Cofinimmo
together in real estate

caring

Universeel registratie-
document **2022**
met inbegrip
van het jaarlijks
financieel verslag
en het ESG-verslag





2014

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

2015

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



2016

- Voortzetting van de investeringen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland
- Opening van de eerste Flex Corner® en The Lounge® sites
- Uitgifte van green & social bonds

2018

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

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

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



Inhoud

Risicofactoren 4

Voorafgaande opmerkingen 10

Beheersverslag 18

Missie 20
Strategie 21
Kerncijfers op 31.12.2022 26
Transacties & verwezenlijkingen in 2022 30
Caring 37
Living 65
Working 73
Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille 80
Beheer van de financiële middelen 89
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening 102
Statutaire resultaatbestemming 108
Gebeurtenissen na 31.12.2022 110
Vooruitzichten 2023 112
Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten 116

ESG-verslag 118

Al bijna 15 jaar geëngageerd voor een globale ESG-strategie 120
Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie 122
Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen 128
Dialoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie 133
Environmental 137
Social 142
Governance 149

Vastgoedverslag 152

Geconsolideerde vastgoedportefeuille 154
Commentaar over de markt 166
Verslag van de onafhankelijke waarderings-deskundigen 174

Cofinimmo op de beurs 178

Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel 184

Corporate governanceverklaring 198

Beslissingsorganen 204
Regelgeving en procedures 214
Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 217
Bezoldigingsverslag 219
Andere tussenkomende partijen 230

Jaarrekeningen 232

Geconsolideerde jaarrekening 234
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening 240
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening 304
Statutaire jaarrekening 308
Verslag van de commissaris inzake de statutaire jaarrekening 316

Bijlagen bij het ESG-verslag 320

EPRA-prestatiemaatstaven 322
Boordtabel 342
Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG 346
GRI-inhoudstafel 348
Verslag van de commissaris 352

Concordantietabellen 354

Permanent document 362

Lexicon 376

Historiek

1983

Oprichting eind december (kapitaal: 6 miljoen EUR)

1994

Notering op de beurs van Brussel, nu Euronext Brussels

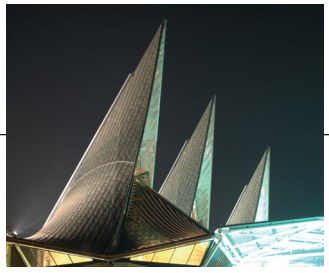


1996

Verkrijging van het BEVAK-stelsel in België

2005

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



2007

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

2008

- Vestiging in de zorgvastgoed-sector 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





2022

- Meer dan 550 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa
- 70 % van de geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Kapitaalverhogingen voor bijna 114 miljoen EUR
- Voortzetting van de gedeeltelijke verkoop van de Cofinimur I-portefeuille (vastgoed van distributienetten) voor meer dan 50 miljoen EUR
- Desinvesteringen in de kantoorsector voor 76 miljoen EUR

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 de 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 distributie-netten) voor meer dan 40 miljoen EUR

Over Cofinimmo

De pandemie die de wereld de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, heeft het 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 Europa.

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 6,2 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 4,4 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 160 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.



6,2 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille op 31.12.2022

Cofinimmo is actief in
9 landen

België
Nederland
Frankrijk
Duitsland
Spanje
Finland
Ierland
Italië
Verenigd Koninkrijk



▶ Woonzorgcentrum - Sarriguren (ES)

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 2022 een nettoresultaat - aandeel van de groep van 483 miljoen EUR heeft gerealiseerd, dat op 31.12.2022 het netto-actief op 3.637 miljoen EUR bedroeg (oftewel 110,74 EUR per aandeel), dat de schuldgraad 45,6 % bedroeg en dat de contractuele huren op diezelfde datum 336 miljoen EUR beliepen.

Structuur van de risicofactoren

F.1 Risico's verbonden aan de activiteiten van Cofinimmo en haar activiteitensectoren

- **F.1.1 Conjunctuur**
  - F.1.1.1 Wereldwijde context
  - F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is
  - F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is
  - F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten
  - F.1.1.5 Situatie van bepaalde zorguitbaters
- **F.1.2 Vastgoedportefeuille**
  - F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed
  - F.1.2.2 Investeringen onderworpen aan voorwaarden
- **F.1.3 Klanten**
  - F.1.3.1 Concentratierisico
  - F.1.3.2 Huurleegstand

F.2 Risico's verbonden aan de financiële situatie van Cofinimmo

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

F.3 Juridische en reglementaire risico's

- **F.3.1 GVV-, GVBF- en SIIC-stelsel**
- **F.3.2 Wijziging in de socialezekerheidsstelsels**
- **F.3.3 FBI-stelsel**
- **F.3.4 Dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk**
- **F.3.5 SOCIMI-regime**

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 Wereldwijde context

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende woeligheden heeft ondergaan: na het opduiken van de COVID-19-pandemie begin 2020, begon de inflatie in Europa in de tweede helft van 2021 te stijgen om in 2022 hoge niveaus te bereiken, wat leidde tot een algemene stijging van de nominale rentevoeten, en er is terug oorlog uitgebroken op het Europese continent.

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

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

Bovendien is de COVID-19-pandemie nog steeds gaande. Ter herinnering, Cofinimmo heeft in het begin van 2020 verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

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

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

- in de kantoorsector 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 gezondheidscrisis. 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 in Nederland minder dan 10 % van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Tijdens het boekjaar 2022 bedroeg de verandering in de reële waarde van deze portefeuille (op basis van een ongewijzigde portefeuille) 0,5 % in België en -0,5 % in Nederland (rekening houdend met de verhoging van de overdrachtsbelasting in Nederland per 31.12.2022). 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 2023 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 opnieuw een verplichte sluiting van de horecazaken). Op 31.12.2022, 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 0,67 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 slechts 0,1 % van de contractuele huurgelden van de groep en is derhalve niet meer relevant voor de risicofactoren.

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 hoge inflatie in Europa kunnen in het bijzonder worden beoordeeld (zie ook F.1.3.2) in termen van de verzwakking van de financiële situatie van de huurders, mocht de inflatie van die aard zijn dat zij de geïndexeerde huurprijzen (of kosten, zoals voor energie, die door de verhuurder aan de huurders worden doorgerekend) 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 31.12.2022 zou een stijging van de huurleegstand met 1 % in de zorgvastgoedsector een impact hebben gehad van om en bij -2,2 miljoen EUR (of -0,4 %) op het nettoresultaat – aandeel van de groep. Voor de kantoren zou de impact -0,8 miljoen EUR (of -0,2 %) geweest zijn.
2. Verzwakking van de solvabiliteit van de huurders en toename van dubieuze klanten die de inning van de huurgelden verminderen en/of kosten die door de verhuurder aan de huurders worden doorgerekend. Op 31.12.2022 belopen de handelsvorderingen

39 miljoen EUR (zie Bijlage 28 bij de geconsolideerde jaarrekening). In de loop van het boekjaar 2022 werden waardeverminderingen ten belope van 1,4 miljoen EUR geboekt, een stijging ten opzichte van het boekjaar 2021. Ter herinnering, in het boekjaar 2020 vertegenwoordigden de waardeverminderingen op handelsvorderingen een nettolast van 2,0 miljoen EUR als gevolg van de COVID-19-pandemie. Een stijging van de waardeverminderingen met 1 miljoen EUR zou een daling van het nettoresultaat – aandeel van de groep met 0,2 % 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) wordt momenteel gekenmerkt door een terugval van de activiteiten (daling van het aantal transacties, met name als gevolg van de verwachtingskloof tussen vastgoedinvesteerders die zich uitspreken over de aan- of verkoop). Dit kan tot gevolg hebben dat de marktprijs die door onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt gehanteerd voor vastgoed dat vergelijkbaar is met dat in het bezit van de groep, zou dalen, wat een invloed zou hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het bezit van de groep.

Mogelijke effecten:

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

F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten

De referentierentevoeten op korte en/of lange termijn kunnen onderhevig zijn aan sterke schommelingen op de internationale financiële markten. Op 31.12.2022 was de financiële schuld van 2,9 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 99 %. Het resterende renterisico heeft betrekking op 1 % 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 2023, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld dezelfde blijven als deze op 31.12.2022 en zonder de ingevoerde afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 27 basispunten, een daling van het nettoresultaat – aandeel van de groep met 7,9 miljoen EUR en een daling van het netto-actief per aandeel met 0,24 EUR. Rekening houdend met de ingevoerde afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten geen waarneembaar effect hebben.
2. Variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten in geval van variatie van de rentevoeten en bijgevolg variatie van het nettoresultaat – aandeel van de groep en van het netto-actief per aandeel. In 2023 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. Een positieve variatie zou het tegenovergestelde effect hebben van dezelfde grootteorde.

F.1.1.5 Situatie van bepaalde zorguitbaters

De gevolgen van de recente situatie rond bepaalde zorguitbaters, voornamelijk in Frankrijk (zie bladzijde 41 van dit document), kunnen beoordeeld worden vanuit verschillende invalshoeken die aansluiten bij de analyse van risicofactoren:

- het niveau van het huurmarktrisico in de sectoren waarin de groep actief is (zie F.1.1.2), ingeval de bezettingsgraad van de genoemde uitbaters blijvend aangetast wordt, en/of ten gevolge van een stijging van hun exploitatie- of financiële kosten;
- wat het concentratierisico betreft (zie F.1.3.1), indien sommige van de huidige huurders van de groep een fusie zouden aangaan;
- wat betreft het leegstandrisico (zie F.1.3.2), in geval van vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomsten;
- het risico van wijzigingen in de socialezekerheidsstelsels (zie F.3.2), indien het rechtskader waarin deze uitbaters werken, verandert op een manier die ongunstig is voor hun ontwikkeling of voor het nakomen van hun bestaande verbintenissen tegenover de eigenaars van het vastgoed dat zij uitbaten;
- wat betreft het risico op een gebrek aan transparantie op ESG-niveau (zie F.5.2), in geval van een besmettingseffect op de reputatie van Cofinimmo en/of de andere eigenaars van door deze huurders geëxploiteerde eigendommen.

Cofinimmo is in haar hoedanigheid als gereglementeerde vastgoedvennootschap geenszins betrokken bij de uitbating van sites verhuurd aan zorguitbaters. De bezettingsgraad ervan wordt door de zorguitbater beheerd en, in het kader van langetermijncontracten, zijn de huurgelden onafhankelijk van de plaatselijke bezettingsgraad of de financiële prestaties (zie bladzijden 84 tot 88 van het hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille' voor meer details omtrent de geografische en huurdersdiversificatie).

F.1.2 Vastgoedportefeuille

F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed

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

Mogelijke effecten:

1. Op 31.12.2022 zou een waardevariatie van 1 % een impact hebben gehad van: 62,0 miljoen EUR op het nettoresultaat (tegenover 57,1 miljoen EUR op 31.12.2021), 1,89 EUR op de waarde van het netto-actief per aandeel (tegenover 1,80 EUR op 31.12.2021) en 0,43 % op de schuldratio (tegenover 0,41 % op 31.12.2021).

2. Indien de gecumuleerde variaties in de reële waarde van de onroerende goederen (zijnde de gecumuleerde niet-gerealiseerde meerwaarde van 325 miljoen EUR op 31.12.2022) zouden verlaagd worden met een gecumuleerd niet-gerealiseerd verlies van -812 miljoen EUR (wat een waardevermindering van 1.137 miljoen EUR zou betekenen) zou de groep slechts gedeeltelijk of niet in staat zijn om een dividend uit te keren. Het bedrag van 812 miljoen EUR vloeit voort uit de toepassing van artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (zie bladzijde 313 van dit document) en betekent na het effect van de dividenduitkering in 2023 voor boekjaar 2022.

F.1.2.2 Investeringen onderworpen aan voorwaarden

Bepaalde door de Cofinimmo groep aangekondigde investeringen zijn onderworpen aan voorwaarden, met name wanneer het gaat om (herop)bouw-, renovatie-, uitbreidings- of verwervingsprojecten die nog niet formeel werden gerealiseerd. Het geëngageerde investeringsprogramma vertegenwoordigt 462 miljoen EUR, voornamelijk in zorgvastgoed (meer details op bladzijde 44 voor zorgvastgoed en op bladzijde 79 voor kantoren).

Mogelijke effecten:

1. Voor zover het rendement dat door deze beleggingen wordt gegenereerd reeds weerspiegeld is in de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel, is deze koers blootgesteld aan een risico in geval van aanzienlijke vertraging of niet-realisatie van deze beleggingen.

F.1.3 Klanten

F.1.3.1 Concentratierisico

Het concentratierisico wordt beoordeeld op het niveau van de gebouwen, de locaties en de (groepen van) huurders of uitbaters. De Cofinimmo groep beschikt op 31.12.2022 over een gediversifieerde klantenbasis (meer dan 310 huurders- of uitbatersgroepen), waarvan bijna 80 in zorgvastgoed. In 2022 genereerden de vijf belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters van de groep 46,6 % van de brutohuurinkomsten. De twee belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters vertegenwoordigden respectievelijk 15,4 % (Korian groep) en 9,8 % (AB InBev) van deze inkomsten. Daarnaast genereerde de publieke sector 6,6 % 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 6,3 % van de geconsolideerde activa.

F.1.3.2 Huurleegstand

Een risico op huurleegstand kan ontstaan in het geval van niet-hernieuwing van aflopende huurcontracten, vervroegde opzeggingen of onvoorziene gebeurtenissen zoals falingen van huurders/uitbaters (zie hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille'). Gelet op de hoge bezettingsgraad die op 31.12.2022 werd vastgesteld in de bedrijfssectoren van de groep (zorgvastgoed: 99,9 %; kantoren: 94,2 %; vastgoed van distributienetten: 100 %; groep: 98,7 %), is het risico op toekomstige huurleegstand uiteraard groter dan de mogelijkheid om de bezettingsgraad in elk van deze sectoren te verhogen. De gevolgen van de huidige hoge inflatie in Europa kunnen ook worden gezien (zie F.1.1.2) in termen van huurleegstand, in de veronderstelling dat de inflatie zodanig is dat zij de geïndexeerde huren voor sommige huurders onbetaalbaar maakt en de huurleegstand doet toenemen.

Mogelijke effecten:

1. Op 31.12.2022 zou een toename met 1 % van de huurleegstand op groepsniveau een impact van ongeveer 3,3 miljoen EUR hebben gehad op het nettoresultaat – aandeel van de groep, de bedragen die normaal gesproken ten laste komen van de huurders/exploitanten en de commerciële kosten niet inbegrepen.

F.2 Risico's verbonden aan de financiële situatie van Cofinimmo

F.2.1 Liquiditeitsrisico

De beleggingsstrategie van Cofinimmo berust in grote mate op haar vermogen om fondsen op te halen, of het nu gaat om geleende kapitalen of om eigen vermogen. Deze capaciteit hangt onder meer af van omstandigheden die Cofinimmo niet controleert (zoals de staat van de internationale kapitaalmarkten, de capaciteit van de banken om krediet toe te kennen, de perceptie van de marktspelers over de solvabiliteit van de groep, de perceptie van de marktspelers over vastgoed in het algemeen en in het bijzonder over de vastgoedsectoren waarin de groep actief is). Het zou dus kunnen gebeuren dat de groep moeilijkheden ondervindt om de nodige financieringen te verkrijgen voor haar groei of de uitoefening van haar activiteit. 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 3,6 miljard EUR vertegenwoordigden op 31.12.2022) 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 25.03.2022, en toegelicht in een 'bulletin' van S&P op 29.11.2022).

Mogelijke effecten:

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

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

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

Mogelijke effecten:

1. Vervroegde terugbetaling van de kredieten, die moeten worden gefinancierd door aanzienlijke overdrachten van activa, inbreng van eigen vermogen in cash of nieuwe financieringen.

F.3 Juridische en wettelijke risico's

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

Cofinimmo en sommige van haar dochtervennootschappen genieten een bijzonder stelsel in België en in Frankrijk. Dit zijn de gereglementeerde vastgoedvennootschap ('GVV', die publiek is in het geval van Cofinimmo NV en institutioneel in het geval van bepaalde dochtervennootschappen), gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ('GVBF') en 'société d'investissement immobilier cotée' ('SIIC'), dat zich onder meer vertaalt in fiscale transparantie voor hun activiteiten in België en in Frankrijk. Deze stelsels worden toegekend op voorwaarde dat zij voldoen aan een reeks voorwaarden die onder meer bepaald worden door de wet van 12.05.2014 ('GVV-wet'), het Koninklijk besluit van 12.07.2014 ('KB GVV'), die samen de 'GVV-regelgeving' vormen, het Koninklijk besluit van 09.11.2016 betreffende gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen en de Franse regelgeving. Het risico bestaat dus dat de activiteiten van de groep niet voldoen aan de vereisten van de regelgevingen. Bovendien kunnen de regelgevingen door de wetgever gewijzigd worden (zie hoofdstuk 'Permanent document' op bladzijde 362).

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 69 % van de contractuele huren en 70 % 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 en 2022 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 heeft de Nederlandse regering op 20.09.2022 tijdens de traditionele 'Prinsjesdagtoespraak' aangekondigd dat de FBI-status voor vastgoedondernemingen vanaf 01.01.2024 wordt opgeheven (de einddatum werd later uitgesteld tot 01.01.2025).

Mogelijke effecten:

1. De jaarrekening voor 2022 en het budget voor 2023 bevatten voorzieningen die rekening houden met het risico dat de FBI-status verloren gaat.

F.3.4 Dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk

Het dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk, dat op 09.11.2021 is ondertekend, is op 31.12.2022 nog niet door alle bevoegde bestuursniveaus bekrachtigd. Dit akkoord zal, zodra het is bekrachtigd, tot gevolg hebben dat de taksen op het fiscale resultaat van het Franse filiaal van Cofinimmo worden verhoogd tot 25 % (tegenover 5 % nu). Aangezien de overeenkomst van toepassing is in het jaar volgend op dat waarin zij door alle partijen is bekrachtigd, zal de verhoging van de taksen in 2023 niet verschuldigd zijn over het resultaat van 2022.

Mogelijke effecten:

1. Na bekrachtiging zal de nieuwe overeenkomst (op zijn vroegst) in 2023 van toepassing zijn en de verhoging van de 'branch tax' die in 2024 over het resultaat van 2023 verschuldigd zouden zijn, zou een extra jaarlijkse last (niet begroot) in de orde van grootte van 4 miljoen EUR kunnen betekenen, d.w.z. 0,13 EUR per aandeel.

F.3.5 SOCIMI-regime

De sub-socimi regeling werd aangenomen door de Spaanse dochtervennootschappen van Cofinimmo, met uitzondering van één dienstverlenende vennootschap. Deze regeling treedt in werking vanaf 2022 en is gebaseerd op een beslissing van algemene toepassing die de Spaanse autoriteiten ten gunste van een andere Belgische GVV hebben genomen. Cofinimmo heeft in 2019 een rulingverzoek ingediend, maar de Spaanse autoriteiten hebben hierover nog geen beslissing genomen.

Mogelijke effecten:

1. De rekeningen van 2022 bevatten voorzieningen die het risico van het niet verkrijgen van het sub-socimi statuut dekken.

2. Indien het sub-socimi statuut niet verkregen wordt tegen 2023, wordt het risico geraamd op minder dan 2 miljoen EUR (of 0,06 EUR per aandeel) op het nettoresultaat – aandeel van de groep.

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 'Corporate governance verklaring').

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. Leemtes op het vlak van de naleving van de regelgevingen (met name op het niveau van artikel 17 van de GVV-wet), alsook van de procedures en richtlijnen inzake intern beheer.

F.5 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 enz.) en hun weerbaarheid tegen klimaatverandering (zie sectie 'ESG-strategie' op bladzijde 24 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 ecologische, sociale en governance-aspecten (ESG) van een organisatie worden steeds belangrijker, zowel voor de publieke opinie als voor particuliere of institutionele beleggers. Deze omvatten talrijke aspecten, bijvoorbeeld de effecten van de activiteiten van de vennootschap op het milieu, de gemeenschap en het bestuur, die beoordeeld worden aan de hand van referentiekaders die nog niet volledig gedefinieerd of gestandaardiseerd zijn of die nog niet door alle stakeholders erkend worden. Het risico bestaat dan ook dat sommige van deze aspecten als onvoldoende transparant worden ervaren.

Mogelijke effecten:

1. Verslechtering van de reputatie van de groep bij de verschillende stakeholders.
2. Minder gemakkelijke toegang tot de kapitaalmarkt (schuld en eigen vermogen).

Voorafgaande opmerkingen

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

Dit universeel registratiedocument werd op 06.04.2023 gedeponeerd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), als bevoegde autoriteit volgens de Verordening (EU) 2017/1129[1], zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van deze verordening. Overeenkomstig 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 gereglementeerde markt mits goedkeuring door de FSMA samen met eventuele wijzigingen, een verrichtingsnota inzake de toegelaten effecten en de samenvatting overeenkomstig de Verordening (EU) 2017/1129.

Talen

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

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

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

Cofinimmo NV

Woluwedal 58, 1200 Brussel, België

Tel.: 02 373 00 00

Fax: 02 373 00 10

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, mevrouw Anneleen Desmyter, 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 Michael Zahn, onafhankelijk bestuurder.

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

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

Bijlage I bij de gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van 14.03.2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van 14.06.2017

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

De heer Jacques van Rijckevorsel, voorzitter van de raad van bestuur, en de heer Jean-Pierre Hanin, CEO, verklaren in naam en voor rekening van Cofinimmo NV dat de informatie opgenomen in dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks

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

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 waarderingsdeskundigen en de verslagen van de commissaris, werd opgenomen met de toestemming van de persoon die de inhoud, de vorm en de context heeft goedgekeurd. Deze informatie werd getrouw weergegeven. Voor zover Cofinimmo NV weet en in staat is om dit in het licht van de door deze derde partijen gepubliceerde gegevens te waarborgen, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

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

Bestuurs-, beheers-, en directieorganen

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

- er geen enkele familiale band bestaat tussen hen;
- 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.

Vooruitzichten

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 voorbije 12 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.

Informatie opgenomen via verwijzing

De jaarlijkse financiële verslagen van de voorbije vijf jaar (en in het bijzonder de verslagen voor de boekjaren 2020 en 2021 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 2020, 2021 en 2022 betrekking heeft, is de vennootschap Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck.

Informatie	Document	Sectie
Historische financiële informatie voor de laatste drie boekjaren	Jaarlijks financieel verslag 2022	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 29, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 102 tot 107 en de jaarrekeningen op blz. 232 tot 315)
	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)
Verklaring van de commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2022	Verslag van de commissaris inzake:
		• De vooruitzichten op blz. 116 tot 117;
		• De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 304 tot 305; en
		• De statutaire jaarrekeningen op blz. 316 tot 319
	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 tot 315
	Jaarlijks financieel verslag 2020	Verslag van de commissaris inzake:
		• De vooruitzichten op blz. 92 en 93;
		• De geconsolideerde jaarrekeningen op. 282 tot 285; en
		• De statutaire jaarrekeningen op blz. 294 tot 297
Informatie over de belangrijkste investeringen	Jaarlijks financieel verslag 2022	• Zorgvastgoed: blz. 36 tot 63;
		• Vastgoed van distributienetten: blz. 64 tot 71;
		• Publiek-private samenwerkingen: blz. 68;
		• Kantoren: blz. 72 tot 79
	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
Uitsplitsing van de totale inkomsten per type activiteit en per markt voor de laatste drie boekjaren	Jaarlijks financieel verslag 2022	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 250 tot 255
	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
Beschrijving van de financiële positie en bedrijfsresultaten	Jaarlijks financieel verslag 2022	• Sectie 'Beheer van de financiële middelen' blz. 89 tot 101; en
		• Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 240 tot 303
	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 2020	• Sectie 'Beheer van de financiële middelen' blz. 69 tot 74; en
		• Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 218 tot 281
Informatie over het personeelsbestand	Jaarlijks financieel verslag 2022	• Sectie 'Corporate governanceverklaring' blz. 202;
		• Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 302
	Jaarlijks financieel verslag 2021	• Sectie 'Corporate governanceverklaring' blz. 192;
		• Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 297
	Jaarlijks financieel verslag 2020	• Sectie 'Corporate governanceverklaring' blz. 178;
		• Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 279
Belangrijke overeenkomsten betreffende een controlewijziging in het geval van een overnamebod	Jaarlijks financieel verslag 2022	• Sectie 'Corporate governanceverklaring' blz. 218
	Jaarlijks financieel verslag 2021	• Sectie 'Corporate governanceverklaring' blz. 207
	Jaarlijks financieel verslag 2020	• Sectie 'Corporate governanceverklaring' blz. 192



▶ **Kantoorgebouw Belliard 40 - Brussel CBD (BE)**

Solide prestaties in een ongekende macro-economische context



▶ Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer) en
▶ Jacques van Rijckevorsel (Voorzitter van de raad van bestuur)

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

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

Een zorgvastgoedportefeuille in evenwicht

Zo heeft Cofinimmo tijdens het 4e kwartaal talrijke investeringen gerealiseerd (voor 173 miljoen EUR, wat het totaal over 12 maanden op 547 miljoen EUR brengt) in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,4 miljard EUR) 70 % van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 31.12.2022, die 6,2 miljard EUR bereikt.

Een duurzaam groeimodel

Cofinimmo evalueert onophoudelijk haar portefeuille op basis van de kernpunten van haar strategie en van de marktopportuniteiten die zich voordoen. In dit kader realiseerde de groep voor 144 miljoen EUR aan desinvesteringen, wat bijdroeg tot een vermindering van 1,2 % van de schuldgraad. Ze vonden voornamelijk plaats in de sectoren van de kantoren en van het vastgoed van distributienetten (waaronder de Cofinimur I-portefeuille van verzekeringsagentschappen in Frankrijk. Deze vertegenwoordigt op 31.12.2022 nog slechts 0,3 % van de geconsolideerde portefeuille, na de verkopen voor meer dan 50 miljoen EUR in 2022 en voor het gecumuleerd bedrag van bijna 110 miljoen EUR sinds de lancering van het proces in 2021).

Cofinimmo voert al bijna 15 jaar een proactief ESG-beleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich in 2022 opnieuw heeft weten te onderscheiden. Cofinimmo heeft opnieuw haar ESG-prestatie verbeterd met de hernieuwing van meerdere labels en het verkrijgen van meerdere nieuwe BREEAM-certificaten in zorgvastgoed, waaronder de eerste twee in Duitsland. Bovendien onderscheidde Cofinimmo zich door in januari 2022 de Sustainable Growth Award 2021 van Euronext Brussels in de wacht te slepen. Deze prijs beloont de vennootschap voor de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium. Recenter werd Cofinimmo door Euronext geselecteerd om deel uit te maken van de 'Top SBTi 1.5° ESG Bond issuers' en werd zij opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext.

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

Een versterkte balansstructuur

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens het boekjaar haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. Dankzij de financiële operaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag peil houden en de gemiddelde resterende looptijd ervan handhaven. Cofinimmo is hiervoor overgegaan tot voor meer dan 1,1 miljard EUR aan geanticipeerde herfinancieringen en nieuwe financieringen, waaronder de uitgifte in januari 2022 van een 2e duurzame obligatie van 500 miljoen EUR tegen 1 % over 6 jaar (2,5 maal overinschrijving) en een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 315 miljoen EUR. Dit toont aan dat de groep duurzame investering en duurzame financiering beschouwt als een prioriteit. Het renterisico is voor bijna 100 % op 31.12.2022 en voor 90 % (of meer) tot eind 2025 afgedekt door het gebruik van IRS en caps. Op 31.12.2022 beschikte Cofinimmo over 779 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier. Gezien de herfinanciering in januari 2023 van een kredietlijn van 90 miljoen EUR die in de loop van het jaar zou aflopen (om de looptijd ervan naar 2030 te brengen), zijn er in 2023 geen verdere vervaldagen.

Wat het eigen vermogen betreft, realiseerde Cofinimmo tijdens het boekjaar (niet-gebudgetteerde) kapitaalverhogingen voor een totaalbedrag van bijna 114 miljoen EUR (keuzedividend en inbrengen in natura), wat voor 1,7 % bijdroeg tot de vermindering van de schuldgraad.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (gemiddelde rentevoet van 1,2 %), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille in transformatie (bezettingsgraad van 98,7 %, stijging met 4,5 % van de brutohuurinkomsten bij een ongewijzigde samenstelling dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge van 81,0 %), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep op 31.12.2022 van 222 miljoen EUR. Dit overstijgt de prognoses (te vergelijken met 212 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2021, hetzij een stijging met 5 %), voornamelijk door het effect van de gerealiseerde verwervingen op de consolidatiekring, dat het effect van de verkopen overtreft. Het nettoresultaat

van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 6,95 EUR per aandeel (meer dan de prognoses, in vergelijking met 7,15 EUR op 31.12.2021), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2021 en de (niet-gebudgetteerde) uitgiftes in 2022. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze indicator is respectievelijk 0,26 EUR en 0,59 EUR per aandeel, hetzij in totaal 0,85 EUR per aandeel.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 483 miljoen EUR (hetzij 15,09 EUR per aandeel) op 31.12.2022, tegenover 260 miljoen EUR (hetzij 8,78 EUR per aandeel) op 31.12.2021. Deze groei is te danken aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten – non–cash elementen – tussen 31.12.2021 en 31.12.2022.

Een goed beheerde schuldgraad

Met een schuldgraad van 45,6 % op 31.12.2022 (44,2 % op 31.12.2021), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/A-2 rating in maart 2022 werd bevestigd) een sterke solvabiliteit (informatie over de voornaamste risico's en onzekerheden is opgenomen in het hoofdstuk 'Risicofactoren') die versterkt wordt door het feit dat de groep reeds voor 117 miljoen EUR aan akkoorden van toekomstige desinvesteringen (in de balans vertegenwoordigd door vaste activa bestemd voor verkoop) afsloot, die de schuldgraad op termijn zouden verminderen met ongeveer 1 %.

Dankzij deze resultaten kan bevestigd worden dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 10.05.2023 zal voorstellen om een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel uit te keren voor het boekjaar 2022, betaalbaar in mei 2023.

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypothesen die in het hoofdstuk 'Vooruitzichten 2023' gedetailleerd op bladzijde 112 worden (voor 300 miljoen EUR aan bruto-investeringen en voor 300 miljoen EUR aan desinvesteringen, waarvan reeds voor 85 miljoen EUR werd ondertekend, waardoor deze netto-investeringen een neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met name de in 2022 gerealiseerde en de in 2023 gebudgetteerde verkopen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 333 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten. Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep op 228 miljoen EUR (tegenover 222 miljoen EUR op 31.12.2022), hetzij 6,95 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis verwaterende effecten van de kapitaalverhogingen in 2022 (ongeveer 0,18 EUR per aandeel) en met de in 2022 gerealiseerde en voor 2023 gebudgetteerde verkopen (ongeveer 0,28 EUR per aandeel). Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2023 stabiel zijn op ongeveer 45,6 %. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald worden).

De raad van bestuur overweegt derhalve om aan de aandeelhouders een brutodividend voor te stellen van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023 (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van 89 %, d.i. stabiel ten opzichte van 2022 (deze prognoses worden gegeven onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden, zie hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit document).

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

- **Jacques VAN RIJCKEVORSEL,**
  Voorzitter van de raad van bestuur
- **Jean-Pierre HANIN,**
  Chief Executive Officer

'Cofinimmo voert al bijna 15 jaar een proactief ESG-beleid. Begin 2023 werd de groep door Euronext geselecteerd als een van de 'Top SBTi 1.5° ESG Bond issuers' en werd ze opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext.'

De essentie

Caring

547 miljoen EUR
Investeringen

9 landen
Geografische voetafdruk van de portefeuille

672 miljoen EUR
Lopende projectontwikkelingen

Living

>50 miljoen EUR
Verdere verkoop van een gedeelte van de Cofinimur I-portefeuille

Working

76 miljoen EUR
Gerealiseerde desinvesteringen

Met 4,4 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed nu 70 % van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,2 miljard EUR bereikt.

ESG

- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed, waaronder de eerste twee in Duitsland
- Hernieuwing van meerdere ESG-labels
- Lid van de 'Top SBTi 1.5° ESG Bond issuers' (geselecteerd door Euronext in januari 2023)
- Opname in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext

Financiële structuur

- Voor bijna 114 miljoen EUR aan (niet-gebudgetteerde) kapitaalverhogingen (keuzedividend en inbrengen in natura)
- Voor meer dan 1,1 miljard EUR aan geanticipeerde herfinancieringen en nieuwe financieringen, waaronder de uitgifte in januari 2022 van een 2e duurzame obligatie van 500 miljoen EUR tegen 1 % over 6 jaar (2,5 maal overinschrijving) en een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 315 miljoen EUR
- Voor 779 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.12.2022, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier

Vooruitzichten 2023

6,20 EUR/aandeel
Brutodividend voor het boekjaar 2023, betaalbaar in 2024 (stabiel ten opzichte van 2022)

Operationele prestaties

+8,8 %
Stijging van de brutohuurinkomsten over de laatste 12 maanden

beheers-verslag



▶ Woonzorgcentrum - Oleiros (ES)

Inhoud

Missie 20
Strategie 21
Kerncijfers op 31.12.2022 26
Transacties & verwezenlijkingen in 2022 30
Zorgvastgoed 38
Een grote en hoogwaardige Europese portefeuille 48
België 50
Frankrijk 52
Nederland 54
Duitsland 56
Spanje 58
Finland 60
Ierland 61
Italië 62
Verenigd Koninkrijk 63
Vastgoed van distributienetten 66
Kantoren 74
Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille 80
Beheer van de financiële middelen 89
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening 102
Statutaire resultaatbestemming 108
Gebeurtenissen na 31.12.2022 110
Vooruitzichten 2023 112
Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten 116

Missie

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

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

Meer bepaald heeft Cofinimmo als **missie**:

- het bevorderen binnen hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen, van uitwisselingen die welzijn en inspiratie creëren door middel van prestaties die anticiperen op de noden en aspiraties van hun **bewoners**;
- animeren van een **inspirerende werk- en leefomgeving** ten dienste van een spannend bedrijfsproject;
- haar **aandeelhouders** de kans bieden om maatschappelijk verantwoorde langetermijninvesteringen te realiseren met weinig risico en een terugkerende, voorspelbare en groeiende inkomstenstroom die zowel het dividend als het rendement voor de **gemeenschap** voedt.

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

Caring, Living and Working – Together in real estate

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



▶ **Woonzorgcentrum - Cartagena (ES)**

Strategie

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

Vastgoedstrategie

Zorgvastgoed

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

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

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

Rekening houdend met wat voorafgaat, is het vanzelfsprekend dat het aandeel van zorgvastgoed binnen de geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo, dat nu al meer dan 70 % bedraagt, nog aanzienlijk zal groeien.

Vastgoed van distributienetten en PPS

Vastgoed van distributienetten en publiek-private samenwerkingen (PPS) hebben met zorgvastgoed gemeen dat ze hoge, voorspelbare en geïndexeerde cashflows genereren, doorgaans in het kader van langlopende contracten. De overige kenmerken van de portefeuilles van distributienetten zijn hun voordelige verwervingsprijs in het kader van sale & leaseback-transacties, hun nut als verkoopnetwerk voor de huurder, hun risicospreiding en de mogelijkheid om hun samenstelling in de loop van de tijd te optimaliseren.

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

Kantoorvastgoed

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

Het is in deze markt dat de vennootschap al 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.

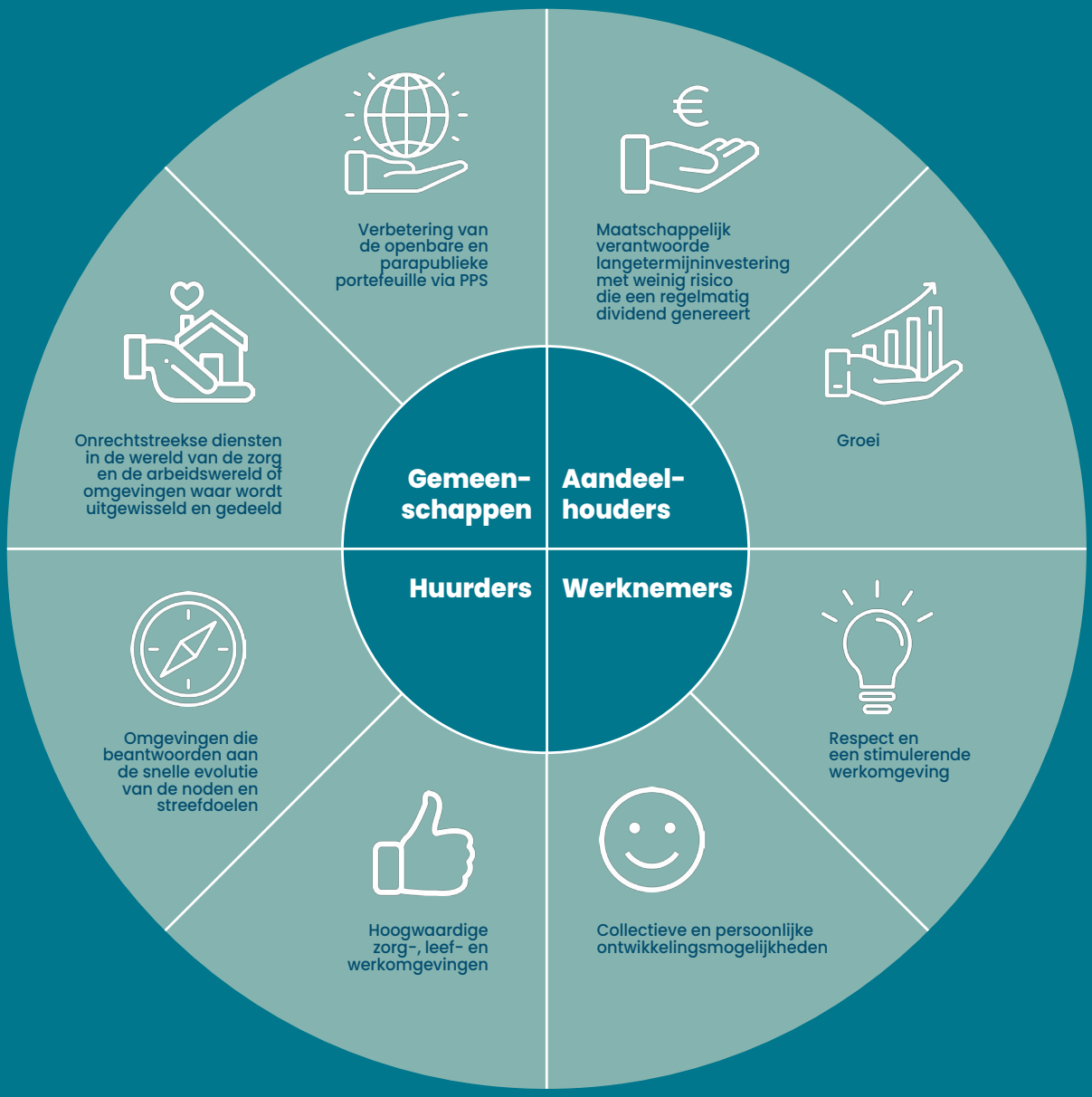
Na de verkoop van grote kantoorgebouwen met één enkele huurder, zet Cofinimmo haar algemene strategie van herschikking van haar portefeuille voort, door het selectief activa te arbitreren en door haar heroriënteringsstrategie van haar kantorenportefeuille door haar aandeel in de gedecentraliseerde zone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

Op 29.10.2021 realiseerde Cofinimmo de oprichting van een 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 het in kantoren gespecialiseerde filiaal worden opengesteld voor toekomstige investeerders, die dan gebruik kunnen maken van het ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het in deze portefeuille geïnvesteerde kapitaal kan recycleren.

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

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).

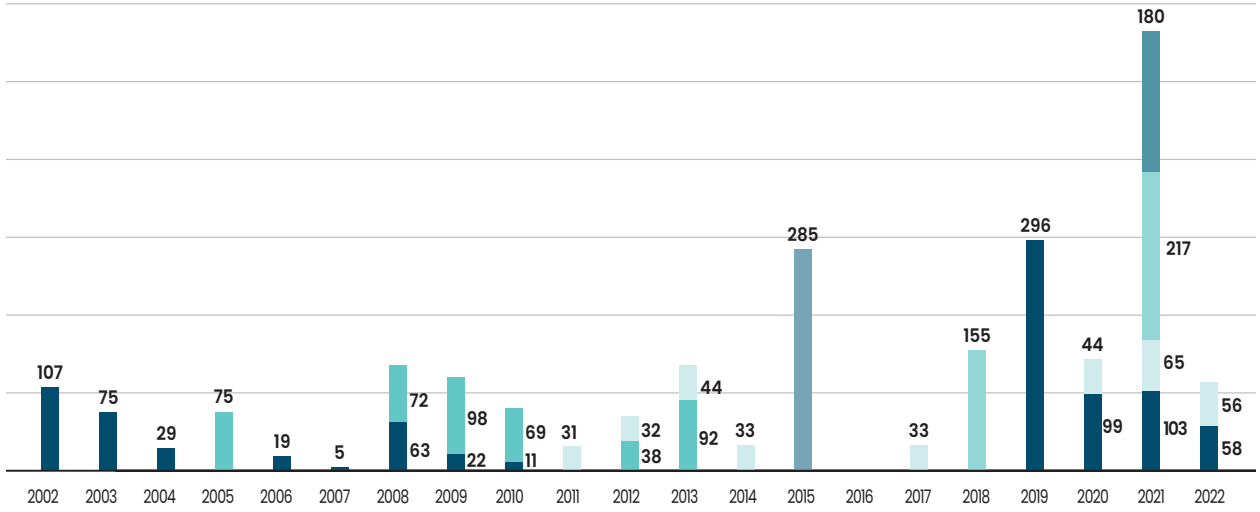


1.113 miljoen EUR
Nieuwe financieringen afgesloten in 2022

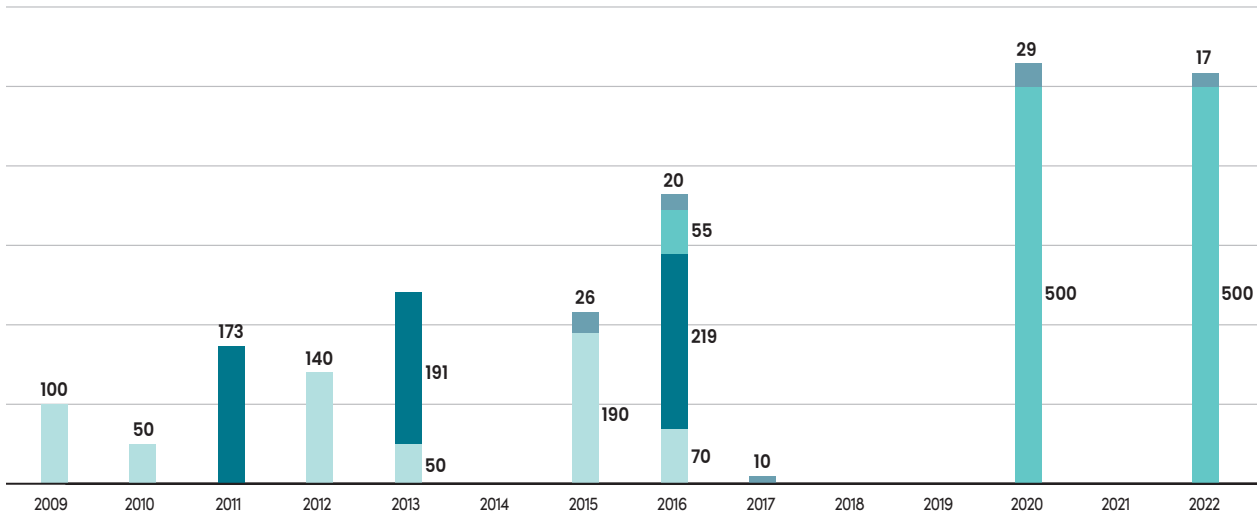
45,6 %
Schuldgraad op 31.12.2022

1,2 %
Gemiddelde rentevoet in 2022

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 klassieke bankleningen, green & social loans, 'klassieke' (niet-converteerbare) obligaties, converteerbare obligaties (waarvan de laatste verviel in 2021), green & social of sustainable bonds en duurzaam handelspapier op lange en korte termijn om zich te financieren. Daarnaast werkt de vennootschap nauw samen met een twintigtal financiële instellingen.

Regelmatige toegang tot de kapitaalmarkten

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

Schuldgraad in de buurt van 45 %

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

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

Optimalisatie van de looptijd en de financieringskosten

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

Aangezien een deel van de schuld is aangegaan tegen een 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 speler in de Europese vastgoedsector, zet Cofinimmo zich al bijna 15 jaar in voor een globale ESG-strategie. Geconfronteerd met de risico's van de klimaatverandering heeft Cofinimmo besloten om haar milieu-ambities te verhogen. De in 2019 uitgevoerde strategische reflectie heeft geleid tot het ambitieuze project om de energie-intensiteit van de activa van Cofinimmo tegen 2030 met 30 % te verminderen (ten opzichte van het niveau van 2017), met als doel 130 kWh/m² te bereiken (Project 30³). Deze doelstelling is vastgesteld volgens de methode van de 'science-based targets', die het mogelijk maakt objectief te bepalen welke inspanning moet worden geleverd om bij te dragen tot de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde tot maximaal 1,5°C te beperken. Het sluit aan bij de talrijke ESG-initiatieven van Cofinimmo en sluit actief aan bij het Akkoord van Parijs dat tijdens COP 21 werd gesloten en tijdens COP 26 in 2021 en later tijdens COP 27 in 2022 werd herbevestigd. Dit bedrijfsproject, dat begin 2020 van start is gegaan, betreft niet alleen de kantoor- en zorgsector, maar ook alle activiteiten die rechtstreeks binnen het bedrijf worden beheerd, zoals de verwervingen en de verkopen, de ontwikkeling, het bouwbeheer en het dagelijks beheer van gebouwen. Alleen met een 360°-aanpak, waarbij rekening wordt gehouden met de volledige levenscyclus van de gebouwen, kan de doelstelling worden bereikt.

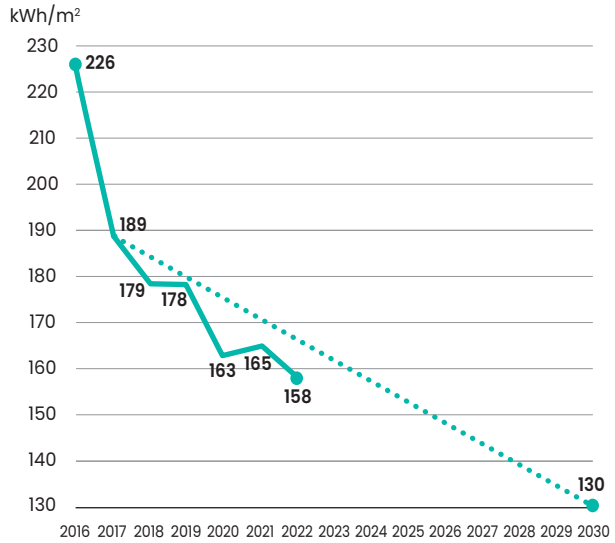
In 2022 zette Cofinimmo de uitvoering van het 30³-project voort om de energie-intensiteit te verminderen, als onderdeel van een net-zero-routekaart om bij te dragen tot de overgang naar een koolstofarm systeem. Dit traject omvat bepaalde maatregelen die zowel betrekking hebben op strategische gebouwen, zoals bij renovaties, die de kern vormen van de koolstofarme strategie van Cofinimmo, als op de volledige portefeuille, met als actiepijler de grotere beschikbaarheid van reële gegevens over het energieverbruik. Cofinimmo wil deze doelstelling bereiken via de systematische installatie van op afstand uitleesbare meters en de oprichting van een partnership met de stakeholders die wensen bij te dragen tot de vermindering van de energie-intensiteit.

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 30 % van de energie-intensiteit aan, ongeacht de sector, over de laatste zes jaar.

De aanpak van Cofinimmo inzake de risico's en kansen die gepaard gaan met de klimaatverandering is uitdrukkelijk bedoeld om in overeenstemming te zijn met de aanbevelingen van de Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Onderstaande infografiek toont een visuele voorstelling van de TCFD-indicaties toegepast op de activiteiten van Cofinimmo.

