgvastgoed (Overige)	2.460	0	0	0	2.460	0	0	0	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	30.353	22.304	663	186	31.017	22.490	14.472	14.245	1,6%
TOTAAL Kantoren	8.681	13.101	5.358	5.593	14.038	18.695	13.958	14.272	-2,2%

De hierboven gebruikte omzettingcoëfficiënten zijn gebaseerd op de ligging.

Rekening houdend met de omzettingcoëfficiënt 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		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed	29.068	21.451	0	0	29.068	21.451	13.498	13.206	2,2%
Distributienetten	177	558	0	0	177	558	173	75	129,9%
PPS	4.799	3.044	0	0	4.799	3.044	3.176	3.044	4,4%
Kantoren met één huurder	5.711	8.066	0	0	5.711	8.066	5.711	6.608	-13,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	39.755	33.119	0	0	39.755	33.119	22.559	22.933	-1,6%
Eerstelijnszorgcentra	0	0	663	186	663	186	229	186	22,9%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	0	0	5.301	5.549	5.301	5.549	5.301	4.512	17,5%
Privatief (aankoop door eigenaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Privatief (aankoop door huurder)	152	1.100	0	0	152	1.100	152	166	-8,3%
Hoofdzetel	0	0	57	44	57	44	57	44	27,2%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	152	1.100	6.021	5.780	6.173	6.880	5.739	4.909	16,9%
TOTAAL	39.907	34.218	6.021	5.780	45.928	39.998	28.298	27.841	1,6%

- 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 privaat verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat 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.
- De CO₂-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2021). België: 161 g CO₂e/kWh / Frankrijk: 50,5 g CO₂e/kWh / Nederland: 307 g CO₂e/kWh / Duitsland: 319 g CO₂e/kWh / Spanje: 153 g CO₂e/kWh.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 205 g CO₂e/kWh voor gas (Bron: Bilan Carbone).
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 285,27 g CO₂e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2021).
- De coverage en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gelinkt aan de coverage en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 323-325.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-LfL		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed (BE)	7.675	14.234	0	0	7.675	14.234	7.151	6.405	11,7%
Zorgvastgoed (FR)	3.857	3.728	0	0	3.857	3.728	3.020	3.398	-11,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	4.357	2.377	663	186	5.020	2.563	2.369	2.503	-5,4%
Zorgvastgoed (DE)	10.719	1.111	0	0	10.719	1.111	1.188	1.087	9,3%
Zorgvastgoed (Overige)	2.460	0	0	0	2.460	0	0	0	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	29.068	21.451	663	186	29.731	21.637	13.727	13.392	2,5%
TOTAAL Kantoren	5.863	9.166	5.358	5.593	11.221	14.760	11.221	11.330	-1,0%

De uitstoot van de hoofdzetel hiervoor geeft alleen de uitstoot weer die verband houdt met het energieverbruik. De totale koolstofvoetafdruk van de hoofdzetel wordt gepubliceerd in hoofdstuk 'Energie-intensiteit en uitstoot van BKG'. De onderstaande waarden geven de totale uitstoot van de hoofdzetel per toepassingsveld weer.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		Δ
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Infrastructuur hoofdzetel	0	0	50	38	50	38	31,6%
Bedrijfsvoertuigen	0	0	210	206	210	206	1,9%
TOTAAL Toepassingsvelden 1 + 2	0	0	260	244	260	244	6,6%
Cat. 1 – Aankoop papier	1	1	0	0	1	1	0,0%
Cat. 2 – Uitrustingen	188	166	0	0	188	166	13,3%
Cat. 3 – Toepassingsvelden 1 + 2 – stroomopwaarts	64	59	0	0	64	59	8,5%
Cat. 5 – Afval	1	2	0	0	1	2	-50,0%
Cat. 6 – Professionele verplaatsingen	16	26	0	0	16	26	-38,5%
Cat. 7 – Woon-werkverkeer	7	16	0	0	7	16	-56,3%
Cat. 9 – Bezoekers	0	3	0	0	0	3	-100,0%
TOTAAL Toepassingsveld 3	277	273	0	0	277	273	1,5%
TOTAAL Hoofdzetel	277	273	260	244	537	517	3,9%

INTENSITEIT VAN DE UITSTOOT VAN BKG (KG CO₂e/M²/JAAR)

Op basis van de maatstaven GRI 305-4 en CRE3

Totale hoeveelheid rechtstreeks of onrechtstreeks uitgestoten BKG per m² en per jaar.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		Δ
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Zorgvastgoed	32,0	29,4	0	0	32,0	29,4	27,2	26,6	2,2%
Distributienetten	11,0	28,3	0	0	11,0	28,3	11,5	5,0	129,9%
PPS	26,9	21,9	0	0	26,9	21,9	22,9	21,9	4,4%
Kantoren met één huurder	53,4	41,3	0	0	53,4	41,3	53,4	61,8	-13,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	32,8	30,6	0	0	32,8	30,6	29,8	30,3	-1,6%
Eerstelijnszorgcentra	25,7	28,4	13,3	7,6	39,0	35,9	32,4	34,6	-6,3%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	6,5	7,6	16,5	15,9	23,0	23,5	30,3	28,4	6,6%
Privatief (aankoop door eigenaar)	5,9	5,9	0	0	5,9	5,9	5,9	5,1	16,4%
Privatief (aankoop door huurder)	4,0	7,9	0	0	4,0	7,9	4,0	4,3	-8,3%
Hoofdzetel	12,1	13,4	14,6	11,5	26,7	24,9	26,7	24,9	7,4%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	14,4	15,4	16,1	15,3	30,4	30,7	35,7	33,7	5,9%
TOTAAL	29,2	26,6	3,9	4,1	33,1	30,7	31,3	31,2	0,5%

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 privaat verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.

2. Cofinimmo beïnvloedt het privaat 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 CO₂-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2021). België: 161 g CO₂e/kWh / Frankrijk: 50,5 g CO₂e/kWh / Nederland: 307 g CO₂e/kWh / Duitsland: 319 g CO₂e/kWh / Spanje: 153 g CO₂e/kWh.

4. De CO₂-uitstootfactor bedraagt 205 g CO₂e/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 Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

6. De CO₂-uitstootfactor voor stookolie bedraagt 285,27 g CO₂e/kWh (Bron: DEFRA 2021).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		Δ
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Zorgvastgoed (BE)	28,7	29,3	0	0	28,7	29,3	26,7	23,9	11,7%
Zorgvastgoed (FR)	20,4	24,0	0	0	20,4	24,0	20,4	22,9	-11,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	37,0	37,6	4,4	2,2	41,4	39,8	37,3	40,2	-7,2%
Zorgvastgoed (DE)	40,2	34,9	0	0	40,2	34,9	43,3	39,6	9,3%
Zorgvastgoed (Overige)	29,1	0	0	0	29,1	0	0	0	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	31,6	29,4	0,7	0,2	32,3	29,6	27,5	27,1	1,6%
TOTAAL Kantoren	24,6	23,9	15,2	10,2	39,8	34,2	39,6	40,5	-2,2%

De hierboven gebruikte omzettingcoëfficiënten zijn gebaseerd op de ligging.

Rekening houdend met de omzettingcoëfficiënt 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		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed	32,0	29,4	0	0	32,0	29,4	27,2	26,6	2,2%
Distributienetten	11,0	28,3	0	0	11,0	28,3	11,5	5,0	129,9%
PPS	26,9	21,9	0	0	26,9	21,9	22,9	21,9	4,4%
Kantoren met één huurder	53,4	41,3	0	0	53,4	41,3	53,4	61,8	-13,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	32,8	30,6	0	0	32,8	30,6	29,8	30,3	-1,6%
Eerstelijnszorgcentra	0	0	13,3	7,6	13,3	7,6	7,6	6,2	22,9%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	0	0	16,5	15,9	16,5	15,9	23,6	20,1	17,5%
Privatief (aankoop door eigenaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Privatief (aankoop door huurder)	4,0	7,9	0	0	4,0	7,9	4,0	4,3	-8,3%
Hoofdzetel	0	0	14,6	11,5	14,6	11,5	14,6	11,5	27,2%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	0,5	2,9	16,1	15,3	16,6	18,2	22,2	19,0	16,9%
TOTAAL	26,5	23,4	3,9	4,1	30,4	27,5	27,9	27,4	1,6%

- 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.
- 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.
- De CO₂-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2021). België: 161 g CO₂e/kWh / Frankrijk: 50,5 g CO₂e/kWh / Nederland: 307 g CO₂e/kWh / Duitsland: 319 g CO₂e/kWh / Spanje: 153 g CO₂e/kWh.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 205 g CO₂e/kWh voor gas (Bron: Bilan Carbone).
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.
- De CO₂-uitstootfactor voor stookolie bedraagt 285,27 g CO₂e/kWh (Bron: DEFRA 2021).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed (BE)	28,7	29,3	0	0	28,7	29,3	26,7	23,9	11,7%
Zorgvastgoed (FR)	20,4	24,0	0	0	20,4	24,0	20,4	22,9	-11,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	28,6	27,7	4,4	2,2	33,0	29,9	28,4	30,0	-5,4%
Zorgvastgoed (DE)	40,2	34,9	0	0	40,2	34,9	43,3	39,6	9,3%
Zorgvastgoed (Overige)	29,1	0	0	0	29,1	0	0	0	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	30,3	28,3	0,7	0,2	31,0	28,5	26,1	25,4	2,5%
TOTAAL Kantoren	16,6	16,7	15,2	10,2	31,8	27,0	31,8	32,1	-1,0%

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 ₂ e/FTE (101)
2014	8,0 tCO ₂ e/FTE (108)
2017	5,4 tCO ₂ e/FTE (129)
2019	6,0 tCO ₂ e/FTE (120)
2020	4,1 tCO ₂ e/FTE (124)
2021	4,0 tCO ₂ e/FTE (133)