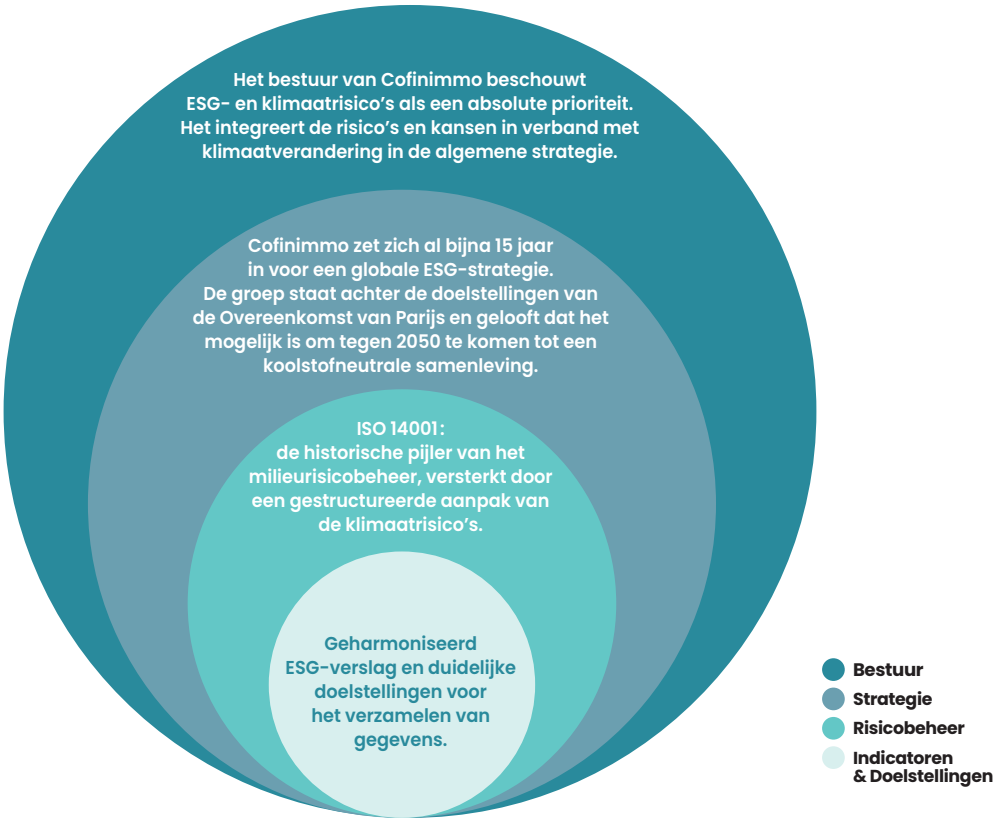
Evolutie van de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille tussen 31.12.2016 en 31.12.2022



De belangrijkste risico's zijn opgenomen in het hoofdstuk 'Risicofactoren', rubriek 'Ecologische, sociale en governance risico's' (zie bladzijde 9). Een gedetailleerde beschrijving van het effect van de risico's en kansen van klimaatverandering op de strategie is te vinden in het publieke antwoord op de vragenlijst van het Carbon Disclosure Project (CDP) via www.cdp.net.

In het in dit document opgenomen ESG-verslag wordt beschreven hoe de groep de risico's van klimaatverandering beheert. Meer bepaald worden de procedures omschreven die erop gericht zijn de uitstoot van broeikasgassen (BKG) die verband houden met de energie-intensiteit van de portefeuille te verminderen. Aan de basis van deze gestructureerde planning als antwoord op de klimaatrisico's ligt een jarenlange inspanning van Cofinimmo inzake de transparantie van ESG-gegevens via gestandaardiseerde rapportering van ESG-prestatiemaatstaven volgens de EPRA sBPR-rapporteringsnorm (zie bladzijden 322 tot 341). In lijn met deze ESG-strategie wil Cofinimmo een duurzaam financieringsbeleid voeren, beschreven in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' (zie bladzijden.89 tot 101). Ten slotte is de governance van ESG-aspecten, waaronder risico's en kansen op het gebied van klimaatverandering, goed geïntegreerd in de algemene governancestructuur, waarbij de Head of ESG in directe lijn staat met de CEO. Voor meer details over de governancestructuur van Cofinimmo en het engagement van de vennootschap om de ESG- en klimaatrisico's op alle niveaus van deze structuur op te volgen, zie de 'corporate governance verklaring' op bladzijde 201.

TCFD-referentie



Kerncijfers op 31.12.2022

Operationeel

6,2 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille
+9% in 2022

318 miljoen EUR
Vastgoedresultaat
+8% in 2022

>2.485.000 m²
Totale oppervlakte

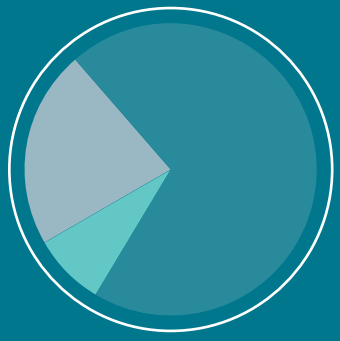
13 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

98,7%
Bezettingsgraad

5,6%
Brutohuurrendement bij 100% verhuur van de portefeuille

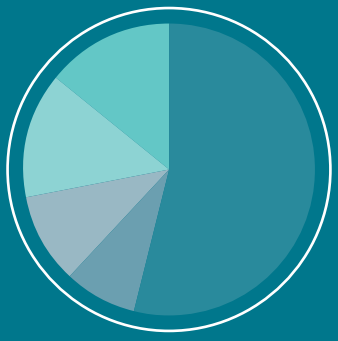
Verdeling van de portefeuille per sector

- **70%** Zorgvastgoed
- **22%** Kantoren
- **8%** Vastgoed van distributienetten



Verdeling van de portefeuille per land

- **55%** België
- **8%** Frankrijk
- **10%** Nederland
- **14%** Duitsland
- **14%** Overige*



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

Financieel

2,8 miljard EUR
Beurskapitalisatie

BEL20® by EURONEXT

108,78 EUR
Gemiddelde beurskoers van het aandeel in 2022

-37,5 %
Brutorendement[1] van het aandeel in 2022, vergelijkbaar met de variatie van de EPRA Europe-index (-36,5 %)

6,95 EUR/ aandeel
EPRA-resultaat

110,74 EUR/ aandeel
Netto-actiefwaarde

45,6 %
Schuldgraad

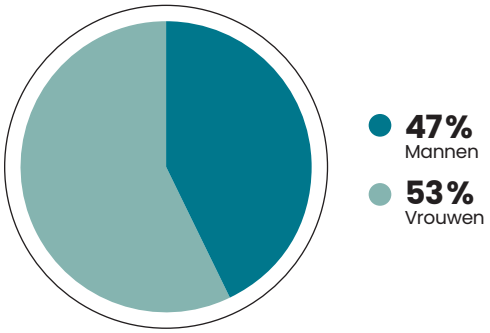
1,2 %
Gemiddelde rentevoet

BBB/lange termijn & A-2/korte termijn
Rating Standard & Poor's[2]

1. Variaties in de aandelenkoers + dividendrendement.
2. Publicatie van Standard & Poor's van 25.03.2022.

ESG

161 medewerkers



158 kWh/m²

Gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille

57%

van de portefeuille heeft een EPC-certificering

64%

van de portefeuille wordt op afstand opgevolgd

80%

Bezoldigingsverhouding tussen de geslachten (vrouwen/mannen)

5.500

uren betaalde opleiding

Geconsolideerde kerncijfers

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.200	5.710	4.869
(x 1.000 EUR)	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Vastgoedresultaat	317.534	293.885	255.956
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	257.067	241.318	211.112
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	222.496	212.131	181.457
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep	216.937	40.748	-21.906
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep	43.505	7.458	-40.330
Nettoresultaat – aandeel groep	482.938	260.337	119.222
Operationele marge	81,0%	82,1%	82,5%
	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer[1]	1,00%	0,95%	0,98%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten[2] (in jaren)	13	12	12
Bezettingsgraad[3]	98,7%	98,1%	97,4%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille[4]	5,6%	5,6%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille[5]	5,3%	5,3%	5,6%
Schuldgraad[6]	45,6%	44,2%	46,1%
Gemiddelde rentevoet[7]	1,2%	1,1%	1,3%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de schuld (in jaren)[8]	5	5	5

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 opzeggingsmogelijkheid 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 (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.
5. Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.
6. Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-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 93.

Transacties & verwezenlijkingen in 2022

T1

januari

België

Ondertekening van een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de toekomstige desinvestering van de volle eigendom van het kantoorgebouw Everegreen (Brussel gedecentraliseerd) voor ongeveer 23 miljoen EUR.

Spanje

Verwerving van een terrein in Oviedo (Asturië) voor de bouw van een woonzorgcentrum voor ongeveer 12 miljoen EUR (terrein + werken).

Finland

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Vantaa.

Duitsland

Verwerving van twee woonzorgcentra in Essenheim (Mainz-Bingen) en een woonzorgcentrum in Bruchmühlbach-Miesau (Kaiserslautern) voor ongeveer 39 miljoen EUR.

Financiering

Uitgifte van een 2e publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR aan 1% over 6 jaar. Verlenging van een kredietlijn van 25 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2026 te verschuiven.

februari

Frankrijk

Verwerving van een woonzorgcentrum (EHPAD) in Le Havre (Normandië) voor ongeveer 27 miljoen EUR.

Spanje

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Sarriguren (Navarra). Verwerving van een terrein in Elche (Valencia) voor de bouw van een woonzorgcentrum voor ongeveer 8 miljoen EUR (terrein + werken). Verwerving van een terrein in Castellón de la Plana (Valencia) voor de bouw van een woonzorgcentrum voor ongeveer 12 miljoen EUR (terrein + werken).

Financiering

Verlenging van een kredietlijn van 100 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven.



Woonzorgcentrum - Castellón de la Plana (ES)

maart

België

Ondertekening van een overeenkomst met betrekking tot de renovatie en uitbreiding van een woonzorgcenturm in Marche-en-Famenne (Luxemburg) voor ongeveer 8 miljoen EUR.

Frankrijk

Verkoop van een woonzorgcentrum (EHPAD) in Montcontour (Bretagne) voor 1 miljoen EUR.

Nederland

Verwerving van een woonzorgcomplex in Velp (Gelderland) voor ongeveer 8 miljoen EUR.

Duitsland

Opheffing van de voorwaarden met betrekking tot de verwerving van een woonzorgcentrum in Leipzig (Saksen).

Spanje

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Cartagena (Murcia).



▶ Woonzorgcentrum Villa Batavia - Grimbergen (BE)

T2

april

Nederland

Verwerving van een terrein in Hoogerheide (Noord-Brabant) voor de bouw van een woonzorgcentrum voor ongeveer 26 miljoen EUR (terrein + werken).

Finland

Verwerving van de vennootschap die een woonzorgcentrum in Raisio (Turku) ontwikkelt voor ongeveer 15 miljoen EUR. Verwerving van de vennootschappen die eigenares zijn van zes zorgvastgoedactiva in Zuid-Finland voor ongeveer 21 miljoen EUR.



▶ Woonzorgcentrum - Sipoo (FI)

mei

België

Ondertekening van een overeenkomst met betrekking tot de verwerving van twee woonzorgcentra voor een totale waarde van ongeveer 24 miljoen EUR. Een woonzorgcentrum ligt in Grimbergen (Vlaams-Brabant), het andere ligt in Mont-de-l'Enclus (Henegouwen). De transactie met betrekking tot de site in Mont-de-l'Enclus werd gerealiseerd door de inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap die de site bezit. Ondertekening van drie onderhandse overeenkomsten met betrekking tot de desinvestering van de volle eigendom van drie kantoorgebouwen (Brussel gedecentraliseerd) voor ongeveer 52 miljoen EUR.

Nederland

Voorlopige oplevering van een zorgvastgoedsite in Rotterdam (Zuid-Holland).

Spanje

Verwerving van een terrein in Córdoba (Andalusië) voor de bouw van een woonzorgcentrum voor ongeveer 15 miljoen EUR (terrein + werken). Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Lleida (Catalonië).

Finland

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Turku.

Financiering

Nieuwe gesyndiceerde 'sustainability-linked'-kredietlijn van 315 miljoen EUR. Nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen EUR op 8 jaar. Uitgifte van handelspapier voor in totaal 17 miljoen EUR op 7 jaar.

juni

Frankrijk

Voorlopige oplevering van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Revin (Ardennen).

Duitsland

Ondertekening van overeenkomsten voor de verwerving, onder bepaalde voorwaarden, van twee zorgsites voor ongeveer 23 miljoen EUR. Een site ligt in Wadersloh (Noordrijn-Westfalen) en de andere in Bad Schwartau (Schleswig-Holstein). De voorwaarden werden in september 2022 opgeheven.

Spanje

Verwerving van een terrein in Murcia (Murcia) voor de bouw van een woonzorgcentrum voor ongeveer 14 miljoen EUR (terrein + werken).

Financiering

Keuzedividend in aandelen: 42,3 % van de dividendcoupons van 2021 uitgekeerd onder de vorm van nieuwe aandelen voor een totaalbedrag van 56,4 miljoen EUR. Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn (nu 'sustainability-linked') van 50 miljoen EUR die in augustus 2022 zou vervallen om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven.



▶ Woonzorgcentrum - Wadersloh (DE)



▶ **Woonzorgcentrum - Jülich (DE)**

T3

juli

Nederland

Verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een eerstelijnszorgcentrum in Vlaardingen (Zuid-Holland) voor ongeveer 5 miljoen EUR.

Spanje

Ondertekening van een overeenkomst voor de bouw van een woonzorgcentrum op een eerder aangekocht terrein in Tomares (Andalusië) voor ongeveer 13 miljoen EUR (terrein + werken). Verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschap die een woonzorgcentrum in Legazpi (Madrid) ontwikkelt voor ongeveer 12 miljoen EUR. De voorlopige oplevering van het woonzorgcentrum vond plaats in oktober 2022.

Italië

Investering in twee woonzorgcentra in Novara en Beinasco (Piëmont) voor ongeveer 22 miljoen EUR.

Financiering

Herfinanciering van een kredietlijn (nu 'sustainability-linked') van 62 miljoen EUR die in juli 2022 zou vervallen om de vervaldatum naar 2029 te verschuiven.

augustus

België

Voorlopige oplevering van de uitbreiding van een zorgcomplex in Leuven (Vlaams-Brabant).

Duitsland

Ondertekening van een overeenkomst met betrekking tot de verwerving, onder bepaalde voorwaarden, van een woonzorgcentrum in Jülich (Noordrijn-Westfalen) voor ongeveer 18 miljoen EUR. De voorwaarden werden in september 2022 opgeheven.



▶ **Woonzorgcentrum - Novara (IT)**

september

België

Verkoop van de kantoorgebouwen Kolonel Bourg 122 en Omega Court (Brussel gedecentraliseerd) voor respectievelijk meer dan 4 miljoen EUR en ongeveer 28 miljoen EUR.

Duitsland

Voorlopige oplevering en opname in de consolidatiekring van een milieuvriendelijke zorgcampus in Jülich (Noordrijn-Westfalen).

Spanje

Voorlopige oplevering van de herinrichting van een woonzorgcentrum in El Puerto de Santa María (Andalusië). Bouw van 2 woonzorgcentra, een in Ourense (Galicië) en een in Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden) voor ongeveer 23 miljoen EUR.

Finland

Voorlopige oplevering van twee woonzorgcentra: een in Ylöjärvi en een in Rovaniemi.

Financiering

Nieuwe bilaterale kredietlijn van 14 miljoen EUR op 9 jaar.

T4

oktober

België

Ondertekening van een onderhandse overeenkomst voor de toekomstige verwerving van het kantoorgebouw Wet 89 (Brussel CBD) voor ongeveer 7 miljoen EUR.

Nederland

Verwerving van een woonzorgcentrum in Twello (Gelderland) voor ongeveer 11 miljoen EUR.

Duitsland

Ondertekening van overeenkomsten voor de verwerving, onder bepaalde voorwaarden, van vier zorgsites: een in Nienburg (Nedersaksen), een in Bad Dürrheim, een in Pforzheim (Baden-Württemberg) en een in Lindenfels (Hessen) voor ongeveer 61 miljoen EUR. Voor de site in Nienburg werden de voorwaaren in het 3e kwartaal van 2022 opgeheven. Voor de andere drie sites werden de voorwaarden in het 4e kwartaal van 2022 opgeheven.

Finland

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Turku.

Financiering

Nieuwe bilaterale kredietlijn van 45 miljoen EUR op 5 jaar. Nieuwe bilaterale 'sustainability-linked' kredietlijn van 40 miljoen EUR op 7 jaar.



▶ **Woonzorgcentrum - Twello (NL)**

november

Spanje

Bouw van een woonzorgcentrum op een eerder aangekocht terrein in Maracena (Andalusië) voor ongeveer 12 miljoen EUR (terrein + werken). Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Castellón (Valencia).

Financiering

Verlenging van een kredietlijn van 25 miljoen EUR met 1 jaar om de looptijd tot 2023 te brengen.



▶ **Woonzorgcentrum - Maracena (ES)**

december

België

Verwerving van een woonzorgcentrum in Luik (Luik) door de inbreng in natura van het gebouw voor ongeveer 34 miljoen EUR. Verkoop van drie kantoorgebouwen voor ongeveer 43 miljoen EUR. Verkoop van een grondreserve voor ongeveer 5 miljoen EUR. Opheffing van de opschortende voorwaarden voor de site in Grimbergen. De transactie werd afgerond door de inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap die het terrein bezit.

Frankrijk

Verkoop van drie zorgactiva (Bouches-du-Rhône, Gers, Val d'Oise) voor ongeveer 8 miljoen EUR. Verkoop van verschillende MAAF-verzekeringsagentschappen voor ongeveer 12 miljoen EUR.

Spanje

Verwerving van een woonzorgcentrum in Vallecas (Madrid) voor ongeveer 10 miljoen EUR.

Finland

Verwerving van de vennootschap die een uitbreiding zal ontwikkelen van een bestaand woonzorgcentrum in Rovaniemi voor ongeveer 9 miljoen EUR (werken inbegrepen).

Financiering

Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met 1 jaar om de looptijd tot 2027 te brengen. Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 40 miljoen EUR die in februari 2023 vervalt om de looptijd te verlengen tot 2028.



caring, living, working

-Together in Real Estate-

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

70%
caring

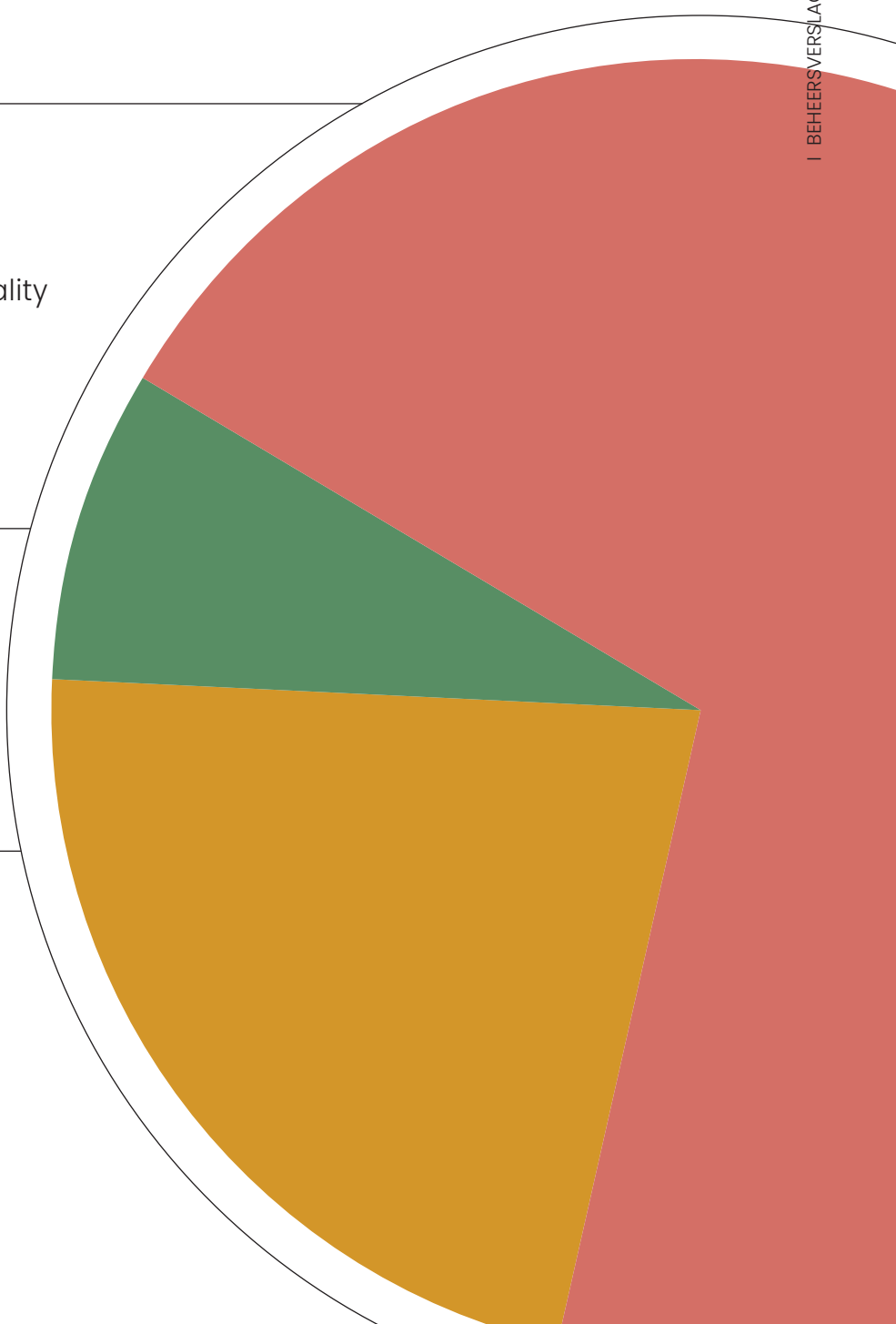
To be a leading European healthcare REIT with a top quality portfolio, also participating in innovative real estate concepts addressing healthcare challenges

8%
living

An opportunity-seeking approach with long-term income

22%
working

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





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

caring



Woonzorgcentrum Sauvegarde - Puurs-Sint-Amands (BE)

Zorgvastgoed

70%
van de geconsolideerde portefeuille

300
activa

4,4 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

>28.500
Aantal bedden

547 miljoen EUR
geïnvesteerd in 2022

>1.700.000 m²
Oppervlakte

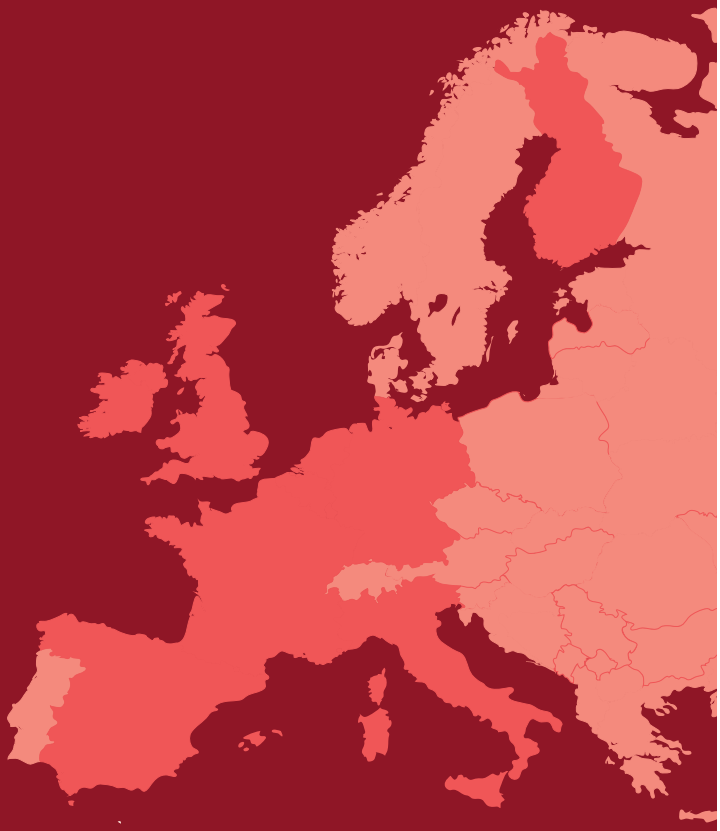
5,4%
Brutohuurrendement

150 kWh/m²
Energie-intensiteit binnen de sector

99,9%
Bezettingsgraad

15 jaar
Gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten

13
gebouwen met een BREEAM-certificaat



Met een portefeuille die gespreid is over negen landen en bestaat uit 300 activa die het volledige zorgspectrum omvatten, gaande van eerstelijnszorg tot zorgcentra, is Cofinimmo vandaag één van de belangrijkste investeerders in zorgvastgoed in Europa, een leidende positie die de groep nog verder wil versterken in de toekomst.

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

39 %
België

11 %
Frankrijk

11 %
Nederland

19 %
Duitsland

19 %
Overige*

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



Woonzorgcentrum - Weil am Rhein (DE)

Sectorkenmerken[1]

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

De laatste jaren hebben de Belgische en Franse markt de ontwikkeling gekend van grote groepen uitbaters met een internationale aanwezigheid. In Nederland en Duitsland zijn de uitbaters over het algemeen kleiner en beperken zij zich over het algemeen tot afgebakende lokale regio's. De laatste jaren is de consolidatie van uitbaters in Duitsland 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 neemt het aantal 65-plussers sneller toe dan in de overige Europese landen. Het aanbod aan woonzorgcentra heeft het echter moeilijk om aan de behoeften van de bevolking en de moderne comfort- en veiligheidsnormen te voldoen. In Italië is de capaciteit van verpleeghuisbedden een van de laagste in Europa. De private sector is goed voor 20% van de bedden en zal naar verwachting de komende jaren aanzienlijk groeien. Ten slotte heeft het Verenigd Koninkrijk een van de meest uitgebreide woonzorglandschappen in Europa, hoewel de sector sterk gefragmenteerd blijft. Naast de noodzaak om het aantal bedden in de zorgcentra uit te breiden, moeten ook de kwaliteitsproblemen van het huidige aanbod worden aangepakt.

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

Sterk groeipotentieel

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

De vergrijzing van de bevolking is een trend die zich in de meeste Europese landen steeds sterker aftekent. In 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. Dit zal leiden tot een groeiende behoefte aan bedden in gespecialiseerde zorginstellingen. In België zullen tegen 2030-2035 naar schatting bijna 40.000 extra bedden nodig zijn. 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 zal het aantal 65-plussers jaarlijks met bijna 2% stijgen, 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 zorgbehoevende ouderen met ongeveer 85.000 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, twee 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 verhogen, wat neerkomt op ongeveer 300.000 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. Om een capaciteit te bereiken die vergelijkbaar is met die van de meeste andere West-Europese landen, zou de beddencapaciteit met ongeveer een derde van de huidige capaciteit van ongeveer 15.000 bedden moeten worden uitgebreid.

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

Budgettaire beperkingen: streven naar oplossingen met een lagere maatschappelijke kostprijs

Parallel hiermee vertegenwoordigen de uitgaven in de gezondheidszorg een belangrijk aandeel van het bbp, zowel in België, als in Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Italië, Ierland of het Verenigd Koninkrijk. Dit aandeel bedraagt tussen 6,5% en 13%, naargelang het land. In een context van budgettaire beperkingen, vraagt de zorgorganisatie meer rationalisering en moeten private spelers het steeds vaker overnemen van de publieke sector. Nieuwe, modernere en minder dure structuren die beter aangepast zijn aan de behoeften van de patiënt worden gecreëerd om op deze trend in te spelen. Zij genereren een groeiende vraag naar financiering van zorgvastgoed.

Professionalisering van de uitbaters

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

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

een quasi-monopolie. In Duitsland en Frankrijk ligt de situatie hier ergens tussenin. Private dienstverleners in Finland nemen meer dan een kwart van de totale sector voor hun rekening. 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 91.000 bedden uitbaat, gespreid over bijna 1.100 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.

Situatie van bepaalde zorguitbaters

De eerste opmerkingen over onderzoeken en controles van bepaalde zorguitbaters zijn te vinden op bladzijde 35 van het universele registratiedocument 2021, dat op 08.04.2022 werd gepubliceerd.

In Frankrijk hebben de onderzoeken in woonzorgcentra van Orpea, een Franse zorguitbater die actief is in de ouderenzorg, in het voorjaar van 2022 geleid tot de publicatie van verschillende uitvoerige verslagen, zowel door de bevoegde autoriteiten, als door de betrokken zorguitbater. Sinds de zomer van 2022 zijn corrigerende maatregelen met betrekking tot de werking van de onderneming en krachtige beslissingen op het niveau van het bestuur – zoals de benoeming van een bijna volledig vernieuwd uitvoerend comité en nieuwe bestuurders – doorgevoerd.

De opening van een minnelijke schikkingsprocedure[1] heeft op 01.02.2023 geleid tot een principeakkoord – dat op 14.02.2023 is bevestigd door de ondertekening van een lock-up overeenkomst[1] – over de herstructurering van de financiële schuld van Orpea, het verkrijgen van nieuwe financiële middelen en de aanpassing van haar convenanten, binnen een stabiel en rechtszeker kader[1]. Dit akkoord dat door de Handelsrechtbank van Nanterre dient te worden bekrachtigd, voorziet een meerderheidsbelang van de Franse Staat, via de Caisse des dépôts et consignations (CDC) en de omzetting in kapitaal van een deel van de schuld van Orpea. Orpea – die op 13.02.2023 een omzet van 4,68 miljard EUR voor 2022 bekendmaakte, een stijging met 8,9 %[1] – moet daarom haar nieuwe strategie 'Orpea verandert met u en voor u'[1] verder uitvoeren, in het belang van haar werknemers, bewoners en hun families.

Cofinimmo heeft kennis genomen van het bestaan van een 'Toekomstplan van 90 miljoen euro' dat Orpea België heeft aangekondigd naar aanleiding van haar buitengewone ondernemingsraad van 16.02.2023 (zie persbericht van Orpea België op 16.02.2023), waarin de zorguitbater de hergroepering van tien van haar woonzorgcentra in Vlaanderen en Brussel heeft aangekondigd. Volgens de eerste artikels in de lokale pers maken enkel twee van de tien betrokken woonzorgcentra deel uit van de portefeuille van Cofinimmo. Cofinimmo herinnert eraan dat de bestaande langetermijncontracten van kracht blijven.

Ter herinnering: op 31.12.2022 vertegenwoordigt Orpea 6,1 % van de huurgelden van Cofinimmo (België 2,5 %, Frankrijk 1,5 %).

In januari 2023 werd Cofinimmo op de hoogte gebracht dat in Duitsland twee privé-uitbaters van woonzorgcentra, Curata en Convivo het faillissement hebben aangevraagd. De blootstelling van Cofinimmo als eigenaar aan deze twee uitbaters is zeer beperkt (respectievelijk minder dan 0,2 % van de contractuele huurgelden voor Convivo en minder dan 1 % van de contractuele huurgelden voor Curata). Cofinimmo is van mening dat deze aankondigingen voor betrokken uitbaters onder meer het gevolg zijn van de 'post-Covid' context ten gevolge van een voor hen specifieke situatie.

Ondertussen blijven de sites operationeel. Cofinimmo volgt de situatie op de voet en voert constructieve gesprekken met deze ondernemingen om op haar eigen schaal bij te dragen tot een oplossing en, indien nodig, andere uitbaters te vinden om de sites over te nemen, in het belang van alle bewoners en hun families.

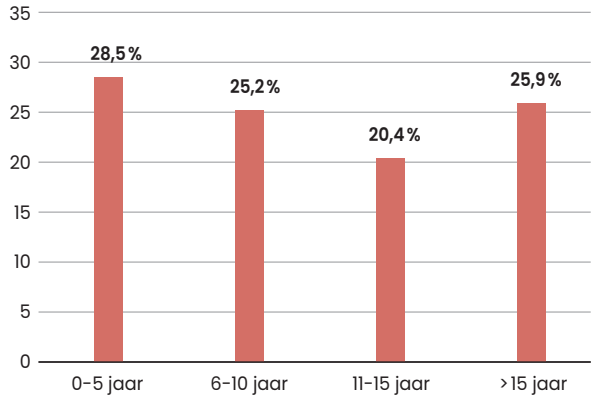
Wetgevende context

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

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

1. Zie persberichten van Orpea van 26.10.2022, 15.11.2022, 01.02.2023, 13.02.2023 en 14.02.2023.

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per leeftijd van de gebouwen (op 31.12.2022 – in reële waarde)



Uitvoering van de strategie

Verwervingen van activa

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

- **zorgketen:** integratie van het actief in zijn omgeving en zijn rol in de toeleveringsketen van de gezondheidszorg;
- **intrinsieke kwaliteiten:** grootte van de kamers en andere ruimtes, terras of tuin, lichtinval, functionaliteit voor de bewoners/patiënten en het zorgpersoneel enz.;
- **energieprestatie:** technische installaties, isolatie enz.;
- **uitbater-huurder:** ervaring, kwaliteitsreputatie in de zorg, financiële draagkracht, groeiambities enz.;
- **ligging:** toegankelijkheid met wagen en openbaar vervoer, plaatselijk belastingniveau enz.;
- **omgeving:** aanwezigheid van handelszaken, aangenaam uitzicht, levensstandaard van de bewoners in de regio, vergelijkbaar zorgaanbod in de omgeving, toekomstige evolutie van de demografie, enz.

Project(her)ontwikkelingen

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

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

▶ ESG

Cofinimmo wil ten volle haar maatschappelijke en ecologische verantwoordelijkheid opnemen.

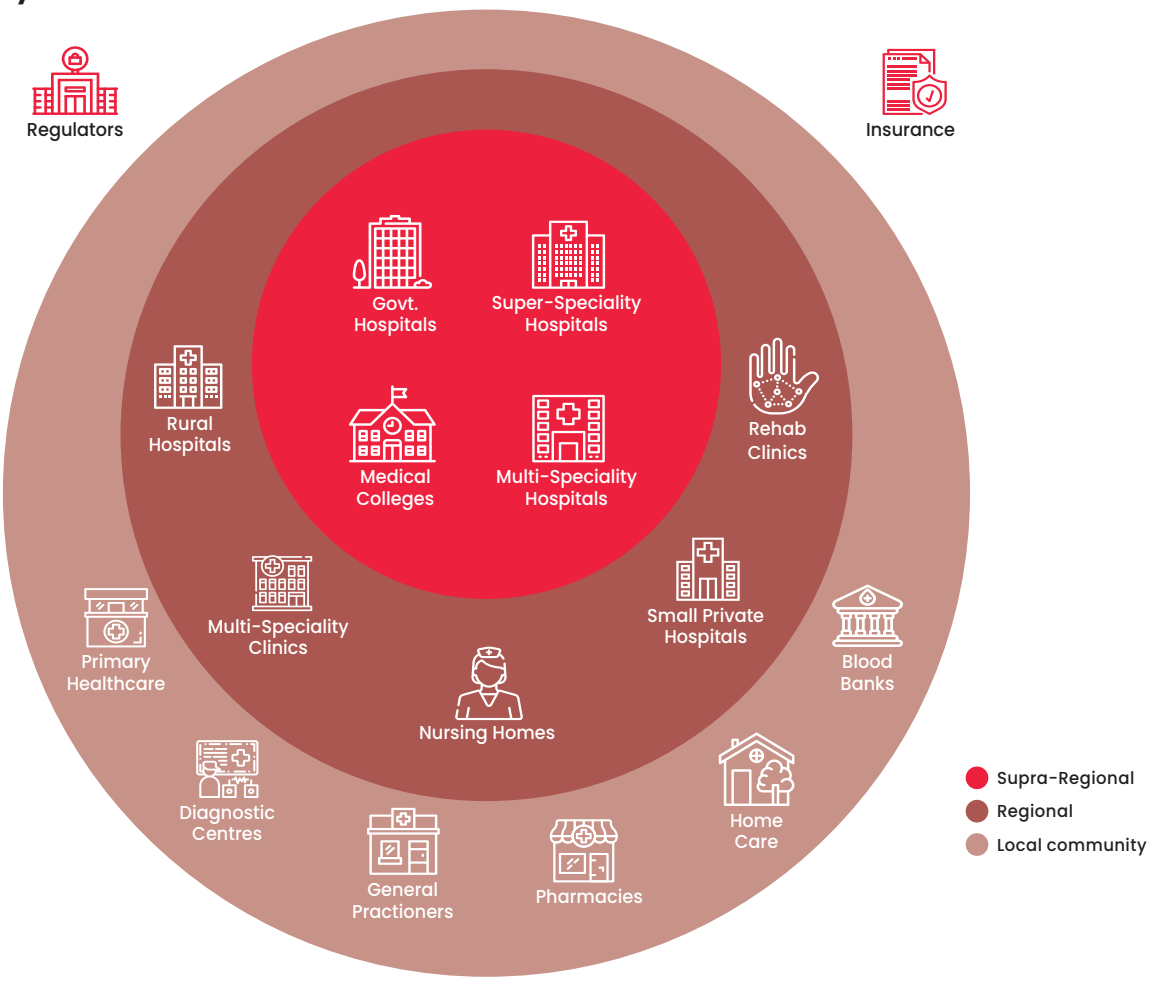
Bij de verwerving van activa houdt Cofinimmo rekening met factoren zoals bodemvervuiling, de aanwezigheid van asbest, de ligging en het overstromingsrisico. In de landen waar zij actief is, en voor deze sector, wordt de regelgeving inzake energieprestaties steeds restrictiever. Cofinimmo houdt dus systematisch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

Het beheer van project(her)ontwikkelingen in zorgvastgoed, de beslissingen en de initiatieven van Cofinimmo hebben een belangrijke impact op de duurzaamheid van de activa. Ten eerste omdat Cofinimmo, door op maat gemaakte, innovatieve en comfortabele gebouwen te ontwikkelen, ernaar streeft om zo goed mogelijk in te spelen op de veranderende huisvestings- en zorgbehoeften van kwetsbare of zorgbehoevende personen. Vervolgens omdat Cofinimmo erop toeziet dat de gebouwen op een doordachte manier in het stedelijke landschap worden geïntegreerd, met bijzondere aandacht voor de esthetiek en het gemengde karakter van de wijken. Tot slot omdat Cofinimmo het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen aanmoedigt om de koolstofvoetafdruk van de gebouwen die ze ontwikkelt te beperken. In dit kader garanderen BREEAM-certificeringen een zeer hoog niveau van duurzaamheid. Een voorbeeld hiervan is het woonzorgcentrum in Lleidà (Spanje), een projectontwikkeling die in mei 2022 werd opgeleverd en de derde site in dit segment die het BREEAM Excellent-niveau behaalt in de portefeuille. Voor bestaande gebouwen werden in Duitsland twee BREEAM In-Use-certificaten van het niveau Very Good behaald.

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

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

Healthcare system



Verdeling van de portefeuille per type actief (op 31.12.2022 – op basis van een reële waarde van 4.368 miljoen EUR - in %)

Subsector	Aandeel in de zorgvastgoed-portefeuille	Type vastgoed	Jaar van intrede								
			2005	2008	2012	2014	2019	2020	2021	2021	2021
Zorgcentra - cure	11 %	Acute zorgklinieken			●						
		Revalidatieklinieken		●	●	●			●		
		Psychiatrische klinieken		●	●	●					
Eerstelijnszorg	3 %	Eerstelijnszorgcentra			●			●			
Zorgcentra - care	84 %	Woonzorgcentra	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Assistentiewoningen	●	●	●	●					
		Zorgcentra voor personen met beperking			●			●			
Overige	3 %	Voornamelijk sport- en wellnesscentra	●			●					

Geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2022	Totaal investeringen in 2023	Totaal investeringen na 2023
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
LOPENDE PROJECTONTWIKKELINGEN								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T4 2024	19	13	1	5
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T3 2023	19	11	7	0
Oudenburg	Bouw van een woonzorgcentrum	68	4.500	T3 2023	11	7	4	0
Marche-en-Famenne	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	120	7.600	T4 2024	8	3	4	1
Grimbergen[1]	Bouw van een woonzorgcentrum	82	5.600	T1 2023	19	18	1	0
Frankrijk								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T1 2023	14	11	3	0
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100[2]	6.500	T4 2023	17	11	6	0
Nederland								
Hilversum	Bouw van een zorgkliniek		7.000	T1 2023	30	29	1	0
Hoogerheide	Bouw van een woonzorgcentrum	138	7.400	T1 2024	26	15	12	0
Spanje								
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	172	6.800	T1 2023	15	15	0	0
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T1 2025	16	9	5	2
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T2 2024	14	9	5	1
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T3 2024	12	5	6	1
Elche (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T1 2024	8	4	4	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T3 2024	12	5	7	1
Córdoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T4 2024	15	5	7	3
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T2 2024	14	10	3	1
Tomares (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	3	9	1
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T3 2024	23	6	7	10
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T2 2025				
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T4 2024	12	3	6	3

1. Project opgeleverd na 31.12.2022.
2. Komt overeen met 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang.

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Opper-vlakte (in m²)	Voor-ziene datum	Totaal investe-ringen	Totaal investe-ringen op 31.12.2022	Totaal investe-ringen in 2023	Totaal investe-ringen na 2023
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Finland								
Helsinki	Bouw van een woonzorgcentrum	83	3.900	T2 2023	19	17	2	0
Kuopio[1]	Bouw van een woonzorgcentrum	75	4.200	T2 2023	17	15	2	0
Raisio	Bouw van een woonzorgcentrum	98	5.000	T3 2023	15	9	6	0
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	56	3.500	T2 2024	9	0	6	3
SUBTOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN					**379**	**232**	**115**	**33**
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 8 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.100	95.000	2023-2024	272	22	71	179
Spanje								
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2024	11	3	5	3
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T1 2024	10	6	5	0
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN					**672**	**263**	**195**	**215**

1. Eerste deel van het project opgeleverd na 31.12.2022.

Arbitrage van activa

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

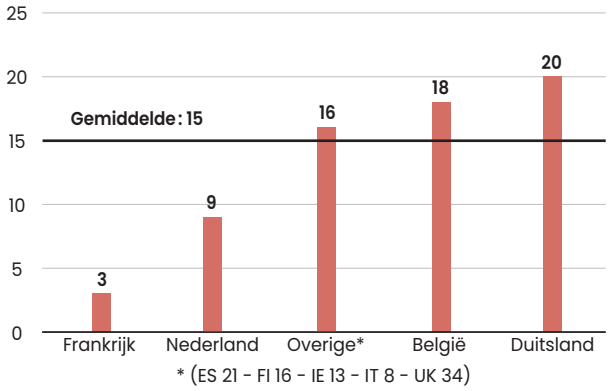
- **per land:** de groep bezit momenteel zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk;
- **per uitbater-huurder:** Cofinimmo heeft meer dan 70 zorguitbaters in haar klanten-huurdersbestand;
- **per type actief:** de zorgvastgoedportefeuille 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 sociaalzekerheidsstelsel.

Opvolging van de financiële prestatie van de verworven sites

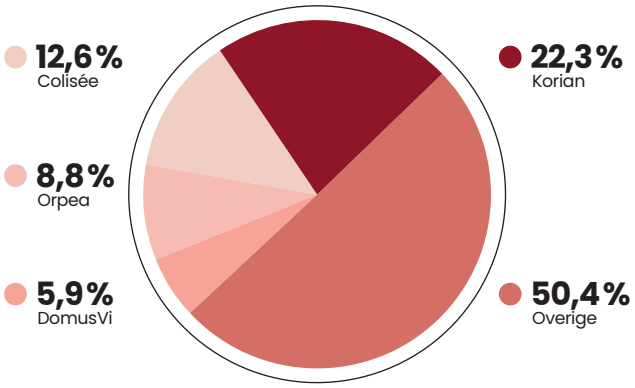
De uitbaters bezorgen Cofinimmo periodieke verslagen over de financiële uitbatingsgegevens voor elk van de sites die de vennootschap bezit. Op basis daarvan kan zij de financiële houdbaarheid van de uitbating, en meer in het bijzonder van de dekking van de huur die door de operationele cashflow ('EBITDAR')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

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten per land tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid (op 31.12.2022 – in jaren)



* (ES 21 - FI 16 - IE 13 - IT 8 - UK 34)

Verdeling van de portefeuille per uitbater-huurder (op 31.12.2022 – op basis van 232 miljoen EUR aan contractuele huren – in %)



547 miljoen EUR
gerealiseerde investeringen in Europa in 2022



▶ **Woonzorgcentrum Ten Berge - Belsele (BE)**

Een grote en hoogwaardige Europese portefeuille

België
39 % van de portefeuille
608.000 m² Oppervlakte
100 % Bezettingsgraad
90 activa

Frankrijk
11 % van de portefeuille
233.000 m² Oppervlakte
99,5 % Bezettingsgraad
51 activa

Nederland
11 % van de portefeuille
193.000 m² Oppervlakte
99,4 % Bezettingsgraad
49 activa

Duitsland
19 % van de portefeuille
376.000 m² Oppervlakte
100 % Bezettingsgraad
56 activa

Spanje
8 % van de portefeuille
149.000 m² Oppervlakte
100 % Bezettingsgraad
24 activa

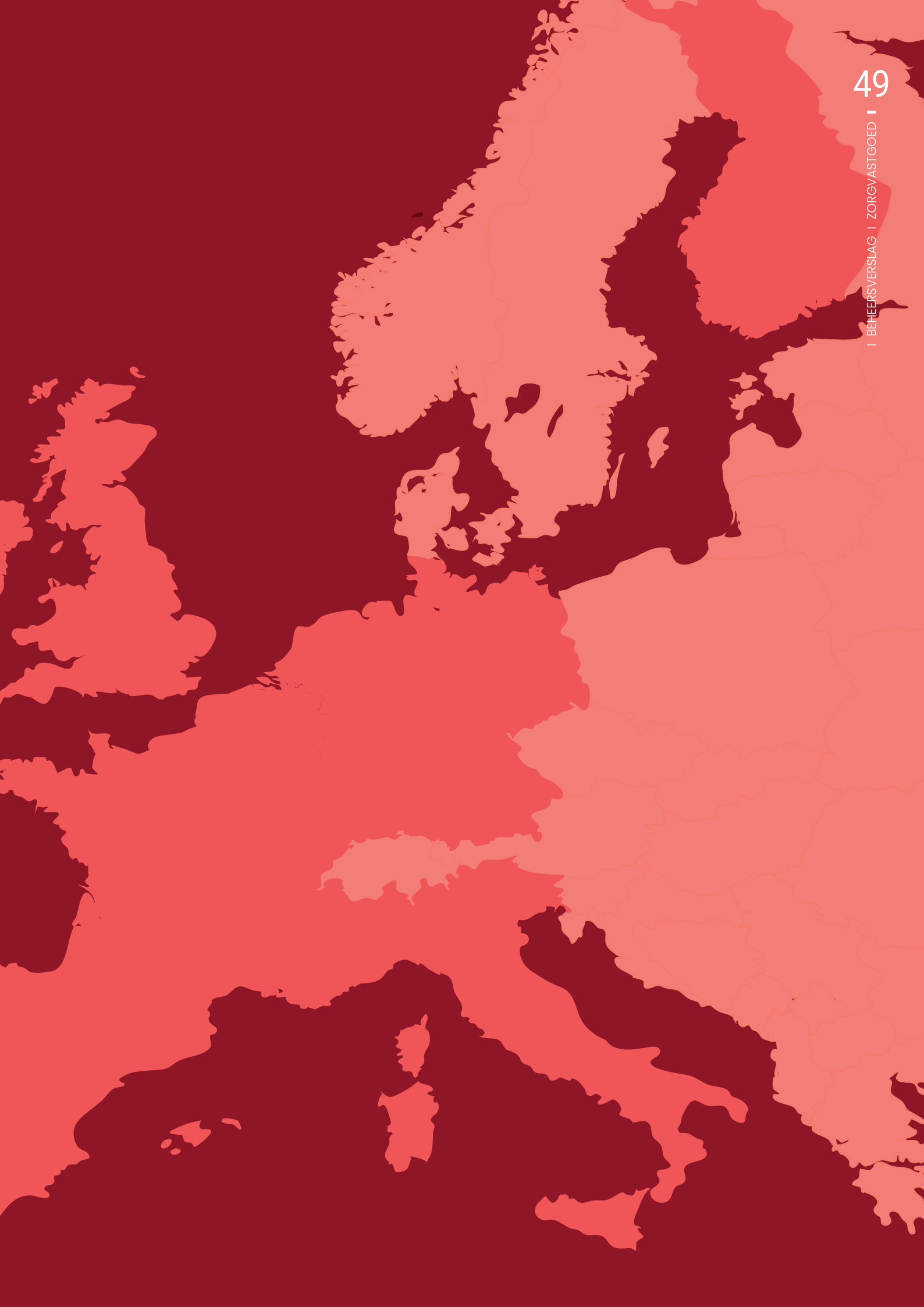
Finland
3 % van de portefeuille
23.000 m² Oppervlakte
100 % Bezettingsgraad
12 activa

Ierland
2 % van de portefeuille
39.000 m² Oppervlakte
100 % Bezettingsgraad
7 activa

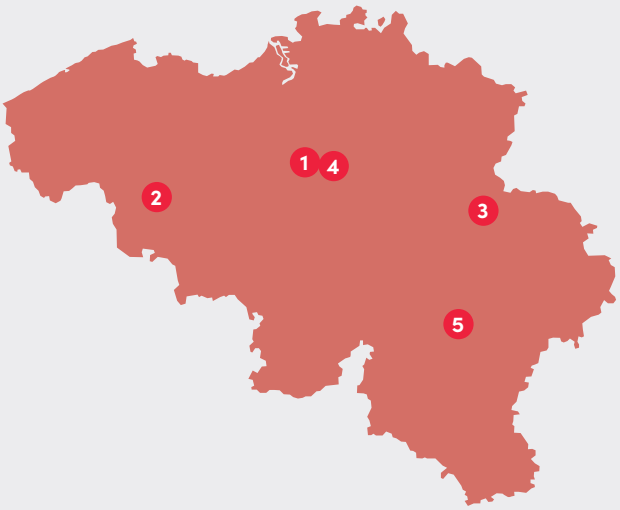
Italië
5 % van de portefeuille
76.000 m² Oppervlakte
100 % Bezettingsgraad
8 activa

Verenigd Koninkrijk
1 % van de portefeuille
9.400 m² Oppervlakte
100 % Bezettingsgraad
3 activa





België



89 miljoen EUR
investeringen in 2022

5
lopende ontwikkelingen

90
operationele sites

11.000
bedden

Cofinimmo bezit in België zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,7 miljard EUR, 20 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 16 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing.

Verwezenlijkingen in 2022

	Naam / Plaats van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Opper-vlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurover-eenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Inves-teringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN									
1	**Grimbergen**	Bouw van een woonzorgcentrum	2023	± 5.600 m²	82 bedden	Orelia Zorg	Triple netto	27	± 24
2	**Mont-de-l'Enclus**	Woonzorgcentrum	2010	± 6.000 m²	70 bedden				
3	**Rocourt**	Woonzorgcentrum	2022	± 10.000 m²	159 bedden	Care-Ion	Triple netto	27	± 34
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN									
4	**Leuven**	Uitbreiding van een zorgcomplex	2022	± 6.500 m²	90 bedden	vzw Home Vogelzang	Triple netto	27	± 16
5	**Marche-en-Famenne**	Woonzorgcentrum	lopende	± 7.600 m²	120 bedden	Armonea	Dubbel netto	20	± 8

Woonzorgcentrum - Rocourt

In 2022 verwierf Cofinimmo een nieuw woonzorgcentrum in Rocourt (provincie Luik). Het ligt in een wijk die gemakkelijk bereikbaar is met het openbaar vervoer en met de wagen, en huisvest voornamelijk bewoners van twee instellingen in de Luikse regio die gesloten werden voor renovatie en die geen deel uitmaken van de Cofinimmo-portefeuille.

Het gebouw, dat 159 bedden aanbiedt over een totale oppervlakte van ongeveer 10.000 m², heeft een goede energie-prestatie. Het is uitgerust met een gasverwarmingssysteem en lucht/waterwarmtepompen voor de koeling, een ventilatiesysteem D voor het ganse gebouw en zonnepanelen. Er worden eveneens laadpalen voor elektrische voertuigen voorzien.

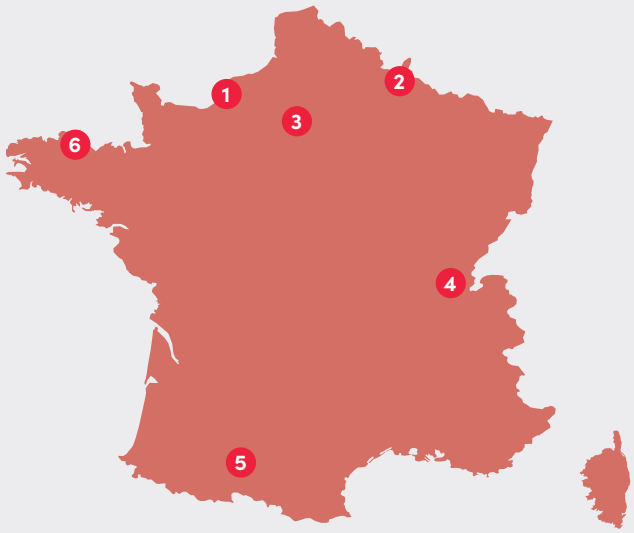


▶ **Woonzorgcentrum Neo - Rocourt (BE)**



▶ **Woonzorgcentrum Villa Batavia - Grimbergen (BE)**

Frankrijk



42 miljoen EUR
Investeringen in 2022

2
lopende ontwikkelingen

51
operationele sites

4.300
bedden

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 487 miljoen EUR, vorderingen van financiële leasing voor 21 miljoen EUR en 49 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen.

Verwezenlijkingen in 2022

Naam / Plaats van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Opper-vlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurover-eenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Inves-teringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN								
1 **Le Havre**	Woonzorgcentrum	2010	± 6.300 m²	104* bedden	DomusVi	Dubbel netto	12	± 27
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN								
2 **Revin**	Nazorg- en revalidatiekliniek (SSR)	2022	± 5.600 m²	91** bedden	Orpea	Dubbel netto	12	± 17
VERKOPEN								
3 **Bezons**	3 woonzorgcentra	1956-1999	± 8.000 m²	± 200 bedden				± 8
4 **Salette**								
5 **Simorre**								
6 **Montcontour**	Woonzorgcentrum	1991	± 1.300 m²	40 bedden				± 1

* Komt overeen met 45 plaatsen gereserveerd voor personen die lijden aan de ziekte van Alzheimer, 7 tijdelijke woonplaatsen, en 15 plaatsen in dagopvang.
** Komt overeen met 81 bedden en 10 plaatsen in dagopvang.

Woonzorgcentrum - Le Havre

In 2022 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum in Le Havre (Seine-Maritime). De site werd in 2010 gebouwd en is momenteel operationeel. Hij ligt in een dichtbevolkte stadszone met verschillende woonwijken en is gemakkelijk bereikbaar dankzij goede wegverbindingen en het openbaar vervoer. In totaal heeft het 104 vaste plaatsen, waarvan 45 gereserveerd voor personen die lijden aan de ziekte van Alzheimer, 7 tijdelijke woonplaatsen evenals 15 plaatsen in dagverblijf, die eveneens voor dit soort patiënten gereserveerd zijn, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.300 m². Daarnaast geniet de locatie de onmiddellijke nabijheid van het privéziekenhuis l'Estuaire.



Woonzorgcentrum Les Jardins d'Elodie - Le Havre (FR)



Nazorg- en revalidatiekliniek - Revin (FR)

Nederland



55 miljoen EUR
investeringen in 2022

2
lopende ontwikkelingen

49
operationele sites

1.500
bedden

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 481 miljoen EUR.

Verwezenlijkingen in 2022

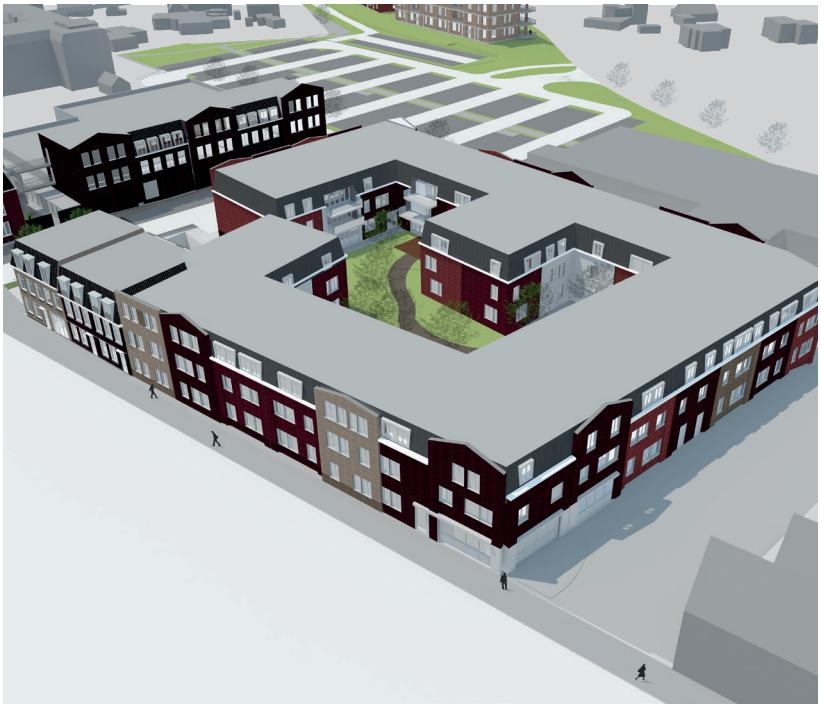
	Naam / Plaats van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Opper-vlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurover-eenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Inves-teringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN									
1	**Velp (Gelderland)**	Woonzorgsite	2015	± 2.600 m²	62 bedden + kantoorgebouw	Stichting Siza	Dubbel netto	15	± 8
2	**Hoogerheide (Noord-Brabant)**	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	± 7.400 m²	138 bedden	Stichting tante Louise	Dubbel netto	20	± 26
3	**Twello (Gelderland)**	Woonzorgcentrum	2016	± 2.500 m²	24 zorgstudio's	Martha Flora	Dubbel netto	20	± 11
4	**Vlaardingen (Zuid-Holland)**	Eerstelijnszorg-centrum	2019	± 1.300 m²	n.v.t.	n.v.t.	Dubbel netto	> 13	± 5
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN									
5	**Rotterdam (Zuid-Holland)**	Renovatie en uitbreiding zorgcomplex	2022	± 9.500 m²	136* bedden	Fundis	Dubbel netto	25	± 23

* Komt overeen met 28 plaatsen voor revalidatie, 60 plaatsen voor geriatrische revalidatie en 48 plaatsen voor langdurige zorg..

Woonzorgcentrum - Hoogerheide

In 2022 verwierf Cofinimmo een perceel grond in Hoogerheide (Noord-Brabant) waarop momenteel een woonzorgcentrum gebouwd wordt in het kader van een turnkey project. Het zal in de nabijheid van winkels, groenzones en woonwijken liggen en goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, de fiets of de auto.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal beschikken over een ondergrondse parkeergarage met 97 plaatsen en een stalling voor 35 fietsen, uitgerust met laadpalen voor elektrische fietsen. Het zal ook faciliteiten voor dagopvang bieden en zal met 138 bedden, verspreid over een oppervlakte van circa 7.400 m², het tekort aan opvangcapaciteit in de regio deels compenseren. Een energielabel van niveau A wordt beoogd voor deze site.



Het toekomstige woonzorgcentrum - Hoogerheide (NL)



Zorgcampus - Rotterdam (NL)

Duitsland



189 miljoen EUR
investeringen in 2022

8
lopende ontwikkelingen

56
operationele sites

5.800
bedden

Cofinimmo bezit in Duitsland een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 845 miljoen EUR en 22 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen).

Verwezenlijkingen in 2022

Naam / Plaats van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN								
1 **Jülich (Noordrijn-Westfalen)**	Woonzorgcentrum	2006	± 5.900 m²	80 bedden	Schönes Leben Gruppe	Dach und Fach[1]	25	± 18
2 **Wadersloh (Noordrijn-Westfalen)**	2 zorgsites	2013-2015	± 5.000 m²	88 bedden	Korian	Dach und Fach	15	± 23
3 **Bad Schwartau (Sleeswijk-Holstein)**		1987	± 9.700 m²	55 bedden + 95 assitentie-wooneenheden				
4 **Nienburg (Nedersaksen)**	4 woonzorgcentra	1999	± 4.700 m²	95 eenheden	Novent	Dach und Fach	± 14	± 61
5 **Bad Dürrheim (Baden-Württemberg)**		1992	± 11.600 m²	122 eenheden	Korian			
6 **Pforzheim (Baden-Württemberg)**		2006	± 8.600 m²	165 eenheden	Korian			
7 **Lindenfels (Hessen)**		2008	± 6.500 m²	165 eenheden	InCura			
8 **Essenheim, Bruchmühlbach-Miesau (Rijnland-Palts)**	3 woonzorgcentra	2007-2010 -2014	± 14.000 m²	302 bedden	Alloheim Group/Orpea	Dach und Fach	± 16	± 39
9 **Leipzig (Saksen)**	Woonzorgcentrum	2022	± 7.200 m²	132 bedden	Azurit Group	Dach und Fach	25	± 19
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN								
10 **Jülich (Noordrijn-Westfalen)**	Zorgcampus	2022	± 8.600 m²	80 bedden + 37 assitentie-wooneenheden	Schönes Leben Gruppe	Dach und Fach	25	272*

1. Zie lexicon.
* Deel van een portefeuille van negen activa met een resterend investeringsbudget van 272 miljoen EUR.

Woonzorgcentrum - Wadersloh

In 2022 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum in Wadersloh (Noordrijn-Westfalen). De site is gemakkelijk bereikbaar dankzij de nabijheid van het openbaar vervoer. Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 5.000 m² en biedt kortetermijn- of permanente zorg aan 88 bewoners. Het bestaat uit drie onderling verbonden secties, waarvan twee zones specifiek afgestemd zijn op de noden van personen met dementie. De instelling werd tussen 2013 en 2015 volledig heringericht.

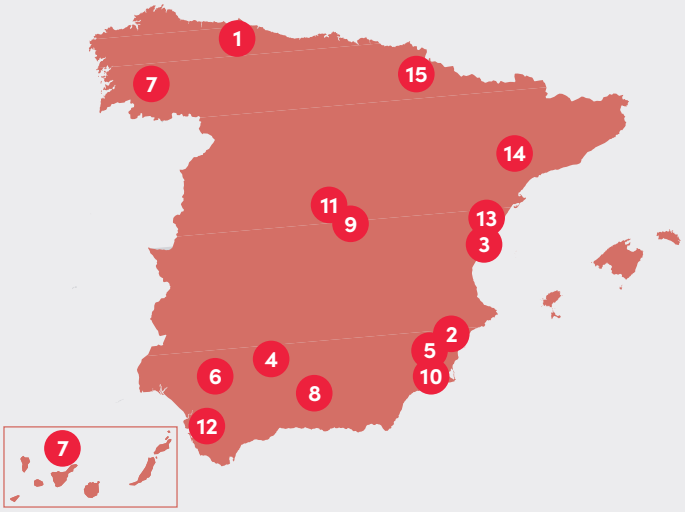


▶ **Woonzorgcentrum - Wadersloh (DE)**



▶ **Woonzorgcentrum - Leipzig (DE)**

Spanje



81 miljoen EUR
investeringen in 2022

14
lopende ontwikkelingen

24
operationele sites

3.700
bedden

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 336 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 44 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing en 12 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd.

Woonzorgcentrum - Legazpi

In 2022 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum in aanbouw in Legazpi (Madrid). Het gebouw met een totale oppervlakte van ongeveer 4.300 m² en 113 bedden werd in het 4e kwartaal van 2022 opgeleverd.

De site is gemakkelijk bereikbaar dankzij meerdere verbindingswegen en bushaltes in de nabijheid. In de patio is een aangename tuin voor de bewoners aangelegd. Het gebouw heeft een goede energieprestatie. Er werden fotovoltaïsche en thermische zonnepanelen geïnstalleerd voor de productie van elektriciteit en warm water. Dit zal de energie-intensiteit van het gebouw verbeteren en een energielabel van minstens niveau A opleveren.



▶ **Woonzorgcentrum - Legazpi (Madrid - ES)**

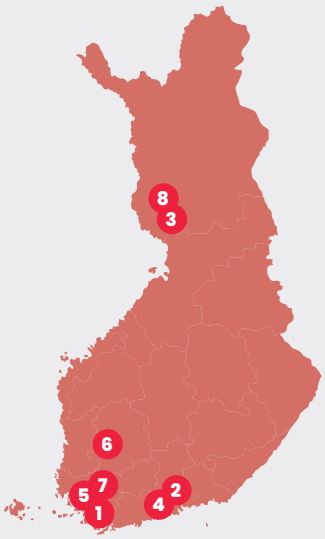
Verwezenlijkingen in 2022

	Naam / Plaats van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Opper-vlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurover-eenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Inves-teringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN									
1	**Oviedo (Asturië)**	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	± 6.500 m²	144 bedden	Amavir	Dubbel netto	25	± 12
2	**Elche (Valencia)**	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	± 6.000 m²	150 bedden	Grupo Casaverde	Triple netto	25	± 8
3	**Castellón de la Plana (Valencia)**	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	± 5.900 m²	136 bedden	Solimar (Vivalto)	Triple netto	25	± 12
4	**Córdoba (Andalusië)**	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	± 7.300 m²	162 bedden	Amavir	Dubbel netto	25	± 15
5	**Murcia (Murcia)**	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	± 6.700 m²	150 bedden	Clece Vitam	Dubbel netto	25	± 14
6	**Tomares (Andalusië)**	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	± 8.400 m²	180 bedden	Grupo Reifs	Triple netto	30	± 13
7	**Ourense (Galiciië)** **Tenerife (Canarische Eilanden)**	Bouw van 2 woonzorgcentra	lopende	± 5.200 m² + ± 5.700 m²	116 + 124 bedden	DomusVi	Dubbel netto	20	± 23
8	**Maracena (Andalusië)**	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	± 9.100 m²	180 bedden	Grupo Reifs	Triple netto	30	± 12
9	**Vallecas (Madrid)**	Woonzorgcentrum	2022	± 5.800 m²	138 bedden	Amavir	Dubbel netto	25	± 10
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN									
10	**Cartagena (Murcia)**	Woonzorgcentrum	2022	± 7.500 m²	180 bedden	Clece Vitam	Dubbel netto	25	± 13
11	**Legazpi (Madrid)**	Woonzorgcentrum	2022	± 4.300 m²	113 bedden	Emera	Triple netto	12	± 12
12	**El Puerto de Santa Maria (Andalusië)**	Woonzorgcentrum	2022	± 9.800 m²	180 bedden	Avita	Triple netto	20	± 10
13	**Castellon (Valencia)**	Woonzorgcentrum	2022	± 4.100 m²	103 bedden	Clece Vitam	Dubbel netto	25	± 9
14	**Lleidà (Catalonië)**	Woonzorgcentrum	2022	± 6.000 m²	150 bedden	Clece Vitam	Dubbel netto	25	± 14
15	**Sarriguren (Navarra)**	Woonzorgcentrum	2022	± 8.500 m²	167 bedden	Amavir	Dubbel netto	25	± 13

Aankoop van grondreserves

In 2022 verwierf Cofinimmo eveneens een grondreserve in Dos Hermanas (Andalusië).

Finland



69 miljoen EUR
investeringen in 2022

4
lopende ontwikkelingen

12
operationele sites

430
bedden

Cofinimmo trad in november 2020 toe tot de Finse markt en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 136 miljoen EUR.

Verwezenlijkingen in 2022

	Naam / Plaats van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Oppervlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN									
1	**Raisio**	Bouw van een woonzorgcentrum	lopende	± 5.000 m²	56 bedden + 42 appartementen	IkiFit Oy	Dubbel netto	15	± 15
2	**Zuid-Finland**	Zorgvastgoedportefeuille	van 2019 tot 2021	> 5.000 m²	97 bedden + 66 plaatsen kinderopvang	Familiar, Medivida Hoiva, Sefiko, Kepakoti & Pilke Päiväkodit	Dubbel netto	> 14	± 21
3	**Rovaniemi**	Bouw van een uitbreiding aan een woonzorgcentrum	lopende	± 3.500 m²	56 bedden	Nonna Group Oy	Dubbel netto	20	± 9
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN									
4	**Vantaa**	Woonzorgcentrum	2022	± 2.700 m²	68 bedden	Esperi Care Oy	Dubbel netto	15	± 12
5	**Turku**	Woonzorgcentrum	2022	± 2.500 m²	43 bedden	Ikifit Oy	Dubbel netto	15	± 7
6	**Ylöjärvi**	Woonzorgcentrum	2022	± 1.650 m²	35 bedden	IkiFit Oy	Dubbel netto	15	± 5
7	**Turku**	Woonzorgcentrum	2022	± 3.700 m²	68 bedden	Nonna Group Oy	Dubbel netto	20	± 15
8	**Rovaniemi**	Woonzorgcentrum	2022	± 2.700 m²	57 bedden	Nonna Group Oy	Dubbel netto	20	± 8

Woonzorgcentrum - Raisio

In 2022 verwierf Cofinimmo de vennootschap die momenteel een woonzorgcentrum in Raisio (Turku) ontwikkelt. De site zal in een woonwijk naast de plaatselijke school en een sportcentrum liggen, met een bushalte in de nabijheid. Het zal 56 kamers voor zwaar zorgbehoevende senioren en 42 appartementen voor licht- tot matig zorgbehoevende bewoners tellen. Het complex, dat uit twee afzonderlijke vleugels van vijf verdiepingen zal bestaan, zal een totale oppervlakte van ongeveer 5.000 m² hebben en 98 kamers aanbieden.

De combinatie van houten en aluminium ramen met drievoudige beglazing en rolgordijnen, thermische isolatie van de buitenmuren en de aansluiting op het stedelijk warmtenet zullen bijdragen tot het verminderen van de energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor een energieprestatie van minimum niveau B wordt beoogd.

Ierland



7
operationele sites

500
bedden

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er reeds een zorgvastgoed-portefeuille met een reële waarde van 93 miljoen EUR.



▶ **Woonzorgcentrum - Louth (IE)**

Italië



23 miljoen EUR
investeringen in 2022

8
operationele sites

1.300
bedden

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

Verwezenlijkingen in 2022

Naam / Plaats van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Opper-vlakte	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurover-eenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Inves-teringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN								
1 Novara (Piëmont)	2 woonzorgcentra	2021	± 6.600 m²	120 bedden	Colisée	Dubbel netto	12	± 22
2 Beinasco (Piëmont)			± 4.400 m²	90 bedden				



Woonzorgcentrum - Novara (IT)

Woonzorgcentrum - Novara

In 2022 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum in Novara (Piëmont). De nieuwe site, die 120 bedden telt, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.600 m², is operationeel sinds april 2022 en verbetert het zorgaanbod in de regio door hoogwaardige zorg te bieden. Het werd ontwikkeld met maximaal respect voor veiligheid, milieu en energie-efficiëntie (energieprestatie van het hogere A4-niveau).

Verenigd Koninkrijk



3
operationele sites

200
bedden

Cofinimmo betrad het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en bezit er reeds een zorgvastgoed-portefeuille met een reële waarde van 65 miljoen EUR.



Woonzorgcentrum - Welwyn Garden City (UK)





An opportunity-seeking approach with long-term income

living

▶ Régis Versavel
Corporate Communication Officer
▶ Brasserie Fou d'O - Gent (BE)

Vastgoed van distributienetten

8 %
van de geconsolideerde portefeuille

56 miljoen EUR
Desinvesteringen

0,5 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

939 activa, waarvan
867 cafés en restaurants
71 verzekeringsagentschappen
1 PPS, geboekt als gewone huurovereenkomst

6,9 %
Brutohuurrendement

6
activa in beheer in de PPS-portefeuille, geboekt als financiële leasing

100 %
Bezettingsgraad

330.000 m²
Oppervlakte

13 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

135 kWh/m²
Energie-intensiteit binnen de sector

1
PPS-gebouw met een BREEAM-certificaat



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

61%
Pubstone - België

29%
Pubstone - Nederland

4%
Cofinimur I - Frankrijk

6%
Overige - België

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 & lease-back-transacties en genereren inkomsten op lange termijn. In 2022 investeerde Cofinimmo er voor 5 miljoen EUR en verkocht ze voor 56 miljoen EUR[1].

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

▶ **Brasserie Revue - Gent (BE)**



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

Kenmerken van de markt

Pubstone en Cofinimur I

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

Sale & leaseback-transacties

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

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

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

Spreiding van het kapitaalrisico

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

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

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



▶ **Gerechtsgebouw - Antwerpen (BE)**

Publiek-private samenwerkingen

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

Zij staat in voor de analyse van de economische en technische levenscyclus van het project. Aan de hand van die analyse kan een optimaal compromis worden gevonden tussen de begininvesteringen en de toekomstige uitgaven, of het nu om onderhouds- of om vervangings- en 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 financiele leasing' op de balans voor 85,2 miljoen EUR op 31.12.2022.

Operationele activa in de PPS-portefeuille op 31.12.2022

Gebouw	Oppervlakte	Boekhoudkundige verwerking
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72.132 m²	Financiële leasing
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28.316 m²	Financiële leasing
Brandweerkazerne - Antwerpen	23.323 m²	Financiële leasing
Politiecommissariaat - Dendermonde	9.645 m²	Gewone huurovereenkomst (zie blz. 67)
Studentenhuisvesting Nelson Mandela - Brussel (Elsene)	8.088 m²	Financiële leasing
Politiecommissariaat - Zone HEKLA	3.800 m²	Financiële leasing
Studentenhuisvesting Depage - Brussel (Elsene)	3.196 m²	Financiële leasing

Uitvoering van de strategie

Pubstone : cafes 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.

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.



Van links naar rechts :
Régis Versavel - Corporate Communication Officer
Mathieu De Deyn - Project Manager
Philippe Etienne - Head of External Communication
Brasserie Revue - Gent (BE)

ESG

In de verwervingsfase van deze sector is een partnerschap op lange termijn met de huurder essentieel.

Een distributienetwerk bestaat uit een grote hoeveelheid kleine individuele activa. De arbitrage van de activa tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst is echter van groot belang om de duurzaamheid te garanderen. Cofinimmo streeft ernaar om aan lege ruimtes een nuttige bestemming te geven, bijvoorbeeld door ongebruikte verdiepingen boven handelszaken ter beschikking te stellen als accomodatie. Ten slotte kiest zij voor moderne technieken en duurzame materialen om zo de koolstofvoetafdruk van de gebouwen te verkleinen in geval van werken aan de buitenkant. Er is namelijk een geavanceerd beleid ingevoerd met betrekking tot dakisolatie bij de renovatie van de waterdichting.

Voor unieke activa met openbaar gebruik wordt de overheid vaak als voorbeeld van duurzame ontwikkeling gesteld. Zij moeten hoge technische criteria inzake energieprestaties bevatten. Cofinimmo is voortdurend op zoek naar innoverende oplossingen om een publieke behoefte te helpen financieren.

Verwezenlijkingen in 2022

Pubstone: cafés en restaurants

Verkoop van 22 cafés en restaurants

In 2022 heeft Cofinimmo via haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties 22 cafés en restaurants verkocht (16 in België en 6 in Nederland) die door AB InBev waren vrijgegeven, voor een totaal brutobedrag van ongeveer 6 miljoen EUR, wat hoger is dan de reële waarde van de activa voordat de overeenkomsten werden gesloten.

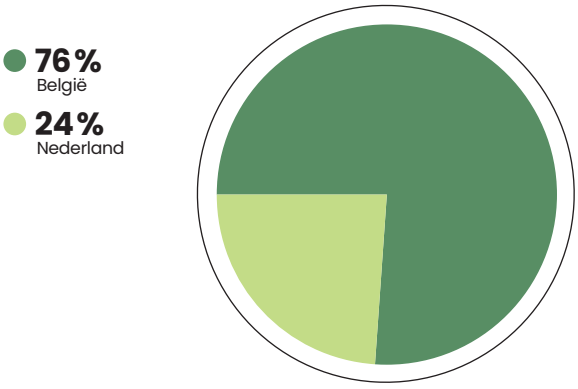
Technische interventies en renovatieprojecten

In 2022 realiseerden de operationele teams van property en project management 409 technische interventies op de portefeuille van cafés en restaurants (374 in België en 35 in Nederland). Ze beheerden daarnaast 146 renovatieprojecten (110 in België en 36 in Nederland), voor een totaalbedrag van 5 miljoen EUR. Het gaat voornamelijk om gevel- en dakrenovaties.

Belangrijkste renovatieprojecten in 2022

Ligging	Soort werken
BELGIË	
Bar des Amis Sint-Katelijnestraat 30 – Brussel	Renovatie van dak en gevel, en buitenschilderwerken
Chez Richard Minimenstraat 2 – Brussel	Renovatie en schilderen van gevel
Brasserie Midi Koophandelsplein 34 – Gent	Renovatie van gevel, kroonlijst en buitenschrijnwerk
Bar Moemoe Grote Markt 36 – Mechelen	Renovatie van dak, gevel en schilderwerken
NEDERLAND	
Café The New Mills Delareyweg 241 – Den Haag	Renovatie van dak, gevel en buitenschilderwerken

Verdeling van de activa per land (aantal aandelen in %)





▶ Rubben De Bisschop - Property Manager
▶ Brasserie Fou d'O - Gent (BE)

Cofinimur I: verzekeringsagentschappen

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 deze 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 in de loop van het 4e kwartaal van 2021 en onder bepaalde voorwaarden, onderhandse overeenkomsten had afgesloten betreffende de toekomstige verkoop 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. Op 31.12.2022, bedroeg de reële waarde van de 195 reeds verkochte activa 92 miljoen EUR (waarvan 51 miljoen EUR tijdens het boekjaar 2022 en 15 miljoen EUR in het 4e kwartaal). De verkoopprijs van de 85 in 2022 verkochte activa is conform de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo, vóór afsluiting van de overeenkomsten. Deze portefeuille vertegenwoordigt op 31.12.2022 nog slechts 0,3 % van de geconsolideerde portefeuille.

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 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
Subtotaal op 31.12.2021	**10**	**3**	**76**	**41**	**86**
Nettostromen 2022	46	13	119	51	165
Totaal op 31.12.2022	**56**	**16**	**195**	**92**	**251**
Nettostromen na 31.12.2022	-54	-16	56	17	2
Subtotaal op 17.02.2023	**2**	**0**	**251**	**109**	**253**

Renovatie- en bouwprojecten

In 2022 heeft de groep MAAF acht verzekeringsagentschappen gerenoveerd ingevolge haar contractuele verplichtingen.



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

working



▶ Van links naar rechts :
Nadia Berrada - Management Assistant
Virginie Van Haute - Legal Counsel
Valérie Berlier - Valuation Manager
Xavier Ghislain - Senior Property Manager
▶ Kantoorgebouw Kunst 47 - Brussel CBD (BE)

Kantoren

22 %
van de geconsolideerde portefeuille

76 miljoen EUR
Desinvesteringen

1,4 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

5 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

6,0 %
Brutohuurrendement

450.000 m²
Oppervlakte

94,2 %
Bezettingsgraad

6
gebouwen met een BREEAM-certificaat

182 kWh/m²
Energie-intensiteit binnen de sector

57
Activa

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.

Heroriëntatie van de portefeuille naar het CBD van Brussel



63%
Brussel CBD

21%
Gedecentraliseerd

6%
Periferie

10%
Antwerpen en overige regio's



▶ Van links naar rechts:
Javier Zaragueta - Legal Counsel
Yousra Ouahhabi - Transaction Manager
Maria Garbayo Garcia - Senior Business Development Manager
Clarissa Bruns - ESG Officer
▶ Kantoorgebouw met medisch centrum Troon 100 - Brussel CBD (BE)

Marktkenmerken[1]

Subsectoren van de Brusselse kantorenmarkt

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

Brussel centrum

- Historisch hart van de stad
- Gebruikers: Belgische overheidsdiensten en grote of middelgrote Belgische privéondernemingen.

Leopoldswijk

- Europese wijk van de stad
- Gebruikers: Europese instellingen en delegaties of verenigingen die met hen samenwerken, grote of middelgrote privéondernemingen, advocatenkantoren, lobbyisten.

Brussel Noord

- Zakenwijk
- Gebruikers: Belgische en gewestelijke overheidsdiensten, semipublieke 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.

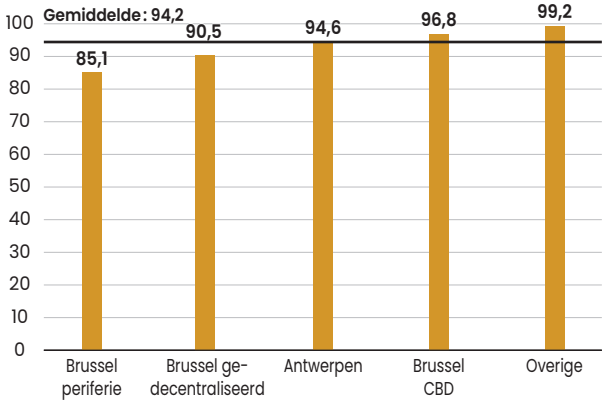
De kantoorhuurmarkt in Brussel

Informatie over de kantoorhuurmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijde 173).

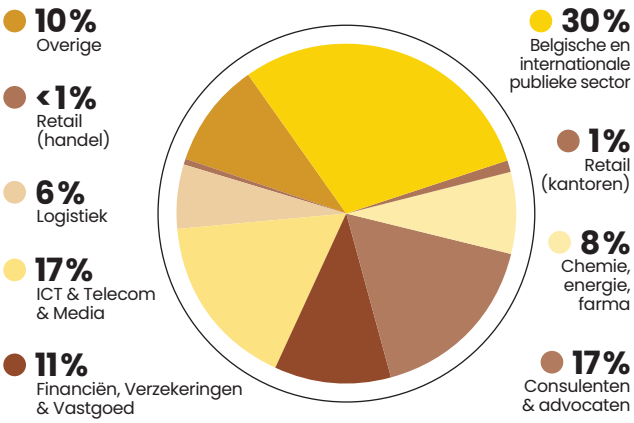
Investeringen in de Brusselse kantorenmarkt

Informatie over de investeringen in de brusselse kantorenmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijde 173).

Bezettingsgraad per geografische zone (op 31.12.2022 - in %)



Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per activiteitensector van de huurder (op 31.12.2022 – op basis van contractuele huurprijzen van 69 miljoen EUR - in %)



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. Cofinimmo Offices NV heeft het statuut van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV) verkregen. Op 31.12.2022 had de dochtervennootschap een balanstotaal van 1,4 miljard EUR (2021: 1,4 miljard EUR)met een eigen vermogen van 0,9 miljard EUR (2021: 0,8 miljard EUR) en een schuldgraad van ongeveer 37 % (2021: 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 depannages en herstellingen.

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

Proactief verhuurmanagement

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

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

Flex Corner® by Cofinimmo

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

Het concept werd gelanceerd in 2016 en is momenteel uitgewerkt in drie gebouwen van de portefeuille waar een deel van de oppervlakte leegstond. Eind 2022 bedroeg de bezettingsgraad van de Flex Corners® ongeveer 72 %.

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).

▶ 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 koolstofvoetafdruk van de ontwikkelde gebouwen te verminderen, maar tracht eveneens om het werfafval te beperken en te hergebruiken.

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

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

Selectieve arbitrage van activa

Cofinimmo voert een selectief arbitragebeleid van kantoorgebouwen 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.

Projectherontwikkelingen

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

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille bedraagt 94,2 % op 31.12.2022, in vergelijking met 92,2 % op de Brusselse kantorenmarkt[1]. In de loop van 2022 werden in totaal voor bijna 85.697 m² kantoren heronderhandelingen en nieuwe verhuringen ondertekend. De belangrijkste transacties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Geografische zone	Naam van het gebouw	Type transactie	m²
Brussel CBD	Kunst 47-49	Verhuur	700
Brussel gedecentraliseerd	Bourget 42	Heronderhandeling & Verhuur	4.900
Brussel CBD	Oudergem 22-28	Verhuur	500
Brussel CBD	Troon 100	Verhuur	500
Brussel CBD	Ligne 13	Verhuur	700
Brussel CBD	Kunst 47-49	Verhuur	700
Brussel CBD	Meeûs 23	Verhuur	500
Brussel periferie	Park Lane	Heronderhandeling & Verhuur	1.300
Brussel CBD	Guimard 10	Verhuur	1.300
Brussel CBD	Troon 100	Verhuur	500
Brussel CBD	Kunst 47-49	Verhuur	1.400
Brussel periferie	Park Lane	Verhuur	700
Brussel periferie	Park Lane	Verhuur	1.000
Brussel CBD	Kunst 47-49	Verhuur	700
Brussel CBD	Wet 34	Verhuur	700
Brussel CBD	Wet 227	Heronderhandeling & Verhuur	800
Brussel CBD	Troon 98	Heronderhandeling	700
Brussel CBD	Kunst 47-49	Heronderhandeling	2.300
Brussel gedecentraliseerd	Cockx 8-10 (Omega Court)	Heronderhandeling	800
Brussel periferie	Park Lane	Heronderhandeling	1.400
Brussel CBD	Wet 56	Heronderhandeling	9.500
Brussel CBD	Luxemburg 40	Heronderhandeling	7.300
Brussel CBD	Guimard 10	Heronderhandeling	1.300
Brussel periferie	Park Lane	Heronderhandeling	3.200
Brussel CBD	Troon 98	Heronderhandeling	700
Brussel periferie	Park Lane	Heronderhandeling	900
Antwerpen	AMCA - Avenue Building	Heronderhandeling	2.200
Antwerpen	AMCA - Avenue Building	Heronderhandeling	600
Brussel gedecentraliseerd	Tervuren 270-272	Heronderhandeling	1.100
Overige regio's	Mechelen Station - Mechelen	Heronderhandeling	700
Brussel CBD	Kunst 46	Heronderhandeling	900
Brussel CBD	Nerviërs 105	Heronderhandeling	9.200
Antwerpen	AMCA - London Tower	Heronderhandeling	600

1. Bron: Cushman & Wakefield.

Geografische zone	Naam van het gebouw	Type transactie	m²
Brussel periferie	Park Lane	Heronderhandeling	800
Overige regio's	Mechelen Station - Mechelen	Heronderhandeling	2.500
Brussel periferie	Noordkustlaan 16	Heronderhandeling	1.300
Brussel gedecentraliseerd	Cockx 8-10 (Omega Court)	Heronderhandeling	500
Brussel CBD	Meeûs 23	Heronderhandeling	500
Brussel gedecentraliseerd	Tervuren 270-272	Heronderhandeling	500
Brussel periferie	Park Hill	Heronderhandeling	500

Verwezenlijkingen in 2022

Voortzetting van de rotatiestrate van de activa

In 2022 kondigde Cofinimmo Offices NV de desinvestering aan van verschillende kantoorgebouwen in niet-strategische zones van haar portefeuille. Voorbeelden hiervan zijn:

- de toekomstige verkoop van het kantoorgebouw Everegreen in de gedecentraliseerde zone van Brussel, aangekondigd in januari 2022 voor ongeveer 23 miljoen EUR;
- de toekomstige verkoop van drie kantoorgebouwen (Woluwe 62, Vorst 36 en Herrmann-Debroux 44-46) in het centrum van Brussel, aangekondigd in mei 2022 voor ongeveer 52 miljoen EUR;
- de verkoop van de volledige eigendom van drie kantoorgebouwen (Vorst 280, West-End Office Park en Maire 19), aangekondigd in december 2022 voor ongeveer EUR 43 miljoen.

Deze desinvesteringen - uitgevoerd tegen reële waarden die overeenstemmen met of hoger zijn dan deze bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo - liggen volledig in de lijn van de strategie van Cofinimmo in de kantoorsector.

Gebouw	Ligging	Oppervlakte van voorziene verkoop	Type (transactie)	Afsluiting van voorziene verkoop/ voorziene datum	Overnameprijs/ Investerings-budget (in miljoen EUR)
Everegreen	Evere (Brussel gedecentraliseerd)	> 16.000 m² (+300 parkeerplaatsen)	Onderhandse overeenkomst	T4 2023	± 23
Woluwe 62	Woluwe (Brussel gedecentraliseerd)	± 3.300 m² (+57 parkeerplaatsen)	Onderhandse overeenkomst	T1 2024	± 52
Herrmann-Debroux 44-46	Oudergem (Brussel gedecentraliseerd)	± 9.700 m² (+167 parkeerplaatsen)	Onderhandse overeenkomst	T4 2023	
Vorst 36	Watermaal-Bosvoorde (Brussel gedecentraliseerd)	± 8.300 m² (+207 parkeerplaatsen)	Onderhandse overeenkomst	T4 2024	
Kunst 47-49	Brussel (Brussel CBD)	± 7.300 m²	Voltooiing van de renovatie	n.v.t.	± 7
Montoyer 10	Brussel (Brussel CBD)	± 6.000 m²	Herontwikkeling	T1 2024	± 18
Stationsstraat 110	Mechelen	± 15.000 m²	Renovatie	T4 2024	± 33
Kolonel Bourg	Brussel (Brussel gedecentraliseerd)	± 4.000 m²	Verkoop	T3 2022	± 4
Omega Court	Brussel (Brussel gedecentraliseerd)	± 16.500 m²	Verkoop	T3 2022	± 28
Wet 89	Brussel (Brussel CBD)	± 3.200 m²	Onderhandse overeenkomst	T2 2023	± 7
Vorst 280	Oudergem (Brussel gedecentraliseerd)	± 7.100 m²	Verkoop	T4 2022	± 43
Noordkustlaan 16	Groot-Bijgaarden (Brussel periferie)	± 10.000 m²	Verkoop	T4 2022	
Maire 19	Doornik (Overige regio's)	± 3.500 m²	Verkoop	T4 2022	

Geëngageerd investeringsprogramma voor de kantoorsector

Project	Type (van de werken)	Oppervlakte (in m²) (na de werken)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2022	Totaal investeringen in 2023	Totaal investeringen na 2023
				(x 1.000.000 EUR)			
België							
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling	6.000	T1 2024	18	3	14	1
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie	15.000	T4 2024	33	2	16	15
Wet 89 (Brussel)	Verwerving van een uitbreiding voor gezamenlijke herontwikkeling met Wet 85	3.200	T1 2023	7	0	7	0
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN				**58**	**5**	**37**	**16**

Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille

Op 31.12.2022 telt de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de groep 1.296 activa, goed voor een totale oppervlakte van 2.487.000 m². De reële waarde bedraagt 6,2 miljard EUR.

Zorgvastgoed vertegenwoordigt 70% van de geconsolideerde portefeuille van de groep. Het is verdeeld over negen landen: België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Het aandeel van de kantoren vertegenwoordigt 22% van de geconsolideerde portefeuille. 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).



▶ **Woonzorgcentrum Clos Régina - Brussel (BE)**

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 2022

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 31.12.2022 is dat bijna 6,5 miljard EUR.

Van 31.12.1995 tot 31.12.2022 realiseerde de groep:

- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 7.760 miljoen EUR;
- verkopen voor een totaalbedrag van 2.566 miljoen EUR.

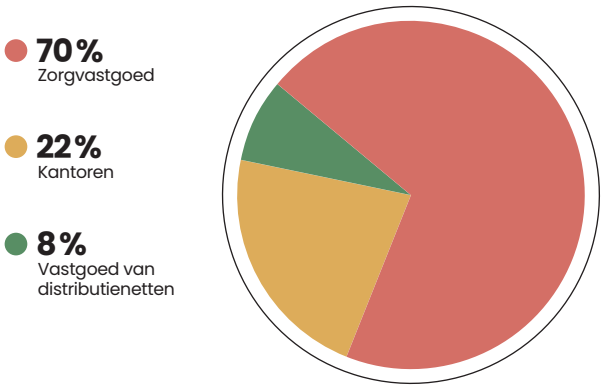
Cofinimmo realiseerde bij deze verkopen gemiddeld een nettomeerwaarde van 8% ten opzichte van de laatste jaarlijkse evaluaties vóór de verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten. De gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen van vennootschappen eigenares van de gebouwen zijn in dit bedrag niet inbegrepen. Die bedragen worden geboekt als meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

De grafiek onderaan de volgende bladzijde toont de opdeling van de investeringen per vastgoedsector voor 7.760 miljoen EUR tussen 1996 en 2022.

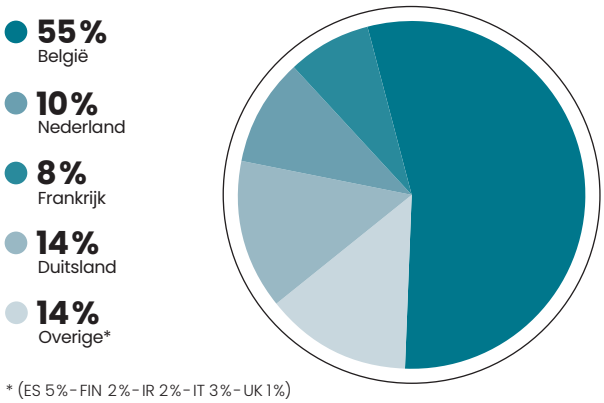
Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille tussen 1996 en 2022 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.1995	**609**
Verwervingen	6.582
Nieuwbouw en renovaties	1.178
Nettorealisatiewaarde	-2.775
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	209
Terugnemingen van overgedragen huren	231
Variatie in de investeringswaarde	460
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	-2
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2022	**6.492**

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per vastgoedsector (op 31.12.2022 – op basis van een reële waarde van 6.200 miljoen EUR – in %)

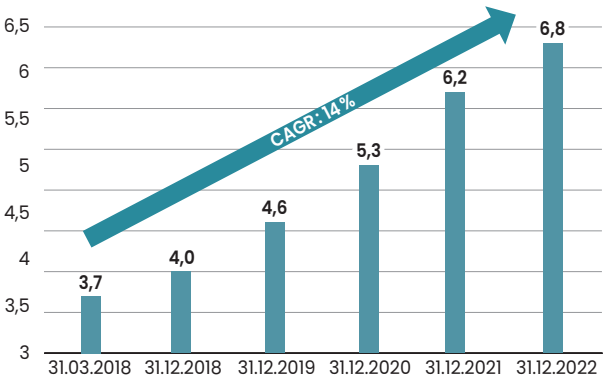


Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per land (op 31.12.2022 – op basis van een reële waarde van 6.200 miljoen EUR – in %)



* (ES 5% - FIN 2% - IR 2% - IT 3% - UK 1%)

Versnelde groei van de geconsolideerde portefeuille (Totaal van de geconsolideerde activa van 2018 tot 2022 - in miljard EUR)



▶ Zorgcomplex Hof van Blom - Hattem (NL)



Evolutie in 2022

De investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille evolueerde van 5.966 miljoen EUR op 31.12.2021 naar 6.492 miljoen EUR op 31.12.2022. In reële waarde stemmen deze cijfers overeen met 5.710 miljoen EUR op 31.12.2021 en 6.200 miljoen EUR op 31.12.2022.

In 2022 realiseerde de Cofinimmo groep:

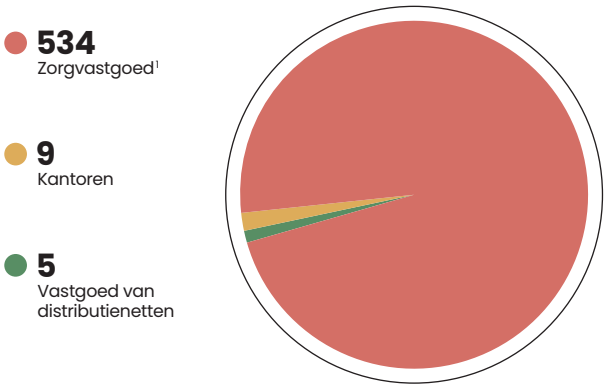
- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 548 miljoen EUR[1];
- desinvesteringen voor een totaalbedrag van 144 miljoen EUR.

De verkopen die in 2022 plaatsvonden, hebben voornamelijk betrekking op 22 cafés en restaurants van het Pubstone-distributienet, 119 verzekeringsagentschappen van het Cofinimur I-distributienet en 5 kantoorgebouwen.