WATERVERBRUIK PER BEVOORRADINGSBRON (M³/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/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	Water-Abs		Water-Lfl		Δ	Geschat water- verbruik
			2021	2020	2021	2020		
Zorgvastgoed	123/250	46%	575.595	527.154	249.960	299.845	-16,6%	18,5%
Distributienetten	1/1.080	3%	516	0	516	0	0,0%	0,0%
PPS	3/14	21%	51.796	40.324	51.796	35.324	46,6%	0,0%
Kantoren met één huurder	12/20	57%	15.021	24.725	14.251	14.641	-2,7%	19,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	139/1.364	38%	642.927	592.203	316.523	349.810	-9,5%	17,0%
Eerstelijnszorgcentra	14/16	65%	7.509	5.169	6.220	5.169	20,3%	10,9%
Kantoren met meerdere huurders	39/41	95%	51.883	59.399	48.605	52.766	-7,9%	8,6%
Hoofdzetel	1/1	100%	243	351	243	351	-30,9%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	54/58	91%	59.635	64.919	55.068	58.286	-5,5%	8,9%
TOTAAL	193/1.422	46%	702.562	657.122	371.591	408.096	-8,9%	16,3%

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat 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.
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	Water-Abs		Water-Lfl		Δ	Geschat water- verbruik
			2021	2020	2021	2020		
Zorgvastgoed (BE)	27/88	30%	108.926	310.729	102.013	108.936	-6,4%	0,0%
Zorgvastgoed (FR)	36/53	67%	133.315	175.433	107.971	154.702	-30,2%	10,3%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	36/46	72%	58.540	7.109	8.523	7.109	19,9%	59,1%
Zorgvastgoed (DE)	36/44	82%	271.321	39.052	37.673	34.267	9,9%	18,8%
Zorgvastgoed (Overige)	2/35	6%	11.000	0	0	0	0,0%	72,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	137/266	47%	583.104	532.323	256.180	305.014	-16,0%	18,4%
TOTAAL Kantoren	52/62	82%	67.147	84.475	63.099	67.759	-6,9%	11,1%

- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

WATERVERBRUIK PER OPPERVLAKE (M³/M²/JAAR)

Op basis van de maatstaf GRI CRE2

Het totale volume water per m² per jaar.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed	0,84	0,94	-11,0%	0,73	0,88	-16,6%
Distributienetten	0,06	0	0,0%	0,06	0	0,0%
PPS	1,31	0,36	262,4%	1,31	0,89	46,6%
Kantoren met één huurder	0,16	0,13	19,7%	0,16	0,16	-2,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	0,78	0,69	12,1%	0,66	0,73	-9,5%
Eerstelijnszorgcentra	0,23	0,19	19,1%	0,23	0,19	20,3%
Kantoren met meerdere huurders	0,17	0,18	-7,5%	0,17	0,18	-7,9%
Hoofdzetel	0,06	0,09	-30,9%	0,06	0,09	-30,9%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	0,17	0,18	-4,9%	0,17	0,18	-5,5%
TOTAAL	0,60	0,54	10,5%	0,47	0,51	-8,9%

1. De aangeduide volumes vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.

2. Cofinimmo beïnvloedt het privaat 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 Nederland.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed (BE)	0,62	0,89	-30,3%	0,62	0,66	-6,4%
Zorgvastgoed (FR)	0,87	1,13	-23,3%	0,80	1,15	-30,2%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	0,43	0,24	81,5%	0,29	0,24	19,9%
Zorgvastgoed (DE)	1,13	0,78	45,2%	0,96	0,87	9,9%
Zorgvastgoed (Overige)	0,79	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	0,81	0,91	-10,7%	0,69	0,83	-16,0%
TOTAAL Kantoren	0,17	0,16	0,9%	0,17	0,18	-6,9%

1. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

AFVAL PER TYPE EN VERWERKINGSWIJZE IN GEWICHT (TON/JAAR)

Op basis van de maatstaven GRI 306-3 en 306-4

Hoeveelheid opgehaald afval per verwerkingstype: hergebruik, recycling, compostering, verbranding, ingraving, enz. Recycling (REC) en verbranding met energierecuperatie (INC) zijn de enige verwerkingstypen van toepassing.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	Waste-Abs 2021			Waste-Abs 2020			Waste-Lfl 2021			Waste-Lfl 2020			Δ
			REC	INC	Totaal	REC	INC	Totaal	REC	INC	Totaal	REC	INC	Totaal	
Distributienetten	1/1.080	3%	1	2	3	0	0	0	1	2	3	0	0	0	0,0%
PPS	1/14	15%	17	60	78	34	88	122	17	60	78	13	58	71	9,5%
Kantoren met één huurder	13/20	55%	97	92	189	93	109	201	51	72	124	85	93	178	-30,3%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	15/1.364	6%	115	155	269	127	197	324	70	135	205	98	151	249	-17,7%
Eerstelijnszorgcentra	12/16	53%	43	101	144	24	77	100	24	77	102	24	77	100	1,2%
Kantoren met meerdere huurders	39/41	97%	324	374	698	373	395	768	324	374	698	323	344	668	4,6%
Hoofdzetel	1/1	100%	7	5	12	6	5	11	7	5	12	6	5	11	5,7%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	52/58	91%	374	480	854	403	477	880	355	457	812	353	426	779	4,2%
TOTAAL	67/1.422	18%	489	635	1.124	530	674	1.204	425	592	1.017	451	577	1.028	-1,1%

1. Het afval wordt opgehaald aan de bron volgens type: restafval, papier, karton, plastic, blik, glas enz.

2. De verdeling van het afval volgens verwerkingstype 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.

6. Omzettingcoëfficiënt 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 in Frankrijk en Nederland.

Verhoudingen opgehaald afval per verwerkingstype: hergebruik, recycling, compostering, verbranding, storten, enz. Recycling (REC) en Verbranding (INC) met energierecuperatie zijn de enige verwerkingstypen van toepassing.

Hoeveelheid afval per m² en per jaar

	Waste-Abs gerecycleerd		Waste-Lfl gerecycleerd		Waste-Int 2021 ton/m ²			Waste-Int 2020 ton/m ²			Δ
	2021	2020	2021	2020	REC	INC	Totaal	REC	INC	Totaal	
Distributienetten	30%	0%	30%	0%	0,10	0,24	0,34	0	0	0	0,0%
PPS	22%	28%	22%	18%	0,60	2,13	2,74	0,34	0,88	1,22	124,5%
Kantoren met één huurder	51%	46%	42%	48%	1,06	1,01	2,07	0,76	0,89	1,66	24,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	43%	39%	34%	39%	0,89	1,20	2,09	0,57	0,89	1,46	43,4%
Eerstelijnszorgcentra	30%	24%	24%	24%	1,63	3,81	5,44	1,41	4,53	5,94	-8,4%
Kantoren met meerdere huurders	46%	49%	46%	48%	1,04	1,21	2,25	1,10	1,17	2,27	-1,1%
Hoofdzetel	59%	54%	59%	54%	1,85	1,29	3,14	1,59	1,38	2,97	5,7%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	44%	46%	44%	45%	1,10	1,41	2,51	1,12	1,33	2,45	2,1%
TOTAAL	44%	44%	42%	44%	1,04	1,35	2,39	0,91	1,16	2,07	15,4%

1. Recycling en verbranding met energierecuperatie zijn de enige verwerkingstypen 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 de maatstaf 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/totaal gebouwen	Coverage in m ²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed	170/250	59%	227	241	-5,8%	244	236	3,3%
Distributienetten	198/1.080	14%	152	295	-48,6%	150	245	-38,7%
PPS	10/14	23%	267	816	-67,2%	816	816	0,0%
Kantoren met één huurder	4/20	32%	272	237	14,5%	272	281	-3,2%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	382/1.364	47%	227	245	-7,3%	239	241	-1,0%
Eerstelijnszorgcentra	16/16	100%	271	286	-5,4%	286	286	0,0%
Kantoren met meerdere huurders	21/41	50%	172	187	-8,0%	175	170	2,4%
Hoofdzetel	1/1	100%	238	238	0,0%	238	238	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	38/58	57%	196	208	-5,4%	201	198	1,6%
TOTAAL	420/1.422	48%	222	236	-5,8%	229	230	-0,4%

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.