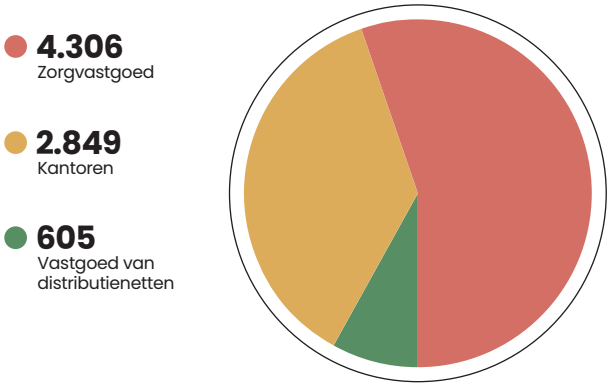
De grafiek hiernaast toont de verdeling van de investeringen per vastgoedsector voor 548 miljoen EUR in 2022 in vastgoedbeleggingen, waaraan de andere types van beleggingen zijn toegevoegd om op een totaal van 562 miljoen EUR uit te komen.

De variatie in de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille bedroeg 490 miljoen EUR in 2022 (526 miljoen EUR in investeringswaarde), wat overeenstemt met een stijging van 9 %. De variatie in de reële waarde van de portefeuille in 2022 per vastgoedsector en per geografische zone wordt in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven.

Verdeling van de investeringen in 2022 per vastgoedsector (in investeringswaarde - x 1.000.000 EUR)



Verdeling van de investeringen per vastgoedsector tussen 1996 en 2022 (in investeringswaarde - x 1.000.000 EUR)



Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille in 2022 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2021	**5.966**
Verwervingen[1]	426
Nieuwbouw en renovaties	123
Nettorealisatiewaarde	-149
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	4
Terugnemingen van overgedragen huren	6
Variatie in de investeringswaarde	120
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	-4
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2022	**6.492**

1. Evenals 13 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 2022

Vastgoedsector en geografische zone	Variatie in de reële waarde[1]	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
Zorgvastgoed	**1,7%**	**70,4%**
België	2,5%	27,5%
Frankrijk	-0,5%	7,9%
Nederland	-0,5%	7,8%
Duitsland	1,3%	13,6%
Spanje	4,5%	5,4%
Finland	2,1%	2,2%
Ierland	4,6%	1,5%
Italië	2,1%	3,5%
Verenigd Koninkrijk	0,1%	1,1%
Kantoren	**2,4%**	**21,8%**
Brussel CBD	5,1%	13,7%
Brussel gedecentraliseerd	-0,4%	4,6%
Brussel periferie	-8,4%	1,2%
Antwerpen	1,1%	0,5%
Overige regio's	-2,2%	1,7%
Vastgoed van distributienetten	**-0,7%**	**7,7%**
TOTALE PORTEFEUILLE	**1,7%**	**100,0%**

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

▶ **Woonzorgcentrum - Turku (FI)**



Huursituatie van de geconsolideerde portefeuille

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

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de geconsolideerde portefeuille (activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen), berekend op basis van de contractuele huren voor de verhuurde oppervlakten en de huurwaarden die door onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden geraamd voor de leegstand, bedraagt 98,7 % op 31.12.2022. Per vastgoedsector bedraagt deze bezettingsgraad:

Vastgoedsector en land	Bezettings-graad	Opmerking
Zorgvastgoed	**99,9 %**	
België	100,0 %	De activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 27 jaar heeft afgesloten. De activa in ontwikkeling zijn voorverhuurd.
Frankrijk	99,5 %	De activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, doorgaans onder huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 12 jaar. Op 31.12.2022 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten drie jaar. Één actief staat leeg, vier activa zijn tegen marktwaarde verkocht en twee activa zijn in de portefuille opgenomen. De resterende huurovereenkomsten zijn verlengd. Alle ontwikkelde activa zijn voorverhuurd.
Nederland	99,4 %	Cofinimmo is eigenaar van 18 eerstelijnszorgcentra die rechtstreeks worden verhuurd aan professionals uit de gezondheidssector die er hun patiënten ontvangen. Op 31.12.2022 bedroeg de bezettingsgraad van deze vestigingen 97,9 %. 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 25 jaar. Alle ontwikkelde activa zijn voorverhuurd.
Duitsland	100,0 %	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]	100,0 %	De verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo over het algemeen huurovereenkomsten afsluit met een initiële looptijd van 12 tot 35 jaar.
Kantoren	**94,2 %**	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 7,78 % op 31.12.2022 (bron: Cushman & Wakefield).
Vastgoed van distributienetten	**100,0 %**	Deze sector bestaat uit de Pubstone-portefeuille, de aan MAAF verhuurde verzekerings-agentschappen en twee activa: de grondreserve Tenreuken in Brussel en het federale politiekantoor aan de Kroonveldlaan 30 in Dendermonde. Vanaf het zevende jaar van de huurovereenkomst (2014) heeft AB InBev de mogelijkheid om elk jaar tot 1,75 % van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale Pubstone-portefeuille vrij te geven. Sinds 2014 heeft de groep er aldus 195 vrijgegeven, waarvan 13 opnieuw verhuurd, 182 verkocht en 0 leeg staan. Sinds het 3e kwartaal van 2021 heeft Cofinimmo de gedeeltelijke verkoop van de portefeuille aangekondigd. Op 31.12.2022 zijn er sinds de overname 219 activa verkocht en staat er 1 leeg.
TOTAAL	**98,7 %**	

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

Vervaldag van de huurovereenkomsten

Indien elke huurder zijn overeenkomst zou beëindigen bij de eerste opzeggingsmogelijkheid, zou de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar op 31.12.2022 bedragen. De grafiek hierna geeft de looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector op 31.12.2022 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 68 % van de huurovereenkomsten van de groep een resterende looptijd van meer dan negen jaar (zie onderstaande tabel) op 31.12.2022.

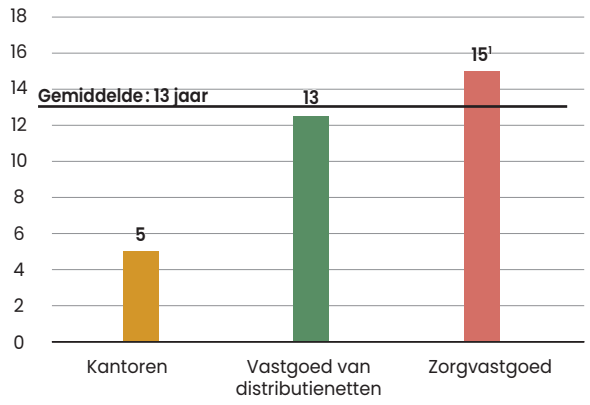
13 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

98,7 %
Bezettingsgraad

Opdeling van de geconsolideerde portefeuille volgens looptijd van de huurovereenkomsten (op 31.12.2022 – in contractuele huren)

Looptijd van de huurovereenkomsten	Aandeel in de portefeuille
Huurovereenkomsten > 9 jaar	**68,3 %**
Zorgvastgoed	54,0 %
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,8 %
Kantoren - publieke sector	2,9 %
Kantoren - privésector	1,5 %
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	**7,7 %**
Zorgvastgoed	5,2 %
Kantoren	2,0 %
Vastgoed van distributienetten – Overige	0,5 %
Huurovereenkomsten < 6 jaar	**24,0 %**
Kantoren	14,2 %
Zorgvastgoed	9,8 %
Vastgoed van distributienetten – Overige	0,1 %
TOTAAL	**100,0 %**

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector (op 31.12.2022 – in aantal jaren)



1. Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten in jaren per land als volgt: België (18), Frankrijk (3), Nederland (9), Duitsland (20), Spanje (21), Finland (16), Ierland (13), Italië (8) en het Verenigd Koninkrijk (34).

Huurders

De geconsolideerde portefeuille van de groep telt meer dan 300 groepen van huurders uit gevarieerde activiteitensectoren. Deze diversificatie draagt bij tot haar gematigd risicoprofiel. De Franse beursgenoteerde groep Korian, expert in ouderenzorg en -ondersteuning, is de voornaamste huurder van de groep. Op de tweede plaats volgt AB InBev, die de Pubstone-portefeuille van cafés en restaurants huurt. De ontwikkelingen van de situatie van bepaalde zorguitbaters is het onderwerp van een specifiek hoofdstuk op bladzijde 41 van dit document.

Evolutie van de huurinkomsten

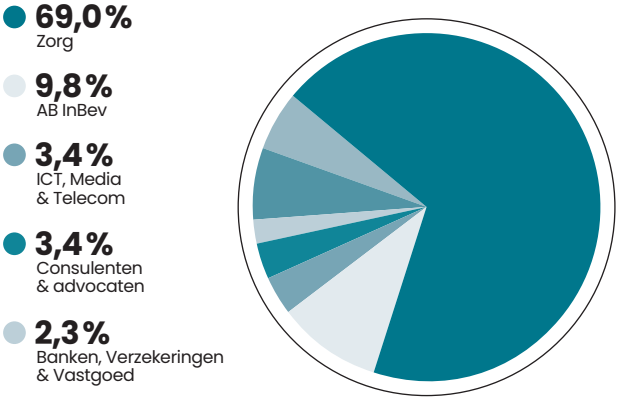
De brutohuurinkomsten stegen van 299 miljoen EUR in 2021 tot 326 miljoen EUR in 2022, wat overeenstemt met een stijging van 8,8 %. Bij een ongewijzigde samenstelling (like-for-like) bedraagt de stijging van de brutohuurinkomsten 4,5 %. De tabel op de volgende bladzijde geeft de variatie in de brutohuurinkomsten in 2022 weer bij een ongewijzigde samenstelling per vastgoedsector en per land.

Het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,1 %), de indexering (+3,6 % in totaal, waaronder +4,0 % voor zorgvastgoed, waarvan +4,9 % bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) en van de heronderhandelingen (+0,7 %), compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,9 %). De heronderhandelingen omvatten het effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie in gebruik worden genomen en waarvoor de in 2008 gerealiseerde overdracht van huurvorderingen in de loop van het boekjaar is verstreken.

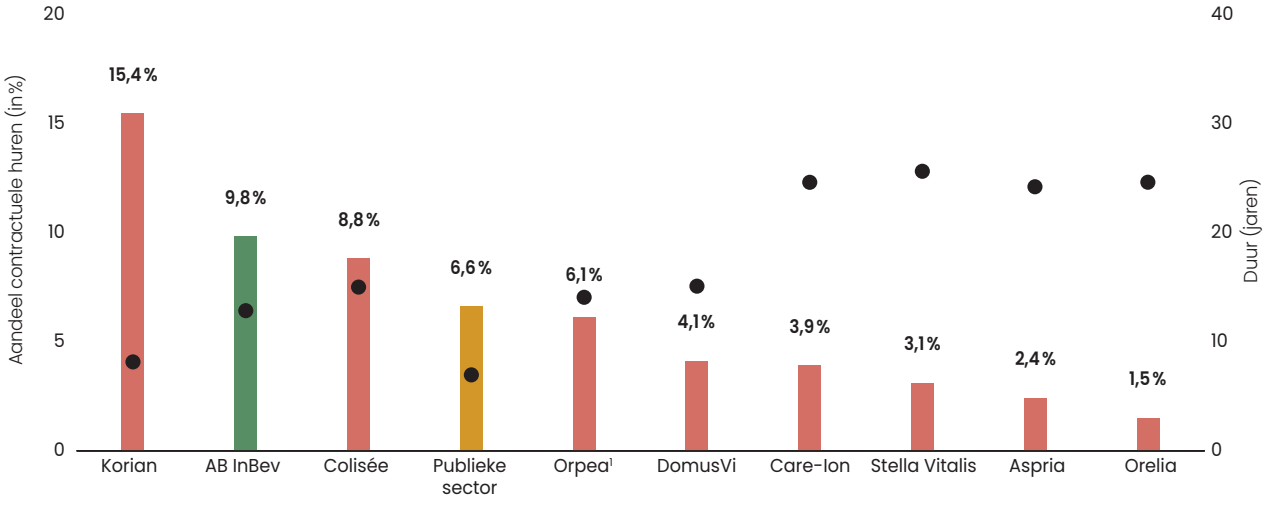
Huurinkomsten

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 83 % van haar huurinkomsten contractueel verzekerd tot in 2027. Dit percentage stijgt tot 89 % 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 31.12.2022 – op basis van contractuele huren voor een bedrag van 336 miljoen EUR – in %)



Top 10 van de belangrijkste huurders (op 31.12.2022 - op basis van contractuele huren - in %) en gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten tot de eerste opzeggingsmogelijkheid (op 31.12.2022 - in jaren)



1. Waarvan 1,5 % in Frankrijk, 2,5 % in België, 1,7 % in Duitsland en 0,3 % in Spanje. Bovendien bezit de Aldea groep, waarin Cofinimmo een participatie van 27,1 % heeft, negen aan Orpea verhuurde sites in België die ongeveer 55 % van haar huurinkomsten vertegenwoordigen..

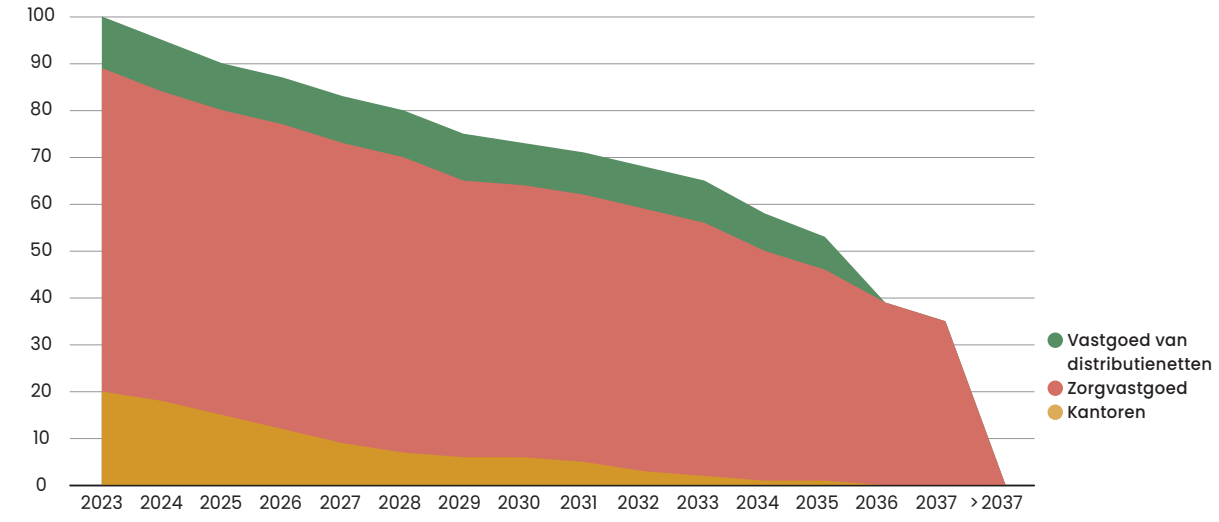


▶ Woonzorgcentrum La Chartreuse - Luik (BE)

Variatie in de brutohuurinkomsten bij een ongewijzigde samenstelling per vastgoedsector in 2022

Vastgoedsector	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
Zorgvastgoed	4,1%	70%
Kantoren	6,2%	22%
Vastgoed van distributienetten	3,5%	8%
TOTAAL	**4,5%**	**100%**

Huurinkomsten (op 31.12.2022 - in contractuele huren - in %)

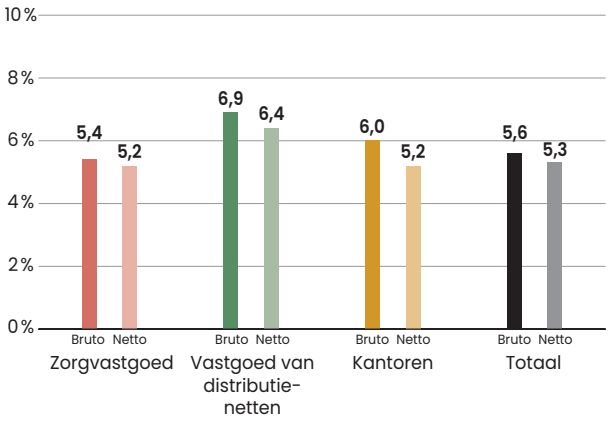


Huurrendement

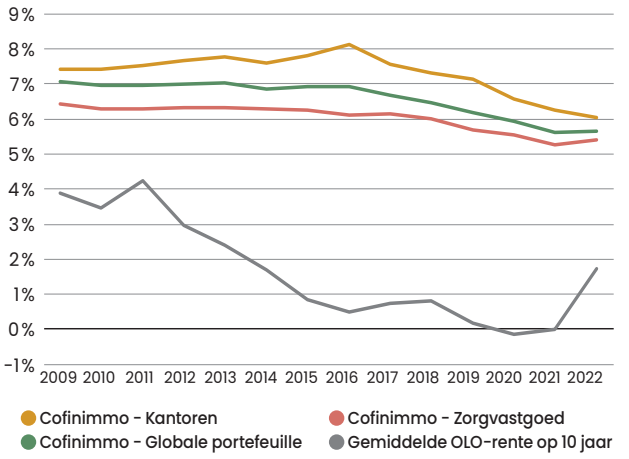
Het huurrendement wordt gedefinieerd als huurinkomsten op de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde voor de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de gebouwen (activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen) volgens de deskundige. Dit huurrendement is ook de kapitalisatiegraad van de huurinkomsten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

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

Bruto- en nettohuurrendement per vastgoedsector (op 31.12.2022 - in %)



Brutohuurrendement van de Cofinimmo portefeuille en gemiddelde jaarlijkse OLO-rente op 10 jaar (op 31.12.2022 - in %)



Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekenmerkt door diversificatie van de financieringsbronnen, een regelmatig beroep op de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45 % en optimalisatie van de duur en de kosten van de financiering. Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen het financieel beleid en de ESG-doelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie').

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door de uitgifte van een 2e publieke duurzame obligatie voor een bedrag van 500 miljoen EUR (tegen een vaste rente van 1 % op 6 jaar), maar ook door het afsluiten van een 2e gesyndiceerd krediet van 315 miljoen EUR, dit maal met een 'sustainability-linked' karakter. In totaal werden er in 2022 voor meer dan 1,1 miljard EUR nieuwe financieringen afgesloten of geherfinancierd en komt bijna 70 % van de schuld van Cofinimmo voort uit de verschillende onderschreven duurzame financieringen (zie bladzijde 99 en 100).

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

- de naleving van de GVV-regelgeving;
- de naleving van de niveaus van de schuldgraad en van de afdekking van de financiële kosten door cashflow;
- de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Op 31.12.2022 en gedurende het volledige boekjaar 2022 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden voor de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van deze overeenkomsten verwacht.



▶ **Woonzorgcentrum Eden Park - Aalst (BE)**

Financieringsoperaties in 2022

In 2022 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financieringsverrichtingen van dit jaar hebben de groep in staat gesteld om de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag peil te houden en de looptijd ervan te handhaven. De verschillende uitgevoerde verrichtingen zijn hierna beschreven.

Kapitaalverhogingen

In 2022 heeft Cofinimmo vier kapitaalverhogingen (inbreng in natura en keuzedividend) voor bijna 114 miljoen EUR (kapitaal en uitgiftepremies) doorgevoerd, hetgeen voor 1,7 % bijdroeg tot de vermindering van de schuldgraad. Op 31.12.2022 is het aantal uitgegeven aandelen 32.877.729.

Kapitaalverhoging via inbreng in natura

Cofinimmo voerde tijdens het boekjaar 2022 in het kader van het toegestaan kapitaal drie kapitaalverhogingen door inbreng in natura door:

- Op 09.05.2022 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap, eigenares van een woonzorgcentrum in Mont-de-l'Enclus in België, 39.933 nieuwe aandelen uitgegeven voor ongeveer 5 miljoen EUR (zie bladzijde 31);
- Op 15.12.2022 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap, eigenares van een woonzorgcentrum in Grimbergen in België, 221.733 nieuwe aandelen uitgegeven voor ongeveer 19 miljoen EUR (zie bladzijde 31);
- Op 22.12.2022 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap, eigenares van een woonzorgcentrum in Rocourt in België, 404.447 nieuwe aandelen uitgegeven voor ongeveer 34 miljoen EUR (zie bladzijde 33).

Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 11.05.2022 besliste om voor het boekjaar 2021 een brutodividend van 6,00 EUR per aandeel[1] uit te keren.

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2021 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 109,20 EUR. De nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2022 (eerste dividend betaalbaar in 2023).

De aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 18.05.2022 en 02.06.2022.

In totaal werden 42,3 % van de dividendcoupons 2021 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 516.135 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 56,4 miljoen EUR.

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 76,9 miljoen EUR[2]. De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 07.06.2022 uitgevoerd. De effectieve datum van de notering van de nieuwe aandelen is 09.06.2022.

De niet in cash uitbetaalde fondsen werden door de vennootschap aangewend in het kader van de financiering van verwervingen en renovaties van gebouwen.

Uitgifte van een nieuwe duurzame obligatie

Op 17.01.2022 gaf Cofinimmo een tweede publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR uit, met betaling van een coupon van 1 % per jaar en een vervaldatum op 24.01.2028. Overeenkomstig het duurzame financieringskader van Cofinimmo van mei 2020, zullen de aldus opgehaalde fondsen aangewend worden om activa te (her)financieren. De geselecteerde activa worden in dit document in detail beschreven (zie bladzijden 95 tot 100), samen met de overige duurzame financieringsaspecten van de groep. De nieuwe uitgifte is genoteerd op Euronext Growth Brussels. De afwikkeling en toelating tot verhandeling van de obligaties vonden plaats op 24.01.2022.

Afsluiting van een nieuw gesyndiceerd 'sustainability-linked' krediet

Op 19.05.2022 sloot Cofinimmo een nieuw gesyndiceerd 'sustainability-linked' krediet af van 315 miljoen EUR met zeven banken (waarvan de marges vergelijkbaar zijn met die van de voorgaande jaren). Dankzij het succes van deze operatie kon het streefbedrag van 250 miljoen EUR opwaarts herzien worden. Deze nieuwe gesyndiceerde kredietlijn heeft een looptijd van 5 jaar met twee mogelijke verlengingen van 1 jaar en omvat een optie tot verhoging met 50 miljoen EUR.

Financieringsverrichtingen sinds 01.01.2022

Financieringsontwikkelingen

- 10.01.2022: Verlenging met een extra jaar van een kredietlijn van 25 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2026 te verschuiven;
- 17.01.2022: Uitgifte van een publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR met een looptijd van 6 jaar (hierboven gedetailleerd);
- 11.02.2022: Verlenging met een extra jaar van een kredietlijn van 100 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven;
- 03.05.2022: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen EUR op 8 jaar;
- 16.05.2022: Uitgifte van handelspapier voor een totaal van 17 miljoen EUR op 7 jaar;
- 19.05.2022: Nieuwe 'sustainability-linked' gesyndiceerde kredietlijn van 315 miljoen EUR op 5 jaar (hierboven gedetailleerd);
- 29.06.2022: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn (nu 'sustainability-linked') van 50 miljoen EUR met vervaldatum in augustus 2022 om de looptijd naar 2027 te verschuiven;
- 29.07.2022: Herfinanciering van een kredietlijn (nu 'sustainability-linked') van 62 miljoen EUR met vervaldatum in juli 2022 om de looptijd naar 2029 te verschuiven;
- 30.09.2022: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 14 miljoen EUR op 9 jaar;

1. Dit komt overeen met een nettodividend van 4,20 EUR per aandeel, na inhouding van de roerende voorheffing van 30 %.
2. Bedrag waarop de roerende voorheffing op dividenden op herbelegde en niet-herbelegde coupons is ingehouden.

- 13.10.2022 : Nieuwe bilaterale kredietlijn van 45 miljoen EUR op 5 jaar ;
- 27.10.2022 : Nieuwe bilaterale 'sustainability-linked' kredietlijn van 40 miljoen EUR op 7 jaar ;
- 22.11.2022 : Verlenging met 1 extra jaar van een kredietlijn van 25 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2033 te verschuiven ;
- 06.12.2022 : Verlenging met 1 extra jaar van een kredietlijn van 50 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven ;
- 27.12.2022 : Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 40 miljoen EUR met vervaldatum in februari 2023 om de looptijd naar 2028 te verschuiven.

Op 30.01.2023 heeft Cofinimmo eveneens de laatste kredietlijn met vervaldatum in 2023 van 90 miljoen EUR geherfinancierd met een looptijd van 7 jaar.

De marges voor deze instrumenten zijn vergelijkbaar met deze van de voorgaande boekjaren.

Renteafdekking

Naar aanleiding van de uitgifte in mei 2022 van handelspapier met vaste rente op 7 jaar tekende Cofinimmo op dezelfde dag als de uitgifte in op een IRS waardoor zij een vaste rente tot 2029 (17 miljoen EUR) kon bekomen in ruil voor de betaling van een vlottende rente.

Tijdens het 2e kwartaal van 2022 deed Cofinimmo verschillende aankopen van floors met het oog op de omzetting van IRS in caps voor het jaar 2023 (350 miljoen EUR). De omzetting van IRS in caps maakt het mogelijk om zich tegen een stijging van de rentevoet boven het niveau van de vaste IRS-rentevoeten te beschermen en tegelijkertijd van de mogelijkheid om van kortetermijnrentes te blijven genieten indien deze lager zijn dan het niveau van de vaste IRS-rentevoeten.

In januari 2023 verhoogde Cofinimmo de afdekkingen door 75 miljoen EUR aan IRS te onderschrijven voor de jaren 2026-2029.



▶ **Woonzorgcentrum Orchidée - Itter (BE)**

Structuur van de schuld

Geconsolideerde financiële schulden

Op 31.12.2022 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.881 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 (C)/ Langlopend (NC)	Duurzame financiering	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs (%)	Conversieprijs (EUR)	Coupon (%)	Uitgiftedatum	Vervaldag
S	NC	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	NC	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	NC	Duurzaam	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
S	NC	Duurzaam	500,0	99,823	-	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

Op 31.12.2022 beliepen de **langlopende financiële schulden** 2.000 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 die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden, groepeert. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige in Brussel genoteerde emittenten die deel uitmaakt van deze geëngageerde Europese gemeenschap;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die deel uitmaakt van de gemeenschap Euronext ESG Bonds;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die net als talrijke internationale emittenten, maar ook een Belgische vastgoedontwikkelaar en het Waals Gewest, deel uitmaakt van de Luxembourg Green Exchange gemeenschap;
- -3 miljoen EUR voornamelijk voor de uitgifte onder de pari-waarde van de obligatie van 500 miljoen EUR en voor niet-vervallen opgelopen interesten van de obligatieleningen;
- 77 miljoen EUR aan langetermijnhandelspapier.

Bankfaciliteiten

- 786 miljoen EUR aan bevestigde bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten met een beginlooptijd van 5 tot 10 jaar, aangegaan bij een twintigtal financiële instellingen;
- 6 miljoen EUR aan financiële schulden gekoppeld aan een gebruiksrecht;
- 10 miljoen EUR aan ontvangen huurwaarborgen.

Op 31.12.2022 bedroegen de **kortlopende financiële schulden** van Cofinimmo 880 miljoen EUR, waarvan:

Financiële markten

- 847 miljoen EUR aan handelspapier met een looptijd van minder dan 1 jaar. De uitgiftes van kortetermijnhandelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden.

Bankfaciliteiten

- 33 miljoen EUR, voornamelijk aan bilaterale bankkredieten die binnen het jaar vervallen.

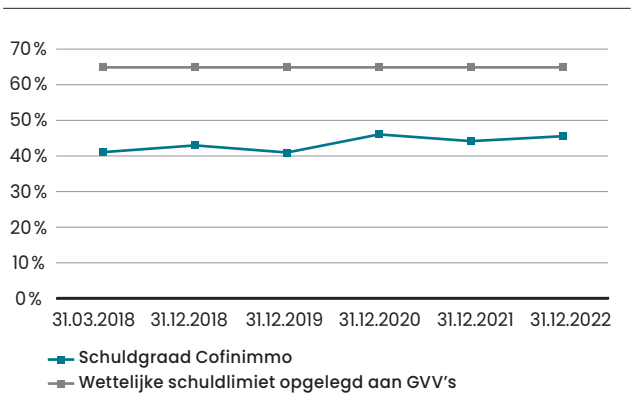
Beschikbare middelen

Op 31.12.2022 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.626 miljoen EUR. Na afdekking van de uitgiftes van handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 779 miljoen EUR aan extra geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.12.2022 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (overeenkomstig de GVV-regelgeving als volgt berekend: Financiële en andere schulden/Totaal van het actief) bereikt 45,6% (iets hoger dan op 31.12.2021). Rekening houdend met de overeenkomsten voor toekomstige desinvesteringen voor 117 miljoen EUR (in de balans vertegenwoordigd door vaste activa bestemd voor verkoop), zou de schuldgraad uiteindelijk dalen met ongeveer 1%. Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

Wanneer de kredietovereenkomsten van Cofinimmo verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

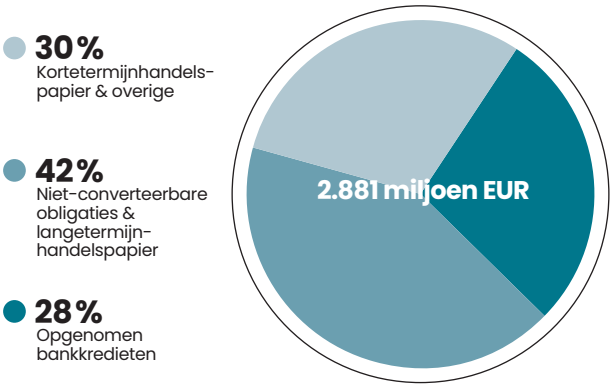


Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële verbintenissen bleef stabiel op 5 jaar tussen 31.12.2021 en 31.12.2022. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan 1 jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.637 miljoen EUR bedraagt op 31.12.2022, vervallen op gespreide wijze tot 2033. Wanneer rekening wordt gehouden met de herfinanciering in januari 2023 van een kredietlijn van 90 miljoen EUR met vervaldatum in de loop van het jaar (om de vervaldatum naar 2030 te verschuiven), blijft er geen enkele vervaldatum in 2023 meer over, zoals te zien is in onderstaande grafiek.

Samenstelling van de schuld (op 31.12.2022)



Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

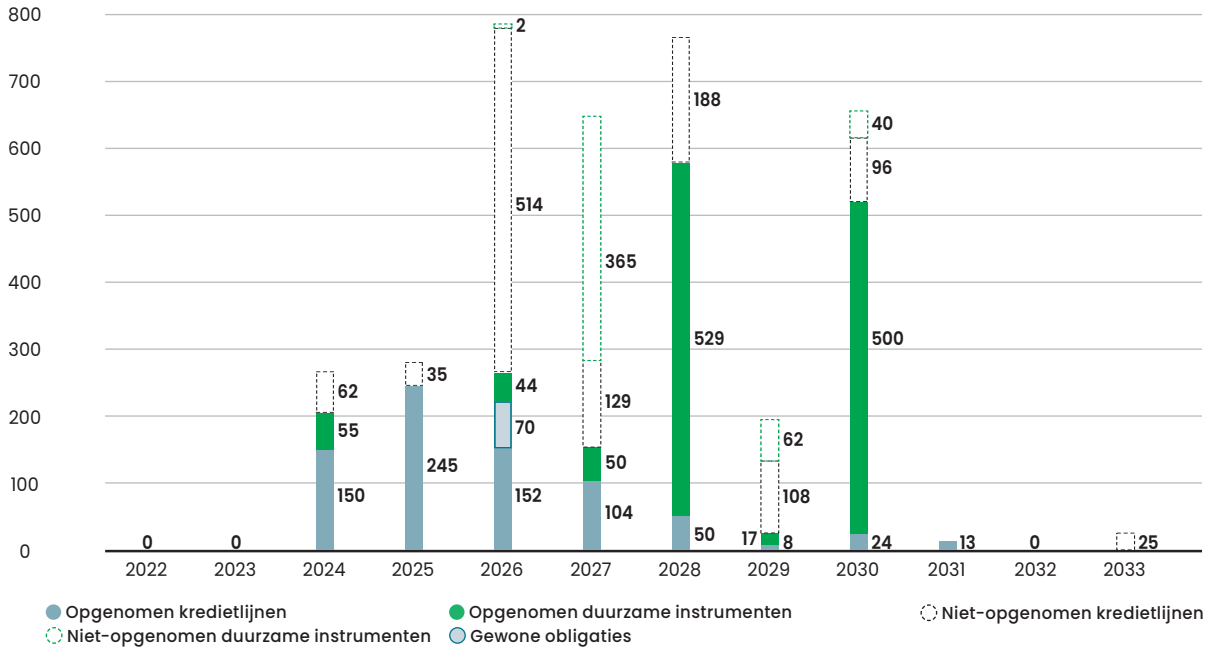
De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,2 % voor het boekjaar 2022. Dit is een lichte stijging ten opzichte van het boekjaar 2021 (1,1 %) en in lijn met de prognoses[1].

Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. Ze voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste 3 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.

Op 31.12.2022 is de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente zoals in de grafiek op de volgendebladzijde weergegeven.

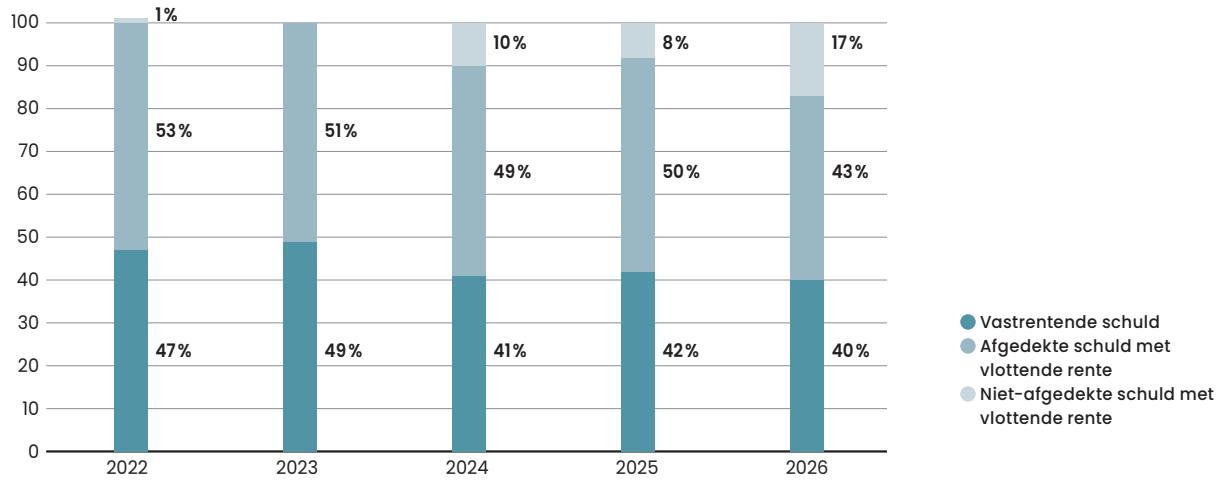
Op 31.12.2022 is het geanticipeerde renterisico voor 90 % (of meer) afgedekt tot eind 2025. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen op 31.12.2022[2] (x 1.000.000 EUR)



1. Dit wil zeggen in overeenstemming met de kwartaalprognoses die zijn afgeleid van de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd zijn in sectie 11.2 van het persbericht van 29.04.2022.
2. Rekening houdend met het gebruik van kredietlijnen op 31.12.2022 et met de financiering van 90 miljoen EUR uitgevoerd in januari 2023.

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 ratingagentschap Standard & Poor's. Op 25.03.2022 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. De liquiditeit van de groep werd als adequaat gewaardeerd. Naar aanleiding van de publicatie van de kwartaalresultaten en van de evolutie van de marktvoorwaarden voor het vastgoed heeft Standard & Poor's het referentiescenario voor de volgende 12 maanden geactualiseerd. De verwachte kredietindicatoren komen overeen met de actuele notering BBB, zie hun publicatie van 29.11.2022.

Eigen aandelen

Artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het nieuwe Wetboek van venootschappen en verenigingen, bepaalt dat elke vervreemding van eigen aandelen openbaar moet worden gemaakt.

Overeenkomstig dit artikel verklaart Cofinimmo dat ze, ingevolge de uitoefening van opties van haar personeel in het kader van de bezoldiging via opties van het Cofinimmo stock option plan of 'SOP', buiten de beurs (OTC) Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de betrokken personeelsleden.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2022 en 31.12.2022 in het kader van het stock option plan:

Transactiedatum	SOP plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
10.03.2022	2012	1.600	84,85
06.09.2022	2008	100	122,92

Krachtens ditzelfde artikel, verklaart Cofinimmo dat zij ook Cofinimmo-aandelen die zij buiten de beurs (OTC) aanhield, heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de leden van het uitvoerend comité. Deze transactie maakt deel uit van de variabele bezoldiging op lange termijn (LTI-plan) die door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 als onderdeel van het bezoldigingsbeleid werd goedgekeurd. De desbetreffende aandelen zullen tijdens de volgende drie jaar niet beschikbaar zijn voor de verwervers.

Overzicht van de transacties uitgevoerd tussen 01.01.2022 en 31.12.2022 in het kader van de variabele bezoldiging op lange termijn (LTI-plan):

Transactie-datum	LTI-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
10.03.2022	LTI-plan – boekjaar 2021	3.848	99,11

Artikels 8:4 en 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt dat elke vervreemding en verwerving van eigen aandelen publiek gemaakt dient te worden.

In uitvoering van deze artikels heeft Cofinimmo verklaard dat zij 15.875 eigen aandelen van haar rechtstreekse dochtervennootschap Gestone 3 buiten de beurs (OTC) op 29.07.2022 heeft verworven voor een prijs van 109,80 EUR per aandeel. Deze transactie is zowel een vervreemding (door Gestone 3) als een verwerving (door Cofinimmo) van eigen aandelen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Deze transactie werd uitgevoerd om de structuur van het bezit van eigen aandelen binnen de Cofinimmo groep te vereenvoudigen.

Detail van de transactie:

Datum en tijdstip van de transactie	Aantal aandelen	Prijs per aandeel (EUR)	Totale prijs (EUR)
29.07.2022 – 18u15	15.875	109,80	1.743.075,00

Een overzicht van alle transacties met betrekking tot de eigen aandelen van Cofinimmo sinds 01.01.2020 is beschikbaar op de website van Cofinimmo.

Verslag van de indicatoren van de green & social portefeuille

Innovatief gebruik van duurzame financiering

Cofinimmo is de eerste Europese vastgoedvennootschap die green & social obligaties uitgaf. Op 09.12.2016 voerde zij met succes een private plaatsing van green & social obligaties uit voor een bedrag van 55 miljoen EUR over een periode van 8 jaar, met een coupon van 2,00 %. In november 2020 en januari 2022 versterkte Cofinimmo haar balans verder met de uitgifte van twee publieke duurzame benchmarkobligaties van 500 miljoen EUR op respectievelijk 10 en 6 jaar, met een coupon van 0,875 % en 1 %. De obligaties, waarvan de opbrengst bestemd is voor de (her)financiering van activa die een positieve bijdrage leveren aan duurzame ontwikkeling overeenkomstig het duurzame financieringskader van Cofinimmo van mei 2020 (hierna beschreven), werden geplaatst bij institutionele investeerders.

In 2022 zette Cofinimmo haar traditionele financiering verder om in duurzame financiering met bijvoorbeeld de uitgifte van een nieuwe publieke obligatie van 500 miljoen EUR of ook de inschrijving op 'sustainability-linked' kredietlijnen voor een totaalbedrag van bijna 500 miljoen EUR via vier operaties.

Deze verschillende 'sustainability-linked' kredietlijnen zijn niet gekoppeld aan specifieke green & social activa van de vastgoedportefeuille, maar stimuleren Cofinimmo, via de aanpassing van de financiële voorwaarden, om de doelstelling van energie-intensiteitsvermindering van haar activa (project 30[3]) te bereiken.

Duurzaam financieringskader

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

Na de definitieve goedkeuring door de Raad van de Europese Unie werd de toepassing van de richtlijn voor duurzaamheidsrapportage door ondernemingen (CSRD) uitgesteld en zal deze voor Cofinimmo verplicht worden voor de publicatie van de informatie met betrekking tot het boekjaar 2025, dat in 2026 zal plaatsvinden. Cofinimmo neemt echter al sinds 2010 duurzaamheidsindicatoren op in haar beheersverslag. De groep steunt de evolutie naar een gestandaardiseerde rapportering en zal, zoals ze op vrijwillige basis is begonnen, duurzaamheidsinformatie blijven verstrekken die door derden wordt gegarandeerd.

Selectieprocedure conform het ESG-beleid

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

De activa op de bladzijden 97-100 vormen momenteel de portefeuille die is toegewezen aan green & social financiering. De selectie is gebaseerd op vastgelegde criteria, zoals criteria voor fondstoewijzing en ESG-criteria. De selectieprocedure is enerzijds gebaseerd op de expertise van de interne Cofinimmo teams die verantwoordelijk zijn voor deze activa, en anderzijds op impactbeoordelingsstudies, BREEAM-voorschriften en andere technische factoren die extern worden verzameld. Elke stap van de evaluatie werd gevalideerd door het uitvoerend comité en is in lijn met een visie van levenscyclusanalyse van een gebouw (zie eveneens het ESG-verslag, sectie 'Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen'). Alle geselecteerde activa waren in gebruik op het ogenblik van de verwerving of werden opgeleverd tussen de verwervingsdatum en het herfinancieringstijdstip.

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 activa die deel uitmaken van de portefeuille green & social. De verdeling van de fondsen die vóór de bekendmaking van het duurzame financieringskader werden uitgegeven, ziet er als volgt uit : 50 % is toegekend aan kantoren met een duurzaam milieucertificaat en de overige 50 % is toegekend aan zorgactiva bestemd voor de huisvesting van kwetsbare of specifiek zorgbehoevende personen. Sinds mei 2020 is de milieucategorie uitgebreid naar alle sectoren. Zorgactiva kunnen dus zowel green als social zijn. De benchmarkobligatie die in januari 2022 werd uitgegeven, bevat 55 % 'green' activa en 100 % 'social' activa.

Controle

De externe auditeur – momenteel Deloitte Bedrijfsrevisoren BV – voert jaarlijks controle uit op de toewijzing van de fondsen, de conformiteit van de geselecteerde activa volgens toekenningscriteria en de duurzame winstindicatoren tot de vervaldag van de duurzame financieringen.

Het controleverslag kan worden geraadpleegd in het verslag van de commissaris (zie bladzijden 352-353). De gecontroleerde indicatoren in de sectie ESG Management (zie bladzijde 100 en 101) worden aangeduid met het volgende pictogram

Geëngageerde gemeenschap

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan de coherentie van haar financieel beleid en haar ESG-doelstellingen. Zij maakt deel uit van de 'SBTi-validated' Euronext ESG Bonds gemeenschap die de Europese emittenten groepeert van groene obligaties die aan verschillende objectieve criteria voldoen (externe controle, in lijn met de internationale normen, frequente actualisering van het green & social financieringskader enz.). Momenteel is Cofinimmo een van de 18 beursgenoteerde emittenten te Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap.

Componenten van het duurzaam financieringskader

Toewijzing van de fondsen ▶ Selectie van de activa ▶ Beheer van de fondsen ▶ Jaarlijks verslag van de indicatoren ▶ Externe controle

Criteria en doelstellingen

Twee categorieën van toegelaten activa

De fondsen zijn bestemd voor de (her)financiering van activa die positief bijdragen tot de ESG-strategie.

De weerhouden gebouwen in het kader van de green & social financieringen hebben ecologische of sociale doelstellingen.

Green

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

Doelstellingen

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

Social

Investeringen 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 energie-voetafdruk van de gebouwen te verminderen door een duurzame architectuur, ecologische materialen en energiezuinigere installaties (bouw of renovatie van gebouwen) te integreren.

Duurzame voordelen

Beperking van de klimaatverandering
vermindering van de uitstoot van BKG.

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

Verbetering van de gezondheidsdiensten
groter aanbod aan bedden en gezondheidsdiensten.

Selectieprocedures

In lijn met de strategie

- De ecologische voetafdruk van de portefeuille en van de vennootschap verkleinen;
- De veiligheid van de bewoners waarborgen;
- Maatschappelijk verantwoorde projecten selecteren.

Evaluatie- en selectiekader

- Ecologische criteria;
- Sociale criteria;
- Governance criteria.
- Expertise van de interne teams;
- Externe studies en voorschriften;
- Goedkeuring door het uitvoerend comité;
- Toewijzing van kasmiddelen;
- Controle door de externe auditeur.

PORTEFEUILLE GREEN & SOCIAL BONDS 2016 ✔

▶ 55 miljoen EUR

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

100%
Herfinanciering

50% Zorgvastgoed
50% Kantoren

Verbetering van de gezondheidsdiensten: **311** van de **28.730** bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg, gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden.

Beperking van de klimaatverandering: energie-intensiteit **66%** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m².

Green
50%
Social
50%



Domaines de Vontes – Esvres-sur-Indre (FR)

Dit woonzorgcentrum, verworven in 2008, werd tussen 2015 en 2019 gerenoveerd. De renovatie omvatte de bouw van vijf nieuwe vleugels. Tijdens de renovatie werd ook de ruwbouw van asbest ontdaan en opnieuw geïsoleerd. De site biedt nu 150 bedden verdeeld over een totale oppervlakte van 8.209 m² en kreeg het hoogste niveau van certificering (A) toegekend door de Franse Nationale Autoriteit voor Gezondheid (HAS), voor de kwaliteit en veiligheid van de dienstverlening aan de bewoners.

PORTEFEUILLE GREEN & SOCIAL LOAN 2019 ✔

▶ 40 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	40	13.03.2019	31.01.2027

Green
100 %





100 %
Herfinanciering

100 %
Kantoren

Beperking van de klimaatverandering: energie-intensiteit **62 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille 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 voor een architectonische vernieuwing gezorgd dankzij zijn bijzondere structuur, bestaande uit één blok op twee andere, en de aanwezigheid van een transparant atrium van vijf verdiepingen, waardoor voorbijgangers vanaf de esplanade die langs het gebouw loopt, een binnentuin kunnen zien die aan de achterkant van het gebouw ligt.

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

100 %
Herfinanciering

74 % Zorgvastgoed | **26 %** Kantoren

Verbetering van de gezondheidsdiensten: **1.733** van de **28.730** bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg, gespecialiseerde instellingen en assistentiewoneenheden.

Beperking van de klimaatverandering: energie-intensiteit **21 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m².



Hof van Blom 5-7 - Hattem (NL)

Dit zorgcomplex van ongeveer 5.200 m² ligt in een woonzorgwijk waar inwoners zo autonoom mogelijk leven en waar extra aandacht wordt besteed aan wooncomfort en duurzaamheid. De site bestaat uit drie vleugels die elk specifieke zorgdiensten aanbieden: een woonzorgcentrum met 32 bedden, een vleugel met 22 assistentiewooneenheden en een huisartsenpraktijk. Dit complex biedt verschillende soorten zorgdiensten op eenzelfde site aan en is hierdoor een voorbeeld van hoe de gezondheidssector van de toekomst vorm zal krijgen. Het heeft bovendien een energielabel van niveau A/A+/A++ verkregen.

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

100 %
Herfinanciering

100 %
Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten: **3.868** van de **28.730** bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg, gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden.

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



Ernesto Che Guevara 152 - Oleiros (ES)

Dit woonzorgcentrum biedt 140 bedden aan over een totale oppervlakte van ongeveer 4.800 m². Dankzij de prestaties op het vlak van mobiliteit, energie en milieu verkreeg deze site een energieprestatiecertificaat van niveau A. Het was ook het eerste actief in het zorgvastgoed in Spanje dat een BREEAM Excellent certificaat verkreeg.

Green
55 %
Social
100 %

PORTEFEUILLE SUSTAINABLE TREASURY NOTES 2021 ✔

▶ 1.250 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	1.250	07.12.2021	Onbepaald

100 %
Herfinanciering

100 %
Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten: **11.043** van de **28.730** bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg, gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden.

Beperking van de klimaatverandering: energie-intensiteit **4 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m².

Green
2 %
Social
100 %



Breslauer Strasse 2 – Weil am Rhein (DE)

Cofinimmo verwierf dit woonzorgcentrum in 2018. Het werd gebouwd in 2015 en telt 100 bedden, verdeeld in eenpersoonskamers over een totale oppervlakte van ongeveer 5.800 m². Het biedt ook een kapperszaak, een cafetaria en een wasserij. Naast de ter plaatse bereide maaltijden profiteren de bewoners ook van de centrale ligging van de locatie, die vele voordelen biedt zoals de nabijheid van een winkelcentrum, verschillende dokterspraktijken, het stadhuis en het treinstation van Weil am Rhein. De locatie heeft bovendien een BREEAM In Use 'Very Good'-certificaat verkregen.

ESG Management

Environmental

	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Milieubeleid			
Renovatiedoestelling voor de portefeuille op 5 jaar ✔	3,9 %	11,8 %	5,5 %
Energie-efficiëntie van de gebouwen			
Jaarlijkse energie-intensiteit (genormaliseerd tot oppervlakte) ✔	150 kWh/m²	182 kWh/m²	158 kWh/m²
Jaarlijkse BKG-uitstoot op basis van de ligging ✔	28 kg CO_2e/m²	33 kg CO_2e/m²	29 kg CO_2e/m²
Geschatte MWh (zonne-energieproductie) ✔	2.973 MWh	620 MWh	3.594 MWh
Samenwerking met de huurders teneinde de ecologische impact van de gebouwen te verminderen			
Gebouwen uitgerust met op afstand uitleesbare meters (in % van de oppervlakte)	82 %	58 %	64 %
Aantal duurzame samenwerkingsakkoorden (in % van de oppervlakte)	77 %	88 %	71 %
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke milieu-aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	83 %	100 %	70 %
Integratie van ecologische factoren in de logistieke keten			
Hergebruikt materiaal na renovatie van gebouwen	In 2022 deed zich in geen enkel herontwikkelingsproject 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.		

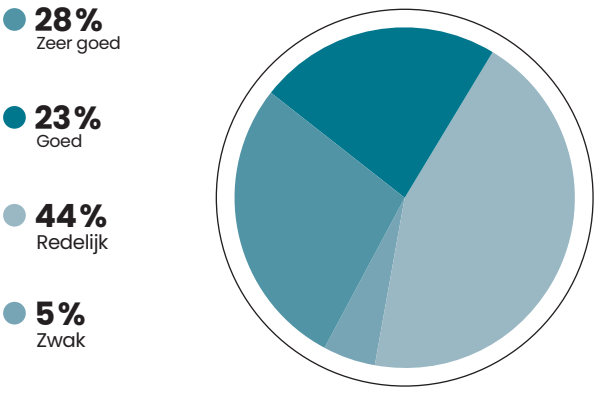
Social

	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Verantwoordelijke klantenrelaties			
Aantal flexibele overeenkomsten (oppervlakte, looptijd)	n.v.t.	In 2022 werden 6 contracten in Flex Corners® gesloten voor een bruto-oppervlakte tussen 41 m² en 189 m² en looptijden van 1 tot 3 jaar.	n.v.t.
Aantal aanvragen	n.v.t.	In 2022 heeft de service desk 7.658 aanvragen verwerkt.	n.v.t.
Vordering van asbestdetectie- en verwijdering	65 % van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	64 % van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	Voor de geconsolideerde portefeuille, zie het hoofdstuk 'Veiligheid van de bewoners'.
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke de sociale aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	82 %	100 %	70 %
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 diligenceproces en zijn gereglementeerd door de exploitatievergunning van de activa.	30 % 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 2022, 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 2022, voerde de interne auditeur een follow-upmissie uit met betrekking tot de activiteiten in Duitsland en het overnameproces. Bovendien stonden op 31.12.2022 nog 25 aanbevelingen uit interne en externe audits van 2022 en de voorgaande jaren open. In 2022 werden 40 aanbevelingen afgesloten.

Toegankelijkheid van de kantoorgebouwen (met openbaar vervoer/fiets)



Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema

(x 1.000 EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	316.394	292.345
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	6.124	7.262
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.112	-3.210
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-606	-936
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-266	-1.575
Vastgoedresultaat	**317.534**	**293.885**
Technische kosten	-6.128	-6.628
Commerciële kosten	-4.360	-2.967
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-3.966	-3.188
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	**303.080**	**281.102**
Algemene kosten van de vennootschap	-46.013	-39.784
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	**257.067**	**241.318**
Financiële inkomsten	11.503	11.692
Netto-interestkosten	-33.349	-27.343
Andere financiële kosten	-1.395	-1.005
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.628	2.725
Belastingen	-11.368	-10.546
Nettoresultaat van de kernactiviteiten	**225.086**	**216.842**
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-2.589	-4.711
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN – AANDEEL GROEP	**222.496**	**212.131**
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	216.452	40.968
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	**216.452**	**40.968**
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	485	-220
RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN – AANDEEL GROEP	**216.937**	**40.748**
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	4.493	7.768
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	77.460	34.506
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.339	-421
Ander resultaat op de portefeuille	-39.583	-36.660
Resultaat op de portefeuille	**41.031**	**5.193**
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	2.474	2.265
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE – AANDEEL GROEP	**43.505**	**7.458**
Nettoresultaat	**482.568**	**263.002**
Minderheidsbelangen	370	-2.666
NETTORESULTAAT – AANDEEL GROEP	**482.938**	**260.337**

Aantal aandelen

	31.12.2022	31.12.2021
Aantal uitgegeven gewone aandelen	32.877.729	31.695.481
Aantal gewone aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	32.846.154	31.658.358
TOTAAL AANTAL AANDELEN IN REKENING GEBRACHT BIJ DE BEREKENING VAN HET RESULTAAT PER AANDEEL	**32.000.642**	**29.655.292**

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema

De **huurgelden** (brutohuurinkomsten) bedragen 326 miljoen EUR. Vergeleken met 299 miljoen EUR op 31.12.2021, is dit een stijging met 8,8 %, dankzij de nettoverwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 4,5 % tussen 31.12.2021 en 31.12.2022 (zie bladzijde 86). De **huurinkomsten** (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten - zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatiemaatstaven) bedragen 318 miljoen EUR, in vergelijking met 292 miljoen EUR op 31.12.2021. Dit is een stijging van 8,7 % ten opzichte van 2021. De **huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten** (waaronder de waardeverminderingen op handelsvorderingen van 1 miljoen EUR), bedragen 316 miljoen EUR in vergelijking met 292 miljoen EUR op 31.12.2021. Dit is een stijging met 8,2 % en meer dan de prognoses[1] aangekondigd in februari laatstleden.

De **terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren** zijn in overeenstemming met de prognoses. Omdat bepaalde contracten voor de overdracht van vorderingen in 2022 vervallen (waaronder die van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, Maire 19 en Meeûs 23, zie pagina 86), werden zij niet-lineair in de resultatenrekening van het boekjaar opgenomen : 4,3 miljoen EUR in het eerste halfjaar en 0,9 miljoen EUR in het derde kwartaal, gevolgd door 0,9 miljoen EUR in het vierde kwartaal. In 2023 zullen enkel nog de gebouwen Kolonel Bourg 124 en Nerviërs 105 voor 1,4 miljoen EUR aan terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren genereren. Vanaf 2024 zal het jaarbedrag (met betrekking tot Kolonel Bourg 124) ongeveer 0,6 miljoen EUR zijn.

Op het vlak van **rechtstreekse operationele kosten**, zijn de variaties tussen 31.12.2021 en 31.12.2022 in lijn met de prognoses. De variatie in de **algemene kosten** in dezelfde periode zal de prognoses overstijgen, rekening houdend met de opgelopen kosten van de projecten die niet voltooid zijn omwille van de snelle verandering van de economische context. Het **operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)** bedraagt 257 miljoen EUR. Dit is meer dan de prognoses. De operationele marge bedraagt 81,0 %. (In lijn met de prognoses).

De **financiële inkomsten** zijn stabiel gebleven op 12 miljoen EUR tussen 31.12.2021 en 31.12.2022. Dit positieve effect van de inkomsten uit vorderingen van financiële leasing compenseert het feit dat het bedrag van het voorgaande jaar eenmalige inkomsten van minder dan 2 miljoen EUR omvatte die in het eerste halfjaar waren opgenomen en gekoppeld waren aan de inbrengen in natura van 2021. De **netto-interestkosten** (33 miljoen EUR) zijn met 6 miljoen EUR gestegen, zoals verwacht in de prognoses. De gemiddelde rentevoet bedraagt 1,2 % tegenover 1,1 % op 31.12.2021 en is in lijn met de prognoses.

De belastingen zijn stabiel gebleven op 11 miljoen EUR.

De **minderheidsbelangen met betrekking tot het nettoresultaat van de kernactiviteiten** zijn van 5 miljoen EUR op 31.12.2021 naar 3 miljoen EUR gedaald als gevolg van de gedeeltelijke terugbetaling van de door Cofinimur I uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (naar aanleiding van de talrijke verkopen van verzekeringsagentschappen in Frankrijk).

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 222 miljoen EUR op 31.12.2022, d.i. hoger dan de prognoses (in vergelijking met 212 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2021, hetzij een stijging van 5 %), voornamelijk dankzij de gerealiseerde verwervingen, die groter waren dan het effect van de verkopen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 6,95 EUR per aandeel (meer dan de prognoses, te vergelijken met 7,15 EUR op 31.12.2021), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2021 en de (niet gebudgetteerde) uitgiftes in 2022. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 29.655.292 naar 32.000.642 tussen beide data (terwijl er slechts 31.658.358 voorzien waren in de prognoses voor 2022). Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze indicator is respectievelijk 0,26 EUR en 0,59 EUR per aandeel, hetzij in totaal 0,85 EUR per aandeel.

In het **resultaat op financiële instrumenten** bedraagt de rubriek **Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten** 216 miljoen EUR op 31.12.2022, tegenover 41 miljoen EUR op 31.12.2021. 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** 4 miljoen EUR op 31.12.2022 (tegenover 8 miljoen EUR op 31.12.2021). De rubriek **Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** is positief op 31.12.2022 (77 miljoen EUR tegenover 35 miljoen EUR op 31.12.2021) : de waardevermeerdering van de zorgvastgoedportefeuilles (vooral in België) evenals van de kantoorgebouwen in het Brusselse Central Business District (CBD) (inclusief het positief effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie worden gebruikt, zie pagina 86) hebben de waardevermindering van bepaalde gebouwen en het effect van de opnemingen in de consolidatiekring (voornamelijk het verschil tussen de betaalde prijs, overdrachtsrechten inbegrepen, en de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaalde reële waarde, overdrachtsrechten niet inbegrepen, van de verwervingen tijdens de periode) meer dan gecompenseerd. Deze variaties werden ook beïnvloedt (voor 13 miljoen EUR geboekt in het 4e kwartaal 2022) door het verhoogde tarief van de registratierechten in Nederland (over het algemeen van 8 naar 10,4 % vanaf 01.01.2023). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gegroeid (+1,7 %) voor boekjaar 2022. De rubriek **Ander portefeuilleresultaat** bedraagt -40 miljoen EUR op 31.12.2022 (tegenover -37 miljoen EUR op 31.12.2021) en omvat onder meer het effect van de opneming in de consolidatiekring, de uitgestelde belastingen[2] en het waardeverlies op de goodwill.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 483 miljoen EUR (hetzij 15,09 EUR per aandeel) op 31.12.2022, tegenover 260 miljoen EUR (hetzij 8,78 EUR per aandeel) op 31.12.2021. Deze groei is voornamelijk gekoppeld aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten – non-cash elementen – tussen 31.12.2021 en 31.12.2022.

1. Dit wil zeggen in overeenstemming met de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd in sectie 11 van het persbericht van 28.10.2022.
2. Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

Geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	31.12.2022	31.12.2021
ACTIVA		
Vaste activa	**6.558.181**	**5.985.532**
Goodwill	27.337	41.627
Immateriële vaste activa	2.374	2.487
Vastgoedbeleggingen	6.082.541	5.669.990
Andere materiële vaste activa	2.357	2.019
Financiële vaste activa	198.814	36.145
Vorderingen van financiële leasing	161.534	147.999
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.827	1.687
Uitgestelde belastingen	5.593	3.918
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	75.805	79.661
Vlottende activa	**245.385**	**191.421**
Activa bestemd voor verkoop	117.270	39.846
Financiële vlottende activa	642	0
Vorderingen van financiële leasing	4.139	3.667
Handelsvorderingen	39.483	34.835
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	42.940	50.568
Kas en kasequivalenten	19.611	19.857
Overlopende rekeningen	21.299	42.648
TOTAAL ACTIVA	**6.803.566**	**6.176.953**
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	**3.666.991**	**3.287.533**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**3.637.413**	**3.233.274**
Kapitaal	1.761.872	1.698.517
Uitgiftepremies	936.321	916.019
Reserves	456.282	358.402
Nettoresultaat van het boekjaar	482.938	260.337
Minderheidsbelangen	**29.578**	**54.259**
VERPLICHTINGEN	**3.136.575**	**2.889.420**
Langlopende verplichtingen	**2.101.636**	**1.616.425**
Voorzieningen	24.302	27.220
Langlopende financiële schulden	2.000.483	1.467.877
Andere langlopende financiële verplichtingen	15.074	66.305
Uitgestelde belastingen	61.776	55.022
Kortlopende verplichtingen	**1.034.939**	**1.272.995**
Kortlopende financiële schulden	880.054	1.100.189
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	310
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	132.421	148.911
Overlopende rekeningen	22.464	23.585
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**6.803.566**	**6.176.953**

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De **investeringswaarde** van de geconsolideerde vastgoedportefeuille[1], zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 6.492 miljoen EUR op 31.12.2022, in vergelijking met 5.966 miljoen EUR op 31.12.2021. 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 31.12.2022 bedraagt de reële waarde 6.200 miljoen EUR, tegenover 5.710 miljoen EUR op 31.12.2021, hetzij een groei met 9 %.

Het deel van de voor het 4e kwartaal verschuldigde huurgelden die op 15.02.2023 daadwerkelijke geïnd werden, is vergelijkbaar met het deel dat op 15.02.2022 werd geïnd.

De rubriek **'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures'** heeft betrekking op de deelneming van 51 % van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de deelnemingen in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 27,1 %, SCI Foncière CRF voor 39 % en de participatie in de 8 vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noord-Rijnland-Westfalen). De rubriek **'Minderheidsbelangen'** omvat de minderheidsbelangen van zes dochtervennootschappen en de door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen. Ze verminderen onder invloed van de gedeeltelijke terugbetaling van hogergenoemde obligaties terugbetaalbaar in aandelen (naar aanleiding van de talrijke verkopen van verzekeringskantoren in Frankrijk).

Intrinsieke waarde van het aandeel

(in EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Intrinsieke waarde van het aandeel		
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde[2] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021	110,74	96,13
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde[3] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021	118,15	102,57
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel		
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde[2] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021	109,22	95,51
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde[3] na uitkering van het dividend van het boekjaar 2021	116,50	101,84

Toelichting bij de intrinsieke waarde van het aandeel

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de 14.975 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2022 aangezien ze een verwaterend effect hebben.

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

▶ **Woonzorgcentrum - Weilerwist (DE)**



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 kwartaalrekeningen[1]

Globaal geconsolideerd resultaat per kwartaal (resultatenrekening)

A. NETTORESULTAAT (x 1.000 EUR)	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	2022
Huurinkomsten	76.385	78.611	80.654	82.111	317.761
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	2.914	1.380	915	915	6.124
Met verhuur verbonden kosten	-55	55	-18	-1.349	-1.367
Nettohuurresultaat	**79.244**	**80.045**	**81.551**	**81.677**	**322.518**
Recuperatie van vastgoedkosten	92	292	163	203	750
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26.246	5.604	6.805	3.126	41.781
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-157	-328	-201	-330	-1.016
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28.917	-6.633	-7.125	-3.824	-46.499
Vastgoedresultaat	**76.508**	**78.981**	**81.192**	**80.853**	**317.534**
Technische kosten	-714	-1.258	-1.220	-2.936	-6.128
Commerciële kosten	-926	-1.027	-1.363	-1.044	-4.360
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.270	-272	-532	-891	-3.966
Beheerkosten vastgoed	-9.016	-7.499	-7.277	-8.417	-32.209
Vastgoedkosten	**-12.925**	**-10.056**	**-10.393**	**-13.289**	**-46.663**
Operationeel vastgoedresultaat	**63.582**	**68.924**	**70.799**	**67.564**	**270.871**
Algemene kosten van de vennootschap	-3.864	-3.214	-3.119	-3.607	-13.804
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**59.718**	**65.711**	**67.681**	**63.957**	**257.067**
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	459	1.366	273	2.395	4.493
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	47.335	47.640	20.759	-38.275	77.460
Ander portefeuilleresultaat	-6.700	-11.147	-6.860	-14.758	-39.466
Operationeel resultaat	**100.812**	**103.569**	**81.853**	**13.320**	**299.554**
Financiële inkomsten	2.717	2.810	2.844	3.132	11.503
Netto-interestkosten	-7.932	-7.536	-8.253	-9.627	-33.349
Andere financiële kosten	-330	-395	-347	-323	-1.395
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	74.865	62.515	73.422	5.651	216.452
Financieel resultaat	**69.319**	**57.394**	**67.666**	**-1.167**	**193.211**
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	863	-294	1.203	-484	1.289
Resultaat vóór belastingen	**170.994**	**160.669**	**150.722**	**11.669**	**494.054**
Vennootschapsbelasting	-3.295	-2.415	-1.931	-3.727	-11.368
Exit taks	0	0	0	-118	-118
Belastingen	**-3.295**	**-2.415**	**-1.931**	**-3.845**	**-11.486**
Nettoresultaat	**167.699**	**158.254**	**148.790**	**7.824**	**482.568**
Minderheidsbelangen	-695	-678	-453	2.196	370
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	**167.004**	**157.576**	**148.338**	**10.020**	**482.938**

1. De groep heeft geen kwartaalinformatie vrijgegeven tussen 31.12.2022 en de afsluitingsdatum van dit document. De halfjaar- en jaarresultaten zijn onderworpen aan een controle door de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren.

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (x 1.000 EUR)	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	2022
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	0	0	0	0	0
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-142	-297	-660	-31	-1.130
Overige elementen van het globaal resultaat	**-142**	**-297**	**-660**	**-31**	**-1.130**
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	**-142**	**-297**	**-660**	**-31**	**-1.130**

C. GLOBAAL RESULTAAT (x 1.000 EUR)					
Globaal resultaat	**167.556**	**157.957**	**148.130**	**7.794**	**481.438**
Minderheidsbelangen	-695	-678	-453	2.196	370
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	**166.862**	**157.279**	**147.678**	**9.989**	**481.808**

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

ACTIVA (x 1.000 EUR)	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Vaste activa	**6.168.007**	**6.306.664**	**6.503.656**	**6.558.181**
Goodwill	41.627	41.627	41.627	27.337
Immateriële vaste activa	2.358	2.409	2.360	2.374
Vastgoedbeleggingen	5.829.543	5.894.568	6.023.888	6.082.541
Andere materiële vaste activa	2.488	2.154	2.446	2.357
Financiële vaste activa	56.350	135.607	188.742	198.814
Vorderingen van financiële leasing	147.619	147.006	162.199	161.534
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.809	1.815	1.815	1.827
Uitgestelde belastingen	4.954	4.497	4.705	5.593
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	81.259	76.981	75.874	75.805
Vlottende activa	**216.892**	**260.428**	**280.090**	**245.385**
Activa bestemd voor verkoop	59.268	111.455	106.952	117.270
Financiële vlottende activa	240	750	1.722	642
Vorderingen van financiële leasing	3.708	3.782	4.173	4.139
Handelsvorderingen	37.525	38.383	36.912	39.483
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	38.341	32.637	67.824	42.940
Kas en kasequivalenten	29.706	19.937	24.461	19.611
Overlopende rekeningen	48.104	53.484	38.044	21.299
TOTAAL ACTIVA	**6.384.899**	**6.567.092**	**6.783.746**	**6.803.566**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 EUR)				
Eigen vermogen	**3.455.816**	**3.464.319**	**3.614.317**	**3.666.991**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	*3.401.375*	*3.427.081*	*3.574.789*	*3.637.413*
Kapitaal	1.698.517	1.728.316	1.728.316	1.761.872
Uitgiftepremies	916.019	946.861	946.861	936.321
Reserves	619.835	427.324	426.694	456.282
Nettoresultaat van het boekjaar	167.004	324.580	472.918	482.938
Minderheidsbelangen	*54.441*	*37.238*	*39.528*	*29.578*
Verplichtingen	**2.929.082**	**3.102.773**	**3.169.429**	**3.136.575**
Langlopende verplichtingen	*1.882.809*	*1.963.187*	*1.970.205*	*2.101.636*
Voorzieningen	21.769	22.143	22.576	24.302
Langlopende financiële schulden	1.783.574	1.863.873	1.868.610	2.000.483
Andere langlopende financiële verplichtingen	20.449	15.253	14.573	15.074
Uitgestelde belastingen	57.017	61.917	64.446	61.776
Kortlopende verplichtingen	*1.046.273*	*1.139.587*	*1.199.224*	*1.034.939*
Kortlopende financiële schulden	860.858	947.888	1.023.036	880.054
Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.204	968	19	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	151.770	163.133	151.894	132.421
Overlopende rekeningen	31.441	27.598	24.275	22.464
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**6.384.899**	**6.567.092**	**6.783.746**	**6.803.566**

Statutaire resultaatbestemming

De raad van bestuur van de Cofinimmo groep zal aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 10.05.2023 voorstellen om de jaarrekeningen per 31.12.2022 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel op de volgende bladzijde en een dividend van 6,20 EUR bruto, ofwel 4,34 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 183).

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 2023' van dit document).

Op 31.12.2022 bezat de Cofinimmo groep 31.575 aandelen in eigen beheer. Voor het boekjaar 2022, stelt de raad van bestuur voor om het recht op dividend van deze eigen aandelen te annuleren.

De kapitaalvergoeding is gebaseerd op het aantal aandelen in omloop op datum van goedkeuring van de rekeningen van 2022 (31.12.2022). 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 204 miljoen EUR voor het boekjaar 2022 zullen de reserves en het statutair resultaat van Cofinimmo NV in totaal 156 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) 812 miljoen EUR zal bedragen (zie ook hoofdstuk 'Statutaire jaarrekening' van dit document).

In 2022 bedraagt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep 222 miljoen EUR en het nettoresultaat - aandeel groep 483 miljoen EUR. De pay-out ratio bedraagt 89,2 %, tegenover 90,0 % voor 2021.

6,20 EUR
Brutodividend per aandeel voorgesteld voor het boekjaar 2022

89 %
Pay-out ratio voorgesteld voor het boekjaar 2022



▶ Eerstelijnszorgcentrum - Vlaardingen (NL)

Verwerkingen en afhoudingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
A. NETTORESULTAAT	**481.657**	**261.635**
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	**-277.623**	**-70.995**
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	**-99.004**	**-74.456**
Boekjaar	-99.004	-74.456
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	**0**	**0**
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	**0**	**0**
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding 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 dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast	**-190.735**	**-38.630**
Boekjaar	-190.735	-38.630
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	**-20**	**-51**
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	**12.136**	**42.141**
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	**-133.536**	**0**
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, 1e lid van het koninklijk besluit van 13.07.2014	-133.536	0
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - OVERIGE DAN C.	**-70.498**	**-190.640**
Dividenden	-70.110	-190.308
Winstdeelnameplan	-388	-332
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	**155.888**	**162.277**

Gebeurtenissen na 31.12.2022

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die een aanzienlijke impact zou kunnen hebben op de resultaten op 31.12.2022 deed zich voor na datum van afsluiting.

Verkoop van een gebouw in de kantoorsector (BE)

Op 27.01.2023 verkocht Cofinimmo Offices NV, een 100 % dochtervennootschap van Cofinimmo, een site gelegen in een niet-strategische zone van haar kantorenportefeuille. De transactie betreft de verkoop van het gebouw gelegen Mercuriusstraat 30 te Zaventem, in de Brusselse periferie. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 6.100 m² en biedt kantoorruimtes, een opslagruimte en parkeerplaatsen, naast het hoofdgebruik als IT-datacenter. Het gebouw is voor 100 % verhuurd. De verkoopprijs van deze site bedraagt circa 6 miljoen EUR, een bedrag dat hoger ligt dan de laatste reële waarde (op 30.09.2022) die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo bepaalden. Deze desinvestering is bovendien volledig in lijn met de ESG-strategie van Cofinimmo, aangezien ze bijdraagt tot een aanzienlijke vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille van de groep.

Herfinanciering van een kredietlijn met vervaldag in 2023

Op 30.01.2023 herfinancierde Cofinimmo de laatste kredietlijn met vervaldag in 2023, voor een bedrag van 90 miljoen EUR, voor een periode van 7 jaar.



Woonzorgcentrum - Oleiros (ES)



- **Smaïl Sekkaï - General Accountant**
  Valérie Berlier - Valuation Manager
- **Kantoorgebouw Kunst 47 - Brussel CBD (BE)**

Vooruitzichten 2023

Hypotheses - interne factoren

Waardering van de portefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille die opgenomen is in de prognose van de geconsolideerde balans van 31.12.2023 stemt overeen met de reële waarde van de totale portefeuille op 31.12.2022, vermeerderd met de in 2023 voorziene uitgaven voor zware renovaties en netto-investeringen.

Onderhoud, herstellingen en zware renovaties

De vooruitzichten per gebouw omvatten de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die onder de operationele kosten worden geboekt. Zij omvatten eveneens de uitgaven voor zware renovaties die onder de vaste activa worden geboekt en door zelffinanciering of door leningen worden gedekt. Deze uitgaven zijn in de investeringen en desinvesteringen hieronder inbegrepen.

Investeringen en desinvesteringen

In het kader van de voorbereiding van het budget 2023, heeft Cofinimmo haar investeringshypotheses weerhouden, die voor het boekjaar 2023 het volgende moeten inhouden:

- bruto-investeringen in de grootteorde van 300 miljoen EUR, als volgt verdeeld:
  - investeringen in zorgvastgoed voor een bedrag van 252 miljoen EUR, afkomstig van de bouw van nieuwe eenheden of de uitbreiding van bestaande eenheden waartoe de Cofinimmo groep zich heeft verbonden (208 miljoen EUR), maar ook van nieuwe investeringen (onder due diligence voor 19 miljoen EUR en hypothetisch voor 25 miljoen EUR);
  - investeringen in kantoorvastgoed voor een bedrag van 43 miljoen EUR, die hoofdzakelijk overeenstemmen met uitgaven voor lopende of geplande grote renovaties, alsook de aankoop van Wet 89 (uitbreiding voor gezamenlijke herontwikkeling met Wet 85);
  - investeringen in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor een bedrag van 4 miljoen EUR als gevolg van ingrijpende renovaties van de cafés en restaurants van de Pubstone-portefeuille;
- desinvesteringen in de grootteorde van 300 miljoen EUR, als volgt verdeeld:
  - ongeveer 85 miljoen EUR reeds ondertekend (ongeveer 20 miljoen EUR reeds gerealiseerd na 31.12.2022, in kantoren en vastgoed van distributienetten inbegrepen);
  - en aanvullend ongeveer 215 miljoen EUR, voornamelijk in kantoren;
- en dus netto-investeringen in de grootteorde van nul, hetgeen een neutraal effect heeft op de schuldgraad.

De toekomstige werven worden in detail beschreven op bladzijden 44 en 45 voor het zorgvastgoed en op bladzijde 79 voor de kantoren.

Huurgelden

Bij de vooruitzichten van de huurgelden wordt voor elke huurovereenkomst rekening gehouden met het hypothetische vertrek van huurders, dat geval per geval wordt bekeken. De lopende contracten worden geïndexeerd.



▶ **Woonzorgcentrum - Twello (NL)**

De vooruitzichten omvatten eveneens de kosten voor wederinstaatstelling, een periode van huurleegstand, huurlasten en belastingen van de leegstand die van toepassing zijn bij het vertrek van een huurder, evenals makelaarsfees op het moment van de herverhuring. De vooruitzichten m.b.t. de herverhuring zijn gebaseerd op de huidige marktsituatie, zonder anticipatie van een eventuele verbetering of de verslechtering van de markt.

Het vastgoedresultaat omvat eveneens de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor de progressieve wederopbouw van de volle waarde van de gebouwen waarvan de huurinkomsten overgedragen werden.

Een op- of neerwaartse schommeling van de bezettingsgraad met 1% in de kantorenportefeuille gedurende een volledig jaar zou leiden tot een stijging of daling van het nettoresultaat van de kernactiviteiten met 0,02 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 2023 tussen 3,2 % en 5,6 % (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 financieringscontracten die op 31.12.2022 liepen. Rekening houdend met de geplande afdekkingsinstrumenten, zal de gemiddelde rentevoet (marges inbegrepen) naar verwachting hoger zijn dan in 2022.

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

▶ CAVEAT

De prognoses voor de geconsolideerde balans en resultatenrekening zijn voorspellingen waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de financiële en vastgoedmarkten. Zij vormen geen verbintenis en worden niet door de revisor gecertificeerd.

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

Cofinimmo zal zich desgevallend schikken naar de bepaling van artikel 24 van het koninklijk besluit van 13.07.2014 dat de verplichting vastlegt om een financieel plan met een uitvoeringskalender uit te werken met daarin de te nemen maatregelen die moeten vermijden dat de geconsolideerde schuldratio 65 % van de geconsolideerde activa overschrijdt, van zodra deze ratio 50 % overstijgt. Dit plan moet aan de FSMA worden gericht (zie ook bladzijde 283).

Geconsolideerde vooruitzichten

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven uiteengezette hypotheses (bruto-investeringen van 300 miljoen EUR en desinvesteringen van 300 miljoen EUR, waarbij deze netto-investeringen een neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met name de in 2022 uitgevoerde en in 2023 gebudgetteerde verkopen, voorziet Cofinimmo, indien er zich geen belangrijke onvoorziene gebeurtenissen zouden voordoen, 333 miljoen EUR aan huurinkomsten te realiseren, min de aan de verhuur verbonden lasten, wat leidt tot een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 228 miljoen EUR (tegenover 222 miljoen EUR op 31.12.2022), hetzij 6,95 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023, rekening houdend met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen van 2022 (ongeveer 0,18 EUR per aandeel) en de in 2022 gerealiseerde en in 2023 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,28 EUR per aandeel).

Op basis van dezelfde gegevens en hypotheses, zou de schuldgraad op 31.12.2023 stabiel blijven op ongeveer 45,6 %. Deze houdt geen rekening met mogelijke variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen zal bepaald worden).

Een voorspelling van de toekomstige marktwaarde van de gebouwen van de groep is onzeker. Daarom zou een becijferde voorspelling van het niet-gerealiseerde resultaat op de portefeuille weinig betrouwbaar zijn. Dit resultaat is afhankelijk van de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de evolutie van de kapitalisatierentevoeten en de geanticipeerde renovatiekosten van de gebouwen. Ter herinnering, het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bevat noch het resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep, noch het resultaat op de portefeuille – aandeel groep.

De evolutie van het eigen vermogen van de groep zal vooral afhangen van het nettoresultaat van de kernactiviteiten, het resultaat op de financiële instrumenten, het resultaat op de portefeuille en de dividenduitkering.

Verder moet worden opgemerkt dat in 2023 alleen de gebouwen Kolonel Bourg 124 en Nerviërs 105 nog terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren zullen genereren, voor een bedrag van 1,4 miljoen EUR. Vanaf 2024 zal het jaarlijkse bedrag (met betrekking tot Kolonel Bourg 124) ongeveer 0,6 miljoen EUR bedragen.

Dividend per aandeel

De raad van bestuur overweegt derhalve om aan de aandeelhouders een brutodividend voor te stellen van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023 (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van 89 %, d.i. stabiel ten opzichte van 2022. Deze prognoses worden gegeven onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Dit dividend zou overeenkomen met een brutorendement van 5,7 % t.o.v. de gemiddelde beurskoers van het aandeel voor het boekjaar 2022, en met een brutorendement van 5,6 % t.o.v. de netto-actiefwaarde van het aandeel op 31.12.2022 (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 2023 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).

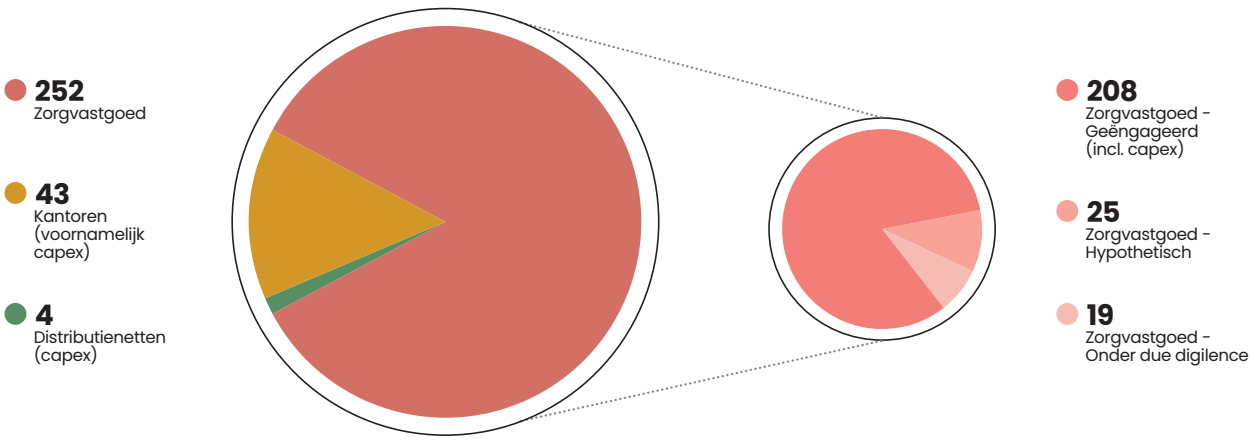
Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypotheses, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo dat het aandeel van zorgvastgoed in de geconsolideerde portefeuille, in reële waarde ongeveer 74 % zou bedragen tegen eind 2023 (in vergelijking met 70 % eind 2022). 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 31.12.2022 is ongeveer 62 %. De programmawet bepaalt de methode voor de berekening van het percentage: het wordt berekend door de waarden van de waarderingen en actualiseringen op de verschillende referentiepunten in de tijd op te tellen en te delen door de totale waarde van deze waarderingen en actualiseringen op de verschillende referentiepunten in de tijd.

Investeringsprogramma in 2023 (x 1.000.000 EUR – per sector)[1]



1. Op basis van de hypothesen voorgesteld in de secties 11 en 14 van het persbericht van 17.02.2023..

6,95 EUR/aandeel
Prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep voor 2023

6,20 EUR/aandeel
Prognose van het brutodividend 2023, betaalbaar in 2024



Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten

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 2023 (de 'Prognose'). De Prognose en de belangrijkste hypotheses waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in pagina's 112 tot 115 van het 2022 jaarverslag van de Groep, (het 'Jaarverslag'). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het nettoresultaat, noch over de dividendverwachtingen of de 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 gereglementeerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie (de 'Prospectus Verordening') en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Verantwoordelijkheden

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

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

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

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in pagina's 112 tot 115 van het jaarverslag 2022 en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2023. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

Basis voor onze verklaring

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

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

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

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

Oordeel

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

Verklaring

Voor de doeleinden van art. 26 van de Wet van 11 juli 2018 zijn we verantwoordelijk voor dit verslag als onderdeel van een 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, 23 maart 2023.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

ESG-verslag



Inhoud

Al bijna 15 jaar geëngageerd voor een globale ESG-strategie 120
Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie 122
Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen 128
Dialoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie 133
Environmental 137
Vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille 138
Monitoring van het waterverbruik 140
Social 142
Veiligheid van de gebruikers 143
Verantwoorde relaties in de toeleveringsketen 144
Diverse, opgeleide en gezonde werknemers 145
Respect voor verschillen en culturele diversiteit 145
Opleiding van de medewerkers 147
De bedrijfswaarden 148
Veiligheid en welzijn van de medewerkers 148
Governance 149
Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal 150

▶ Kantoorgebouw Belliard 40 - Brussel CBD (BE)

Al bijna 15 jaar geëngageerd voor een globale ESG-strategie

Sinds februari 2023 is Cofinimmo een van de 'Top SBTi 1.5° ESG Bond issuers' en werd ze ook opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext.

Haar 30³-project bevestigt haar engagement voor ESG en haar inzet voor de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken.



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

Beste stakeholders,

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, heeft Cofinimmo zich sinds bijna 15 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 in 2022 tijdens de COP27. 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 uiteindelijke energie-intensiteit van het patrimonium tegen 2030 met 30 % te verminderen tot 130 kWh/m², blijft de focus voor 2022 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 158 kWh/m² in 2022 (163 kWh/m² in 2020 en 165 kWh/m² in 2021), een totale vermindering met 17 % ten opzichte van 2017, goed op schema om de beoogde vermindering van 30 % 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 initiative.

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 Disclosures (TCFD). Meer details over de ESG-strategie van Cofinimmo, met inbegrip van de resultaten van de analyse van de blootstelling aan klimaatrisico's, vindt u op bladzijde 24.

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 milieuvoorschriften.

Om aan de transparantie-eisen van haar stakeholders te voldoen, is de groep ook proactief geweest op het gebied van ESG, door zich te laten evalueren door benchmarks en door vragenlijsten in te vullen die voor veel van haar stakeholders primaire en objectieve gegevensbronnen zijn. In de loop van 2022 heeft Cofinimmo haar ESG-prestaties verder verbeterd met de vernieuwing van verschillende labels en het behalen van verschillende nieuwe BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed, waaronder de eerste twee in Duitsland. Bovendien onderscheidde Cofinimmo zich door het behalen van de Sustainable Growth Award 2021 die in januari 2022 door Euronext Brussel werd uitgereikt en die de onderneming beloont met de sterkste duurzame groei over tien jaar. Meer recent werd Cofinimmo door Euronext geselecteerd als één van de 'Top SBTi 1.5° ESG Bond issuers' en opgenomen in de nieuwe Euronext Bel ESG index.

Met het oog op de samenhang tussen haar financiële strategie en haar ESG-doelstellingen heeft Cofinimmo in januari 2022 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 kapitaalmarkten geconsolideerd.

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.

'Wij steunen het Global Compact van de Verenigde Naties en zijn vastbesloten ons te blijven inzetten voor dit initiatief.'

COMMUNICATION ON PROGRESS

UN GLOBAL COMPACT

This is our **Communication on Progress** in implementing the Ten Principles of the **United Nations Global Compact** and supporting broader UN goals.

We welcome feedback on its contents.

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.

Nadat twee jaar COVID-19-pandemie, waarin Europese hebben samengewerkt om een herstelplan voor iedereen te waarborgen, wordt de Europese economie nu geconfronteerd met de verschrikkelijke crisis die is veroorzaakt door het conflict tussen Oekraïne en Rusland, dat in februari 2022 uitbrak. Dit heeft geleid tot een zware energiecrisis, in het bijzonder door de afhankelijkheid van de Europese Unie van aardgasleveringen. Deze gebeurtenis vindt plaats in een omgeving die reeds een algemene stijging van de inflatie vertoont. Vandaag is het nog meer dan in het verleden duidelijk hoe belangrijk het is te werken aan de overgang naar schone energie voor alle EU-burgers en nog meer voor de Europese bouw- en vastgoedsector. 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 pandemie eerst en het gewapende conflict daarna hebben een aantal opportuniteiten naar voren gebracht die voortvloeien uit nieuwe trends in duurzaamheid, zoals een sterke aanpak van schone, hernieuwbare energie en circulair gebruik van hulpbronnen. Al bijna 15 jaar bouwt Cofinimmo efficiëntere gebouwen en beheert ze op een meer rendabele manier om te voldoen aan 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 initiative (SBTi) en door lid te worden van de Belgian Alliance for Climate Action (BACA).

De verbintenissen van Cofinimmo omvatten haar uitstootverminderingsdoelstellingen, haar engagement voor een transparante milieurapportering en voor de integratie van de analyse van het 1,5 graden-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 2022 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.

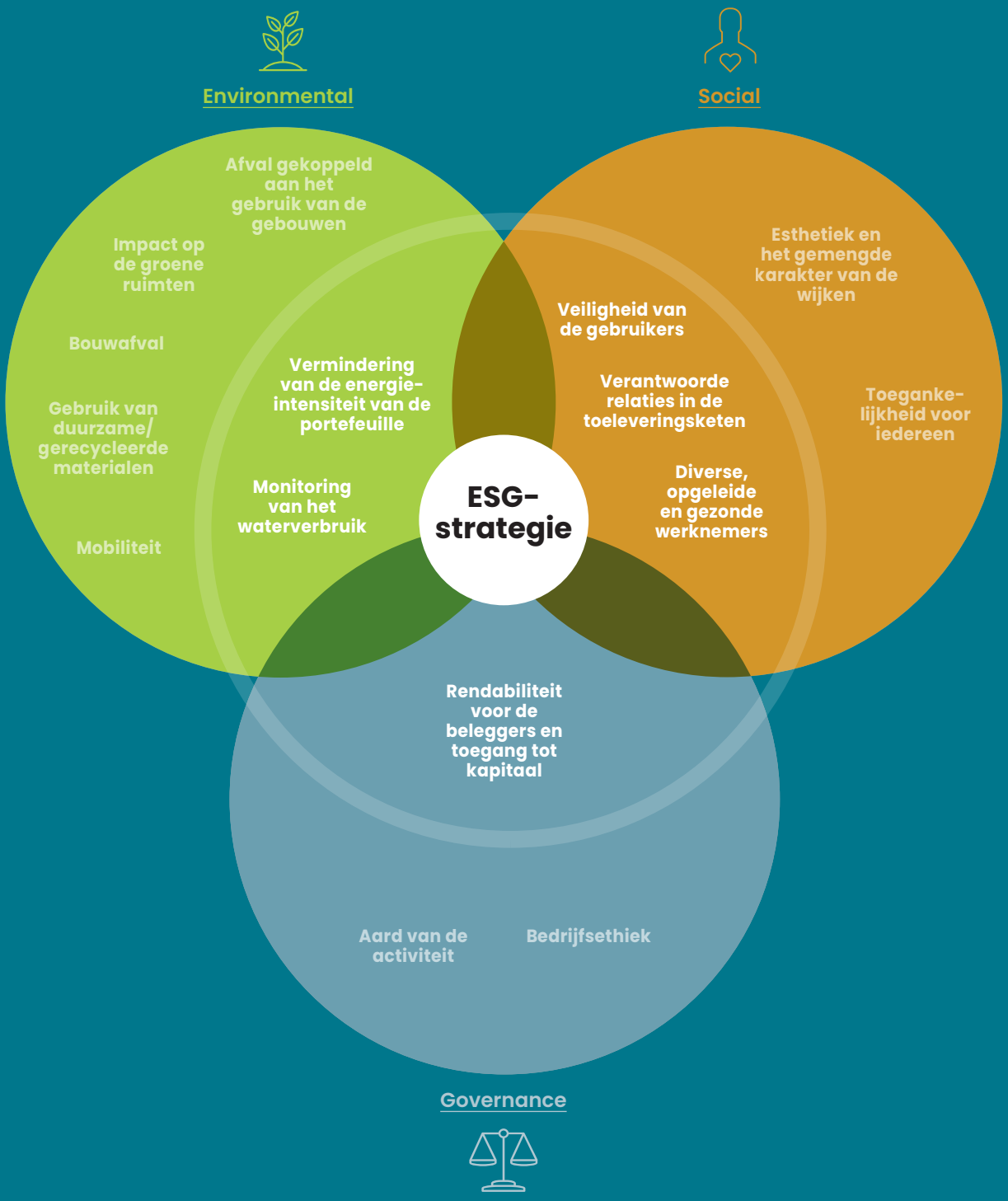
De steun van de raad van bestuur en het directiecomité is dan ook essentieel om de ESG-ambities van de vennootschap om te zetten in concrete projecten. Als gevolg van deze uitwisselingen met investeerders heeft Cofinimmo haar proactiviteit verhoogd met betrekking tot de ESG-benchmarks en vragenlijsten: de bronnen van relevante en objectieve gegevens voor investeerders. Voor meer transparantie, zoals bepaald in de aanbevelingen van de Task Force on Climate-related Financial Disclosures, heeft Cofinimmo ook haar deelname aan het Carbon Disclosure Project in 2022 vernieuwd. De reacties zijn openbaar en beschrijven in detail de geïdentificeerde klimaatgerelateerde risico's en kansen.

Bovendien werkt Cofinimmo samen met MSCI om de risicoblootstelling van haar portefeuille te analyseren op basis van een scenario-analyse in overeenstemming met de aanbevelingen van de TCFD. Zo kan Cofinimmo ook de vereiste actiepunten bepalen om de veerkracht van haar activa op te bouwen en positief bij te dragen tot de beperking van de klimaatrisico's.

De materialiteitsanalyse, weergegeven in de infografie op de volgende bladzijde, bestaat uit drie cirkels die elk een pijler voorstellen. De thema's die in elke cirkel zijn opgenomen, vertegenwoordigen een uitdaging inzake duurzame ontwikkeling voor de samenleving. Hun positionering in de cirkel weerspiegelt hun belang, dat niet alleen

Materialiteitsanalyse

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



wordt bepaald door de perceptie die de stakeholders hebben van het thema dat ze vertegenwoordigen, maar ook door de impact die deze factor op lange termijn zou kunnen hebben, zoals intern door Cofinimmo wordt ingeschat.

Het gebied dat door de binnenste cirkel wordt afgebakend, groepeert de zes prioritaire actiegebieden van de 15 die intern zijn geïdentificeerd. De meest beduidende ESG-risico's zijn beschreven in de risicofactoren (zie bladzijde 9). 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 2022 ondernomen acties en de toekomstige doelstellingen zijn opgenomen in een boordtabel (zie bladzijden 342 tot 345). Het verband tussen de uitdagingen van Cofinimmo en de SDG is opgenomen in een concordantietabel (zie bladzijden 346 tot 347).

Klimaatverandering

De klimaatverandering vormt een risico op lange termijn. Het zesde evaluatierapport (AR6) van het IPCC stelt dat het nu overduidelijk is dat de invloed van de mens een rol heeft gespeeld bij de opwarming van het wereldklimaat tot boven het pre-industriële niveau (Bron: AR6 Climate Change 2021: The Physical Science Basis). Zelfs als de impact van oorlog de prioriteiten voor bedrijven enigszins heeft verschoven, staan milieubehoud en de uitdaging van de klimaatverandering nog steeds in de top drie van zorgen van ongeveer 76 % van de leiders in de vastgoedsector.(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 en die vorig jaar op COP26 werden herhaald, heeft COP27 tot doel op mondiaal niveau acties te onderbouwen voor klimaatversterking en –veranderingsbestendigheid. Ook werd bevestigd dat de rijkere landen de verliezen en schade van ontwikkelingslanden zouden moeten dragen. Dit wordt beschouwd als een grote uitdaging, maar ook als een kans voor de vastgoedsector. Klimaatverandering heeft nu en in de toekomst een impact op het te investeren kapitaal, de beheerskosten en de snelheid waarmee de activa zullen verouderen.

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

- bedrijven moeten nu ambitieuzere klimaatmaatregelen nemen;
- alleen door samen te werken met alle stakeholders kunnen we de overgang naar een net-zero 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 initiative (SBTi) is gevalideerd.

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.

Het voorbije jaar was een steeds grotere uitdaging voor chronische waterrisico's zoals droogte, die zich over heel Europa verspreidden en een belangrijke bedreiging vormen voor het economisch systeem, aangezien in landen zoals Frankrijk en Italië de ernstige droogte tijdens de zomer van 2022 de ecosystemen van grote gebieden in Europa en het landbouwproductiesysteem in gevaar heeft gebracht.

Sinds vele jaren bevorderen de Verenigde Naties via hun agentschappen en projecten, zoals de FAO en het UN Global Compact (CEO Water Mandate), nauwkeurige 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.



▶ **Javier Zaragueta - Legal Counsel** ▶ **Troon 100 - Brussel CBD (BE)**

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, recycleren, 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 autonomieniveau 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 ernaar 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 2021 naar 80,8 % tegen 2080.

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 en betaalbaarheid van de ruimte

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. De inflatie in het algemeen en de stijgende energieprijzen in het bijzonder leiden tot bezorgdheid over de betaalbaarheid van verhuurbare ruimtes. Volgens een recente studie maken verhuurders, maar ook ontwikkelaars en investeerders, zich steeds meer zorgen over de gevolgen van de stijgende inflatie voor huurders (Bron : Emerging Trends in Real Estate®, Climate Change, Europe 2023, PWC & Urban Land Institute).