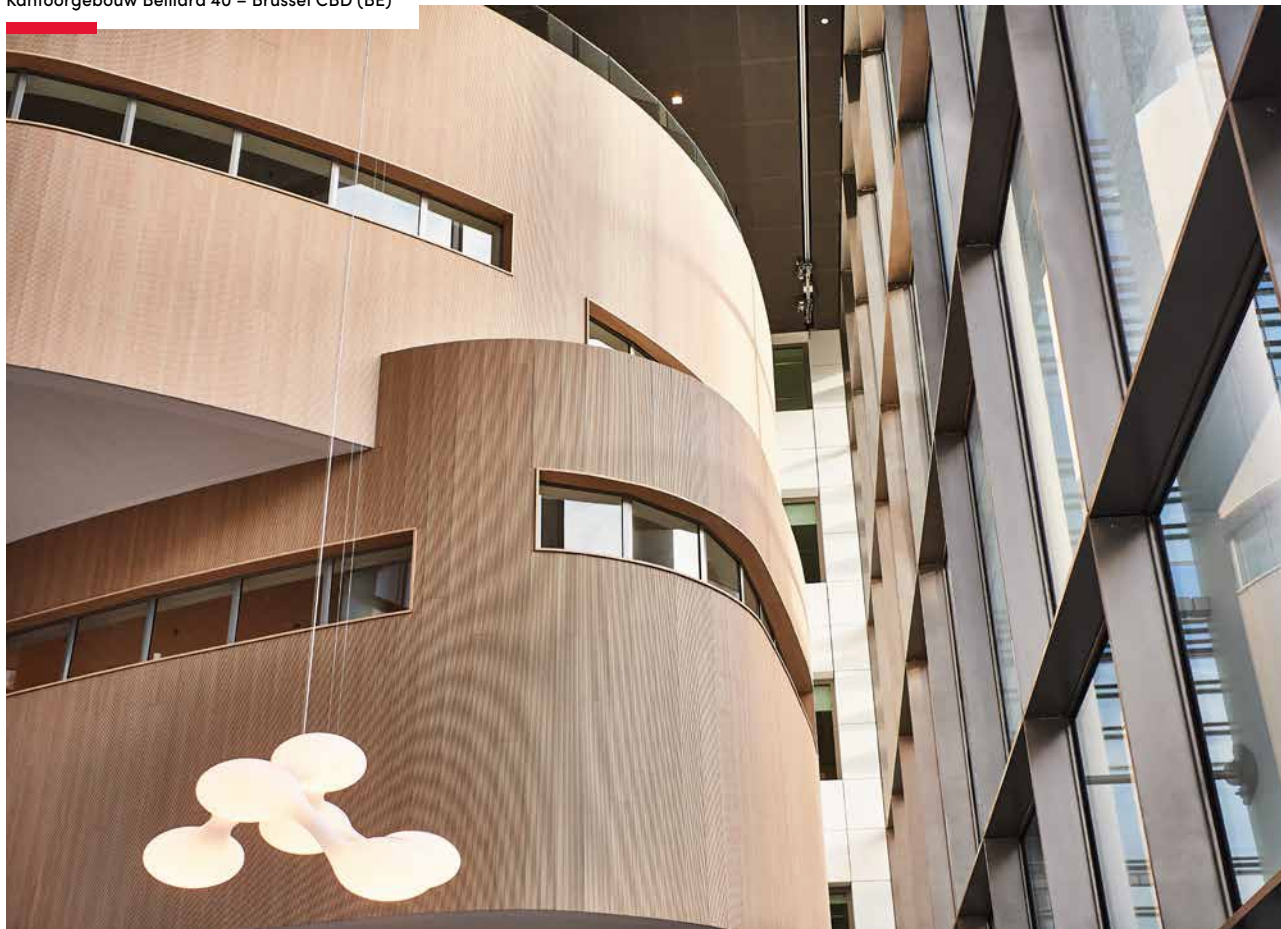
	Aantal/totaal gebouwen	Coverage in m ²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Zorgvastgoed (BE)	21/88	15%	201	125	61,1%	212	95	124,5%
Zorgvastgoed (FR)	44/53	86%	359	397	-9,5%	398	404	-1,3%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	45/46	96%	216	219	-1,4%	218	219	-0,8%
Zorgvastgoed (DE)	42/44	90%	125	106	18,0%	119	105	12,7%
Zorgvastgoed (Overige)	34/35	87%	265	205	29,6%	205	205	-0,1%
TOTAAL Zorgvastgoed	152/266	61%	229	245	-6,4%	248	241	3,0%
TOTAAL Kantoren	26/62	44%	197	207	-4,8%	200	200	0,4%

Onderstaande tabel herneemt het aantal gebouwen met minstens een BREEAM- of soortgelijk certificaat.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m ²	BREEAM In-Use	BREEAM In-Use	BREEAM	BREEAM	BREEAM
			Good	Very Good	Good	Very Good	Excellent
Zorgvastgoed	7/250	3%	0,0%	2,4%	0,0%	0,4%	0,3%
PPS	2/14	20%	0,0%	0,0%	15,1%	0,0%	4,9%
Kantoren met één huurder	2/20	16%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	15,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	11/1.364	5%	0,0%	1,6%	1,3%	0,2%	1,8%
Kantoren met meerdere huurders	3/41	11%	1,9%	0,0%	0,0%	3,2%	6,3%
Hoofdzetel	1/1	100%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	4/58	11%	1,6%	1,0%	0,0%	2,8%	5,4%
TOTAAL	15/1.422	6%	0,2%	1,5%	1,1%	0,6%	2,3%

1. Er is geen BREEAM- of soortgelijke certificering beschikbaar distributienetten. Het certificaat met notie Excellent voor het PPS-actief is van het type HQE.
2. De BREEAM-gecertificeerde gebouwen liggen in België en Spanje, het HQE Excellent-gecertificeerde gebouw bevindt zich in Frankrijk.
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 30.

Kantoorgebouw Belliard 40 – Brussel CBD (BE)



Sociale prestatie maatstaven

De managementaanpak van het Human Capital wordt beschreven op bladzijden 131-135.

DIVERSITEIT VAN DE BESTUURSORGANEN EN VAN DE WERKNEMERS (in %)

Op basis van de maatstaf GRI 405-1

Diversity-Emp	2021		2020		Δ	
	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen	Vergeleken met de doelstelling van 50%	Vrouwen
Raad van bestuur (onafhankelijke leden inbegrepen)	36%	64%	42%	58%	-28%	-14%
Uitvoerend comité	40%	60%	40%	60%	-20%	0%
Managers	33%	67%	29%	71%	-34%	14%
Werknemers (managers inbegrepen)	57%	43%	58%	42%	14%	-2%

1. In 2020 werkten 10% vrouwen en 2% mannen deeltijds.
2. In 2021 werkten 10% vrouwen en 1% mannen deeltijds.

VERHOUDING VAN DE BASISBEZOLDIGING EN VAN DE BEZOLDIGING VAN VROUWEN EN MANNEN (% VROUWEN/MANNEN)

Op basis van de maatstaf GRI 405-2

Diversity-Pay	2021	2020	Δ
Raad van bestuur	77%	71%	8%
Uitvoerend comité	78%	75%	4%
Managers	91%	88%	3%
Werknemers	83%	79%	5%

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.
1. De CEO is een man, wat het verschil op het niveau van het uitvoerend comité verklaart.
2. Het verschil op het niveau van de managers kan verklaard worden door het feit dat er meer mannelijke operationele managers zijn.
3. 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 de maatstaf GRI 404-1

Emp-Training	Totaal			Gemiddelde		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Vrouwen	2.490	2.865	-13%	31	36	-14%
Mannen	1.798	992	81%	30	18	67%
Werknemers	4.289	3.857	11%	31	29	7%

1. De noemer voor het gemiddelde per werknemer is 140 personen (= totaal aantal werknemers).
2. De Belgische regelgeving eist dat ondernemingen gemiddeld vijf dagen of 40 opleidingsuren per werknemer voorzien. De vermindering in 2021 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 de maatstaf GRI 404-3

Emp-Dev	2021	2020	Δ
Werknemers	100%	100%	0%

AANWERFING VAN NIEUWE WERKNEMERS EN ROTATIE VAN HET PERSONEEL

Op basis van de maatstaf GRI 401-1

Emp-Turnover	Vertrekken					Aanwervingen				
	2021		2020		Δ	2021		2020		Δ
	Totaal	%	Totaal	%		Totaal	%	Totaal	%	
Werknemers	17	12,1%	12	8,9%	42%	22	15,7%	24	17,8%	-12%

1. De noemer is 140 personen (= aantal werknemers).
2. Er werd geen rekening gehouden met het personeelsverloop binnen de groep.

GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE WERKNEMERS

Op basis van de maatstaf GRI 403-9

H&S-Emp	Teller	2021	2020	Δ
Absenteïsme – korte duur	2,2 verloren dagen	1,0%	1,0%	0%
Absenteïsme – lange duur	14,2 verloren dagen	6,3%	3,2%	97%
Aantal verloren uren ten gevolge van arbeidsongevallen / werkuren	0 verloren dagen	0,0%	0,0%	0%
Aantal arbeidsongevallen / werkuren	1 arbeidsongeval	0,0%	0,0%	0%

1. De noemer is de totale hoeveelheid werkdagen, vakantiedagen volgens de Belgische wetgeving inbegrepen.
2. Onder korte duur wordt een absenteïsme van minder dan 20 dagen verstaan, lange duur (exclusief moederschapsverlof) is 20 dagen of langer.
3. Het absenteïsme bedraagt 16,4 dagen per werknemer.
4. De noemer voor elke indicator is 250.560 werkuren.

EVALUATIE VAN DE GEZONDHEID EN DE VEILIGHEID VAN DE GEBOUWEN (% VAN DE GEBOUWEN IN M²)

Op basis van de maatstaf GRI 416-1

H&S-Asset	2021	2020	Δ
Eerstelijnszorgcentra	54%	67%	-19%
Kantoren met meerdere huurders	93%	96%	-3%
Hoofdkantoor	100%	100%	0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	88%	93%	-5%

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 diligence procedure 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 de maatstaf GRI 416-2

H&S-Comp	2021	2020	Δ
Eerstelijnszorgcentra	0	0	0%
Kantoren met meerdere huurders	0	0	0%
Hoofdkantoor	0	0	0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	0	0	0%

1. In 2021 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 de maatstaf GRI 413-1

Comty-Eng	2021	2020	Δ
Eerstelijnszorgcentra	0%	0%	0%
Kantoren met meerdere huurders	100%	100%	0%
Hoofdkantoor	100%	100%	0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	87%	88%	-1%

1. De toegankelijkheid van de kantoorgebouwen werd beoordeeld in het hoofdstuk 'ESG management' (zie bladzijde 145). De strategie voorziet ook afzonderlijke acties per gebouw, zoals het openstellen van een tuin voor het publiek.
2. Het engagement voor het hoofdkantoor wordt beschreven in de GRI-inhoudsopgave (zie bladzijde 346).

Governance prestatie maatstaven

SAMENSTELLING VAN HET HOOGSTE BESTUURSORGaan

Op basis van de maatstaf GRI 2-9

BENOEMING EN SELECTIE VAN DE LEDEN VAN HET HOOGSTE BESTUURSORGaan

Op basis van de maatstaf GRI 2-10

BELANGENCONFLICTEN

Op basis van de maatstaf GRI 2-15

De maatstaven Gov-Board, Gov-Selec en Gov-Col worden in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 188-206) van dit document beschreven.

BOORDTABEL

Ondernomen acties in 2021	Vooruitgang in 2021	Te ondernemen acties	Termijn
Energie-intensiteit en uitstoot van BKG			
1. 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: in kWh/m ²			
Vermindering van de energie-intensiteit met 13 % vergeleken met 2017, die 165 kWh/m² bereikt heeft.	165 kWh/m ²	- 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. - Identificatie van acties die binnen de portefeuille op één lijn liggen met de Europese taxonomie.	2030
2. De productie van hernieuwbare energie opdrijven.			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: dekking in m ² van gebouwen met zonnepanelen			
- Analyse in de zorgvastgoedsector van de reeds geïnstalleerde fotovoltaïsche panelen tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers. - Publicatie van een ESG-beleid.	26 %	- Sensibilisering van de huurders om te investeren in hernieuwbare energiebronnen in het kader van nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsprojecten. - Verbintenis om groene stroom te bevorderen voor rechtstreeks beheerde bevoorradingspunten tot 2030 en daarna.	2030
3. De energieprestaties van de portefeuille verbeteren via een gebouwenrenovatieprogramma.			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: jaarlijks renovatietempo volgens het streefcijfer voor de hernieuwing van de portefeuille op 5 jaar			
2,2 % van de vastgoedportefeuille werd herontwikkeld of zwaar gerenoveerd, waardoor de energieprestatie kon worden verbeterd (nieuwbouw en verwervingen niet inbegrepen).	2,2 %	Van 2022 tot 2026 voorziet Cofinimmo om 5,5 % van haar portefeuille te renoveren (exclusief nieuwbouw en verwervingen).	2026
4. Smart monitoring van de energie-intensiteit van de gebouwen.			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: dekking in m ² van gebouwen met energiegegevensverzameling			
63 % van de verbruiksgegevens van de zorgvastgoedsector en 72 % van de kantoorsector werden verzameld.	59 %	Verhoging van de dekking tot 85 % van de oppervlaktes, waarvan minimaal 75 % via smart monitoring	2022
5. De ecologische voetafdruk van de hoofdzetel			
Perimeter: Cofinimmo groep Meting van de doelstelling: uitstoot per medewerker in ton CO ₂ e			
Doelstelling om de koolstofvoetafdruk tegen 2030 met 50 % te verminderen in overeenstemming met het science based targets-initiatief dankzij een vooruitstrevend mobiliteitsbeleid.	4,0 ton CO ₂ e/FTE	Het meten van de impact van de toepassing van het in 2020 ingevoerde mobiliteitsbeleid, dat een mobiliteitsbudget voor alle werknemers voorstelt.	2022
Waterbeheer			
6. De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: coverage in m ² van de gebouwen met gegevens over het waterverbruik			
91 % van de gegevens over het waterverbruik hebben betrekking op de rechtstreeks beheerde portefeuille, 47 % op het zorgvastgoed, 21 % op PPS en 57 % op kantoren met één huurder. - Installatie van een monitoringsysteem voor alle zorggebouwen in Nederland, in samenwerking met Smartvatten.	46 %	- Verhogen van de dekking tot 85 % van de oppervlakten, waarvan ten minste 75 % wordt bereikt door smart monitoring. - Interne opleiding over waterbeheer organiseren.	2022
Mobiliteit			
7. De klanten informeren over de bereikbaarheid van de gebouwen met andere vervoermiddelen dan de wagen.			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: coverage in m ² van gebouwen met goede tot uitstekende bereikbaarheid			
Geleidelijke opstelling van multimodale fiches voor de kantoorgebouwen.	79 %	- Analyse van de parkingbeheertools. - Kwantificering van de bereikbaarheid van activa in de zorgvastgoedsector.	2022

Ondernomen acties in 2021	Vooruitgang in 2021	Te ondernemen acties	Termijn
8. Het gebruik van andere vervoermiddelen dan de wagen promoten door de onthaalinfrastructuur te verbeteren.			
Perimeter: kantorenportefeuille Meting van de doelstelling: coverage fietsenstallingen			
• 2% van de parkings in de kantoorsector is uitgerust met laadpalen. • 18% fietsenstallingen zijn beschikbaar in de kantoorsector. • Analyse van toegankelijke fietsstallingen voor bezoekers	19%	• Geleidelijke verbetering van de infrastructuur voor fietsers door: - een verhoging van het aantal fietsenstallingen; - een verbetering van het soort fietsenstallingen; - een verhoging van het aantal douches.	2022
9. 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: coverage van gedeelde of openbare parkeerplaatsen			
• Evaluatie van de aanleg van openbare parkings bij vernieuwing van de milieuvergunning 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
10. Een vervoerplan invoeren.			
Perimeter: Cofinimmo groep Meting van de doelstelling: totaal gefietste afstand			
• Het personeel sensibiliseren van alternatieve vervoermiddelen voor de auto door de uitvoering van een nieuw groen mobiliteitsplan. • 6.460 km met de fiets afgelegd naar het hoofdkantoor. • Herziening van het driejarenplan voor mobiliteit, met inbegrip van de uitvoering van nieuwe doelstellingen, uitgesteld tot 2021 wegens de gezondheidscrisis.	6.460 km	• Uitvoering van het driejaarlijks vervoerplan.	2022
Gebruik van duurzame/gerecycleerde materialen			
11. Analyse van de levenscyclus van materialen die in herontwikkelingsprojecten worden gebruikt.			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: aantal projecten			
• Analyse van de koolstofvoetafdruk voor 4 herontwikkelingsprojecten in vier landen.	4	• Berekening van de opgenomen koolstof voor ten minste 2 herontwikkelingsprojecten. • Onderzoek naar het gebruik van innoverende bouwmaterialen. • Organisatie van interne opleidingen met betrekking tot de koolstofvoetafdruk en levenscyclusanalyse.	2022
Bouwafval			
12. Materiaal gedeeltelijk recycleren bij renovatieprojecten			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: aantal projecten			
• In 2021 heeft de gelegenheid om materialen vóór afbraak te recupereren zich in geen enkele projectherontwikkeling voorgedaan.	n.v.t.	• Vooropgesteld hergebruik van materialen voor nieuwe renovatieprojecten.	2022
Impact op groenzones			
13. 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. • Studie van de tools voor de kwantificering van een biodiversiteitsevaluatiefiche.	2022

Ondernomen acties in 2021	Vooruitgang in 2021	Te ondernemen acties	Termijn
Afval door gebruik			
14. 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. • Stijging van het afval van 2,07 ton/m² tot 2,39 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.	2022
15. 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 verstuurd facturen			
• In 2021 waren de meeste facturen ontvangen in digitaal formaat rechtstreeks gehecht aan een e-mail. Het saldo van de ontvangen facturen, op papier, werd gescand. • Voor de meeste overeenkomsten werden alle documenten (huuroproepen, lastenafrekeningen enz.) verstuurd in digitale vorm.	status quo	• 90 % van de facturen zullen digitaal ontvangen worden. • 85 % van de huurders zullen de huuroproepen en lastenafrekeningen digitaal ontvangen.	2022
Veiligheid en welzijn van de gebruikers			
16. De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren.			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: coverage in m ² van gebouwen zonder asbestsporen			
• 61 % van de portefeuille bevat geen asbestsporen meer.	61 %	• Verbetering van de kwaliteit van de ingezamelde gegevens voor de verschillende sectoren.	2022
17. Solidariteit promoten om de sociale impact te maximaliseren.			
Perimeter: Cofinimmo groep Meting van de doelstelling: uitvoering van de geplande acties			
• Integratie van sociale risico's in de klantrelatie voor de zorgsector tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers.	100 %	• Integratie van sociale risico's in de klantrelatie voor de zorgsector door het analyseren men vergelijken van het businessplan van de operator tijdens de due diligence.	2022
Relatie met leveranciers			
18. Een aparte clause opnemen in de contracten en aanbestedingen als selectiecriteria 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 2020 op de VN Global Compact website als 'communication on progress'. • Publicatie in het universeel registratiedocument van het leveranciersbeleid inzake milieu- en sociale aspecten van de waardeketen.	100 %	• Publicatie van het universeel registratiedocument 2021 op de website van het VN Global Compact als 'communication on progress'. • Opstellen van een duurzaam aankoopbeleid voor de hoofdzetel. • Onderzoek naar het effect van de due diligence in de toeleveringsketen.	2022
Human capital			
19. 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			
• 4.289 opleidingsuren werden gevolgd door 46 % van de medewerkers, wat overeenstemt met een gemiddelde van 3,8 opleidingsdagen per werknemer.	46 %	• Continue vorming van medewerkers. • Bepalen van een opleidingsplatform gelinkt aan de functioneringsgesprekken. • ESG-opleiding over levenscyclusanalyse en waterbeheer voor 2022	2022