Bij het bespreken van deze sociale aspecten was het aanbieden van gemeenschapsruimtes een topprioriteit in 2022.

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.

Toegankelijkheid voor iedereen

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

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

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

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.

De deeleconomie

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

Veel toepassingen voor gedeeld gebruik hebben al direct of indirect invloed op de sector kantoorvastgoed: gemeenschappelijke vergaderzalen in gebouwen of bedrijvenparken, coworkingruimtes enz. De in 2021 ingezette trend voortzettend, zijn de meeste bedrijven in 2022 doorgegaan met het toepassen van telewerken, waarbij de tendens naar flexibele werkroosters wordt geformaliseerd in een welomlijnd en goedgekeurd beleid tussen het bedrijf en zijn werknemers. Naast een flexibelere organisatie van de werktijden zullen sommige bedrijven ook hun voetafdruk verkleinen om kosten te besparen. Kantoorhuurders zijn echter nog steeds op zoek naar meer ruimte voor nieuwe vormen van samenwerking en interactie, met respect voor gezondheidsmaatregelen.

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®.

Kringloopeconomie

De natuurlijke hulpbronnen zijn beperkt. Aangemoedigd door de ngo's wordt de kringloopeconomie door de Europese Commissie en door bepaalde Europese lidstaten, regio's en steden gestimuleerd of zelfs gesubsidieerd om afval te beperken en hergebruik van materialen te bevorderen.

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.

Gezondheid en veiligheid

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 COVID-19-pandemie is gezondheid en welzijn in alle vastgoedsectoren belangrijker geworden. De industrie is reeds begonnen met de uitvoering van structurele verbeteringen om te voldoen aan hogere normen van netheid en veiligheid, zodat huurders en klanten zich veilig genoeg voelen om terug te komen naar kantoorgebouwen, cafés en restaurants. Deze 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.

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.



Levenscyclusbeheer als kern van de 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. De lijst van de voor elke financiering geselecteerde activa is beschikbaar in de sectie 'Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal' (zie bladzijden 150 en 151)..

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 2022 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 hefbomen die in de verschillende stadia van de levenscyclus van de activa toegepast worden, variëren naargelang de activiteitensector (zie onderstaande tabel).

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

Invloed van Cofinimmo: ● laag ●● gemiddeld ●●● hoog
De invloed van Cofinimmo wordt gedetailleerd per sector beschreven in het beheersverslag (zie bladzijden 42, 69 en 77).

Levenscyclusanalyse en beheer van de materialen

Cofinimmo streeft ernaar om de levenscyclusanalyse als leidraad te integreren in al haar activiteiten, waaronder de aankop, de ontwikkeling en het beheer van gebouwen. Met name voor nieuwe constructies en renovaties in de portefeuille heeft Cofinimmo in 2022 haar inspanningen om een gestructureerde procedure voor levenscyclusanalyse (LCA) in te voeren verder opgevoerd.

De vergelijkende analyse van bestaande LCA-verslagen die in 2021 is uitgevoerd, heeft geleid tot de vaststelling van een reeks indicatoren die zijn opgenomen in een aanbestedingsdocument, dat het operationele team zal helpen bij de contacten met de technische deskundigen die LCA's uitvoeren voor nieuwe projecten en renovatie. Een dergelijke aanpak en eerste stap zullen zorgen voor een zekere mate van vergelijkbaarheid die op lange termijn zal bijdragen tot een duidelijk beeld van de opgenomen koolstof en het algemene milieu-effect van de ontwikkelingsactiviteiten van de groep.

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

Financieel kapitaal	Menselijk kapitaal
3,7 miljard EUR eigen vermogen	**2.122** leveranciers
3,1 miljard EUR geleend kapitaal	**161** medewerkers



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

300 zorg-gebouwen	**3** distributie-netten	**57** kantoor-gebouwen
73* groepen van uitbaters-huurders	**71** verzekerings-agentschappen	**227** huurders
± 28.700 bedden	**867** cafés en restaurants	**± 22.000** gebruikers

* Dit betreft enkel uitbaters in de gezondheidszorg.

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.

▶ Wat?

Een levenscyclusanalyse (LCA)

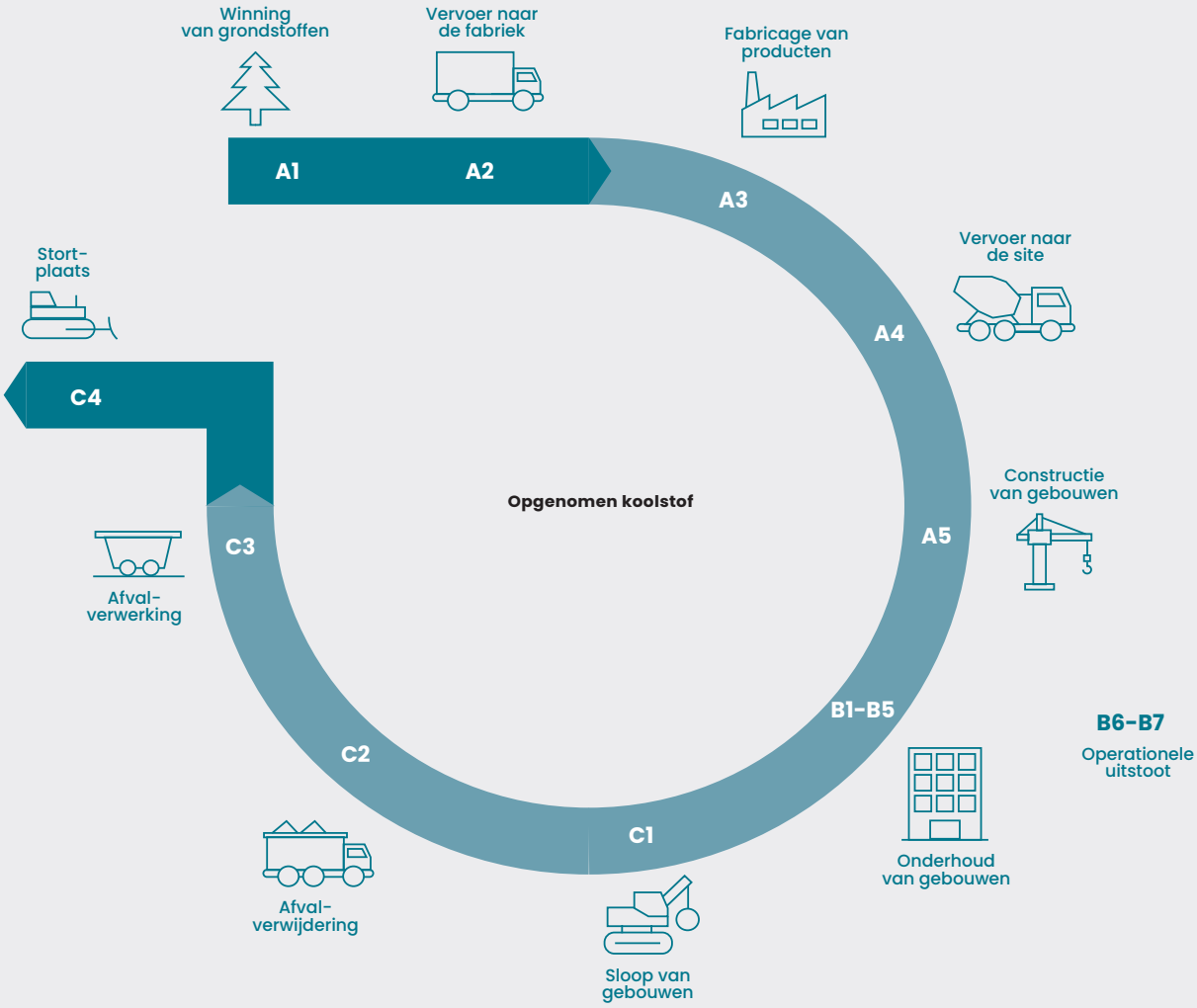
is een methode waarmee de milieu-effecten van de verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw worden geëvalueerd. In de context van een nieuwe constructie helpt zo'n analyse om te begrijpen welke fase en welk materiaal het schadelijkst zijn voor het milieu. Bovendien omvat een LCA niet alleen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



Wist je dat...

Cofinimmo samen met aannemer Orbix bij het renovatieproject van de hoofdzetel van OVAM in Mechelen een nieuwe technologie toepast die een revolutie in de bouwsector kan veroorzaken. Het gaat om de Carbstone®-technologie, die het circulaire gebruik van een bepaald restafval van de bouwsector bevordert.

Carbstone® gebruikt namelijk staalslak, een restafvalstof van de staalproductie, en combineert deze met CO_2 dat als bindmiddel fungeert, waardoor een innovatief materiaal onstaat dat cement vervangt. Het hele proces maakt het mogelijk restafval te recycleren en vooral CO_2 op te vangen, te hergebruiken en op te slaan. Een kubieke meter bakstenen kan 350 kg CO_2 opslaan, die anders in de atmosfeer terecht zou zijn gekomen.

Aangezien de bouwsector een grote uitstoter en vervuiler is, is een nieuwe technologie die afval hergebruikt om duurzame bakstenen te maken, waarbij de productie van cement wordt vermeden, een grote kans voor de bescherming van het milieu en van menselijke economische activiteiten. Onderzoek en ontwikkeling, en de mogelijkheid om kansen te zien in risico's, zijn de drijvende kracht in een veranderend klimaat.

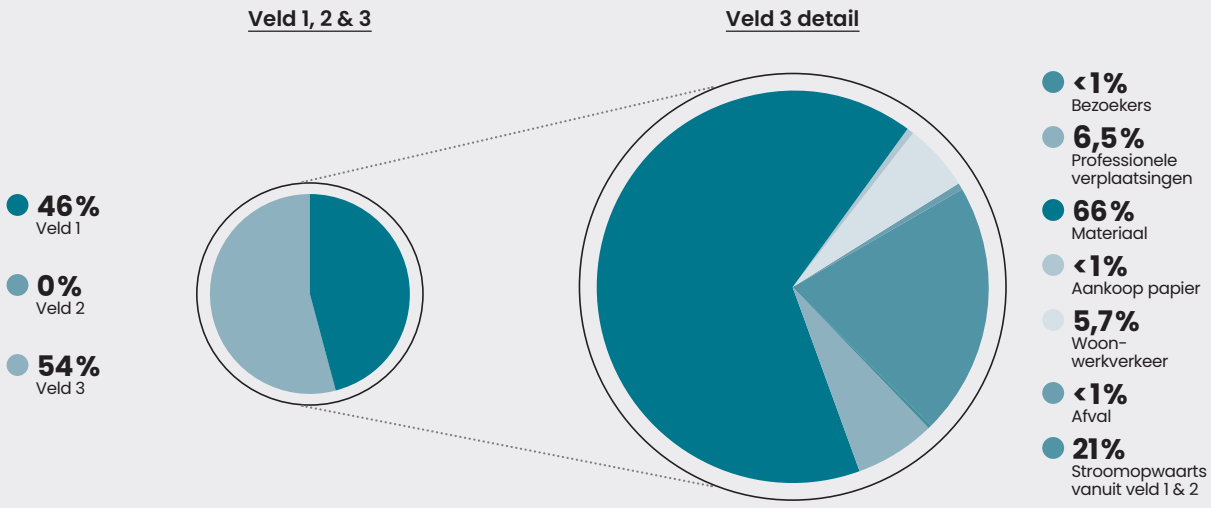
De uitstoot van Cofinimmo begrijpen

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 2022 bedroeg de totale voetafdruk 689 ton CO_2e (+19% ten opzichte van 2009 en +28% in vergelijking met 2021, maar +5% 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 uitstoot als gevolg van het telewerken. De vermindering van de voetafdruk per FTE bedraagt -24% ten opzichte van 2009 en komt neer op 4,4 ton CO_2e/FTE.

Er is een groen mobiliteitsbeleid om de mobiliteitsuitstoot verder te verminderen, hetgeen rechtstreeks bijdraagt tot de doelstelling om de uitstoot van broeikasgassen 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 prestatiemaatstaven' (zie bladzijden 332 en 334).

Hoofdzetel van Cofinimmo – Voetafdruk per veld in 2022 (% uitstoot in ton CO_2e)



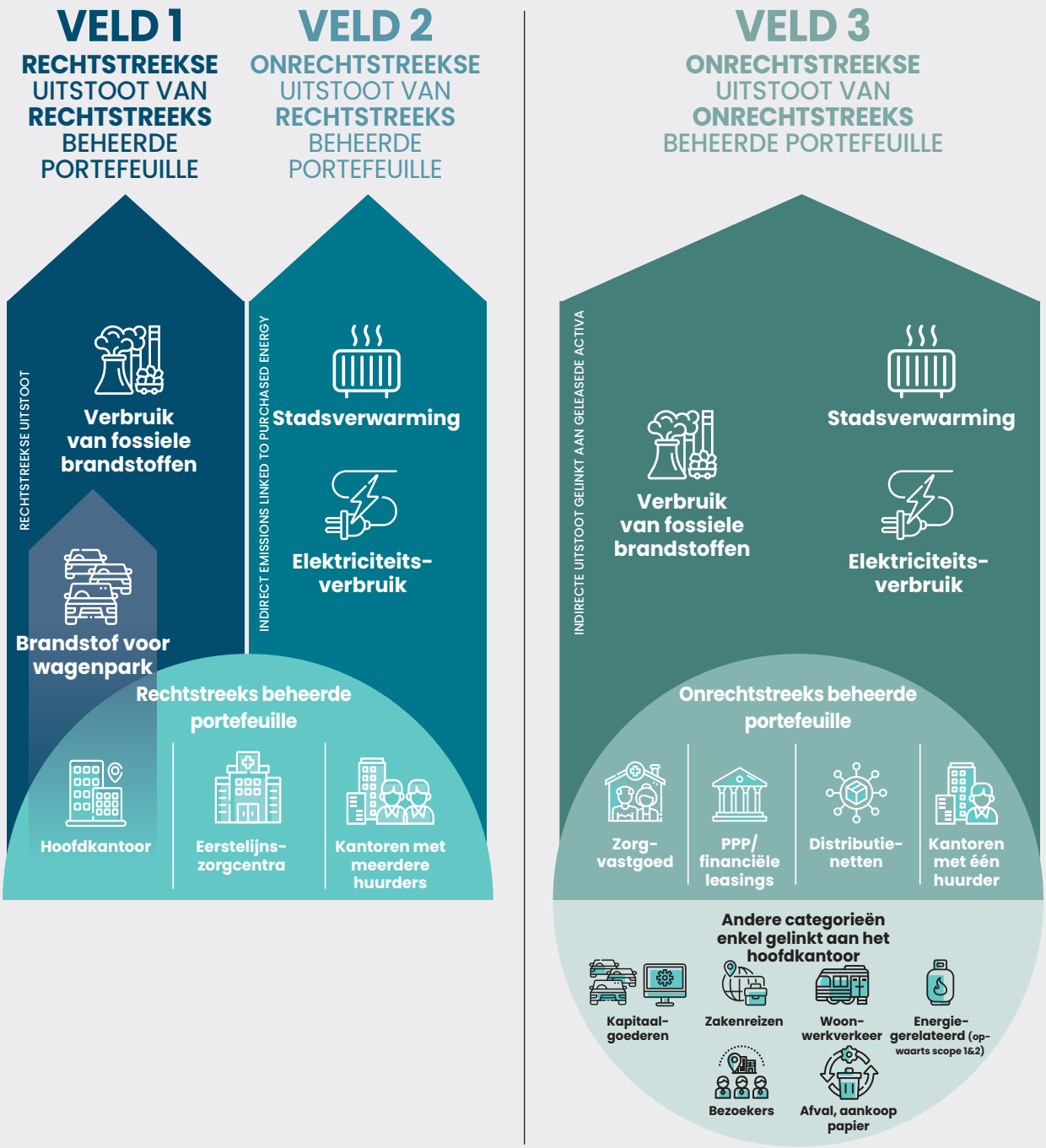
GES-protocol : Uitstoot van Cofinimmo begrijpen

Cofinimmo rapporteert haar Veld 1, 2 en 3 uitstoot al bijna 10 jaar op een geconsolideerde manier en gebruikt het BKG-protocol als referentienorm voor het meten, beheren en rapporteren van emissies.

Zoals getoond, kiest Cofinimmo voor een operationele controle-aanpak. Hierdoor kan Cofinimmo een onderscheid maken tussen de portefeuille die rechtstreeks wordt beheerd en de portefeuille die niet rechtstreeks wordt beheerd. Terwijl de eerste bestaat uit directe (Veld 1) en indirecte (Veld 2) energiegerelateerde emissies, bestaat de tweede alleen uit indirecte (Veld 3) emissies.

In totaal stemt Cofinimmo haar rapportering af op drie normen : het GHG-protocol, de EPRA SBPR en de GRI-index. Dit afstemmingsproces is niet alleen nuttig op bedrijfsniveau maar heeft ook tot doel het niveau van de koolstofboekhouding te harmoniseren zodat deze op financieel niveau gelijkwaardig is.

Naarmate het onderzoek naar de uitstoot van BKG en de meting ervan zich ontwikkelt, neemt ook de koolstofboekhouding toe. Het BKG-protocol is een belangrijke referentie voor de standaardisering van de koolstofboekhouding met het oog op meer transparantie. Een grotere transparantie zou het bewustzijn vergroten van de wijze waarop een positieve bijdrage aan de vermindering van de emissies kan worden geleverd.



Dialoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie

Als vastgoedvennootschap en dankzij haar beursnotering, biedt Cofinimmo aan zoveel mogelijk mensen de kans om onrechtstreeks in vastgoed te beleggen. Bewust van de impact van haar activiteiten, communiceert ze 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, veiligheid 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 werknemers en 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 ene en 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. 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.



▶ **Xavier Ghislain - Senior Property Manager**
▶ **Troon 100 - Brussel CBD (BE)**

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 2022 nam Cofinimmo het hele jaar door deel aan een dertigtal roadshows, conferenties en andere evenementen die de vennootschap en de investeerders samenbrachten. Tijdens deze roadshows/conferenties kon zij meer dan 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 uitbestedingsovereenkomsten gesloten met een lokale vastgoedbeheerder. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de noodzakelijke lokale kennis en de afwezigheid van Cofinimmo kantoren in Finland. Het aantal bezoeken varieert van één per maand tot één om de zes maanden, afhankelijk van het gebouw en het type overeenkomst.

In januari 2022 heeft Cofinimmo een tevredenheidsenquête gehouden over het jaar 2021 bij haar uitbaters in de zorgsector. Het doel van de enquête was een beter inzicht te krijgen in de mate van tevredenheid van de uitbaters 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.

Aan de hand van een Net Promoter Score (NPS) toonden de resultaten aan dat de uitbaters meestal gunstig staan tegenover Cofinimmo en grotendeels tevreden zijn over de relatie tussen verhuurder en huurder, en dat de belangrijkste ESG-aspecten energie-intensiteit, gezondheid en veiligheid en bedrijfsethiek zijn. Deze resultaten zullen deel uitmaken van een gericht actieplan om ervoor te zorgen dat de feedback van de huurders in de algemene strategie wordt opgenomen. Om inzicht te krijgen in de evolutie van de tevredenheid van de uitbaters maar ook in de evolutie van hun behoeften en prioriteiten op het vlak van ESG en daarbuiten, wil Cofinimmo om de twee jaar dezelfde enquête houden.

In de kantoorsector 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 2022 heeft deze 7.658 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 161 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.

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 waarbij medewerkers en hun verantwoordelijke samen kijken hoe ze elkaar maximaal kunnen helpen om succesvol te zijn.

In 2022, na de indiening van een enquête om de persoonlijkheidskenmerken van de medewerkers van Cofinimmo te definiëren, stelde Cofinimmo een werkgroep samen waarin een diverse selectie van medewerkers aan de slag ging om de resultaten van de enquête te analyseren en er een gemeenschappelijke noemer van waarden uit te halen, die hoge ethische normen weerspiegelen. Deze worden samengevat in "we care, we connect, we commit".

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

Ongeacht de afwezigheid van een vakbond, verbindt Cofinimmo zich ertoe reorganisaties op een verantwoordelijke 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 2.000 leveranciers. Het gaat voornamelijk om aannemers belast met de (her)ontwikkeling van gebouwen en bedrijven die instaan voor het regelmatige onderhoud van gebouwen (technisch onderhoud, energievoorziening, schoonmaak enz.).

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

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

Controleautoriteiten

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Nationale Bank, de bedrijfsrevisoren, de gemeenten, de gewesten, de federale overheid

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

Ze onderhoudt heel wat contacten met overheidsinstanties die toezien op de correcte betaling van de belastingen en op de transparantie van de gepubliceerde informatie. Zowel het financiële team als de operationele afdelingen onderhouden deze contacten. De 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 57 persberichten en halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen die ze in 2022 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 13.566 volgers. In 2022 publiceerde Cofinimmo 145 posts op LinkedIn en 52 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 vastgoedondernemingen 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 medewerking aan studenten in het kader van academische werken. Cofinimmo is ook lid van verenigingen zoals bijvoorbeeld The Shift, waarin zowel ondernemingen als ngo's vermengd zitten. Dergelijke forums bieden haar de mogelijkheid om na te denken over een potentiële verbetering van haar ESG-beleid.

'The Shift is het nationale contactpunt voor de World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) en het UN Global Compact (UNGC). Meer dan 560 organisaties uit diverse sectoren zijn lid van dit netwerk: bedrijven, ngo's, verenigingen, universiteiten, overheidsinstanties en andere sleutelspelers in de samenleving.'

Stakeholders : verwachtingen en antwoorden

Stakeholders	Verwachtingen	Antwoorden
AANDEELHOUDERS EN BELEGGERS de private of institutionele beleggers, de financiële instellingen	• 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 de veiligheid en comfort van de gebruikers garanderen.	• Een team van professionals die actief zijn in verschillende vastgoedvakgebieden : commercieel afgevaardigden om de noden van de klanten goed te begrijpen, project managers om de bouwkundige kwaliteit van de gebouwen te waarborgen, property managers om het efficiënt beheer van de gebouwen en het kostenbeheer te waarborgen ; • Een commercieel voorstel met duidelijke en transparante clausules.
MEDEWERKERS	• Aangename werkomstandigheden ; • Rechtvaardige behandeling ; • Gewaarborgde, stabiele en aantrekkelijke lonen ; • Plan om vaardigheden te ontplooien (opleiding, carrièremogelijkheden enz.) ; • Management met hoge ethische waarden, zin voor leadership en luisterbereidheid.	• Gedragscode ; • 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.
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.	• Een gedragscode voor 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 gedragscode 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.

Environmental

Organisatie/Instelling	Laatste beoordelingen/certificeringen	Initiële beoordeling	Evolutie		
GRESB	**2022** **Green Star** Een score van 70% (Peer gemiddelde 67%)	45% 2014	67% 2020	70% 2021	70% 2022
CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	**2022** **B** (op een schaal van A tot D-) Regionaal gemiddelde Europa B Gemiddelde financiële dienstensector B-	C 2013	B 2020	B 2021	B 2022
BREEAM® HQE®	**2022** **BREEAM of HQE - Good to Excellent** (11 sites)* **BREEAM In-Use - Good to Very Good** (9 sites)*	1 site 2010	7 sites 2020	15 sites 2021	20 sites 2022

* Voor de certificering van BREEAM of BREEAM-equivalent wordt een roulatiebeleid 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 34.

158 ton CO_2e per miljoen EUR

Uitstootintensiteit van BKG t.o.v. het vastgoedresultaat

-10,0%

Evolutie van de uitstoot van BKG

-16,2%

Evolutie van het brandstofverbruik

+3,9%

Evolutie van het elektriciteitsverbruik

158 kWh/m²

Energie-intensiteit

Vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille

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.

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

De verbintenis van de Europese Unie om haar broeikasgasemissies te verminderen, is in 2021 versterkt door het Fit for 55-plan. Energie- en hulpbronnenefficiënt 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 koolstofneutrale samenleving tot stand te brengen die de belangen van alle stakeholders garandeert.

Project 30³ by Cofinimmo

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.

Ongeveer 2.000 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.

Monitoren

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. In 2022 bereikte de zorgvastgoedsector de doelstelling van een dekking van 75 % van de totale portefeuille in vergelijking met 14 % in 2021.

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

5,5 %
Renovatie van de portefeuille (nieuwbouw, uitbreidingen en verwervingen niet inbegrepen) voor 2027.

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 2023.

verschillende huurders vrijwillig wordt verstrekt, worden in de energiebeheersoftware verzameld. Op 31.12.2022 hebben 75 huurders een duurzame samenwerkingsovereenkomst aanvaard, hetgeen overeenstemt met 71% van de portefeuille waarvan het energieverbruik gekend is. Alle resultaten op het vlak van energieverbruik en uitstoot van BKG zijn beschikbaar in het hoofdstuk 'EPRA prestatiemaatstaven' (zie bladzijden 326-334).

Voorkomen

Wat is de beste manier om actief deel te nemen aan de wereldwijde inspanningen om de broeikasgasemissies in de vastgoedsector te verminderen? Het gaat erom het energieverbruik te verminderen door de herontwikkeling of de ingrijpende renovatie van de portefeuille (5,4% van de totale portefeuille in 2022). 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 hefbomen 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. In 2022 is een net-zero-routekaart opgesteld om 25 energie-audits voor strategische activa mogelijk te maken. 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 kantoorsector. Deze elektriciteit uit hernieuwbare bronnen wordt buiten de site geproduceerd en de broeikasgasemissies worden dankzij dit contract tot nul gereduceerd. Er werden in 51 gebouwen zonnepanelen geplaatst die samen jaarlijks 3.594 MWh produceren.

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 activiteitensector, 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 ongeveer 100 organisaties in België 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.



▶ **Woonzorgcentrum - Oleiros (ES)**

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.

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.

Committed to act on climate change
Belgian Alliance for Climate Action

Monitoring van het waterverbruik

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.

888 liter/m²
Waterverbruik per oppervlakte.

64%
Gebouwen die voorzien zijn van op afstand uitleesbare watermeters.

Meten en handelen

Na de installatie van op afstand uitleesbare energiemeters heeft Cofinimmo ook de watermeters van de gebouwen voorzien van een aansluiting op afstand. Deze meters meten niet alleen het waterverbruik, maar zijn ook ontworpen om op te treden wanneer een afwijking wordt detecteerd. Een eenvoudig algoritme detecteert afwijkingen in het waterverbruik en stuurt een alarm naar de gebouwbeheerder voor verdere analyse om de bron van het probleem op te sporen. De paradox van waterverbruik, zowel in de gezondheidszorg als in kantoorgebouwen, is dat de rekeningen bij normaal gebruik relatief laag zijn, maar bij een lek exponentieel kunnen toenemen. Een schijnbare kleine druppel kan namelijk al snel leiden tot duizenden liters waterverlies.

Wat is er nodig om het waterverbruik te beperken?

Het beperken van het waterverbruik vindt niet alleen binnen het gebouw plaats, maar ook daarbuiten.

In het gebouw hangt vermindering van het waterverbruik samen met geïnstalleerde voorzieningen en menselijk gedrag. Wat het eerste betreft, bestaan er specifieke systemen voor verschillend watergebruik (bijvoorbeeld sanitaire toestellen, waaronder toiletten, kranen, douches en keukens). Sanitaire installaties met een laag debiet zijn nu bijvoorbeeld standaard om het spoelverbruik te beperken, terwijl andere installatietypes zoals waterloze toiletten toekomstgerichte installaties zijn.

Samen met toestellen is het belangrijk te erkennen dat niet al deze waterbesparende maatregelen onafhankelijk werken van één cruciaal aspect, namelijk het menselijk gedrag. Academisch onderzoek toont aan dat het beïnvloeden van menselijk gedrag succesvol kan zijn bij het terugdringen van het waterverbruik. Zeer interessant is dat door middel van gegevensgestuurde gepersonaliseerde berichten over het feitelijke waterverbruik van mensen, het tonen van discrepanties in het gedrag een gevoel van onbehagen oproept, waardoor waterbesparing op gang komt. Dit omdat mensen een cognitieve dissonantie kunnen ervaren tussen deze feedbackinformatie en hoe zij zichzelf zien, of hoe zij willen dat anderen hen zien. Er moet nog worden onderzocht of dergelijke gedragsveranderingen slechts tijdelijk of langdurig zijn.

De externe aanleg van een gebouw kan een dubbele functie hebben: het creëren van opgevangen en ondergrondse waterreserves en het vertragen van de afvoer van regenwater.

De aanleg van groene daken vertraagt de afvoer van regenwater door actieve daken te creëren. Het beperken van harde oppervlakken maakt een betere doorlaatbaarheid van de grond mogelijk, zodat het regenwater het grondwaterpeil kan aanvullen. Bij zware regenval, die steeds vaker voorkomt, kan het overstromingsrisico

daardoor worden beperkt. Er moet ook rekening worden gehouden met het effect van de biodiversiteit van de vegetatie, zowel op het dak als op de grond.

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 daarom essentieel dat bedrijven, met name in de vastgoedsector, zich op de toekomst voorbereiden.

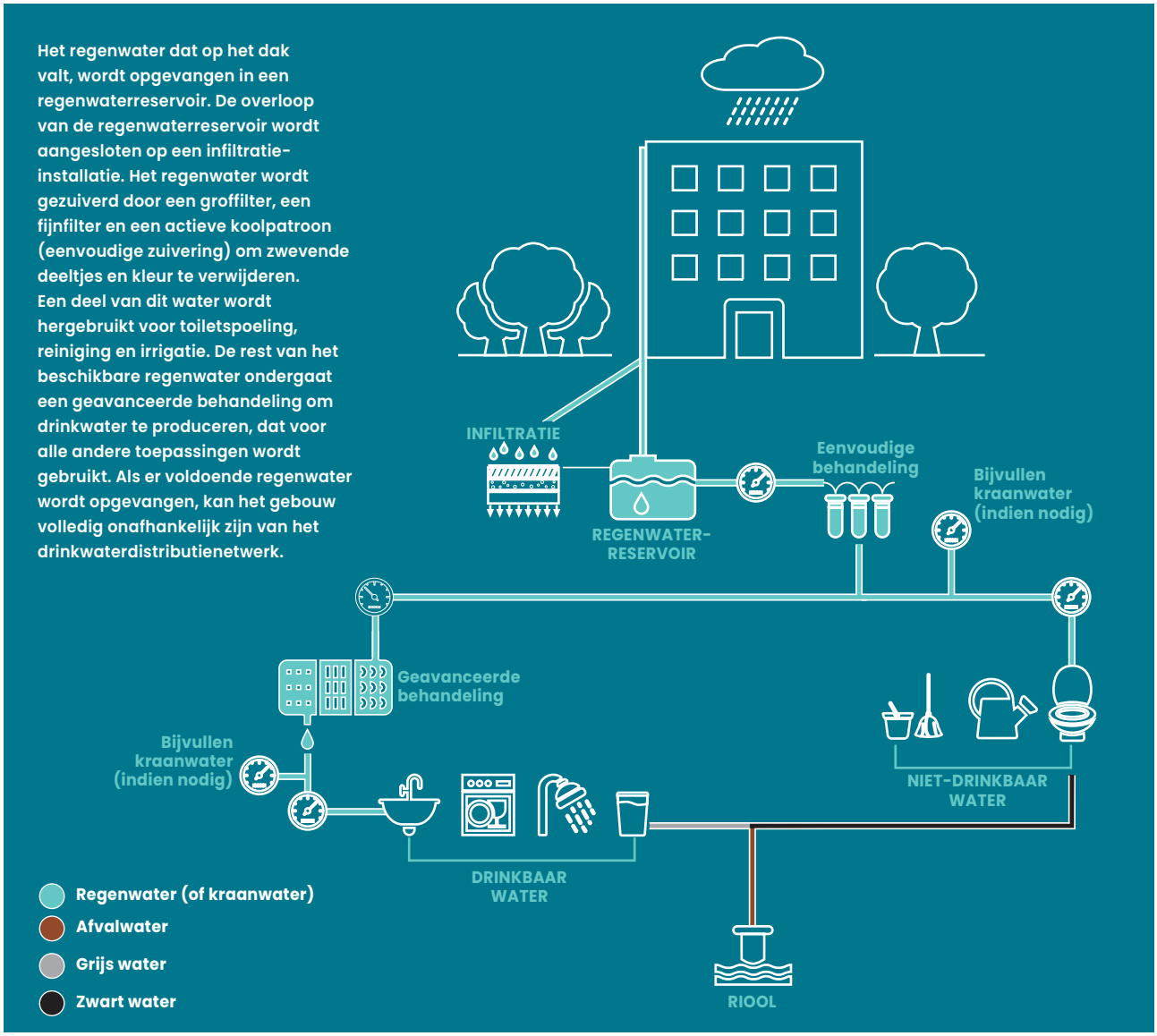
Circulariteit toepassen op waterbeheer

Per definitie is een circulaire economie herstellend of regeneratief door intentie en ontwerp. Indien toegepast op water, maken de circulaire principes het mogelijk water terug te winnen en in het systeem te hergebruiken voor verschillende doeleinden, als mogelijke oplossing voor waterschaarste.

Een van de meest voorkomende systemen is regenwateropvang, die nog niet in alle gevallen economisch en structureel haalbaar is, maar wel deel uitmaakt van de haalbaarheidscriteria voor nieuwe constructies. Bij regenwateropvang wordt het regenwater dat op het dak van het gebouw valt, opgevangen in een regenwatertank, die wordt aangesloten op een infiltratie-installatie en, afhankelijk van de graad van zuivering, kan worden hergebruikt voor niet-drinkwater of voor drinkwater.

Een ander proces van upcycling van water is de behandeling en het hergebruik van zwart en grijs water voor laag- of hoogwaardige toepassingen. In dit geval wordt het water afkomstig van toiletspoelingen (zwart water) en het water afkomstig van huishoudtoestellen zoals vaatwasmachines of keukens (grijs water) één of meerdere keren behandeld naargelang de bestemming, waardoor een gesloten systeem van watergebruik ontstaat.

Bedrijven, zoals Cofinimmo, die nu al nadenken over nieuwe maatschappelijke trends en deze in hun strategie integreren, zullen een voorsprong hebben op bedrijven die kiezen voor een afwachtende aanpak.



Social

Organisatie/Instelling	Laatste beoordelingen/certificeringen	Initiële beoordeling	Evolutie		
standard ethics	**2020** **EE+** (Heel sterk) (op een schaal van F tot EEE) SE Belgian Index & SE Best in Class Index	EE+ 2015	EE+ 2018	EE+ 2019	EE+ 2020
EWOB European Women on Boards	**2021** **0,75** GDI-score[1] Op de 3e plaats in België Wereldwijd gemiddelde 0,59	18e 2018[1]	0,86 2019	0,81 2020	0,75 2021
EQUILEAP MAKE A DIFFERENCE AND A RETURN	**2022** **Equileap** **58 %**	58 % 2019	53 % 2020	55 % 2021	58 % 2022
INVESTORS IN PEOPLE® We invest in people Gold	**2022** **Gold** (op een schaal van Standard tot Platinum)	Stand. 2012	Gold 2020	Gold 2021	Gold 2022

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



Veiligheid 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 maakt het waarborgen van de veiligheid in gebouwen deel uit van de verwachtingen. Naast functionele eisen moeten gebouwen bijdragen tot de gezondheid van de gebruikers. Nieuwe certificeringen en benchmarks ondersteunen deze evolutie en maken het essentieel dat de gebouwen van Cofinimmo aan deze nieuwe verwachtingen voldoen.

Kenmerken van het gebouw

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

Cofinimmo analyseert systematisch alle elementen die een impact kunnen hebben op de gezondheid. In het duediligenceproces 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.

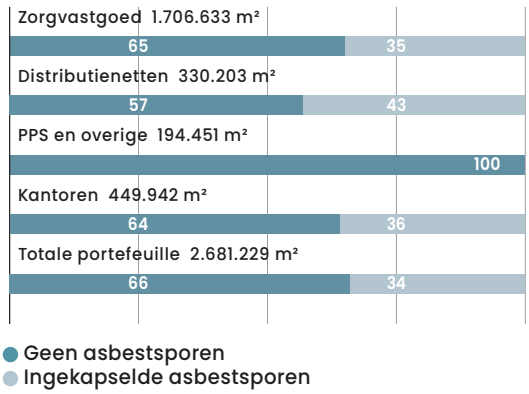
Het asbestrisico voor oudere gebouwen in de portefeuille wordt van nabij opgevolgd. Asbest dat in de gebouwen aanwezig is, wordt in de materialen ingekapseld. Bij verwering worden deze materialen verwijderd volgens de wettelijke voorschriften die de veiligheid van personen waarborgen.

Interne en externe uitrusting

De impact van de natuur op de fysieke en mentale gezondheid staat vast: de kwaliteit van de omgeving waarin we leven (aanwezigheid van groene ruimtes en landschappen), de kwaliteit van de lucht die we inademen of zelfs de biodiversiteit. Daarom streeft Cofinimmo er steeds naar groene ruimten ter beschikking te stellen van haar bewoners en besteedt ze bijzondere aandacht aan de biodiversiteit wanneer ze een nieuw project opstart, of het nu gaat om zorgvastgoed of kantoren.

Op hetzelfde niveau heeft de omgeving een positief effect op de bestrijding van eenzaamheid in het de zorgseector. In het Fundis-project vergemakkelijken plaatselijke diensten zoals een tandarts of een apotheek het bezoek van familieleden, aangezien zij het bezoek van de bewoners combineren met die andere diensten.

Asbestbeheer in de verhuurde gebouwen (in %)



93 %

van de rechtstreeks beheerde portefeuille wordt geëvalueerd door middel van een brandaudit en asbestopvolging.

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



▶ Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)

Verantwoorde relaties in de toeleveringsketen

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 tijdens aankooponderhandelingen steeds billijk te behandelen en legt daarbij bijzondere nadruk op de veiligheid van haar personeel. Commerciële relaties kunnen enkel worden onderhouden dankzij het wederzijdse respect van alle partijen en een goed begrip van hun respectieve belangen en doelstellingen. De uitbesteding van bouw- en onderhoudsactiviteiten gaat gepaard met een strikte controle van deze onderaannemingen. Daarom versterkte Cofinimmo in 2022 haar engagement door de publicatie van een gedragscode voor leveranciers. Elke projectmanager en project manager is verantwoordelijk voor de toepassing van de gedragscode voor leveranciers. De gedragscode voor leveranciers 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 over de fundamentele beginselen en rechten op het werk, de Verklaring van Rio over milieu en ontwikkeling en het Verdrag van de Verenigde Naties tegen corruptie. Via haar waarden en activiteiten tracht Cofinimmo haar fundamentele verantwoordelijkheden inzake mensenrechten, werkgelegenheid, milieu en corruptiebestrijding na te komen.

In het kader van aanbestedingen beschrijft Cofinimmo in de bestekken en contracten duidelijk de verantwoordelijkheden van elke partij. De registratie van het werfpersoneel is verplicht in alle landen waar Cofinimmo actief is. De tewerkstelling van een lokale jongere is verplicht voor elke werf en moet door de hoofdaannemer worden uitgevoerd. Het toezicht op en de rapportering van ongevallen op de bouwplaats is de verantwoordelijkheid van elke onderaannemer in zijn hoedanigheid als werkgever. In 2022 waren er geen ongevallen met dodelijke gevolgen op de werven van Cofinimmo.

Veiligheid op de site

Bij zware renovatiewerken worden de medewerkers van Cofinimmo opgeleid in veiligheidscoördinatie en identificeren en controleren ze de risico's en de te nemen preventieve maatregelen voor elke werf. Cofinimmo doet ook een beroep op externe veiligheidscoördinatoren naargelang de werklast. De veiligheidscoördinatoren geven elke werknemer een inleiding tot de veiligheid op de werf en zien toe op de naleving van de veiligheidsinstructies. Veiligheid staat op de agenda van de wekelijkse werfvergaderingen. In overeenstemming met de Europese richtlijnen worden deze maatregelen toegepast in alle landen waar Cofinimmo actief is.

In het kader van het onderhoud van haar portefeuille rust Cofinimmo haar gebouwen uit met veiligheidssystemen om de fysieke veiligheid van de leveranciers te waarborgen (bijv. gondels en verankeringspunten voor de ramenwassers). De diensten van de onderaannemers worden gedekt door raamovereenkomsten om de ontwikkeling van een wederzijds voordelig partnerschap te waarborgen.

0

Er zijn geen gevallen van onregelmatigheden vastgesteld.

Er zijn geen gevallen van wanbeheer bij aanbestedingen vastgesteld.

Diverse, opgeleide en gezonde werknemers

Het succes van elke organisatie hangt niet alleen af van een inspirerende visie, maar ook van de mensen die deze visie uitdragen. Zij moeten de ruimte krijgen om hun talenten ten volle te benutten en zo deze visie op efficiënte wijze in realiteit om te zetten. De strategie van de groep inzake menselijk kapitaal is erop gericht hen hierbij maximaal te ondersteunen. Cofinimmo levert een belangrijke maatschappelijke meerwaarde. Haar medewerkers zijn daar trots op en beseffen dat zij allen een belangrijke bijdrage leveren om samen succes te boeken. De groep gelooft sterk in diversiteit, respect en gelijkheid van haar medewerkers. Verschillende perspectieven en ervaringen verrijken haar beslissingsprocessen, die erop gericht zijn deze diversiteit nog te vergroten. Om haar activiteiten uit te breiden, investeert Cofinimmo in haar personeel. Ze helpt hen hun volledige potentieel te bereiken door te focussen op hun ontwikkeling via een combinatie van opleiding en coaching. Ook de veiligheid, het welzijn en de weerbaarheid van haar medewerkers zijn cruciaal en worden actief ondersteund via verschillende initiatieven.

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 203).

Zowel intern als in de interactie met externe stakeholders hanteert Cofinimmo sinds lang een hoog niveau van ethiek, een essentiële voorwaarde voor diversiteit, non-discriminatie en respect voor personen, instellingen en rechtstaat. Deze zijn:

- een beleid inzake goed gedrag;
- gedeelde en gedragen waarden: we care, we connect, we commit;
- een open en transparante feedback- en feedforward-cultuur van, op basis van vertrouwen en wederzijdse hulp voor gezamenlijk succes;
- het recht en de aanmoediging van zelfexpressie, informatie en persoonlijke ontwikkeling voor alle medewerkers om mee te groeien met het bedrijf.

80 %

Vrouwen/mannen

Bezoldigingsverhouding tussen de geslachten bij de werknemers.

Algemene beginselen van werving en selectie

In elke fase van het selectieproces streeft Cofinimmo ernaar om de geschiktheid van de kandidaten voor de functie en de onderneming, alsook hun motivatie na te gaan, zonder enige andere overweging die als discriminerend zou kunnen worden omschreven.

Tijdens de selectiegesprekken verbindt Cofinimmo zich ertoe geen evaluatie, oordeel of kritiek te uiten en de kandidaten geen vragen te stellen die als discriminerend of beledigend kunnen worden beschouwd, gelet op hun waarden, persoonlijke en familiale keuzes en levensstijl.

Cofinimmo hecht veel belang aan het succes en het welzijn van haar medewerkers en onthoudt zich ervan mensen aan te werven die niet het verwachte niveau van succes of welzijn bereiken.

‘Cofinimmo beschouwt diversiteit (cultuur, generatie, taal, geslacht enz.) als een kracht en bevordert gelijke kansen, een fundamentele democratische waarde.’

Het diversiteitsbeleid van de onderneming en de voornaamste indicatoren maken integraal deel uit van de corporate governance verklaring (zie bladzijden 198 tot 203).

Om aanwervingsfouten bij de recrutering van nieuwe medewerkers te vermijden, past Cofinimmo een objectieve selectieprocedure toe door gebruik te maken van niet-discriminerende evaluatietests die de persoonlijke capaciteiten, gedragskenmerken, voorkeuren en motivaties meten. Dit heeft tot doel de best mogelijke match tussen de werknemer en zowel de vereisten van de functie als de bedrijfscultuur te identificeren. Indien Cofinimmo voor deze beoordeling een beroep doet op een externe dienstverlener, wordt nagegaan of deze over de vaardigheden, methoden en selectie-instrumenten beschikt die geschikt zijn voor de vereisten van de functie en of de personen die verantwoordelijk zijn voor de beoordeling van de kandidaten het non-discriminatiebeginsel naleven.

Informatie over vacatures en uitbesteding

Wanneer Cofinimmo haar vacatures publiceert, bevat de inhoud ervan geen enkele term, referentie of criterium van discriminerende aard. Indien bij de selectieprocedure beroep wordt gedaan op deskundigen op het gebied van werving en selectie, ziet de onderneming er eerst op toe dat deze tussenpersonen het beginsel van non-discriminatie onderschrijven en in alle fasen van de procedure toepassen.

Beperkte mobiliteit

Cofinimmo wenst gelijke aandacht te schenken aan de aanwerving van personen met beperkte mobiliteit voor functies waarbij de taken verenigbaar zijn met deze beperkingen. Cofinimmo tracht alle redelijke maatregelen te treffen om de toegang tot haar kantoren en werkplek te vergemakkelijken en het succes en het welzijn van werknemers met beperkte mobiliteit te bevorderen.

Ontvangst en integratie

Ongeacht de functie en het hiërarchische niveau past Cofinimmo een onthaalprogramma toe zodat elke nieuwe werknemer zich snel en vlot in de onderneming kan integreren.

Evenzo wordt elke werknemer die Cofinimmo verlaat, uitgenodigd om de redenen voor hun vertrek vrij te uiten aan hun manager en/of de personeelsdienst tijdens een exitgesprek.

Informatie en werkinstrumenten

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

Het arbeidsreglement van de onderneming wordt ter beschikking gesteld van alle medewerkers via het intranet en de onderneming organiseert regelmatig informatiesessies waarop alle medewerkers - of een deel ervan naargelang de behandelde onderwerpen - worden uitgenodigd en de kans krijgen om hun stem te laten horen.

Cofinimmo biedt haar medewerkers de modernste en meest aangepaste instrumenten, procedures en werkmethodes aan zodat ze hun functie met een optimaal comfort en welzijn kunnen uitoefenen.

Cofinimmo waakt er regelmatig over dat de medewerkers in managementfuncties hun functie blijven beheersen en dat ze dit blijven doen in de geest van de principes van gelijkheid en diversiteit binnen Cofinimmo.

Naleving van de voorschriften

Discriminerende praktijken en homofobe, xenofobe of racistische opmerkingen, zowel intern als tegenover personen buiten Cofinimmo, zijn verboden en worden bestraft. Hetzelfde geldt voor het bezoeken van xenofobe of racistische websites op het werk, of voor het gebruik van discriminerende of beledigende taal in e-mails.

De vertrouwenspersoon die binnen Cofinimmo is aangesteld, waakt over de correcte toepassing van de beginselen van gelijkheid en diversiteit en stelt eenmaal per jaar een samenvattend verslag op over de anoniem en vertrouwelijk behandelde gevallen.

Er bestaat een mechanisme om de vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen op te eisen, met inbegrip van vertrouwelijke kanalen zoals de vertrouwenspersoon. De procedures worden aan alle werknemers meegedeeld tijdens de inwerkperiode en daarna regelmatig. Voortgangsverslagen over individuele gevallen worden gedeeld met het directiecomité. In 2022 werd geen enkel geval gemeld.

Bezoldigingsbeleid

Cofinimmo hanteert een objectieve functieclassificatie en biedt haar medewerkers een vergoedingspakket dat voor alle medewerkers identieke criteria hanteert. Het loonpakket omvat onder meer een voordelenplan, een winstdelingsplan en, sinds 2009, een eenmalige bonus gekoppeld aan de bedrijfsresultaten.

Gezien het gewenste evenwicht tussen werk en privéleven en met name de problemen in verband met het woon-werkverkeer (nl. verkeersdrukte) hebben de werknemers te kennen gegeven dat zij hun tijd beter willen indelen. Als antwoord op deze vraag en om thuiswerken mogelijk te maken, heeft Cofinimmo een beleid inzake IT en hybride werken ingevoerd. Ze voorziet een aangepaste IT-infrastructuur en heeft een thuisinternetabonnement of -toelage aan het vergoedingspakket toegevoegd.