Ondernomen acties in 2021	Vooruitgang in 2021	Te ondernemen acties	Termijn
20. 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.	2022
Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken			
21. De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: gerenoveerde/gebouwde oppervlakte in m ²			
• Oplevering van de herontwikkelingswerken van het Fundis-gebouw in Nederland.	66.175 m ²	• Oplevering van nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingswerken voor 5% van de portefeuille. • Uitgebreide analyse van de beoogde finale energie-intensiteit van herontwikkelingsprojecten	2026
22. 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 Woluwedal 58, hoofdzetel van Cofinimmo lopende. • Het BREEAM In-Use-certificaat verkrijgen voor een kantoorgebouw met meerdere huurders. • Het bekomen van een BREEAM In-Use-certificaat, minimum Very good voor vijf gebouwen in het zorgvastgoed in België. • Het bekomen van een BREEAM In-Use-certificaat, Very good tot Excellent voor twee gebouwen in het zorgvastgoed in Spanje.	30	• De procedure opstarten voor het verkrijgen van een BREEAM-certificaat voor zorgvastgoedprojecten. • Het bekomen van een BREEAM In-Use-certificaat, minimum Very good voor twee kantoorgebouwen.	2022
Toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit			
23. De mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM) auditeren en nastreven.			
Perimeter: globale portefeuille Meting van de doelstelling: coverage in m ² van gebouwen met meerdere huurders			
• 25% van de gebouwen werd sinds 2013 geauditeerd.	25%	• Continue waakzaamheid over de toegankelijkheid in het kader van de werven.	2022
Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal			
24. Een coherentie creëren tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen.			
Perimeter: Cofinimmo groep Meting van de doelstelling: coverage in m ² van de EPC-gecertificeerde activa			
• De certificering van activa volgens het EPC-certificeringsschema is voltooid voor 48%. • Herziening van de lijst van de green & social activa die aan duurzame financiële instrumenten zijn toegewezen	48%	• Uitvoering van de 'climate change due diligence' voor elke verwerving • Ontwikkeling van een 'zero net'-traject binnen de portefeuille.	2022
Bedrijfsethiek			
25. De transparantie van de ESG-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 tiende maal op rij. • Opstellen van een ESG-verslag overeenkomstig de GRI-normen en verkrijgen van een externe bevestiging daarvoor. • Deelname aan de GRESB-vragenlijst met een score van 45% naar 70% in acht jaar. • 'Prime' klassement volgens de ESG-noteringsmethodologie van ISS. • Vernieuwde deelname aan het Carbon Disclosure Project. • MSCI-notering verbeterd van A in 2016 naar AA.	Gold Award Beperkte verzekering op de EPRA-prestatiemaatstaven, de index van de GRI-inhoud en de green & social portefeuille 70% C (Prime) B (management band) AA	• Continue en actieve deelname van Cofinimmo aan de vragenlijsten en noteringen van GRESB, MSCI, Sustainalytics, ISS ESG en CDP. • Publicatie van de ESG-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. • Opstelling van een jaarlijks bekwaamheidsverslag volgens de taxonomie van de Europese Unie.	2022

Ondernomen acties in 2021	Vooruitgang in 2021	Te ondernemen acties	Termijn
26. 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.	100 %	• Jaarlijkse verlenging van de ISO 14001:2015 certificatie.	2022
27. De materialiteitsmatrix van de duurzaamheidsuitdagingen van de vennootschap jaarlijks herzien.			
Perimeter: Cofinimmo groep Meting van de doelstelling: uitvoering van de geplande acties			
• Interne herziening van de prioritaire ESG-gebieden, rekening houdend met de strategie in de zorgvastgoedsector	100 %	• Betrekken van de stakeholders van de zorgvastgoedsector om de materiële knelpunten aan te kaarten tijdens de jaarlijkse bezoeken van de interne en externe property managers. • Tevredenheidsenquête in de zorgvastgoedsector. • Grondige risicoanalyse van de portefeuille inzake fysieke risico's verbonden aan klimaatverandering.	2022
28. 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			
• 59 % van de oppervlakte is gedekt door een samenwerkingsakkoord met als doel de uitwisseling van de verbruiksgegevens (via een groene clause, een green charter, een volmacht of een gewone e-mailuitwisseling).	59 %	• 85 % van de zorgvastgoedoppervlakte gedekt door een samenwerkingsakkoord.	2022
29. De medewerkers mobiliseren.			
Perimeter: Cofinimmo groep Meting van de doelstelling: uitvoering van de geplande acties			
• Een enquête over interne communicatie heeft geleid tot een intern communicatie- en interactieplan. • Alle werknemers kregen de kans om een dag vrijwilligerswerk te doen om de slachtoffers van de overstromingen in België in juli 2021 te helpen. • Publicatie in het universeel registratiedocument van een HR-strategie inzake opleiding, diversiteit, veiligheid en welzijn. • 82 % van de werknemers kreeg een ESG-doelstelling voor 2021 gekoppeld aan de functioneringsgesprekken. • Lancering van een 'LinkedIn ambassadeur' toolkit.	100 %	• De enquête naar de betrokkenheid van de werknemers herhalen. • Een globale ESG-doelstelling bepalen in de jaarlijkse individuele doelstellingen van elke werknemer voor 2022.	2022

LINK TUSSEN DE UITDAGINGEN VAN COFINIMMO EN SDG

17 doelstellingen van de Verenigde Naties om onze wereld te veranderen

De duurzaamheidsdoelstellingen (SDG) 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.



Eerstelijnszorgcentrum – Oosterstraat (NL)

	ODD	Uitdaging	Bladzijden
3		Goede gezondheid en welzijn - De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren. - Solidariteit bevorderen om het sociale effect ervan te maximaliseren.	127-128
4		Kwaliteitsonderwijs Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.	133
6		Schoon water en sanitair De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren.	124-125
7		Betaalbare en duurzame energie - De productie van hernieuwbare energie verhogen. - De energieprestaties van de portefeuille verbeteren met een renovatieprogramma van gebouwen. - Smart monitoring van de energie-intensiteit van de gebouwen - Jaarlijkse evaluatie van de koolstofvoetafdruk van de hoofdzetel.	121-123
8		Waardig werk en economische groei - De medewerkers mobiliseren. - Ontwikkelen van samenhang tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen.	136-145
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.	131-132
11		Duurzame steden en gemeenschappen - De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de herontwikkeling van 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 infrastructuur te verbeteren. - De bezettingsgraad van de parkings verbeteren door die te delen, om te vormen tot semi-openbare en zelfs openbare parkings. - Een mobiliteitsplan invoeren. - Biodiversiteit waarborgen.	337-338
12		Verantwoorde consumptie en productie - Materiaal gedeeltelijk recyclen bij renovatieprojecten. - De facturen van leveranciers elektronisch ontvangen en de facturen digitaal naar klanten versturen. - Afval in de kantoorgebouwen met meerdere huurders beter sorteren door de gebruikers te sensibiliseren.	338-339
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.	121-123
16		Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten - De transparantie van de ESG-gegevens van de vennootschap optimaliseren. - ISO 14001-certificatie van het milieumanagementsysteem.	341
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 clause opnemen in de contracten en aanbestedingen over de invoering van duurzame praktijken door de onderaannemers.	106-107

GRI-INHOUDSTAFEL

Alle GRI-normen (zie bladzijden 344-347) 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.

Gebruiksverklaring	Cofinimmo NV rapporteerde in overeenstemming met de GRI-normen voor de periode van 01.01.2021 tot 31.12.2021
Gebruikte GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Toepasbare GRI Sector Norm(en)	Niet van toepassing

Algemene informatie

GRI 2: ALGEMENE INFORMATIE-ELEMENTEN 2021		BLADZIJDEN
2-1	Details van de organisatie	14-23
2-2	Entiteiten opgenomen in het duurzaamheidsverslag van de organisatie	287-293
2-3	Periode, frequentie en contactpersoon van het verslag	De verslagperiode bestrijkt het boekjaar van 01.01.2021 tot 31.12.2021, en het verslag wordt jaarlijks gepubliceerd. Dit verslag werd gepubliceerd op 08.04.2022. Hanna De Grootte, Head of ESG, is de contactpersoon voor de gerapporteerde informatie.
2-4	Herbevestiging van de informatie	Er is geen relevante herformulering van informatie in vergelijking met de informatie in het duurzaamheidsverslag 2020.
2-5	Extern nazicht	Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA heeft een beperkte controle uitgevoerd van de EPRA prestatieaanpak, van de conformiteit van het ESG-verslag met de GRI-normen en van de groen & social portefeuilles.
2-6	Activiteiten, waardeketen en andere commerciële relaties	112-119
2-7	Werknemers	192 Alle werknemers worden voor onbepaalde tijd in dienst genomen. De sociale gegevens worden geconsolideerd door het sociaal secretariaat van Secorex voor België en door de personeelsdienst voor de andere landen met de hulp van een externe adviseur.
2-8	Medewerkers die geen personeel zijn	Op 31.12.2021, heeft Cofinimmo beroep gedaan op vier externe en 21 interim personeelsleden.
2-9	Structuur en samenstelling van het bestuur	188-203
2-10	Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	198
2-11	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	195
2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op het impactbeheer	188-203
2-13	Verdeling van de verantwoordelijkheid betreffende het impactbeheer	188-203
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het duurzaamheidsverslag	188-203
2-15	Belangenconflicten	204-205
2-16	Communicatie van voornaamste bezorgdheden	204-205
2-17	Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan	204-205
2-18	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	203
2-19	Bezoldigingsbeleid	209-219
2-20	Procedure voor de bepaling van de bezoldiging	209-219

GRI 2: ALGEMENE INFORMATIE-ELEMENTEN 2021		BLADZIJDEN	
2-21	Totale jaarlijkse bezoldigingsratio	215	
2-22	Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	105	
2-23	Politieke bijdragen		https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/ https://www.cofinimmo.com/media/4431/esg-beleid.pdf
2-24	Opnemen van politieke bijdragen		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.
2-25	Procedure om negatieve gevolgen te bestrijden	205	
2-26	Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheden	205	https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/ Klachten- en feedbackmechanismen zijn vereist door de wetgeving van de landen waar Cofinimmo actief is. Dit geldt voor 100 % van de relevante activiteiten.
2-27	Naleving van wetten en verordeningen		https://www.cofinimmo.com/mvo/bestuur-beleid/
2-28	Lidmaatschap bij verenigingen		The Shift, Women on Board, UPSI, IIP, EPRA, RICS, GRESB, BACA.
2-29	Benadering van het engagement van de stakeholders	116-119	
2-30	Collectieve arbeidsovereenkomsten		Er is geen vakbondsvertegenwoordiging binnen Cofinimmo, bij gebrek aan kandidaten voor de verplichte sociale verkiezingen die om de vier jaar worden gehouden. De laatste sociale verkiezingen vonden plaats in april 2020. 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.