In België genieten de werknemers ook een reeks andere extralegale voordelen zoals een bedrijfswagen, groepsverzekering, private ziekteverzekering, maaltijdcheques en ecocheques, smartphone, laptop, optieplan enz. Aangezien de wetgeving van land tot land verschilt, kunnen deze extralegale voordelen niet aan alle werknemers van de groep worden aangeboden. Toch onderzoekt de afdeling Human Resources momenteel de verschillende soorten extralegale voordelen die in elk land zijn toegestaan, om ze in alle vestigingen van de groep te harmoniseren.

Cofinimmo erkent het belang van het fysieke welzijn van haar medewerkers en biedt hen de mogelijkheid om zich regelmatig preventief medisch te laten onderzoeken. Ze neemt ook initiatieven om lichaamsbeweging en gezonde voeding te promoten.

Hoewel Cofinimmo qua omvang dichter bij een KMO staat, put ze bij haar zoektocht naar talent uit dezelfde talentenpool als de veel grotere BEL20-bedrijven. Naast haar dynamische cultuur en kernwaarden besteedt Cofinimmo dan ook veel aandacht aan alternatieve beloningsvormen met het oog op loyaliteit.

Opleiding van de medewerkers

Op middellange termijn bevordert Cofinimmo de professionele en persoonlijke ontwikkeling van elke werknemer in elke fase van hun loopbaan. Op langere termijn wil ze ervoor zorgen dat het einde van de loopbaan zowel rijk is aan uitdagingen als vrij van zorgen voor de toekomst.

Cofinimmo bereikt dit via een uitgebreid leerplan, dat leren op de werkplek combineert met meer traditionele vormen van (online) leren en sociaal leren, zoals coaching en mentoring. Deze leermogelijkheden worden breed toegankelijk gemaakt zodat de medewerkers hun potentieel ten volle kunnen ontplooien.

Door te investeren in haar medewerkers kan Cofinimmo profiteren van hun grotere doeltreffendheid en inzet en vooral haar 'excellence'-doelstellingen verwezenlijken.

Het label investors in people (IIP)

In 2006 was Cofinimmo één van de weinige (minder dan tien) ondernemingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die de IiP-accreditatie behaalde. Deze waardevolle erkenning is over de hele wereld verspreid, vooral in de Angelsaksische landen en in Vlaanderen, maar is in Wallonië veel minder gebruikelijk.

Sinds haar eerste accreditatie is Cofinimmo erin geslaagd deze erkenning om de drie jaar te hernieuwen, wat aantoont dat de onderneming investeert in en luistert naar haar medewerkers. Een dergelijke erkenning maakt het ook mogelijk om nieuwe talenten aan te trekken die de duurzame aanpak van de onderneming waarderen.

In 2018 verkreeg Cofinimmo de verlenging van haar label voor drie jaar. In 2021 werd het 'Gold'-niveau van dit label tijdelijk herbevestigd na een quick scan in COVID-19-tijden. In 2022 vond een grondig onderzoek plaats, inclusief gedetailleerde interviews, dat resulteerde in de herbevestiging van de Gold award voor nog eens drie jaar.

Het beleid van permanente opleiding voor medewerkers en managers

Cofinimmo biedt alle werknemers, zonder enige discriminatie, dezelfde opleidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit wordt ingegeven door de wens om iedereen op elk moment klaar te stomen voor een nieuwe functie binnen Cofinimmo of elders, maar ook om hun vaardigheden af te stemmen op de behoeften van de markt. Cofinimmo bevordert zoveel mogelijk van binnenuit.

De nadruk wordt gelegd op vijf opleidingsdomeinen: bedrijfsgerelateerde technische vaardigheden, duurzame ontwikkeling, talen, informatica en persoonlijke ontwikkeling. In 2022 waren de taalopleidingen een belangrijk aandachtspunt. Dit heeft te maken met de internationalisering van de onderneming en de noodzaak dat iedereen zich in een gemeenschappelijke taal kan uitdrukken. De gespreksgroepen zijn in 2022 opgezet om medewerkers hun verworvenheden in praktijk te brengen. Het gaat om groepen Frans, Nederlands, Duits, Engels en Spaans.

De opleidingen worden in samenspraak geselecteerd door de werknemer, de manager en de personeelsdienst. Bij de selectie wordt rekening gehouden met de evolutie van de concurrentie en de sector, de ontwikkelingsbehoeften van de teams, nieuwe tendensen en ook het potentieel om een hogere functie te bekleden.

Managers (huidige of potentiële) krijgen (individuele en/of groeps-) cursussen over leiderschap en people management om hun inzicht in de verschillende en unieke aspecten van de functie te verbeteren. Naast diepgaande kennis hebben managers behoefte aan gedragingen en benaderingen die bij hun ondergeschikten motivatie en betrokkenheid opwekken.

Al deze mogelijkheden worden in gelijke mate geboden, ongeacht het land waarin de werknemer de functie uitoefent.

4 dagen
opleiding per medewerker per jaar.

5.500 uren
gecumuleerd aantal uren voor betaalde opleiding.

88 %
medewerkers die één of meerdere opleidingen hebben gevolgd.

64 %
universitairen.

100 %
medewerkers die een periodiek functioneringsgesprek genoten.

‘Het menselijk kapitaal vormt een doorslaggevend concurrentievoordeel voor Cofinimmo, zowel voor de kwaliteit van de dienstverlening aan haar klanten, als voor haar financiële en sociale prestaties.

De bedrijfswaarden

In de loop van 2022 vernieuwde Cofinimmo haar waarden. 'We care, we connect and we commit' zijn de drie bedrijfswaarden en het fundament van haar bedrijfscultuur.

Deze waarden zijn een kompas voor de dagelijkse omgang van de medewerkers met elkaar, de klanten en de stakeholders. Ze zijn het resultaat van een cultuurscan waarbij de medewerkers van de groep hun persoonlijke waarden, overtuigingen en drijfveren tot uitdrukking brachten. Aan de hand daarvan konden essentiële gedragingen worden gedefinieerd om het inspirerende bedrijfsdoel van de Cofinimmo te realiseren.

we care	Wij zijn oprecht begaan met mensen, stakeholders en de planeet.
we connect	We reiken elkaar de hand en werken samen om meer te bereiken.
we commit	Wij zijn weerbaar, toegewijd om waarde te creëren en resultaten te leveren.

Veiligheid en welzijn van de medewerkers

Sterke kandidaten werven is goed. Ervoor zorgen dat ze willen blijven is nog beter. Wat de huidige generatie betreft, beweert de overgrote meerderheid van de werknemers vooral voldoening te zoeken in hun werk.

Daarom heeft Cofinimmo een reeks maatregelen genomen om de best mogelijke voorwaarden te creëren voor de prestaties en het welzijn van de werknemers.

On-boarding

Bij aankomst ontvangen nieuwe werknemers een welkomstpakket waarin de veiligheidsnormen op de werkplek en andere praktische maatregelen worden uiteengezet. De werknemers worden individueel verwelkomd door de human resource manager en de leden van het directiecomité.

Er worden regelmatig informatiesessies georganiseerd om alle werknemers de kans te geven met de leden van het directiecomité van gedachten te wisselen.

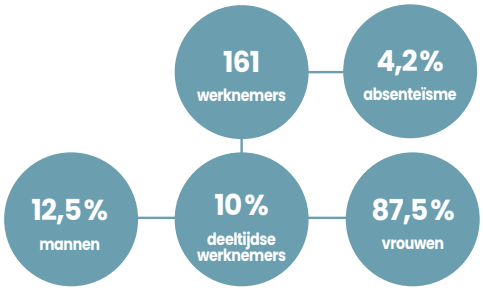
In 2021 werd in het kader van de voortdurende inspanningen van de onderneming een onderzoek naar de interne communicatie uitgevoerd, dat heeft geleid tot een plan voor communicatie en interne interactie dat momenteel wordt uitgevoerd.

Het informeren van de werknemers omvat ook de volgende acties:

- fysieke en digitale informatiekanalen onderhouden;
- tijd organiseren voor interactie met andere werknemers;
- werknemers informeren over hun rechten en plichten op het gebied van veiligheid.

De werknemers werd ook gevraagd zich uit te spreken via een engagementsenquête. Uit de enquête bleek dat 66 % van de werknemers gelukkig is en zich goed voelt binnen Cofinimmo en dat 73 % vindt dat ze goede relaties hebben met hun collega's, wat overeenstemt met het gemiddelde. De actiepunten hebben betrekking op de interne communicatie en de ontwikkeling van het menselijk kapitaal.

In 2022 werd het engagement van de medewerkers ook gemeten via de Investors in People-enquête en interviews. 71 % van onze medewerkers nam deel. Het resultaat was een Gold-niveau, dat slechts 16 % van de organisaties wereldwijd heeft. Dit is een positieve erkenning van Cofinimmo's engagement en haar passie om haar werknemers in hun kracht te zetten en hen een boeiende werkomgeving te bieden.



Flexibiliteit

Cofinimmo heeft aandacht voor het geestelijk welzijn en het fenomeen van stress op het werk. Het toenemen van de werkdruk, dat in de bedrijfswereld maar al te vaak voorkomt, kan ernstige gevolgen hebben die bij sommige mensen tot een burn-out zou kunnen leiden. Dit type aandoening leidt tot een langdurige afwezigheid van de betrokken persoon. Voor de werkgever leidt dit tot verstoring van de organisatie en tot extra kosten. In 2022 bedroeg het totale verzuimpercentage 4,2 % wat een verbetering is met voorgaande jaren.

Afhankelijk van de landen waar zij actief is, voorziet Cofinimmo in voordelen zoals thuiszorg voor zieke kinderen of vouchers voor kinderopvang. Het doel hiervan is de ouders de kans te geven hun evenwicht tussen werk en privéleven te verbeteren door een gekwalificeerd persoon te sturen om voor het zieke kind/de zieke kinderen te zorgen tijdens een korte periode tot de ouders een andere oplossing hebben gevonden, terwijl het kind/de kinderen in een vertrouwde omgeving blijven. De kosten voor kinderopvang in het kader van dit programma worden volledig door Cofinimmo gedekt.

De flexibele arbeidsregelingen die aan alle medewerkers worden aangeboden, worden vooral door vrouwen gebruikt, maar het gebruik ervan door mannelijke werknemers blijft toenemen. De steun van Cofinimmo voor flexibele arbeidsregelingen blijkt vooral uit het feit dat één op de tien werknemers deeltijds werkt. Deeltijdse werknemers zijn hoofdzakelijk vrouwen, maar er zijn ook enkele mannelijke werknemers. Aangezien het evenwicht tussen werk en privéleven essentieel is voor het professionele welzijn van de werknemers, werden ook flexibele arbeidsregelingen ingevoerd om hen in staat te stellen hun werkuren aan te passen aan hun individuele beperkingen en/of verplichtingen. Bovendien hebben alle werknemers de mogelijkheid om hun werktijd op korte en/of lange termijn te verminderen voor opleidingsdoeleinden en/of de zorg voor een naaste. In 2022 had 10 % van de werknemers in België flexibele werktijden in 15 verschillende roosters.

'De goede gezondheid van een onderneming hangt nauw samen met de motivatie en productiviteit van de werknemers.'

Governance

Organisatie/Instelling	Laatste beoordelingen/certificeringen	Initiële beoordeling	Evolutie		
MSCI ESG RATINGS AA	**2022** **AA**[1] (op een schaal van CCC tot AAA)	BBB 2013	A 2020	AA 2021	AA 2022
Corporate ESG Performance Prime RATED BY ISS ESG	**2022** **Prime met een score van C** (op een schaal van D- tot A+) Gemiddelde van de sector D+	D 2013	C- 2020	C 2021	C 2022
S&P Global	**2022** **49** Gemiddelde in de vastgoedsector 25	22 2019	44 2020	49 2021	49 2022
MOODY'S | ESG Solutions	**2022** **56 %** (Robust) Cofinimmo ESG Performance (sectorgemiddelde) Environment: 58 % (41 %), Social: 50 % (34 %), Governance: 64 % (47 %)	58 % 2019	59 % 2020	58 % 2021	56 % 2022
SOLACTIVE German Index Engineering	**2022** Solactive Europe Corporate Social Responsibility Index	EU Excel. 2018	EU Excel. 2020	EU Excel. 2021	EU CSR 2022

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 2022 (x 1.000 EUR)

Gegenereerde economische waarde		Uitgekeerde economische waarde	
+ 335.018	Klanten	- 27.836	Personeel
- 37.604	Leveranciers van goederen en diensten	- 138.757	Aandeelhouders
		- 34.744	Financiële uitgaven
		- 13.711	Publieke sector
+ 297.414	Gegenereerde waarde	- 215.047	Uitgekeerde waarde

+ 82.367
Economische waarde aangehouden in de groep



▶ Kantoorgebouw met medisch centrum Troon 100 - Brussel CBD (BE)

Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal

Om haar verantwoordelijkheden na te komen en haar activiteiten te kunnen voort te zetten, moet Cofinimmo rekening houden met haar rentabiliteit.

Link tussen financiën en ESG-strategie

De rentabiliteit maakt het mogelijk om de efficiëntie van de vennootschap en de waarde die de klanten in de producten en diensten van Cofinimmo zien, te meten. Ze is een bepalende factor voor de toewijzing van middelen en de bescherming van investeringen waarvan de groei van de vennootschap en de voortzetting van haar diensten afhangen. Zonder voldoende winst en een stabiele financiële basis zou Cofinimmo haar financiële en maatschappelijke rol niet ten volle kunnen vervullen. Duurzame financiële instrumenten zijn een middel geworden om te overleven, niet om te groeien. Het jaarverslag over de indicatoren van de green & social portefeuille vindt u in het hoofdstuk 'Financiële strategie' op bladzijden 95 tot 101.

Heldere verbintenis door externe beleidsmaatregelen

Transparantie is een motor voor goed bestuur. Daarom besloot Cofinimmo in 2022 het externe beleid te herzien. Na deze herziening werden bepaalde beleidslijnen bijgewerkt en nieuwe beleidslijnen ingevoerd (zoals het beleid tegen omkoping, fraude en witwaspraktijken). De volgende stap bestaat erin om dit beleid tot leven te brengen via interne procedures en opleidingssessies voor alle medewerkers.

Naleving van de rapportering

Cofinimmo heeft de prestatie-indicatoren van de European Public Real Estate Association (EPRA) overgenomen. Deze 28 indicatoren komen overeen met 21 GRI-normen van het Global Reporting Initiative (GRI) en geven een duidelijk beeld van de bedrijfsprestaties op jaarbasis.

Na de definitieve goedkeuring door de Raad van de EU is de toepassing van de richtlijn inzake duurzaamheidsverslaggeving van ondernemingen (CSRD) uitgesteld en wordt deze voor Cofinimmo verplicht om in 2026 over het boekjaar 2025 te rapporteren. Cofinimmo integreert echter al sinds 2010 duurzaamheidsindicatoren in haar management report. De groep steunt de evolutie naar een gestandaardiseerde rapportering en zal, zoals op vrijwillige basis begonnen, doorgaan met het leveren van extern bevestigde duurzaamheidsinformatie.



▶ **Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)**

'Transparantie is een motor voor goed bestuur. Daarom besloot Cofinimmo in 2022 het externe beleid te herzien.'

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 (bepaald door drie gespecialiseerde organisaties: Refinitiv, Sustainalytics en Vigeo Eiris) en de prestaties van de aandelenkoers over de afgelopen tien jaar anderzijds.



Bel ESG en Top SBTi 1,5° ESG Bond Issuer

Meer recent werd Cofinimmo door Euronext geselecteerd als één van de 'Top SBTi 1,5° ESG Bond issuers' en opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext.





Woonzorgcentrum - Vigo (ES)

vastgoed-verslag



Inhoud

Geconsolideerde vastgoedportefeuille 154
Commentaar over de markt 166
Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen 174
Beslissingsorganen 204
Regelgeving en procedures 214
Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14.11.2007 217
Bezoldigingsverslag 219
Andere tussenkomende partijen 230

▶ Revalidatiekliniek De Plataan - Heerlen (NL)

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 31.12.2022

Secteur	Verwervingsprijs (x 1.000.000 EUR)	Verzekerde waarde[1] (x 1.000.000 EUR)	Reële waarde (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur-rendement	Geschatte huurwaarde[2] (x 1.000 EUR)
Zorgvastgoed	3.877	1.126	4.368	5,4 %	226.906
Kantoren	1.282	1.154	1.353	6,0 %	66.302
Vastgoed van distributienetten	433	31	479	6,9 %	29.268
TOTAAL	**5.592**	**2.311**	**6.200**	**5,6 %**	**322.447**

Overzicht van de top 10 van de vastgoedbeleggingen op 31.12.2022

Gebouw	Adres	Bouwjaar / laatste renovatie)	Verwervings-jaar	Oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	Bezettings-graad[3]	Deel van de geconso-lideerde portefeuille in reële waarde
Belliard 40 Brussel	Belliardstraat 40 1000 Brussel	2018	2001	20.323	5.697	99 %	2,2 %
Haven 86C Brussel	Havenlaan 86C 1000 Brussel	2014	2020	16.725	4.296	100 %	1,7 %
Kunst 19H (Quartz) Brussel	Kunstlaan 19H 1000 Brussel	2020	1996	9.186	2.253	100 %	1,0 %
Guimard 10-12 Brussel	Guimardstraat 10-12 1000 Brussel	1980 (2015)	2004	10.410	2.846	100 %	0,9 %
Tervuren 270-272 (The Gradient) Brussel	Tervurenlaan 270-272 1150 Brussel	1976 (2013)	1997	19.580	3.515	84 %	0,9 %
Damiaan Tremelo	Pater Damiaanstraat 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	2.952	100 %	0,8 %
Ippocrate 18 Milaan	Via Ippocrate 18 20161 Milaan	2005	2021	15.444	2.758	100 %	0,8 %
Meeûs 23 Brussel	Meeûssquare 23 1000 Brussel	2010	2006	8.807	2.487	98 %	0,7 %
Troon 100 Brussel	Troonstraat 100 1050 Brussel	2020	2020	7.229	1.724	88 %	0,7 %
Bourget 42 Brussel	Bourgetlaan 42 1130 Brussel	2001	2002	14.263	2.126	100 %	0,7 %
Overige				2.344.537	305.142	98 %	89,4 %
Totaal vastgoedbeleggingen				2.405.284	335.796	99 %	98,1 %
TOTAAL VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE				**2.486.778**	**335.796**	**99 %**	**100,0 %**

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 voor zorgactiva 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 en van gebouwen die door geassocieerde vennootschappen en joint ventures worden aangehouden, worden hierna beschreven:

Inventaris van de gebouwen exclusief vastgoedbeleggingen

Gebouw	Oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden[1] (x 1.000 EUR)	Bezettingsgraad[2]	Huurder
PPS geboekt als financiële leasevordering				
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72.132	1.513	100 %	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne - Antwerpen	23.323	210	100 %	Stad Antwerpen
Politiecommissariaat - Zone HEKLA	3.800	741	100 %	Federale Politie
Studentenhuisvesting Depage - Brussel	3.196	94	100 %	Vrije Universiteit Brussel
Studentenhuisvesting Nelson Mandela - Brussel	8.088	1.323	100 %	Vrije Universiteit Brussel
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28.316	755	100 %	Regie der Gebouwen
Zorgvastgoed geboekt als financiële leasevordering				
SSR-kliniek - Chalon-sur-Saône	9.269	1.098	100 %	Franse Rode Kruis
Woonzorgcentrum Sierra de la Nieves - Malaga	4.117	309	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Rosario - Madrid	4.773	167	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Monte Alto - Cadix	5.698	126	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Costa d'en Blanes - Mallorca	5.422	474	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Ciudad de Mostoles - Madrid	8.545	751	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Capdepera - Mallorca	5.477	378	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Can Carbonell - Mallorca	5.570	781	100 %	DomusVi
Zorgcomplex Home Vogelzang - Leuven	6.725	759	100 %	VZW Home Vogelzang
Activa in het bezit van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures				
8 sites in ontwikkeling - Duitsland	-	-	-	Schönes Leben Gruppe
19 sites Aldea - België	70.600	5.212	80 %	Curavi, Orpea, Vivalto
6 sites Franse Rode Kruis - Frankrijk	106.000	10.086	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).

▶ **Psychiatrische kliniek - Kaarst (DE)**



Onderstaande tabel herneemt:

- de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurgelden ontvangt;
- de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig overgedragen zijn aan een derde en waarvan Cofinimmo de eigendom en de restwaarde bewaart[1];
- 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 NV behalve deze aangeduid met een asterisk, die geheel of deels eigendom zijn van een van haar dochtervennootschappen (zie Bijlage 40).

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Bezettings-graad	B[3] Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
ZORGVASTGOED		**1.687.158**	**231.728**	**100 %**	**232.038**
België		**607.753**	**91.268**	**100 %**	**91.268**
Uitbater: Anima Care		**6.752**	**827**	**100 %**	**827**
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6.752	827	100 %	827
Uitbater: Armonea		**198.786**	**27.297**	**100 %**	**27.297**
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3.775	504	100 %	504
DAGERAAD - ANTWERPEN	2013	5.020	985	100 %	985
DE HOVENIER - RUMBEKE*	2011 (2015)	5.079	870	100 %	870
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6.878	904	100 %	904
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5.408	814	100 %	814
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6.836	894	100 %	894
DOUCE QUIÉTUDE - AYE	2007	4.635	526	100 %	526
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13.568	1.672	100 %	1.672
HEMELRIJK - MOL	2009	9.362	1.165	100 %	1.165
HENRI DUNANT - EVERE	2014	8.570	1.341	100 %	1.341
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2.751	398	100 %	398
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3.279	545	100 %	545
LA CLAIRIÈRE - WARNETON*	1998	2.533	316	100 %	316
LAARSVELD - GEEL (+ assistentiewoningen)	2006 (2009)	6.400	1.107	100 %	1.107
LAKENDAL - AALST*	2014	7.894	920	100 %	920
LE CASTEL - JETTE	2005	5.893	585	100 %	585
LE MÉNIL - BRAINE-L'ALLEUD	1991	5.430	726	100 %	726
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4.519	664	100 %	664
L'ORCHIDÉE - ITTRE	2003 (2013)	3.634	671	100 %	671
L'ORÉE DU BOIS - WARNETON	2004	5.387	677	100 %	677
MARTINAS - MERCHTEM	2017	7.435	1.046	100 %	1.046
MATHELIN - MESSANCY	2004	6.392	1.465	100 %	1.465
MILLEGHEM - RANST	2009 (2016)	9.592	1.107	100 %	1.107
NETHEHOF - BALEN	2004	6.471	775	100 %	775
NOORDDUIN - KOKSIJDE	2015	6.440	980	100 %	980
PLOEGDRIES - LOMMEL	2018	6.991	719	100 %	719
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12.039	762	100 %	762
'T SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	8.648	1.115	100 %	1.115
TILLENS - UKKEL	2015	4.960	1.244	100 %	1.244
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8.044	1.168	100 %	1.168
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4.923	632	100 %	632
Uitbater: Aspria		**7.196**	**3.104**	**100 %**	**3.104**
SOMBRE 56 - SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE	2004 (2012)	7.196	3.104	100 %	3.104
Uitbater: Calidus		**6.063**	**868**	**100 %**	**868**
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6.063	868	100 %	868

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).
3. De bepaling van de geschatte huurwaarde (GHW) houdt rekening met de marktgegevens, de ligging van het goed, de kwaliteit van het gebouw, de financiële gegevens (EBITDAR), de huurder (wanneer beschikbaar) en voor zorgactiva het aantal bedden.

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B² Bezettings-graad	B³ Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Care-Ion		**79.644**	**13.239**	**100 %**	**13.239**
CHANT DES OISEAUX - BASSENGE	2019	3.345	538	100 %	538
CLOS DE LA QUIÉTUDE - EVERE	1997 (2016)	7.227	1.186	100 %	1.186
CLOS REGINA - ANDERLECHT	2010	5.772	915	100 %	915
DE BLOKEN - WELLEN	2008	7.564	1.213	100 %	1.213
DE GERSTJENS - AALST	2015	6.252	1.158	100 %	1.158
LE DOUX REPOS - NEUPRÉ	2011	6.875	1.048	100 %	1.048
MAISON NEO – ROCOURT	2022	10.032	1.500	100 %	1.500
MONTEREY - SINT-GILLIS	2020	5.105	1.077	100 %	1.077
PAALEYCK - KAPPELLE-OP-DEN-BOS	2016	3.744	745	100 %	745
RÉSIDENCE DU NIL - WALHAIN	1996	5.040	662	100 %	662
RÉSIDENCE WÉGIMONT - SOUMAGNE	2018	4.339	861	100 %	861
SENIOR'S FLATEL - SCHAARBEEK	1972	7.491	989	100 %	989
SERENITAS PALACE - GRÂCE-HOLLOGNE	2019	6.858	1.346	100 %	1.346
Uitbater: Fedasil		**8.148**	**1.206**	**100 %**	**1.206**
SEBRECHTS - SINT-JANS MOLENBEEK	1992	8.148	1.206	100 %	1.206
Uitbater: Korian		**156.799**	**23.359**	**100 %**	**23.359**
ARCUS - SINT-AGATHA BERCHEM	2008 (2009)	10.719	2.110	100 %	2.110
BETHANIE - SAINT-SERVAIS	2005	4.780	568	100 %	568
CLOS DE LA RIVELAINE - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE*	2021	5.458	761	100 %	761
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20.274	2.952	100 %	2.952
DE PASTORIJ - DENDERHOUTEM	2013	8.089	886	100 %	886
LA CAMBRE - WATERMAAL-BOSVOORDE	1982	13.023	2.207	100 %	2.207
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	2.438	437	100 %	437
PALOKE - SINT-JANS MOLENBEEK	2001	11.262	1.518	100 %	1.518
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11.035	1.597	100 %	1.597
PROGRÈS - LA LOUVIÈRE*	2000	4.852	572	100 %	572
ROMANA - LAKEN	1995	4.375	1.034	100 %	1.034
SEIGNEURIE DU VAL - MOESKROEN	1995 (2008)	6.797	1.358	100 %	1.358
VAN ZANDE - SINT-JANS MOLENBEEK	2008	3.463	476	100 %	476
VLASHOF - STEKENE	2016	6.774	1.030	100 %	1.030
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7.817	953	100 %	953
ZONNEWEELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6.106	884	100 %	884
ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002 (2019)	15.327	2.312	100 %	2.312
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	14.210	1.703	100 %	1.703
Uitbater: Le Noble Âge		**6.435**	**1.406**	**100 %**	**1.406**
PARKSIDE - LAKEN	1990 (2013)	6.435	1.406	100 %	1.406
Uitbater: Orelia		**44.321**	**5.081**	**100 %**	**5.081**
DILHOME - DILBEEK	2010	5.170	830	100 %	830
EDEN PARK - AALST	2008	4.212	404	100 %	404
KEIHEUVEL - BALEN	2019	6.746	928	100 %	928
LA COLLINE - ORROIR*	1993 (2010)	5.777	210	100 %	210
PUTHOF - BORGLOON	2018	11.333	1.311	100 %	1.311
SERRENHOF - SINT-TRUIDEN	2020	8.038	983	100 %	983
TEN BERGE - BELSELE	2000	3.045	415	100 %	415
Uitbater: Orpea België		**51.745**	**8.456**	**100 %**	**8.456**
GRAY COURONNE - ELSENE*	2014	7.042	972	100 %	972
L'ADRET - GOSSELIES	1980	4.800	538	100 %	538
LINTHOUT - SCHAARBEEK	1992	2.837	531	100 %	531
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8.314	1.637	100 %	1.637
PAUL DELVAUX - WATERMAAL-BOSVOORDE*	2014	6.283	1.019	100 %	1.019
PRINCE ROYAL - ELSENE*	2015	6.242	1.355	100 %	1.355
RINSDELLE - ETTERBEEK	2001	3.054	620	100 %	620
TOP SENIOR - TUBEKE	1989	3.570	428	100 %	428
VIGNERON - RANSART	1989	2.200	204	100 %	204
VORDENSTEIN - SCHOTEN*	2014	7.403	1.152	100 %	1.152
Uitbater: 't Hofke		**7.061**	**966**	**100 %**	**966**
SAUVEGARDE - RUISBROEK*	2016	7.061	966	100 %	966

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Bezettings-graad	B[3] Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Vivalto		**8.033**	**1.613**	**100 %**	**1.613**
VIVALYS - BRUSSEL	1983 (2017)	8.033	1.613	100 %	1.613
Uitbater: Vlietoever		**3.435**	**680**	**100 %**	**680**
VLIETOEVER - BORNEM*	2012	3.435	680	100 %	680
Uitbater: Vulpia		**18.841**	**2.532**	**100 %**	**2.532**
CHARTREUSE - LUIK*	2015	11.013	1.373	100 %	1.373
CLOS BIZET - ANDERLECHT	2017	7.828	1.159	100 %	1.159
Uitbater: Zwaluw		**4.494**	**634**	**100 %**	**634**
ZWALUW - GALMAARDEN	2002	4.494	634	100 %	634
Frankrijk		**219.800**	**29.458**	**99 %**	**29.608**
Uitbater: Colisée Patrimoine Groupe		**6.344**	**871**	**100 %**	**871**
BLEU D'AZUR - CANNES LA BOCCA (Olivier)*	2004	3.114	443	100 %	443
CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1950 (2016)	3.230	428	100 %	428
Uitbater: DomusVi		**25.147**	**3.347**	**100 %**	**3.347**
JARDINS D'ELODIE - LE HAVRE*	2010	6.283	1.085	100 %	1.085
LA VALLÉE D'AUGE - DOZULÉ*	2003 (2019)	3.529	548	100 %	548
LE GRAND JARDIN - SAP EN AUGE*	1992 (2017)	2.112	231	100 %	231
LE TILLEUL - CHANTELOUP LES VIGNES*	2007 (2018)	6.319	840	100 %	840
LES ONDINES - GRANDCAMP MAISY*	2004 (2019)	2.841	362	100 %	362
NOUVEL AZUR - SAINT PIERRE DU REGARD*	2013	4.063	281	100 %	281
Uitbater: Korian		**154.956**	**19.842**	**100 %**	**19.842**
ASTRÉE - SAINT-ÉTIENNE*	2006	3.936	449	100 %	449
AUTOMNE - REIMS*	1990	3.552	678	100 %	678
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2.482	464	100 %	464
AUTOMNE - VILLARS-LES-DOMBES*	1992	2.889	428	100 %	428
BROCÉLIANDE - CAEN*	2003	4.914	727	100 %	727
BRUYÈRES - LETRA*	2009	5.374	782	100 %	782
CANAL DE L'OURCQ - PARIJS*	2004	4.550	958	100 %	958
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3.546	387	100 %	387
CHÂTEAU DE LA VERNÈDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3.789	543	100 %	543
DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3.591	387	100 %	387
DOMAINES DE VONTES - ESVRES-SUR-INDRE*	1967 (2019)	8.209	670	100 %	670
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8.750	720	100 %	720
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3.388	315	100 %	315
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6.338	809	100 %	809
L'ERMITAGE - LOUVIERS*	2007	4.013	495	100 %	495
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4.510	601	100 %	601
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3.000	283	100 %	283
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4.208	497	100 %	497
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3.069	513	100 %	513
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4.373	746	100 %	746
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4.572	544	100 %	544
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3.348	462	100 %	462
LES LUBÉRONS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990 (2016)	6.414	702	100 %	702
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990	4.130	491	100 %	491
MEUNIÈRES - LUNEL*	1988	4.275	746	100 %	746
MONTPRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5.364	642	100 %	642
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROI*	2004 (2010)	6.496	1.274	100 %	1.274
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6.201	891	100 %	891
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5.986	431	100 %	431
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6.274	795	100 %	795
VILLA EYRAS - HYÈRES*	1991	7.636	696	100 %	696
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5.779	715	100 %	715
Uitbater: Philogeris		**2.803**	**212**	**100 %**	**212**
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2.803	212	100 %	212
Uitbater: Orpea Frankrijk		**28.350**	**5.186**	**100 %**	**5.186**
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2.559	482	100 %	482
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2.512	427	100 %	427

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B² Bezettings-graad	B³ Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
LA JONCHÈRE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3.731	714	100 %	714
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3.600	682	100 %	682
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3.697	501	100 %	501
MUSICIENS - PARIJS*	2004 (2020)	4.264	1.433	100 %	1.433
VILLA NAPOLI - JURANÇON*	1950	2.360	139	100 %	139
WALDECK ROUSSEAU - REVIN *	2022	5.627	808	100 %	808
Vide France		**2.200**	**0**	**0 %**	**150**
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2.200	0	0 %	150
Nederland		**193.167**	**27.476**	**99 %**	**27.636**
Activa rechtstreeks verhuurd aan professionele zorgverleners		**47.093**	**6.490**	**98 %**	**6.650**
BIJLMERDREEF 1169 - AMSTERDAM (Ganzenhoef) *	2000 (2013)	2.469	431	100 %	431
BIRDAARDERSTRAATWEG 70-70A - DOKKUM (Sionsberg)*	1980 (2015)	15.693	1.067	91 %	1.172
BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT 12 - BERGEIJK*	1991 (2020)	2.946	529	100 %	529
DODEWAARDLAAN 5-15 - TIEL*	2009	3.951	546	100 %	546
FRANCIJNTJE DE KADTLAAN 44 - VLAARDINGEN*	2019	1.320	283	100 %	283
KONINGIN MAXIMALAAN 30 - UITHOORN (Waterlinie)*	2013	3.223	668	100 %	668
KORTE MUIDERWEG 2-2A WEESP (Tergooi)*	1991 (2019)	2.569	431	99 %	433
MOERGESTELSEWEG 22-26 - OISTERWIJK - VOORSTE STROOM*	2008	1.561	226	92 %	246
MOERGESTELSEWEG 32 - OISTERWIJK*	2007	1.768	313	100 %	313
MOERGESTELSEWEG 34 - OISTERWIJK*	2002	1.625	228	94 %	243
OOSTERKERKSTRAAT 1 - LEIDEN*	2012	1.813	275	100 %	275
OOSTERSTRAAT 1 - BAARN*	1963 (2011)	1.423	210	99 %	213
ORANJEPLEIN 2A-H - GOIRLE*	2013	1.854	357	100 %	357
PRINSENHOEVEN 20-48 - TILBURG (Piushaven)*	2011	2.257	475	98 %	486
TORENZICHT 26 - EEMNES*	2011	1.055	197	100 %	197
ZOOMWIJCKPLEIN 9-13-15 - OUD BEIJERLAND*	2018	1.566	254	98 %	258
Uitbater: Bergman Clinics		**14.529**	**2.291**	**100 %**	**2.291**
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013 (2019)	2.133	268	100 %	268
BRAILLELAAN 10 - RIJSWIJK*	2020	3.917	685	100 %	685
RIJKSWEG 69 en 69A - NAARDEN*	2010	5.821	1.035	100 %	1.035
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2.658	302	100 %	302
Uitbater: DC Klinieken		**3.152**	**511**	**100 %**	**511**
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1.181	237	100 %	237
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1.971	274	100 %	274
Uitbater: Domus Magnus		**3.342**	**1.095**	**100 %**	**1.095**
LAURIERSGRACHT - AMSTERDAM*	1968 (2010)	3.342	1.095	100 %	1.095
Uitbater: Fundis		**18.531**	**1.999**	**100 %**	**1.999**
BRECHTZIJDE 20 - ZOETERMEER*	1997 (2008)	9.059	649	100 %	649
VAN BEETHOVENLAAN 60 - ROTTERDAM*	1966 (1999)	9.472	1.350	100 %	1.350
Uitbater: Gemiva		**3.873**	**585**	**100 %**	**585**
CASTORSTRAAT 1 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	3.873	585	100 %	585
Uitbaters: Het Baken, Estea & Hof van Blom		**5.182**	**732**	**100 %**	**732**
HOF VAN BLOM 5-7 - HATTEM*	2021	5.182	732	100 %	732
Uitbater: HWW		**5.326**	**816**	**100 %**	**816**
CHRISTOFFEL PLANTIJNSTRAAT 3 - DEN HAAG *	1986 (2021)	5.326	816	100 %	816
Uitbater: Stichting Amphia		**0**	**801**	**100 %**	**801**
AMPHIA - BREDA*	2016	0	801	100 %	801
Uitbater: Stichting ASVZ		**1.409**	**220**	**100 %**	**220**
GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1.409	220	100 %	220
Uitbater: Attent Zorg en Behandeling		**1.795**	**241**	**100 %**	**241**
KASTANJEHOF 2 - VELP*	2012	1.795	241	100 %	241
Uitbater: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)		**2.237**	**405**	**100 %**	**405**
TILBURGSEWEG-WEST 100 - EINDHOVEN (Strijp Z)*	2015	2.237	405	100 %	405
Uitbater: Stichting JP van den Bent		**1.565**	**214**	**100 %**	**214**
HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1.565	214	100 %	214
Uitbater: Stichting Leger des Heils		**1.181**	**110**	**100 %**	**110**
NIEUWE STATIONSSTRAAT - EDE*	1985 (2008)	1.181	110	100 %	110

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Bezettings-graad	B[3] Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Stichting Martha Flora		**4.668**	**981**	**100 %**	**981**
KLOOSTERSTRAAT - BAVEL*	2017	2.142	392	100 %	392
RIJKSSTRAATWEG 150 - TWELLO*	2016	2.526	589	100 %	589
Uitbater: Stichting Pantein		**3.809**	**749**	**100 %**	**749**
DR. KOPSTRAAT 2 - BEUGEN*	2011	3.809	749	100 %	749
Uitbater: Stichting Philadelphia Zorg		**7.250**	**841**	**100 %**	**841**
BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2.000	209	100 %	209
KONINGIN MAXIMASTRAAT 1-67 - LOPIK (CHURCHILLAAN - LOPIK)*	2015	2.883	287	100 %	287
WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM*	2019	2.367	345	100 %	345
Uitbater: Stichting Rijnstate		**3.591**	**509**	**100 %**	**509**
MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3.591	509	100 %	509
Uitbater: Stichting Saffier		**8.694**	**1.209**	**100 %**	**1.209**
FLORIS ARNTZENIUSPLEIN 61-65 - DEN HAAG (Nebo)*	2004	8.694	1.209	100 %	1.209
Uitbater: Stichting Sevagram		**14.700**	**1.325**	**100 %**	**1.325**
DE PLATAAN - HEERLEN*	2017	14.700	1.325	100 %	1.325
Uitbaters: Stichting Siza		**2.598**	**375**	**100 %**	**375**
ARNHEMSESTRAATWEG 5-7 - VELP*	2015	2.598	375	100 %	375
Uitbaters: Stichting Sozorg & Martha Flora		**3.074**	**526**	**100 %**	**526**
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3.074	526	100 %	526
Uitbater: Stichting TanteLouise		**16.652**	**2.436**	**100 %**	**2.436**
VEILINGDREEF 6 - BERGEN OP ZOOM*	2010	16.652	2.436	100 %	2.436
Uitbater: Stichting Zorgaccent		**4.063**	**372**	**100 %**	**372**
DAHLIASTRAAT 1 - NIJVERDAL*	2006	4.063	372	100 %	372
Uitbaters: Stichting Zorgaccent & Twentse Zorgcentra		**10.966**	**1.016**	**100 %**	**1.016**
REGGEWEG - HELLENDOORN*	(2010)	10.966	1.016	100 %	1.016
Uitbater: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		**3.887**	**626**	**100 %**	**626**
ARCADE NW - ERMELO *	2014	3.887	626	100 %	626
Duitsland		**369.849**	**46.186**	**100 %**	**46.186**
Uitbater: Alloheim		**22.264**	**2.598**	**100 %**	**2.598**
AUF DER ALTEN BAHN 10 - BICKENBACH*	2011	6.638	812	100 %	812
BACHSTELZENRING 3 - NIEBÜLL*	1997	6.289	581	100 %	581
RAIFFEISENSTRAßE 2 - ESSENHEIM I*	2007	5.903	764	100 %	764
WACKERNHEIMER STRAßE 42 - ESSENHEIM II*	2014	3.434	441	100 %	441
Uitbater: Aspria		**18.836**	**4.975**	**100 %**	**4.975**
MASCHSEE - HANNOVER*	2009	11.036	2.570	100 %	2.570
UHLENHORST - HAMBURG*	2012	7.800	2.405	100 %	2.405
Uitbater: Azurit Rohr		**39.801**	**4.357**	**100 %**	**4.357**
DR. SCHEIDERSTRAßE 29 - RIESA*	2018	6.538	945	100 %	945
GAUßSTRAßE 5 - CHEMNITZ*	2004	7.751	824	100 %	824
JOSEPH-KEHREIN-STRAßE 1-3 - MONTABAUR*	2003 (2015)	11.615	1.203	100 %	1.203
RATZELSTRAßE 103 – LEIPZIG*	2022	7.180	819	100 %	819
UNTERE AKTIENSTRAßE 2-4 - CHEMNITZ (SENIORENZENTRUM BRÜHL)*	2007	6.717	566	100 %	566
Uitbater: Convivo		**4.354**	**551**	**100 %**	**551**
LANGE STRAßE 5-7 - LANGELSHEIM*	2004	4.354	551	100 %	551
Uitbater: Curata		**32.050**	**3.372**	**100 %**	**3.372**
BURG BINSFELD - NÖRVENICH*	1533 (1993)	8.146	930	100 %	930
HÄHNER WEG 5 - REICHSHOF - DENKLINGEN*	1900 (1998)	7.604	948	100 %	948
HERZOG-JULIUS-STRAßE 93 - BAD HARZBURG*	1870 (2010)	12.459	1.427	100 %	1.427
SCHLOßFREIHEIT 3 - NEUSTADT-GLEWE*	1997	3.841	67	100 %	67
Uitbater: Domus Cura		**3.086**	**780**	**100 %**	**780**
SCHÖNE AUSSICHT 2 - NEUNKIRCHEN*	2009	3.086	780	100 %	780
Uitbater: Incura		**6.475**	**820**	**100 %**	**820**
FREIENSEHNERSTRAßE 9 - LINDENFELS*	1980 (2008)	6.475	820	100 %	820
Uitbater: Kaiser Karl Klinik (Groupe Eifelhöhen-Klinik)		**11.881**	**2.321**	**100 %**	**2.321**
KAISER KARL KLINIK - BONN*	1995 (2013)	11.881	2.321	100 %	2.321

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B² Bezettings-graad	B³ Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Korian Duitsland		**47.655**	**4.198**	**100 %**	**4.198**
AUF DER HUDE 60 - LÜNEBURG*	2004	6.100	709	100 %	709
BERNHARD-WITTE-STRAßE 2 - WADERSLOH*	2015	4.963	517	100 %	517
GRENZSTRAßE 12 - PFORZHEIM*	2006	8.589	870	100 %	870
HIRSCHHALDE 1 - BAD DURRHEIM*	1890 (1992)	11.622	850	100 %	850
RIESEBUSCH 2 - BAD SCHWARTAU*	1987	9.740	500	100 %	500
TRINENKAMP 17 - GELSENKIRCHEN*	1998	6.641	752	100 %	752
Uitbater: M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		**4.602**	**588**	**100 %**	**588**
RESIDENZWEG 2 - CALAU (SENIORENRESIDENZ CALAU - CALAU)*	2015	4.602	588	100 %	588
Uitbater: Mohring Gruppe		**10.513**	**934**	**100 %**	**934**
WESTSTRAßE 12-20 - BAD SASSENDORF*	1968 (2013)	10.513	934	100 %	934
Uitbater: Newcare		**2.940**	**413**	**100 %**	**413**
AM STEIN 20 - NEUSTADT/WESTERWALD*	2012	2.940	413	100 %	413
Uitbater: Novent		**4.691**	**550**	**100 %**	**550**
AM EXERZIERPLATS 26 - NIENBURG*	1993 (1999)	4.691	550	100 %	550
Uitbater: Oberberg		**8.036**	**1.486**	**100 %**	**1.486**
AM SANDFELD 34 - KAARST*	2020	8.036	1.486	100 %	1.486
Uitbater: Orpea Duitsland		**50.088**	**5.839**	**100 %**	**5.839**
AM KASTANIENPARK 24 - WIESMOOR*	1997 (2020)	4.926	578	100 %	578
FOCKENBOLLWERKSTRAßE 31 - AURICH*	1994 (2020)	4.858	615	100 %	615
KURPROMENADE 6-8 - BAD LANGENSALZA*	1998	13.471	1.181	100 %	1.181
NEXUS KLINIK - BADEN-BADEN*	1896 (2005)	4.706	911	100 %	911
PROF.-KURT-SAUER-STRAßE 4 - BAD SCHÖNBORN*	1997 (2020)	17.450	1.988	100 %	1.988
TANNENFELD 1 - BRUCHMUHLBACH*	2010	4.677	566	100 %	566
Uitbater: Schönes Leben		**14.546**	**1.877**	**100 %**	**1.877**
AM WALLGRABEN 29 - JÜLICH*	2006 (2022)	5.944	774	100 %	774
DÜSSELDORFER STRAßE - JÜLICH*	2022	8.602	1.103	100 %	1.103
Uitbater: Stella Vitalis		**88.031**	**10.528**	**100 %**	**10.528**
AM TANNENWALD 6 - SWISTTAL*	2018	5.081	638	100 %	638
BAHNHOFSTRAßE 10 - HAAN*	2010	5.656	795	100 %	795
BIRKSTRAßE 41 - LECK*	1999 (2000)	4.407	365	100 %	365
BRESLAUER STRAßE 2 - WEIL AM RHEIN*	2015	5.789	647	100 %	647
BRUNNENSTRAßE 6A - LUNDEN*	1999 (2002)	8.153	521	100 %	521
BUCHAUWEG 22 - SCHAFFLUND*	1998 (2004)	3.881	467	100 %	467
DORSTENER STRAßE 12 - BOCHUM*	2010	5.120	817	100 %	817
EPPMANNSWEG 76 - GELSENKIRCHEN*	2017	5.074	591	100 %	591
ESCHWEILER STRAßE 2 - ALSDORF*	2010	5.302	741	100 %	741
FÖRSTEREIWEG 6 - ASCHEFFEL*	1991 (1997)	4.925	377	100 %	377
GROßER GARTEN 1 - FRIEDRICHSTADT (STAPELHOLMER PLATZ - FRIEDRICHSTADT)*	2017	5.590	645	100 %	645
JUPITERSTRAßE 28 - DUISBURG-WALSUM*	2007	4.420	689	100 %	689
KÖLNER STRAßE 54-56 - WEILERWIST*	2016	4.205	638	100 %	638
OSTERENDE 5 - VIÖL*	2002	3.099	280	100 %	280
OSTERFELD 3 - GOSLAR*	2014 (2015)	5.880	535	100 %	535
OSTRING 100 - BOTTROP*	2008	4.377	634	100 %	634
SEESTRAßE 28-30 - ERFSTADT*	2008	7.072	1.145	100 %	1.145
Spanje		**149.096**	**13.120**	**100 %**	**13.120**
Uitbater: Amavir		**13.746**	**1.233**	**100 %**	**1.233**
CABARCENO 4 - SARRIGUREN*	2022	7.996	690	100 %	690
MAYORAZGO 14 – VALLECAS *	2022	5.750	543	100 %	543
Uitbater: Avita		**9.762**	**595**	**100 %**	**595**
SAN LUCAR 20 – PUERTO SANTA MARIA*	2022	9.762	595	100 %	595
Uitbater: Clece		**27.619**	**3.195**	**100 %**	**3.195**
BARCELONA 11 - CASTELLÓN*	2022	4.057	468	100 %	468
EMILIA PARDO BAZAN 116 - VIGO*	2021	5.373	500	100 %	500
ERNESTO CHE GUEVARA 162 - OLEIROS*	2021	4.816	680	100 %	680
JAUME II 57 - LIEIDÀ*	2022	5.882	775	100 %	775
MARIANO SANZ 39 - CARTAGENA*	2022	7.491	772	100 %	772