Specifieke normen per uitdaging

GRI 3: MATERIËLE THEMA'S 2021		BLADZIJDEN
3-1	Proces om de materiële thema's te bepalen	106
3-2	Lijst van de materiële thema's	107
ENERGIE-INTENSITEIT EN UITSTOOT VAN BKG		
GRI 3: MATERIËLE THEMA'S 2021		
3-3	Beheer van materiële thema's	121-123
GRI 300: ECOLOGISCHE NORMEN		
CRE1	Relatief energieverbruik	322
CRE3	Relatieve uitstoot van broeikasgassen	328-329
GRI 302: ENERGIE 2016		
302-1	Energie-intensiteit binnen de organisatie	323-325
302-2	Energie-intensiteit buiten de organisatie	323-325
302-3	Energie-intensiteit	322
302-4	Vermindering van de energie-intensiteit	120
GRI 305: UITSTOOT 2016		
305-1	Rechtstreekse uitstoot van BKG (toepassingsveld 1)	326-327
305-2	Onrechtstreekse uitstoot van BKG (toepassingsveld 2)	326-327
305-3	Andere onrechtstreekse uitstoot van BKG (toepassingsveld 3)	326-327
305-4	Intensiteit van de uitstoot van BKG	328-329
305-5	Vermindering van de uitstoot van BKG	120
WATERBEHEER		
GRI 3: MATERIËLE THEMA'S 2021		
3-3	Beheer van materiële thema's	124-125
GRI 300: ECOLOGISCHE NORMEN		
CRE2	Relatief waterverbruik per bevoorradingsbron	331
GRI 303: WATER EN AFVALWATER 2018		
303-5	Waterverbruik	330
VEILIGHEID EN WELZIJN VAN DE GEBRUIKERS		
GRI 3: MATERIËLE THEMA'S 2021		
3-3	Beheer van materiële thema's	127-128
GRI 306: AFVAL 2020		
306-3	Afval per type	332
306-4	Afval per verwerkingwijze	332
GRI 413: LOKALE GEMEENSCHAPPEN 2016		
413-1	Activiteiten waarbij de gemeenschap betrokken is, effectenstudies en ontwikkelingsprogramma's	336
GRI 416: GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN CONSUMENTEN 2016		
416-1	Evaluatie van de impact van producten en diensten op de gezondheid en veiligheid	128
416-2	Gevallen van niet-conformiteit met betrekking tot de impact van producten en diensten op de gezondheid en veiligheid	128
RELATIES MET LEVERANCIERS		
GRI 3: MATERIËLE THEMA'S 2021		
3-3	Beheer van materiële thema's	129-130
GRI 205: ANTI-CORRUPTIE 2016		
205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en genomen maatregelen	145
GRI 407: VAKBONDSVRIJHEID EN COLLECTIEVE ONDERHANDELING 2016		
407-1	Operaties en leveranciers waarvoor het recht op vakbonds-vrijheid en de vrijheid van collectieve onderhandeling in het gedrang kan komen	In 2021 werd geen enkele operatie of leverancier gemeld waarvoor het recht op vakbonds-vrijheid 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 415: OPENBAAR BELEID 2016

415-1	Politieke bijdragen	In 2021 werd geen enkele politieke bijdrage gedaan, noch financieel, noch in natura.
-------	---------------------	--

HUMAN CAPITAL**GRI 3: MATERIËLE THEMA'S 2021**

3-3	Beheer van materiële thema's	131-135
-----	------------------------------	---------

GRI 401: TEWERKSTELLING 2016

401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van het personeel	335
-------	---	-----

GRI 402: RELATIES WERKNEMERS/DIRECTIE 2016

402-1	Minimale opzegperiodes voor operationele veranderingen	De minimale opzegperiode voor operationele veranderingen bedraagt zes weken. In 2021 heeft geen enkele fusie/overdracht plaatsgevonden met een impact op het aantal werknemers.
-------	--	---

GRI 403: GEZONDHEID EN VEILIGHEID OP DE WERKPLEK 2018

403-1	Systeem voor het beheer van gezondheid en veiligheid op het werk	129	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	129, 132	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.
403-3	Diensten voor arbeidsgezondheidszorg	135	
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 werkgeverwerknemer maar met behulp van een extern adviseur te functioneren.
403-5	Opleiding van de werknemers inzake gezondheid en veiligheid op de werkplek	134	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 bedrijfsarts raadplegen voor elk probleem in verband met zijn werk of werkplek. Alle werknemers hebben recht op een medische check-up om de drie jaar, om de twee jaar vanaf de leeftijd van 40 jaar en jaarlijks vanaf 50 jaar.
403-7	Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks verband houden met de zakelijke relaties	129-130	
403-9	Aantal arbeidsongevallen	336	

GRI 404: OPLEIDING EN ONDERWIJS 2016

404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar, per werknemer	133
404-3	Percentage werknemers dat periodiek functioneringsgesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	133

GRI 405: DIVERSITEIT EN GELIJKE KANSSEN 2016

405-1	Diversiteit van de bestuursorganen en werknemers	192
405-2	Ratio van de basisbezoldiging en van de bezoldiging van vrouwen en mannen	335

GRI 406: NIET-DISCRIMINATIE 2016

406-1	Discriminatiegevallen en genomen corrigerende maatregelen	In 2021 werd geen enkel discriminatie-incident gemeld.
-------	---	--

RENDABILITEIT VOOR DE BELEGGEREN EN TOEGANG TOT KAPITAAL**GRI 3: MATERIËLE THEMA'S 2021**

3-3	Beheer van materiële thema's	137-145
-----	------------------------------	---------

GRI 201: ECONOMISCHE PRESTATIES 2016

201-1	Gegenereerde en uitgekeerde directe economische waarde	336
-------	--	-----

GRI 300: ECOLOGISCHE NORMEN

CRE8	Totaal aantal gebouwen met een certificaat per type en per niveau	333-334	https://www.cofinimmo.com/duurzaam-ondernemen/prestaties-data/
------	---	---------	---

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Onafhankelijk assurance-verslag inzake een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren en de Gegevens met betrekking tot het Sustainable Finance Framework gepubliceerd in het document "Universeel registratiedocument 2021" van Cofinimmo NV voor het jaar afgesloten op 31 december 2021.

Aan de raad van bestuur

Wij werden aangesteld om een beperkte assurance-opdracht uit te voeren op:

- een selectie van milieu-, sociale- en bestuurlijke prestatie-indicatoren ("de ESG-Gegevens"), en
- de uitkering van opbrengsten en impact reporting met betrekking tot de Sustainable Finance producten, waaronder de green & social bonds, loans, sustainable benchmark bonds en sustainable treasury notes uitgegeven door Cofinimmo NV ("de Sustainable Finance Gegevens").

De ESG-Gegevens, en de Sustainable Finance Gegevens ("de Gegevens") worden gepubliceerd in het document "Universeel registratiedocument 2021" van Cofinimmo NV ("de Vennootschap") voor het jaar eindigend op 31 december 2021 ("het Document"). De ESG-Gegevens zijn bepaald volgens de Best Practices Recommendations van de "European Public Real Estate Association" (EPRA) met betrekking tot rapportering over duurzame ontwikkeling (EPRA sBPR, 3rd version) en de GRI standaarden (incl. GRI CRESO). De Sustainable Finance Gegevens zijn gedefinieerd in functie van het Cofinimmo Sustainable Finance Framework May 2020. De ESG-Gegevens en de Sustainable Finance Gegevens zijn aangeduid met het symbool  in het Document of gepresenteerd in het hoofdstuk "EPRA prestatie maatstaven".

Besluit

De ESG-Gegevens:

- Op basis van ons nazicht, zoals beschreven in dit rapport, zijn er geen elementen of feiten aan het licht gekomen welke ons doen geloven dat de ESG-gegevens met betrekking tot Cofinimmo NV aangeduid met het symbool  in het Document of zoals gepresenteerd in het hoofdstuk "EPRA prestatie maatstaven", in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version), (de EPRA sBPR over Sustainability Reporting) en de GRI-standaarden (GRI CRESO).

De Sustainable Finance Gegevens:

- Op basis van ons nazicht, zoals beschreven in dit rapport, zijn er geen elementen of feiten aan het licht gekomen welke ons doen geloven dat de Sustainable Finance Gegevens met betrekking tot Cofinimmo NV aangeduid met het symbool  in het Document, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met het Cofinimmo Sustainable Finance Framework May 2020.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van de Vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van Gegevens en de verwijzingen die daarnaar gemaakt worden in het Document, evenals de verklaring dat de verslaggeving beantwoordt aan de vereisten van onderstaande richtlijnen:

- richtlijnen van de European Public Real Estate Association (EPRA) voor duurzaamheidsverslaggeving (EPRA sBPR on sustainability reporting, 3rd version).
- richtlijnen van de Global Reporting Initiative Standards (GRI Standards), 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 CRESO").
- het Cofinimmo Sustainable Finance Framework May 2020 dat werd gebaseerd op de Green Bond Principles (GBP), Social Bond Principles (SBP), and Sustainability Linked Loan Principles (SLLP) van de "International Capital Market Association" (ICMA).

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste methoden ter voorbereiding van de Gegevens, voor de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en voor het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de Gegevens die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een conclusie over de ESG-gegevens en de Sustainable Finance Gegevens op basis van onze procedures. Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de internationale norm International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), teneinde aan te geven of er elementen of feiten aan het licht zijn gekomen welke ons doen geloven dat de ESG-gegevens, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de van toepassing zijnde criteria.

Wij passen de International Standard on Quality Control 1 toe en handhaven bijgevolg een alomvattend systeem van kwaliteitscontrole, met inbegrip van gedocumenteerde beleidslijnen en procedures betreffende de naleving van ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en reglementaire vereisten.

Gebruikmakend van deze standaard, zijn onze procedures erop gericht het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over het feit dat de Gegevens geen materiële afwijkingen bevatten. De procedures die in het kader van een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, verschillen qua aard en timing van, en zijn minder uitgebreid dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid, waardoor de mate van zekerheid die in het kader van een beperkte zekerheid opdracht wordt verkregen, aanzienlijk lager is dan de zekerheid die zou zijn verkregen in het kader van een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

Zoals aangegeven in het document 'Universeel registratiedocument 2021', komt de reikwijdte van de rapportage voor milieuprestatie-indicatoren voor het vastgoed van de Vennootschap overeen met alle EPRA sBPR-indicatoren. De dekking per indicator wordt weergegeven in de EPRA sBPR tabellen onder het hoofdstuk "EPRA prestatie-indicatoren".

Onze opdracht is uitgevoerd op de gegevens die door Cofinimmo NV zijn verzameld en die in het rapporteringsbereik zijn opgenomen. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op deze Gegevens en niet op alle informatie die in het Document is opgenomen.

We hebben het toepassingsgebied in acht genomen zoals gedefinieerd in het Sustainable Finance Framework, waarin volgende financiële instrumenten zijn inbegrepen:

- Green & Social Bonds: 55 MEUR uitgegeven in 2016;
- Green & Social Loans:
 - 40 MEUR uitgegeven in 2019;
 - 40 MEUR uitgegeven in 2020;
- Sustainable Benchmark Bonds:
 - 500 MEUR uitgegeven in 2020;
 - 500 MEUR uitgegeven in 2022;
- Sustainability Treasury Notes: 800 MEUR uitgegeven in 2021 (status op 31 December 2021).

De reikwijdte van onze opdracht omvatte onder meer de volgende procedures:

- het verkrijgen van inzicht in de activiteiten van de Vennootschap, met inbegrip van de interne controles die relevant zijn voor het verzamelen van de informatie die gebruikt wordt om de Gegevens op te stellen. Dit omvatte gesprekken met het management van de Vennootschap dat verantwoordelijk is voor de operationele prestaties in de afdelingen die verantwoordelijk zijn voor de gegevens die ten grondslag liggen aan de Gegevens, die in de tabel zoals vermeld in het Document met het symbool  worden aangeduid;
- het beoordelen van het risico op materiële afwijken van de Gegevens;
- het uitvoeren van analytische procedures; en
- het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen en het uitvoeren van consistentiecontroles op de consolidatie van deze Gegevens.

Ons verslag is uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van de Vennootschap, in zijn geheel, in overeenstemming met ISAE 3000. Onze opdracht werd verricht met het oog op het meedelen van verklaringen aan de vennootschap over de zaken die in dit verslag dienen te worden vermeld, en voor geen enkel ander doel. Voor zover de wet dit toelaat, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid, noch aanvaarden wij aansprakelijkheid ten aanzien van anderen dan de Vennootschap en haar raad van bestuur voor onze opdracht, voor dit verslag, of voor de conclusies die wij hebben geformuleerd.

Onafhankelijkheid

Bij de uitvoering van onze opdracht hebben wij ons gehouden aan de onafhankelijkheids- en andere ethische vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), die gebaseerd is op de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit, professionele bekwaamheid en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag, en aan het Belgische wettelijke en regelgevende kader.

Getekend te Zaventem, op 29 maart 2022.

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

CONCORDANTIETABELLEN

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	BLZ.
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 toezichhoudende organen van de emittent, hun naam en functie vermelden; wanneer het rechtspersonen betreft, hun naam en maatschappelijke zetel vermelden.	8
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.	8
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.	9, 222
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.	9, 222
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 gereguleerde 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, 8
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).	222
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 gereguleerde 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.	2-7

AFDELING 4	INFORMATIE OVER DE EMITTENT	
Punt 4.1	De vennootschapsnaam en de handelsbenaming van de emittent vermelden.	360
Punt 4.2	De plaats van registratie van de emittent vermelden, samen met zijn registratienummer en het LEI-nummer (Legal Entity Identifier).	360
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.	360
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.	14-23
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.	14-23 242
Punt 5.3	De belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van de emittent vermelden.	14-23
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.	26-31 33, 57, 61, 63
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	Investerings	
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.	10, 24-69
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.	38
Punt 5.7.3	Informatie verstrekken over joint ventures en vennootschappen waarin de emittent een kapitaaldeel bezit dat een significante invloed kan hebben op de waardering van zijn activa en verplichtingen, zijn financiële situatie of zijn resultaten.	290
Punt 5.7.4	Elke milieukwestie beschrijven die het gebruik van materiële vaste activa door de emittent kan beïnvloeden.	31, 64, 104
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.	290
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.	290
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 kernprestatie maatstaven 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.	22, 85-93
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.	20-103
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.	22, 85-93
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).	79-84, 362
Punt 8.2	De bron en het bedrag van de kasstromen van de emittent vermelden en die kasstromen beschrijven.	79-84
Punt 8.3	Informatie verstrekken over de financieringsbehoeften en de financieringsstructuur van de emittent.	79-84, 270
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.	79-84, 278
Punt 8.5	Informatie verstrekken over de verwachte financieringsbronnen die nodig zijn om de in punt 5.7.2 bedoelde verbintenissen na te komen.	30, 79-84
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.	5-6
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.	9, 34, 57, 61, 65
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.	98-101
Punt 11.2	Wanneer een uitgevende instelling overeenkomstig rubriek 11.1 een nieuwe winstprognose of -raming, of een eerder gepubliceerde winstprognose of -raming op te nemen, moet die winstprognose of -raming duidelijk en ondubbelzinnig zijn en een verklaring bevatten met de belangrijkste hypothesen waarop de emittent die winstprognose of -raming baseert. De prognose of raming voldoet aan de volgende beginselen: a) hypothesen met betrekking tot factoren die invloed kunnen hebben op de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen moeten duidelijk worden onderscheiden van hypothesen 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 hypothesen voor de belegger de onzekere factoren die de uitkomst van de prognose aanzienlijk zouden kunnen veranderen.	98-101
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.	8
AFDELING 12 BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN EN ALGEMENE DIRECTIE		
Punt 12.1	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 falen, 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 de afgelopen vijf jaar een of meer van deze functies hebben uitoefend; 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.	8, 196-199, 203-204

Punt 12.2	Belangenconflicten op het niveau van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende 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 toezichhoudend 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.	206
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.	211-221
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.	211-221
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.	196-199
Punt 14.2	Informatie over dienstverlenende contracten die de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende 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.	8, 211
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.	202
Punt 14.4	Een verklaring waarin wordt aangegeven of de emittent al dan niet voldoet aan de corporate governance-regeling(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.	190
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 activiteiten-categorie 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.	194
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.	212, 218-221
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 toezichhoudend 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.	8, 172, 193
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.	8
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 VERBODEN PARTIJEN		
Punt 17.1	De bijzonderheden van de transacties met verboden 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 verboden 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 verboden partijen tot de omzet van de emittent behoren.	212

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.	10
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.	232-240
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.	23, 85, 88 90, 93 226-301
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.	85, 226-232
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.	22
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 controle-normen die gelden in een lidstaat of met een gelijkwaardige norm.	302-305 314-317
Punt 18.3.2	Vermelden welke andere informatie in het registratiedocument door de wettelijke controleurs is geauditeerd.	102-103, 178
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.	101, 158
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.	10
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.	8, 206
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.	8
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.	209, 362
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.	256-257, 362
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.	158, 209
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.	210, 362
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.	362
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.	360
Punt 19.2.2	Wanneer er verschillende categorieën van bestaande aandelen bestaan, de rechten, voorrechten en beperkingen beschrijven die aan elke categorie zijn verbonden.	209
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.	367
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.	8, 302, 360, 364

CONCORDANTIETABEL VAN HET JAARLIJKS FINANCIËEL 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;	225-317
2° het beheersverslag;	22-103, 148-171, 190-224
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,	8
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;	
4° het verslag ondertekend door de commissaris of door de persoon belast met de controle van de financiële overzichten.	302-305, 314-317
§ 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.	225-317
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.	
Artikel 3:6 van het 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, 22-103, 148-171, 190-224
2° gegevens over belangrijke gebeurtenissen die zich na de afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan;	94-97
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;	n.v.t.
5° gegevens betreffende het bestaan van kantoren van de vennootschap;	289
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;	n.v.t.
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	206, 209
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:	2, 79
- 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 hoofdcategory van de voorziene transacties waarvoor gebruik wordt gemaakt van de afdeckingsboekhouding, en	
- de blootstelling van de vennootschap aan het prijsrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het kasstroomrisico;	
9° in voorkomend geval, de verantwoording van de onafhankelijkheid en de deskundigheid inzake boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité.	202

§ 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;	190
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;	190-192
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 gereguleerde markt en met diverse bepalingen;	193
5° de samenstelling en de werkwijze van de bestuursorganen en hun comités;	193-205
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;	195
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 gereguleerde markt;	209
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.	211
§ 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.	2, 22-225
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° gegevens over belangrijke gebeurtenissen die zich na de afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan;	94-97
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, 79
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;	202
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;	190-205
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 gereguleerde markt;	209
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, e-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 e-mailadres 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 nr. 0426 184 049. Haar btw-nummer is BE 0426 184 049 een haar identificatiecode juridische entiteit (LEI) 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 Nerinx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nr. 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 30.09.2021 bij akte verleden voor notarisvennoot Louis Philippe Marcelis te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 28.10.2021.

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 ter zake 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 waardeeringsdeskundigen en de commissaris.

Fiscale stelsels

BELGIË: DE OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (OGVV)

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) beschikt over een statuut dat gelijkaardig is aan: de real estate investment 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 hypotheek of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50% van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheek of zekerheden slaan op maximaal 75% van het bezwaarde goed;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- regelmatige waardering van de portefeuille door onafhankelijke waarderingdeskundigen; 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 GERELEMENTEERDE 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 waarderingdeskundige 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: SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE (SIIC)

Het fiscale stelsel van de Franse société d'investissement immobilier 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 SIIC-stelsel 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-statuuut hebben geopteerd of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochtervennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuut, 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-statuuut.

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.

FINLAND

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Finland vallen niet onder het FIN-REIT-stelsel, dat voor hen niet toegankelijk is.

VERENIGD KONINKRIJK

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in het Verenigd Koninkrijk vielen in 2021 niet onder het UK-REIT-stelsel.

ITALIË

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Italië vielen niet onder het IT-REIT-stelsel maar onder het IT-Fund-stelsel.

Kapitaal

Het geplaatste kapitaal ten belope van 1.698.516.600,09 EUR is volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De historiek van de wijzigingen in het aandelenkapitaal vóór 2021 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 2021

Datum van de operatie		08.03.2021	08.04.2021	04.06.2021	31.08.2021	30.09.2021	
Modaliteiten van de operatie	Situatie op 31.12.2020						Situatie op 31.12.2021
Uitgifteprijs (in EUR)		121,00	110,19	117,74	130,68	130,68	
Bedrag van het kapitaal (in EUR)		79.718.569,03	50.235.672,83	29.508.993,86	6.484,23	88.836.509,34	
Bedrag van de netto-inbreng in het eigen vermogen (in EUR)		179.999.963,00	103.295.632,08	64.834.472,92	15.811,72	216.627.144,35	
Aantal aandelen		1.487.603	937.432	550.658	121	1.657.750	
Totaal aantal aandelen na de operatie	27.061.917	28.549.520	29.486.952	30.037.610	30.037.731	31.695.481	31.695.481
Bedrag van het kapitaal na de operatie (in EUR)	1.450.210.370,80	1.529.928.939,83	1.580.164.612,66	1.609.673.606,52	1.609.680.090,75	1.698.516.600,09	1.698.516.600,09

Beschrijving van de aandelentypes

Op 31.12.2021 had Cofinimmo 31.695.481 gewone aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de statuten, zoals voorzien door de wet, van toepassing.

Toegestaan kapitaal

Op 31.12.2021 bedroeg het bedrag waarmee de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal kon verhogen 1.287.600.000,00 EUR.

Op 07.06.2021 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. 804.800.000,00 EUR, hetzij 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld, met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders van de vennootschap,
2. 321.900.000,00 EUR, hetzij 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, desgevallend, afgerond, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
3. 160.900.000,00 EUR, hetzij 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, 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 1.287.600.000 EUR, hetzij het cumulatieve bedrag van de verschillende machtigingen inzake het toegestaan kapitaal.

Evolutie van de eigen aandelen

Op 01.01.2021 bezat de Cofinimmo groep 45.084 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn resultaatgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2021.

De Cofinimmo groep bezat op 31.12.2021 37.123 eigen aandelen (in het bezit van de Cofinimmo groep), wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,12%.

Evolutie van de eigen aandelen in 2021

Situatie op 01.01.2021	45.084
Overdracht van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan in het eerste semester van 2021	3.500
Overdracht van aandelen in het kader van de Long Term Incentive in het eerste kwartaal van 2021	2.111
Overdracht van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan in het tweede kwartaal van 2021	2.350
Situatie op 31.12.2021	37.123

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.

Statuten

Samenvatting van de wijzigingen

Op 07.06.2021 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.

Statuten op 31.12.2021

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 gereguleerde vastgoedvennootschap' (afgekort 'OGVV') in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna genoemd de 'GVV-wet'), waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 xi 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 vijftientwintig procent (25%) wordt aangehouden door de Vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, meer dan vijftientwintig 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 vastgoedbevak en institutionele vastgoedbevak;
- 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 vastgoedbevak;
- 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 gereguleerde 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, beheeren, laten beheeren, 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-toegevozen 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.

3.5 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 perimervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van vijfentwintig procent (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 1.698.516.600,09 EUR en is verdeeld over 31.695.481 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° 804.800.000,00 EUR, hetzij 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, 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° 321.900.000,00 EUR, hetzij 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, desgevallend, afgerond, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
- 3° 160.900.000,00 EUR, hetzij 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, 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 1.287.600.000,00 EUR, hetzij het cumulatieve bedrag van de

verschillende machtigingen bedoeld in punten 1°, 2° en 3° en ii) dat elke kapitaalverhoging overeenkomstig de GVV-wetgeving 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 07.06.2021.

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 Verrijking, in pandneming 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 vijftachtig procent (85%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die aan de datum van de transactie (verwerving en in pandneming) voorafgaat en niet hoger mag zijn dan (115%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die de datum van de transactie (verwerving en in pandneming) 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 uittreedende 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 perimervennootschappen 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 bijengeroepen 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 voorziet, 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 vervullen 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 elektronisch 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 identiteit van de aandeelhouder te controleren volgens 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 gereguleerde 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(s) 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 gebeurt is, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekenissen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

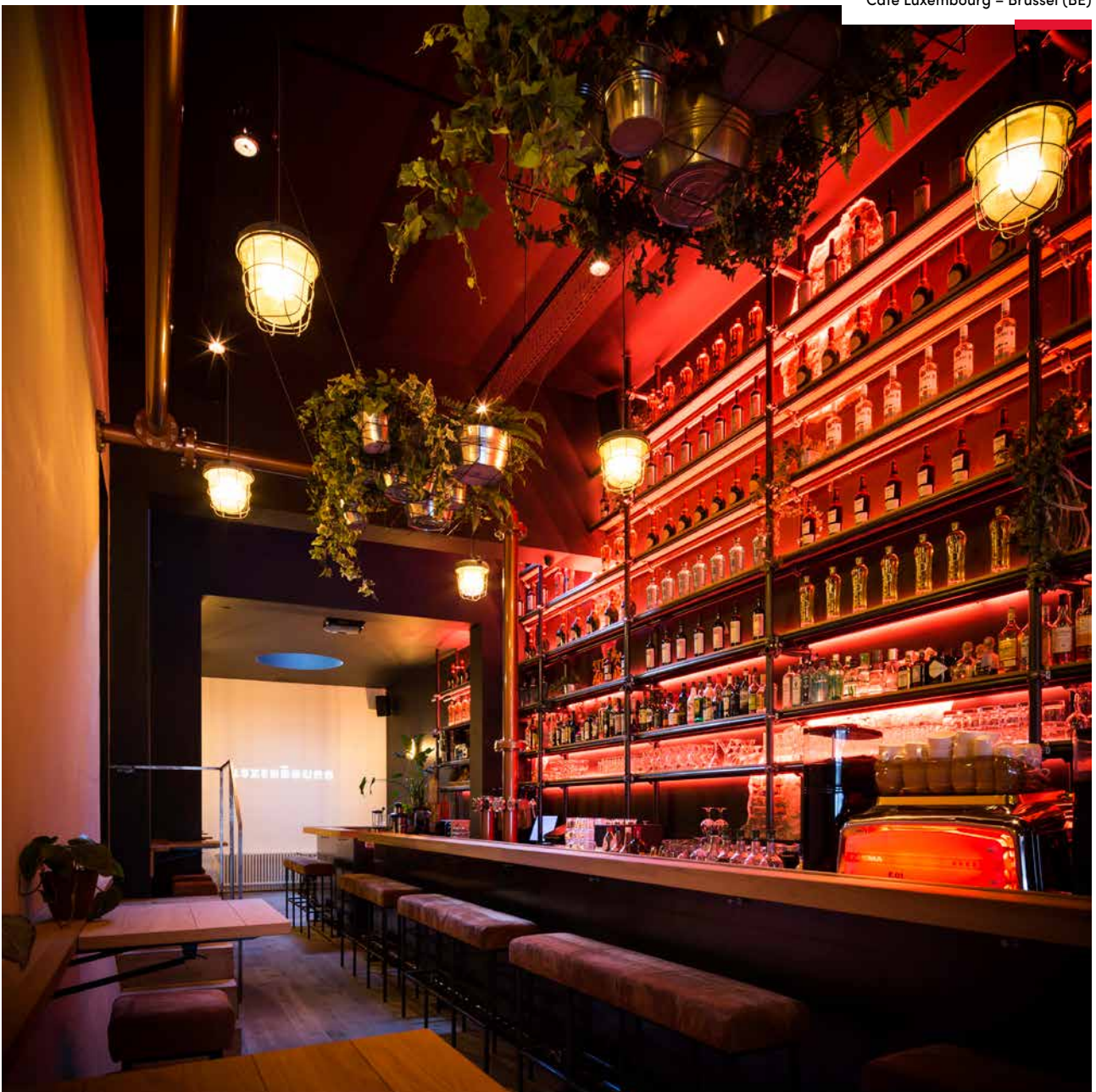
ARTIKEL 36 – BEVOEGDHEID VAN RECHTBANKEN

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.

Café Luxembourg – Brussel (BE)



LEXICON

AANGEPASTE OMLOOPSNELHEID

Omloopsnelheid vermenigvuldigd met het free float-percentage.

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.

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 enz.) 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 groepeerd 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

Netto-inventariswaarde. 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 AND 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 ontwikkelingen. 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).

GVB (GESPECIALISEERD VASTGOEDBELEGGINGSFONDSEN)

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 gereguleerde markt.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014

Koninklijk besluit betreffende de gereguleerde 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 min 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 15 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 (12% 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.

UITSTOOT VAN BKG (BROEIKASGASSEN)

De hoeveelheid broeikasgassen in de atmosfeer uitgestoten door de activiteit van een onderneming.

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
Tél. +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
Team Investor relations
Team Control
Team ESG

Afbeeldingen

Gebouwen: David Plas , Yvan Glavie,
Oilinwater Design Studio, Adriaan van Dam Fotografie,
RAU Architecten, Georges de Kinder, Lemon One,
Alexandre Van Battel, Polo Architects, Stijn Bollaert
Portretten: David Plas