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Bezettings-graad	B[3] Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: DomusVi		**68.107**	**5.554**	**100 %**	**5.554**
ACCESO IV PLANT 41 - SAGUNT*	1985 (2001)	5.544	555	100 %	555
AMAPOLA 38 - VALDEPENAS*	1998	5.677	207	100 %	207
AMETLLER 6 - HOSPITALET DE LLOBREGAT*	2005	5.968	659	100 %	659
ANTEQUERA 8 - BARCELONA*	2002	4.370	588	100 %	588
CASSERRES 1 - PUIG REIG*	1995 (2008)	6.794	816	100 %	816
FRANCISCO VITORIA 24 - VALLADOLID*	2013	9.246	646	100 %	646
MARE DE DEU DEL COLL 22 - BARCELONA*	1997	7.300	800	100 %	800
MEJORANA 100 - ALHAURIN DE LA TORRE*	1997 (2006)	6.107	246	100 %	246
MORALEJA 1 - VILLARALBO*	2007	7.006	274	100 %	274
PARTIDA GRAO - ALPICAT*	1995 (2001)	3.964	545	100 %	545
POLIGONO SANTA BARBARA - THARSIS*	1994 (2002)	6.131	218	100 %	218
Uitbater: Emera		**4.297**	**562**	**100 %**	**562**
VILLAROBLEDO 19 - MADRID*	2022	4.297	562	100 %	562
Uitbater: Orpea Spanje		**10.628**	**912**	**100 %**	**912**
CAPUCHINOS 85 - CASTELLÓN*	2020	6.100	460	100 %	460
ZABALBIDE - BILBAO*	2021	4.528	452	100 %	452
Uitbater: Reifs		**14.937**	**1.069**	**100 %**	**1.069**
CONSTELACIÓN CORONA AUSTRAL 1 - UTRERA*	2004	7.067	590	100 %	590
MARTIN DE GAINZA 12 - ALCALÁ DE GUADAÍRA*	2006	7.870	480	100 %	480
Finland		**22.965**	**4.720**	**100 %**	**4.720**
Uitbater: Esperi Care		**2.747**	**680**	**100 %**	**680**
HARRIKUJA 8 - VANTAA*	2021	2.747	680	100 %	680
Uitbater: Familar		**1.448**	**321**	**100 %**	**321**
PAPPILANTIE 4B - ASKOLA*	2019	726	162	100 %	162
RAUTATIENKATU 4 - LITTI*	2019	722	159	100 %	159
Uitbater: Ikifit		**4.117**	**765**	**100 %**	**765**
BONETTIPOLKU 1 - TURKU (Aura)*	2022	2.467	417	100 %	417
TAIMITIE 3 - YLOJARVI (Aura)*	2022	1.650	349	100 %	349
Uitbater: Kepakoti		**1.079**	**260**	**100 %**	**260**
FYNDVÄGEN 4 - SIPOO*	2020	1.079	260	100 %	260
Uitbater: Medivida Hoiva		**1.200**	**266**	**100 %**	**266**
HEINOLANTIE 506B - LAHTI*	2020	1.200	266	100 %	266
Uitbater: Mehiläinen		**4.549**	**1.067**	**100 %**	**1.067**
VAASANPUISTIKKO 22 - VAASA*	2021	4.549	1.067	100 %	1.067
Uitbater: Nonna		**6.482**	**1.077**	**100 %**	**1.077**
FLEMINGINKATU 9 - TURKU (Flora)*	2022	3.741	675	100 %	675
RIISTATIE 3 - ROVANIEMI*	2022	2.741	402	100 %	402
Uitbater: Pilke Päiväkodit		**590**	**122**	**100 %**	**122**
MANTTAALITIE 8 - LEMPÄÄLÄ*	2021	590	122	100 %	122
Uitbater: Sefiko		**753**	**161**	**100 %**	**161**
PORTTILANTIE 5 - TERVAKOSKI*	2019	753	161	100 %	161
Ierland		**39.244**	**4.873**	**100 %**	**4.873**
Uitbater: DomusVi		**39.244**	**4.873**	**100 %**	**4.873**
CAIRN HILL WESTMINSTER ROAD - CORNELSCOURT*	1999	1.742	455	100 %	455
DRUMALEE - CAVAN*	2007	8.540	420	100 %	420
MALAHIDE ROAD - BALGRIFFIN*	2001	6.998	1.174	100 %	1.174
SEA ROAD - CASTLEBELLINGHAM*	2002	2.520	578	100 %	578
STAMULLEN ROAD - GORMANSTON*	2000	10.367	683	100 %	683
STOCKHOLE LANE - CLOGHRAN*	2016	4.956	1.008	100 %	1.008
THE CURRAGH - SUNCROFT*	2000	4.121	555	100 %	555
Italië		**75.873**	**11.241**	**100 %**	**11.241**
Uitbater: Codess Sociale		**12.898**	**1.490**	**100 %**	**1.490**
BOCCACCIO 96 - PADUA*	2000 (2012)	12.898	1.490	100 %	1.490
Uitbater: Colisée Patrimoine Groupe		**10.960**	**1.100**	**100 %**	**1.100**
MARIA TERESA FORNASIO 30 - BEINASCO*	2021	4.410	450	100 %	450
VERBANO 289 - NOVARA*	2021	6.550	650	100 %	650

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Bezettings-graad	B[3] Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Korian		**24.640**	**4.227**	**100 %**	**4.227**
CRESCITELLI 1 - MONZA*	1987 (1997)	9.196	1.469	100 %	1.469
IPPOCRATE 18 - MILAAN*	2005	15.444	2.758	100 %	2.758
Uitbater: Kos		**27.375**	**4.423**	**100 %**	**4.423**
DON LUIGI UBOLDI 40 - BOLLATE*	2003	7.210	1.068	100 %	1.068
SAN FAUSTINO 21 - MILAAN*	2003	7.588	1.282	100 %	1.282
SAN FAUSTINO 27 - MILAAN*	2003	12.577	2.073	100 %	2.073
Verenigd Koninkrijk		**9.411**	**3.386**	**100 %**	**3.386**
Uitbater: Country Court Care Homes		**9.411**	**3.386**	**100 %**	**3.386**
ELBA GATE - MILTON KEYNES*	2017	3.158	1.113	100 %	1.113
FERRARS ROAD 14 - HUNTINGDON*	2016	3.166	1.140	100 %	1.140
PRINCES AVE - WELWYN GARDEN*	2018	3.087	1.132	100 %	1.132
KANTOREN		**357.971**	**66.338**	**94 %**	**70.570**
Antwerpen periferie		**12.994**	**2.265**	**95 %**	**2.395**
AMCA - AVENUE BUILDING*	2010	9.403	1.613	94 %	1.713
AMCA - LONDON TOWER (+ woningen)*	2010	3.591	652	96 %	682
Brussel CBD		**153.530**	**36.132**	**97 %**	**37.394**
KUNST 27*	1977 (2009)	3.734	1.022	98 %	1.047
KUNST 46*	1966 (1998)	11.516	2.508	96 %	2.603
KUNST 47-49*	1977 (2022)	7.283	1.582	88 %	1.788
KUNST 19H (Quartz)*	2020	9.186	2.253	100 %	2.253
OUDERGEM 22-28*	2004	5.853	1.217	85 %	1.423
BELLIARD 40*	2018	20.323	5.697	99 %	5.727
GUIMARD 10-12*	1980 (2015)	10.410	2.846	100 %	2.849
LIGNE 13*	2007	3.693	724	87 %	834
WET 34*	2001	6.882	1.129	87 %	1.302
WET 56*	2008	9.484	1.869	100 %	1.869
WET 57*	2001	10.279	1.834	100 %	1.834
WET 227*	1976 (2009)	5.915	1.537	98 %	1.563
LUXEMBURG 40*	2007	7.522	1.569	100 %	1.569
MEEÛS 23 (+ parking)*	2010	8.807	2.487	98 %	2.538
HAVEN 86C*	2014	16.725	4.296	100 %	4.296
WETENSCHAP 41*	1960 (2001)	2.932	647	98 %	660
TROON 98*	1986	5.757	1.192	92 %	1.290
TROON 100*	2020	7.229	1.724	88 %	1.949
Brussel gedecentraliseerd		**106.281**	**16.781**	**90 %**	**18.598**
BOURGET 40*	1998 (2020)	14.263	2.126	100 %	2.127
BOURGET 42*	2001	25.746	4.210	92 %	4.584
BOURGET 44*	2001	14.049	2.076	85 %	2.452
BOURGET 50*	1998 (2021)	4.878	305	44 %	685
BRAND WHITLOCK 87-93*	1991	6.216	1.022	96 %	1.063
GEORGIN 2*	2007	17.681	2.745	100 %	2.745
TERVUREN 270-272 (The Gradient)*	1976 (2013)	19.580	3.515	84 %	4.162
WOLUWE 58 (+ parking Sint-Lambrechts)*	1986 (2001)	3.868	781	100 %	781
Brussel periferie		**51.975**	**5.566**	**85 %**	**6.540**
MERCURIUS 30*	2001	6.124	638	100 %	638
PARK LANE (10 gebouwen)*	2000	36.635	4.046	81 %	4.972
WOLUWELAAN 151 (2 gebouwen)*	1997	9.216	883	95 %	931
Overige regio's		**33.191**	**5.594**	**99 %**	**5.642**
ALBERT Ier 4 - CHARLEROI*	1967 (2005)	19.189	3.110	100 %	3.110
MECHELEN STATION - MECHELEN (2 gebouwen)*	2002	14.002	2.484	98 %	2.532

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Bezettings-graad	B[3] Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
KANTOORGEBOUWEN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN		**13.319**	**2.885**	**100 %**	**2.885**
Brussel CBD		**9.182**	**2.395**	**100 %**	**2.395**
NERVIËRS 105*	1980 (2008)	9.182	2.395	100 %	2.395
Brussel gedecentraliseerd		**4.137**	**489**	**100 %**	**489**
KOLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4.137	489	100 %	489
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN		**315.665**	**34.815**	**100 %**	**34.823**
Pubstone		**304.596**	**33.066**	**100 %**	**33.066**
Pubstone België (661 gebouwen)*		**264.272**	**21.917**	**100 %**	**21.917**
Brussel		39.739	4.463	100 %	4.463
Vlaanderen		164.277	12.880	100 %	12.880
Wallonië		60.256	4.573	100 %	4.573
Pubstone Nederland (206 gebouwen)*		**40.324**	**11.150**	**100 %**	**11.150**
MAAF (15 gebouwen)*		**2.026**	**252**	**97 %**	**261**
Overige België		**9.043**	**1.496**	**100 %**	**1.496**
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9.043	1.496	100 %	1.496
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR EN VASTE ACTIVA VOOR EIGEN GEBRUIK		**2.374.113**	**335.766**	**99 %**	**340.316**
RENOVATIES EN PROJECTEN ZORGVASTGOED		**6.518**			
België		**0**			
BLOEMENLAAN - OUDENBURG*		0			
NEW FARNIENTANE - JUPRELLE*		0			
NEW SITELLES - GENAPPE*		0			
VILLA BATAVIA - GRIMBERGEN*		0			
Frankrijk		**0**			
VILLA BAUCIS - FONTAINEBLEAU*		0			
VILLERS-SUR-MER*		0			
Nederland		**0**			
RAADHUISSTRAAT 18-32 - HOOGERHEIDE*		0			
TERGOOI - HILVERSUM*		0			
Duitsland		**6.518**			
OSTLICHE RINGSTRAßE 12 - INGOLSTADT*		6.518			
Spanje		**0**			
ALLER B-2A - OVIEDO*		0			
CALLAO 13 - MALLORCA*		0			
CLAVELES - MARACENA*		0			
DONANTES DE ÓRGANOS 16 - CÓRDOBA*		0			
ISLAS CANARIAS 98 - SANTA CRUZ DE TENERIFE*		0			
LIBERTAD – ELCHE*		0			
MATERNITAT D'ELNA 1 - TARRAGONA*		0			
NOVELDA 26-28 - ALICANTE*		0			
PAU ALJAMAR 10 - TOMARES*		0			
PINADA 81-83 - MURCIA*		0			
RÍO ADRA - CASTELLÓN*		0			
VICENTE RISCO 18 - ORENSE*		0			
Finland		**0**			
AALLONMURTAJANKATU 3 - KUOPIO*		0			
KAUPINKATU 2 - RAISIO*		0			
PUNAKIVENTIE 19 - HELSINKI*		0			
RATAMESTARINKATU 7 - ROVIANIEMI II*		0			

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B[2] Bezettings-graad	B[3] Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
RENOVATIES EN PROJECTEN KANTOREN		**24.653**			
WET 85*		3.735			
MONTOYER 10*		6.205			
STATIONSSTRAAT 110 - MECHELEN*		14.713			
RENOVATIES EN PROJECTEN VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN		**0**			
TENREUKEN		0			
GRONDRESERVE ZORGVASTGOED		**0**	**0**		**0**
GABRIEL MIRO 3 – DOS HERMANAS*			0		0
NOORDDUIN - KOKSIJDE			0		0
ÖSTLICHE RINGSTRAßE 11 - INGOLSTADT*			0		0
SUR SEAUMONT - MARCHE-EN-FAMENNE			0		0
ZAMORA 43 - VALLADOLID*			0		0
GRONDRESERVE KANTOREN		**0**	**30**		**30**
Antwerpen Singel		**0**	**1**		**1**
QUINTEN*			0		0
REGENT*			0		0
ROYAL HOUSE*			0		0
UITBREIDINGSTRAAT 2-8*			0		0
UITBREIDINGSTRAAT 10-16*			1		1
Brussel CBD		**0**	**27**		**27**
DE LIGNE*			3		3
EGMONT I *			14		14
EGMONT II *			6		6
LOUIZA 140*			0		0
MONTOYER 14*			2		2
MONTOYER 40*			0		0
Brussel gedecentraliseerd		**0**	**2**		**2**
COCKX 8-10*			0		0
WOLUWE 34*			2		2
Brussel periferie		**0**	**0**		**0**
KEIBERG PARK*			0		0
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR, VASTE ACTIVA VOOR EIGEN GEBRUIK EN RENOVATIES EN PROJECTEN		**2.405.284**	**335.796**	**99 %**	**340.346**
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		**81.494**			
België		**53.999**			
HERRMANN DEBROUX 44-46*	1992	9.666			
PARK HILL (4 gebouwen)*	2000	16.676			
GENÈVESTRAAT 12 (Everegreen)*	1992 (2006)	16.062			
VORST 36*	1998	8.310			
WOLUWE 62*	1988 (1997)	3.285			
Frankrijk		**27.495**			
HÉLIO MARIN - HYÈRES*	1975	12.957			
MAAF (56 gebouwen)*		14.538			
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		**2.486.778**	**335.796**	**99 %**	**340.346**

Commentaar over de markt[1]

Zorgvastgoed

Op 31.12.2022 maakt de reële waarde van de geconsolideerde zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo 70 % uit van de totale geconsolideerde portefeuille van de vennootschap. In deze sector bezit Cofinimmo eigendommen ter waarde van bijna 4,4 miljard EUR in negen landen, namelijk: België, Frankrijk, Duitsland, Nederland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. In totaal bezit Cofinimmo 300 zorgactiva met samen een totale capaciteit van bijna 28.700 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 een piek bereiken van 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 % tegen 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[2]) 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 uitbaters nemen ongeveer 30 % van de bedden voor hun rekening, particuliere uitbaters ongeveer 35 % en non-profit uitbaters ongeveer 35 %.

Markttrends

Het transactievolume, voor alle sectoren samen, bedroeg in 2022 bijna 6 miljard EUR, oftewel een stijging van 50 % ten opzichte van het voorgaande jaar, en dit dankzij grote transacties in dit marktsegment. Ongeveer 10 % van de investeringsvolumes heeft betrekking op woonzorgcentra. Belgische spelers (REIT's, verzekeringsmaatschappijen) domineerden deze markt, dankzij internationale spelers zoals La Française Real Estate of Healthcare Activos die de markt eind 2022 de markt betraden.

Gezien de matige marktomstandigheden en de stijging van de rentevoeten zijn de prime rendementen op prime activa licht gestegen ten opzichte van 2021 en liggen nu tussen 4,25 % en 4,75 %, afhankelijk van de regio.

Als gevolg van de COVID-19-pandemie en de negatieve impact daarvan op de bezettingsgraad, begint deze vanaf de tweede helft van 2021 te stijgen. De situatie in Oekraïne en de stijgende inflatie zouden echter de betaalbaarheid van woonzorgcentra kunnen aantasten (positief effect op de huurindexering, negatief effect op de moeilijkheden van sommige bewoners om de stijgende kosten te dragen), terwijl de hoge energieprijzen op lange termijn zouden kunnen bijdragen tot een vergroening van de meest verouderde woonzorgcentra.

De Franse zorgmarkt

Demografische evolutie in Frankrijk

Als rechtstreeks gevolg van de naoorlogse babyboom (van 1946 tot 1976) zal het aantal 65-plussers tot 2040 onvermijdelijk stijgen. Volgens het INSEE neemt het percentage personen van 65-plussers in Frankrijk toe en zal het in 2040 een piek bereiken van 26,5 % van de bevolking, wat neerkomt op 18,3 miljoen mensen. Het percentage 75-plussers bedroeg in 2022 10,1 % en zal geleidelijk stijgen tot 14,9 % in 2040. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om aan de toenemende 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 tot 2 miljoen in 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 7.350 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 596.000 bedden bieden.

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

Publieke uitbaters nemen ongeveer 45 % van de bedden voor hun rekening, particuliere uitbaters ongeveer 24 % en non-profit uitbaters ongeveer 31 %.

De verpleegcentra (zorgcentra/revalidatieklinieken/psychiatrische klinieken)

Om de patiëntenzorg te rationaliseren structurele kosten te optimaliseren, hebben publieke en private profit uitbaters ervoor gekozen om hun verschillende entiteiten en diensten samen te voegen. Daarnaast zetten veranderingen in 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 ambulante zorg in het bijzonder. In de medische, chirurgische en obstetrische sector (MCO) daalden de volledige ziekenhuisopnames van 2006 tot 2016 met gemiddeld 0,9 % per jaar, terwijl de gedeeltelijke ziekenhuisopnames met 4,7 % per jaar stegen. 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.

Op nationaal niveau zijn bedden in privéklinieken goed voor 24 % van het totale zorgaanbod, tegenover 61 % voor publieke instellingen en 15 % voor de non-profitsector.

1. Alle marktcommentaren werden in het Engels geschreven door Cushman & Wakefield, PwC, CBRE, Colliers en Jones LangLasalle.
2. Fermabel: Federatie van de woonzorgcentra.

Over het algemeen overheersen publieke instellingen wat betreft volledige opnames voor langdurige zorg (90 %), psychiatrie (62 %) en MCO (74 %). Omgekeerd vindt de helft van de gedeeltelijke opnamedagen in de MCO-sector plaats in de private sector.

Alleen particuliere uitbaters kiezen er momenteel voor hun vastgoed uit te besteden. Niets weerhoudt overheidsinstellingen er echter van soortgelijke stappen te zetten. Gezien de hoge schuldenlast van de noodlijdende publieke gezondheidssector (schuldgraad van 51,5 % in 2016) zou deze optie ooit kunnen worden onderzocht door overheidsinstanties die kapitaal willen vrijmaken om modernisering (uitrusting, geconnecteerde tools, wetenschappelijk onderzoek…) en de uitbreiding van ziekenhuizen te financieren.

De Franse markt wordt gekenmerkt door een toenemende belangstelling van investeerders voor chirurgische klinieken – lang beschouwd als risicovol, hogere CapEx-behoefte met lagere operationele marges en grotere investeringsvolumes. Deze interesse toont aan dat elke opportuniteit in de gezondheidszorg waarschijnlijk door investeerders zal worden gewaardeerd.

Markttrends

Het transactievolume over het jaar 2022 bedroeg bijna 1,3 miljard EUR, een daling van 5 % ten opzichte van 2021. Ongeveer 40 % van het investeringsvolume heeft betrekking op woonzorgcentra. Lokale spelers domineerden deze markt, met name Primonial REIM, goed voor ongeveer 40 % van het totale investeringsvolume in 2022.

De verwachte economische opleving na de pandemie wordt belemmerd door de veranderende vooruitzichten en de toegenomen onzekerheid. Het momentum dat in de periode na de pandemie werk bereikt, kwam in het 1e kwartaal van 2022 immers tot stilstand door een reeks externe schokken: een nieuwe golf van de epidemie en verstoring van de toeleveringsketen in China, de sutuatie in Oekraïne en de daaruit voortvloeiende sterke stijging van de energieprijzen. In een context van neerwaarts economisch risico en een aanhoudende pandemie bedroeg de jaarlijkse inflatie in de eurozone in oktober 10,7 %.

In lijn met deze macro-economische trend zijn de rentetarieven in Europa sterk gestegen, wat gevolgen heeft voor alle klassen van commercieel vastgoed. In de tweede helft van 2022 zijn de rendementen in alle activaklassen beginnen te stijgen. De zorgmarkt ontsnapt niet aan deze trend, ook al is de stijging van de rendementen beperkter in vergelijking met andere markten in Frankrijk zoals logistiek of kantoren.

Grote transacties in de zorgsector, die tussen september en december 2022 werden afgesloten, weerspiegelen het rendement van vóór de crisis, aangezien het rendement was veiliggesteld vóór de stijging van de rente.

Bijgevolg ligt de 'prime yield' voor woonzorgcentra nog steeds rond de 4,00 % in de regio's en zou het zelfs lager kunnen liggen in Parijs en de Parijse regio (3,50 % - 3,75 %).

De inflatie was sterk in Frankrijk in 2022 (+5,9 %) en zal naar verwachting in 2023 beperkter zijn.

De inflatie heeft tot dusver gevolgen gehad voor de inkomsten en marges van de uitbaters. Ook de huurprijzen zijn in 2022 aanzienlijk geïndexeerd in lijn met de huidige indexering.

Ondanks het aanvankelijke herstel van de economie na de pandemie, hebben de Europese landen momenteel te maken met grotere onzekerheid door de bredere wereldwijde gevolgen van de oorlog in Oekraïne, een verhoogde inflatiedruk met een aanzienlijk gestegen inflatie, werknemers in verschillende sectoren die dreigen met collectieve acties als reactie op de stijgende kosten van levensonderhoud. In de Europese landen ziet men een stijging van de rente als reactie op de inflatie, wat leidt tot hogere financieringskosten.

Deze factoren beïnvloeden de groei en het consumentenvertrouwen. Aangezien de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als reactie op bredere economische en politieke veranderingen, wordt het belang van de waarderingsdatum benadrukt, omdat het belangrijk is de marktcontext te begrijpen waarin het waarderingsadvies is opgesteld.

De Nederlandse zorgmarkt

Demografische evolutie in Nederland

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zal het percentage 65-plussers in Nederland toenemen van 3,6 miljoen in 2022 (20 % van de bevolking) tot 4,8 miljoen in 2040, ofwel 25 % van de bevolking. Het aandeel 80-plussers bedroeg eind 2022 0,9 miljoen en zal geleidelijk toenemen tot 1,6 miljoen in 2040. Naast 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 Nederlandse bevolking zal het totale aantal hulpbehoevenden naar verwachting toenemen van 0,8 miljoen in 2022 tot 1,1 miljoen in 2040, een stijging van 38 %. Het spreekt voor zich dat het aandeel hulpbehoevenden toeneemt met de leeftijd (ActiZ).

Landschap woonzorgcentra

Volgens de laatste beschikbare statistieken zijn er ongeveer 2.353 woonzorgcentra in Nederland, met een totale capaciteit van ongeveer 130.000 bedden[1]. In Nederland wonen meer dan 120.000 mensen in een verpleeghuis. Zij krijgen 24 uur per dag, 7 dagen per week zorg en hulp. Tegelijkertijd staan meer dan 21.000 mensen op een wachtlijst voor een plaats in een verpleeghuis (ActiZ.nl).

Geraamd wordt dat tegen 2026 een totale capaciteit van ongeveer 25.000 extra woningen nodig zal zijn voor mensen met een Wlz-indicatie[2] en tegen 2040 meer dan 100.000 woningen. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van ruim 3 % aan wooneenheden tussen nu en 2040. Volgens het kabinet gaat dit niet lukken. Het kabinet heeft in 2022 het huidige aantal van 130.000 verpleeghuiseenheden bevroren en aangekondigd dat de verpleeghuiszorg anders georganiseerd moet worden om toekomstbestendig te zijn (programma 'Wonen, Ondersteunen en Zorgen voor Ouderen', WOZO). Dit besluit is vooral gebaseerd op een beperkt aantal beschikbare zorgverleners nu en in de toekomst en om de zorg betaalbaar te houden.

1. Bron: https://www.zorgkaartnederland.nl/verzorghuis-en-verzorgingshuis.
2. Wet langdurige zorg.

Landschap eerstelijnszorgcentra en klinieken

Naast de trend van zorgaanbieders in de zorgsector (care) om hun vastgoed te verkopen (vaak via sale & lease back), ziet PwC steeds vaker een soortgelijke verschuiving binnen de cure sector. Meer investeerders zijn bereid te investeren in eerste- en tweedelijnszorgcentra.

Wat de eerstelijnszorgcentra betreft, blijkt uit een onderzoek van de Landelijke Huisartsenvereniging (LHV, 2021) dat huisartsen problemen ondervinden met betrekking tot huisvesting. Een groot deel van de huisartsen geeft aan dat er een gebrek is aan geschikte huisvesting en ruimte om te bouwen. Bovendien worden de huur- of aankoopprijzen vaak als te hoog beschouwd in verhouding tot de vergoeding die huisartsen ontvangen. 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 huisvesting.

Markttrends

Het transactievolume voor het jaar 2022 bedroeg ongeveer 1,34 miljard EUR. Meer dan 85 % 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 afgelopen jaar is blijven toenemen.

De 'prime' netto initiële rendementen liggen tussen ongeveer 3,7 % en 5,5 % voor verpleeghuizen van topkwaliteit, afhankelijk van de kwaliteit van de locatie, het gebouw en de huurder alsook de resterende huurtermijn. Ongeveer 160 miljoen EUR werd geïnvesteerd in cure-vastgoed. Het netto initieel rendement vertoonde een stijgende trend in 2022.

Een gebrek aan investeringsmogelijkheden, gekoppeld aan een groeiend aantal geïnteresseerden in zorgvastgoed, houdt het rendement onder druk. Als gevolg daarvan hebben partijen hun blikveld moeten verruimen en overwegen te investeren in projectontwikkelingen in de zorgvastgoedsector (NIR 4,2 % - 5,2 %) en andere segmenten binnen de care en cure-sector, zoals eerstelijnszorgcentra, klinieken en revalidatiecentra. De netto intiële rendementen variëren van ongeveer 4,5 % tot 6,5 % voor eerstelijnszorgcentra van topkwaliteit, afhankelijk van de kwaliteit van de locatie, het gebouw en de huurder(s) en de resterende huurtermijn. Het netto initieeel rendement vertoont in 2022 een opwaartse trend.

De rendementsverschuivingen kunnen worden verklaard door de stijgende rente. Door de situatie in Oekraïne zijn de energieprijzen enorm gestegen en daarmee ook de inflatie. Een reactie van de ECB was onvermijdelijk, de depositorente steeg in 2022 van -0,5 % naar 2,0 % en zal naar verwachting in 2023 verder stijgen.

Publieke uitbaters hebben het grootste aandeel in alle woonzorgcentrumbedden, het aantal particuliere operatoren is ongeveer 300 (ongeveer 13 % in 2020 en 5.400 eenheden) en groeit.

Bezettingsgraad in woonzorgcentra

Na een periode van lagere bezettingsgraden in woonzorgcentra begon de bezettingsgraad vanaf februari 2022 weer te stijgen. Het aantal personen met een langdurige zorgindicatie dat wacht op zorg nam minder sterk toe dan medio 2022. Op 1 juli waren er op de peildatum 21.653 personen op de wachtlijst; op de peildatum in augustus was dit aantal met 1.844 gestegen tot 23.497. In alle drie de sectoren (woonzorgcentra, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg, NZA 2022) is het aantal wachtenden op zorg toegenomen. In de duurdere particuliere centra en assistentiewoningen zijn er geen wachtlijsten en in verschillende gevallen zijn de eenheden nog niet verhuurd.

Financiering langdurige zorg (Wlz)

Zorgverstrekkers worden geconfronteerd met stijgende loonkosten voor medewerkers, stijgende huurkosten door indexering en stijgende energiekosten. De Nederlandse Zorgautoriteit (NZA) verwacht een totale kostenstijging van 2,5 % per jaar, wat onvoldoende lijkt.

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 een piek bereiken van 26 % van de bevolking, wat neerkomt op 21,2 miljoen mensen. Het aandeel personen van 80 jaar en ouder bedroeg in 2022 7 % en zal geleidelijk stijgen tot 11 % 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 Duitse bevolking zal het totale aantal hulpbehoevenden stijgen van 4,13 miljoen in 2019 naar 5,37 miljoen in 2040, d.w.z. een stijging van 30 %. Het spreekt voor zich dat het aandeel zorgbehoevenden toeneemt met de leeftijd.

Landschap woonzorgcentra

Volgens de laatste statistieken van het Duits Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) van 2021 telt Duitsland ongeveer 16.000 woonzorgcentra met een totale capaciteit van ongeveer 888.000 bedden.

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

Publieke uitbaters nemen ongeveer 5 % van de centra voor hun rekening, particuliere uitbaters ongeveer 43 % en non-profit uitbaters ongeveer 53 %.

Assistentiewoningen

Volgens de laatste beschikbare statistieken van Pflegemarkt.com gepubliceerd in 2022, telt Duitsland ongeveer 380.000 assistentiewoningen op 7.500 locaties, hetgeen een groei van 16 % sinds 2018 vertegenwoordigt

Publieke operatoren zijn goed voor ongeveer 5 % van de woningen, particuliere operatoren voor ongeveer 29 % en non-profit operatoren ongeveer 63 % van de bedden.

Revalidatieklinieken

Volgens de laatste statistieken van het Duitse Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) van 2022 telt Duitsland ongeveer 1.100 revalidatiecentra in Duitsland die samen een totale capaciteit van ongeveer 162.000 bedden bieden.

Particuliere uitbaters domineren 54 % van de markt, met ongeveer 590 voorzieningen in 2021. De particuliere voorzieningen worden gevolgd door non-profit voorzieningen met ongeveer 290. Een minderheid van de voorzieningen worden uitgebaat door de publieke sector. Het gaat om ongeveer 210 voorzieningen. Wanneer wordt gekeken naar de verdeling van de preventieve zorg- en revalidatievoorzieningen in Duitsland per deelstaat, blijkt dat de

meeste voorzieningen zich bevinden in Beieren (240), gevolgd door Baden-Württemberg (189). In de stadsdeelstaten Bremen, Berlijn en Hamburg daarentegen zijn er slechts ongeveer 13 voorzieningen.

Markttrends

Het transactievolume voor het jaar 2022 grensde aan 2,3 miljard EUR, d.w.z. een daling van 60 % ten opzichte van het voorgaande jaar. Ongeveer 20 % van de investeringsvolumes heeft betrekking op woonzorgcentra. Internationale investeerders domineren deze markt.

De 'prime yield' steeg eind 2022 aanzienlijk tot een gemiddelde van 4,2 %, wat 30 basispunten hoger is dan in 2021, maar wat nog steeds aanzienklijk hoger is dan het investeringsrendement van andere soorten activa (kantoren in de top 5 locaties in Duitsland bijvoorbeeld, met een gemiddelde van 3,14 %).

De daling van het transactievolume ten opzichte van het voorgaande jaar is te wijten aan de toegenomen onzekerheid op de markt, het gewijzigde financieringsklimaat en het gebrek aan producten. Met name de verkleining van de kloof tussen financiering en rendement leidt ertoe dat de kring van investeerders kleiner wordt, of dat zij hun strategie verleggen naar andere investeringsinstrumenten. De Duitse zorgvastgoedmarkt blijft echter zeer crisisbestendig. Veel niet-Europese kapitaalbronnen zoeken daarom ook naar investeringsmogelijkheden op de Duitse markt. Tegelijkertijd is zorgvastgoed een essentieel onderdeel van de ESG-strategie van veel Duitse institutionele beleggers. Daarom wordt ook voor 2023 een hoge liquiditeit voor desbetreffende aankopen verwacht.

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 80-plussers bedroeg in 2022 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, d.w.z. een stijging van 50 %. Het spreekt vanzelf 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 5.600 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 385.000 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 ongeveer 100 % wooneenheden tussen nu en 2050.

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

Markttrends

Het investeringsvolume in woonzorgcentra in Spanje is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen en bereikte in 2021 een recordvolume van ongeveer 1.200 miljoen EUR, het dubbele van het in 2020 bereikte volume. Er vonden twee opmerkelijke transacties plaats: (1) de Healthcare Activos-portefeuille, verworven door een consortium gevormd door het Abu Dhabi Sovereign Wealth Fund en andere wereldwijde institutionele beleggers, beheerd door de Indirect Strategy van CBRE Investment Management; (2) de portefeuille van 18 woonzorgcentra uitgebaat door DoumsVi, verworven door Cofinimmo van Batipart.

In 2022 hebben zag men in de eerste drie kwartalen van het jaar investeringsactiviteit met een gecumuleerd investeringsvolume van meer dan 270 miljoen EUR. De grootste transactie in termen van investeringsvolume was de portefeuille van zes zorgerelateerde gebouwen, waaronder woonzorgcentra, die Icade Santé in juli 2022 voor 60 miljoen EUR verwierf.

De 'prime yield' sloot in 2021 op 4,50 % en daalde in de eerste helft van 2022 geleidelijk tot 4,25 %. In de tweede helft van het jaar zag men een geleidelijke stijging naar ongeveer 4,50 % tegen eind 2022. Dit rendementsniveau is in lijn met prime yields in de logistiek en blijft hoger dan andere activaklassen zoals prime yields bij kantoren van ongeveer 3,90 % en prime yields van high street retail van ongeveer 3,60 %.

De Spaanse vastgoedmarkt trekt aanzienlijke bedragen aan internationaal kapitaal aan. Het totale investeringsvolume (PRS inbegrepen, maar fusies en overnames niet inbegrepen) bedroeg in 2022 13,7 miljard EUR, iets meer dan het gemiddelde van 12 miljard EUR per jaar van de afgelopen jaren, met uitzondering van 2020, toen het investeringsvolume daalde tot 7,5 miljard EUR vanwege de impact van de COVID-19-pandemie. Het grootste deel van de in 2022 gesloten transacties vond plaats in de eerste helft van het jaar, met een belangrijke vertraging van de activiteit als gevolg van de stijgende rentetarieven door een piek in de inflatie na de situatie in Oekraïne sinds 24.02.2022, die de internationale handel en toeleveringsketens verstoorde, die reeds onder druk stonden door de toenemende vraag van economieën die de gevolgen van de pandemie te boven komen. Bijgevolg was er zowel rug- als tegenwind, enerzijds de toegenomen consumentenuitgaven na de opheffing van de reisbeperkingen, maar anderzijds de gestegen energie-/brandstofkosten, de hogere inflatie en de stijgende rente. Omdat vastgoed wordt gezien als een inflatie-afdekking, blijven beleggers op zoek naar aankoopopportuniteiten, hoewel veel fondsen uit het kernsegment een afwachtende houding aannemen in het kader van opwaartse aanpassingen van de rendementen en de herwaardering van de kapitaalwaarden.

Sinds de zomer hebben de obligatiemarkten zich aangepast aan het klimaat van stijgende inflatie en rente en bieden zij nu relatief aantrekkelijke rendementen in vergelijking met de rendementen op vastgoed, hoewel de kapitaalinvesteringen in de vastgoedsector hoog blijven, met een bijzonder sterke hang naar koopwogelijkheden die worden gezien als goede langetermijnposities. Voorlopig hebben stijgende financieringskosten een potentieel effect op de waarde, dat momenteel wordt gecompenseerd door stijgende contractuele huren, die op de Spaanse vastgoedmarkt doorgaans aan de CPI zijn gekoppeld.

De Ierse zorgmarkt

Demografische evolutie in Ierland

Volgens het CSO (Census 2016) neemt het percentage 65-plussers in Ierland toe en zal het in 2041 ongeveer 21 % van de bevolking uitmaken, wat neerkomt op ongeveer 1,297 miljoen mensen. Het percentage personen van 80 jaar en ouder bedroeg in 2016 ongeveer 3,1 % en zal naar verwachting geleidelijk stijgen tot ongeveer 6,8 % in 2041. Ongeacht het huidige aanbod, is een toename van het aantal woonzorgcentra 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 zorgbehoevende personen (uitgaande van een ratio van 4,5 % van de bevolking boven de 65 jaar) toenemen van 863.400 in 2021 tot 993.800 in 2031, d.w.z. een stijging van 15,10 %. BDO schat dat er nu 28,9 personen van 65 jaar en ouder zijn per particulier of non-profit bed in Ierland. Het spreekt voor zich dat het percentage zorgbehoevenden toeneemt met de leeftijd.

Landschap woonzorgcentra

Volgens een recent rapport uit 2022 dat BDO in opdracht van Nursing Homes Ireland heeft opgesteld, telt Ierland in mei 2022 ongeveer 450 particuliere en non-profit woonzorgcentra, die samen een totale capaciteit van ongeveer 26.600 bedden bieden, wat neerkomt op een stijging van 1,3 % in het aanbod van deze bedden ten opzichte van dezelfde tijd vorig jaar.

BDO schat dat tegen 2031 een totale capaciteit van ongeveer 45.000 bedden nodig zal zijn. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van ongeveer 1.500 bedden in deze periode.

Publieke uitbaters en de non-profitsector zijn goed voor ongeveer 16 % van de bedden en particuliere uitbaters voor ongeveer 84 %.

Markttrends

Het transactievolume in de zorgsector bedroeg 258 miljoen EUR in het 3e kwartaal van 2022, oftewel 7 % van alle investeringsactiviteit op de Ierse markt. Het overgrote deel van deze transactieactiviteit was gericht op de regio Groot Dublin en op moderne, speciaal ontworpen huisvesting.

Net als in de rest van Europa was er vooral de afgelopen 24 maanden sprake van een aanzienlijke globalisering van de Ierse woonzorgcentramarkt, door geen inkomende internationale operatoren en door algemene fusies en overnames.

Uitbater	Aantal inrichtingen	Aantal bedden
Orpea	11	2.140
Mowlam Healthcare	20	1.450
Carechoice	14	1.425
Emera/The Virtue Group	9	825
DomusVi	8	563

In 2022 bedroegen de totale officiële transacties in de zorgsector 258.000.000 EUR. Een aantal regelingen is buiten de markt om verhandeld en is niet opgenomen in de officiële vastgoedstatistieken voor dat jaar. Internationale investeerders stellen proactief beleggingsportefeuilles samen. De beste activa in hun klasse trekken een netto initieel rendement van 4,25 % tot 4,75 %. De scherpste rendementen zijn behaald in de regio Dublin, waarbij in de provincie gevestigde activa in portefeuilles worden verhandeld tegen 4,75 % tot 5,00 %, afhankelijk van de kwaliteit van de activa, de locatie, de omvang, het contract enz. Per bed worden de beste activa in Dublin met een zekere looptijd van 15 tot 25 jaar verkocht voor ongeveer 200.000 EUR tot 300.000 EUR. De meest recente transactie was de aankoop van de Bartra-portefeuille van woonzorgcentra met vier faciliteiten in de regio Groot Dublin voor 161 miljoen EUR, wat neerkomt op een kostprijs per bed van iets meer dan 260.000 EUR.

De Finse zorgmarkt

Demografische evolutie in Finland

Volgens Statistics Finland zal het aantal personen van 75 jaar en ouder (ongeveer 600.000 >74 jaar in november 2022) tegen 2040 naar verwachting met bijna 300.000 mensen toenemen, hetzij een groei van 50 %. Verwacht wordt dat de snelle vergrijzing van de Finse bevolking de komende 20 jaar tot de snelste in de Europese Unie zal behoren. De bevolkingsgroei zal tot 2035 traag blijven en daarna matig afnemen.

Het aantal 65-plussers 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. Demografie en bevolkingsgroei zijn de belangrijkste drijvende krachten achter de toenemende behoefte aan ouderenzorg en zorgvoorzieningen.

Landschap woonzorgcentra

Finland telt meer dan 2.000 woonzorgcentra met een totale capaciteit van meer dan 65.000 bedden. Volgens SOTKAnet (Fins instituut voor gezondheid en welzijn) verbleven er in 2021 ongeveer 73.000 bewoners in een woonzorgcentrum.

Markttrends

De Finse economie is zich in de eerste helft van 2022 sterk blijven herstellen van de pandemie. De economie toonde veerkracht en groeide in de eerste helft van 2022. Geschat wordt dat het Finse bbp in 2022 met 1,9 % zou zijn gegroeid dankzij de sterke prestaties in de eerste helft van het jaar, maar er is ook tegenwind. Volgens Oxford Economics is het Finse bbp in het 3e kwartaal met 0,3 % gekrompen (kwartaal-op-kwartaal). De belangrijkste neerwaartse risico's voor de Finse economie zijn de aanhoudende inflatie, de Europese energiecrisis, de stijgende rente en de dalende particuliere consumptie. Verwacht wordt dat de groei van het bbp zal vertragen en dat de Finse economie in 2023 waarschijnlijk verder zal terugvallen. Verwacht wordt dat het bbp in 2024 weer zal groeien. Het rendement op 10-jarige Finse staatsobligaties steeg in 2022 tot boven de 3,0 % omdat de ECB haar drie belangrijkste rentetarieven in de loop van het jaar vier keer verhoogde. In 2023 worden verdere renteverhogingen verwacht, omdat de inflatie zal moeten dalen voordat de ECB stopt met het aanscherpen van de rente.

De inflatie bleef stijgen tot 9,1 % (op jaarbasis) in november. De gemiddelde inflatie in 2022 wordt geraamd op 7 %, maar de prijspiek zal afzwakken en in 2023 gemiddeld 3,8 % bedragen.

De hoge inflatie heeft het consumentenvertrouwen aangetast, dat in het najaar tot een recordlaagte is gedaald, en het vertrouwen van de bedrijven is verder afgenomen. De arbeidsmarkt bleef robuust en de werkloosheid daalde in 2022 tot 7,0 %. De vertraging van de economie zal de werkgelegenheid met enige vertraging beïnvloeden en de werkloosheid zal in 2023 naar verwachting licht stijgen.

Het totale transactievolume in Finland bedroeg in 2022 ongeveer 7,2 miljard EUR, een stijging van ongeveer 2 % ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze groei kan echter grotendeels worden toegeschreven aan de sterke activiteit in de eerste helft van het jaar, aangezien ongeveer 62 % van het transactievolume vin de eerste helft van het jaar. In de tweede helft van 2022 begon het transactievolume te vertragen en het vierde kwartaal kende het laagste transactievolume van 2022, als gevolg van de toenemende marktonzekerheid door de wereldwijde inflatiedruk en de stijgende rente. In 2022 was 52 % van het totale investeringsvolume afkomstig van buitenlandse investeerders, en het aandeel van de HMA in het totale investeringsvolume bedroeg 51 %. Het rendement op 10-jarige Finse staatsobligaties steeg in 2022 ook tot boven de grens van 3,0 %, omdat de ECB de drie belangrijkste rentetarieven in de loop van het jaar vier keer verhoogde. In alle sectoren daalden de rendementen in 2022.

De hervorming van de gezondheidszorg en de sociale zorg (Sote) in Finland draagt de verantwoordelijkheden voor gezondheids-, sociale en hulpdiensten over van 309 gemeenten naar 22 grotere organisaties. De hervorming trad in werking op 01.01.2023 en de sociale diensten beleefden in 2022 een historisch jaar: het transactievolume van de voorgaande jaren werd ruimschoots overtroffen en was goed voor 26 % van het totale transactievolume voor dat jaar. Sale & leaseback-transacties tussen aanbieders uit de publieke sector en investeerders uit de particuliere sector waren goed voor meer dan 0,9 miljard EUR van het transactievolume van 1,9 miljard EUR. De grootste transactie in de sector in 2022 vond plaats in januari, toen LähiTapiola het ziekenhuis van Espoo met 28.400 m² verhuurbare oppervlakte kocht van de stad Espoo voor 295 miljoen EUR. Op basis van recente transacties en observaties uit de markt, bedroeg de 'prime yield' van de sector 4,60 % aan het eind van 2022. In de loop van 2022 steeg de 'prime yield' van 4,25 % naar 4,60 %.

De Italiaanse zorgmarkt

Demografische evolutie in Italië

Volgens Istat stijgt het percentage personen van 67 jaar en ouder in Italië in 2022 met 23,8 % ten opzichte van 15 jaar geleden, toen het ongeveer 14 % bedroeg, en zal het in 2050 waarschijnlijk een piek bereiken van ongeveer 35 % van de bevolking. Het aandeel 80-plussers bedroeg in 2022 7,6 % en zal naar verwachting in 2060 meer dan verdubbeld zijn. 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

Volgens het Colliers EMEA-rapport 'Senior Living and Healthcare 2021' vertalen de kenmerken van de vergrijzing van de Italiaanse bevolking zich in een groeiende 'zorgbehoefte'.

Gezien het groeiende aandeel ouderen in de Italiaanse bevolking zal het totale aantal hulpbehoevenden stijgen van 2,9 miljoen in 2021 tot 5 miljoen in 2030, een stijging van 72 %. Het spreekt voor zich dat het aandeel hulpbehoevenden toeneemt met de leeftijd. Op jaarbasis zijn de gezondheidsuitgaven tussen 2017 en 2019 met ruim 8 % gestegen (geneesmiddelen en supplementen met een stijging van 6 %, inbegrepen). Hoewel ongeveer 3 % van de consumentenuitgaven naar gezondheidszorg gaat, zal dit tegen 2035 stijgen tot 4 %. Dat zal nodig zijn om het huidige tekort aan overheidsuitgaven te compenseren.

Landschap woonzorgcentra

Vóór COVID-19 richtten de investeerders zich vooral op zorginstellingen, zoals privé-klinieken en woonzorgcentra. Deze focus was 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 senioren. Het noorden van het land heeft het grootste aantal woonzorgcentra. De regio met de meeste voorzieningen is Lombardije, met meer dan 1.400 zorgcentra 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 dus meer dan moet verdubbelen.

Markttrends

Het transactievolume in de eerste negen maanden van 2022 bedroeg bijna 300 miljoen EUR, waarvan de helft betrekking had op vastgoed voor ouderenzorg en de rest op ziekenhuisactiviteiten.

In het 4e kwartaal van 2022 wordt een belangrijk element van het welzijnsecosysteem vertegenwoordigd door het contract dat UnipolSai ondertekende voor de overname van 'Centro Medico Santagostino'. Deze overname, onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige wettelijke goedkeuringen, ligt in de lijn van de strategische richting van de Unipol-groep 'Beyond Insurance Enrichment of the 2022-2024 Business Plan' ('Opening New Ways'). Het 'Centro Medico Santagostino' is met zijn 34 vestigingen namelijk een van de belangrijkste operatoren in Lombardije, met name in de regio Milaan. Het steunt op de samenwerking van ongeveer 1.300 artsen, met een aanbodmodel dat erop gericht is de patiënt een kwaliteitservaring te garanderen tegen betaalbare voorwaarden en met kortere wachttijden, mede dankzij de technologische innovatie die een van de onderscheidende factoren van de onderneming is. In het 4e kwartaal van 2022 werd een andere belangrijke transactie in de zorgsector geregistreerd: de aankoop van de instellingen voor begeleid wonen 'RSA Il Lingottino' en 'RSA Caraglio', gelegen in de Via Caraglio/Via Issiglio in Turijn, door REAM SGR, voor rekening van het vastgoedfonds GERAS. Elke faciliteit heeft 200 bedden die zullen worden beheerd door Codess Sociale SCS, een coöperatieve vereniging zonder winstoogmerk die sociale, gezondheids- en onderwijsdiensten voor het individu bevordert en aanbiedt.

Beide instellingen hebben een recent renovatieproject ondergaan dat werd gekenmerkt door de integratie van de nieuwste technologieën op het gebied van duurzaamheid en verbruiksbeheer.

In het algemeen zijn de 'prime yields' in de zorgsector historisch gezien stabieler en minder onderhevig aan exogene factoren dan andere activaklassen. Als gevolg daarvan hebben zij het afgelopen jaar geen grote schommelingen vertoond, terwijl zij hoger bleven dan de investeringsrendementen van andere activaklassen (bv. eersteklas kantoren, high street retail, logistiek).

De Britse zorgmarkt

Demografische evolutie in het Verenigd Koninkrijk

Volgens The Office of National Statistics is de bevolking van Engeland en Wales blijven vergrijzen. Uit de resultaten van de Census 2021 blijkt dat meer dan 11 miljoen mensen, of 18,6 % van de bevolking, ouder zijn dan 65 jaar, tegenover 16,4 % bij de vorige Census in 2011. Dit cijfer omvat meer dan een half miljoen mensen van 90 jaar of ouder.

Het aandeel personen van 85 jaar en ouder bedroeg in 2020 ongeveer 1,6 miljoen personen en zal naar verwachting geleidelijk stijgen tot ruim 3,7 miljoen tegen 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, 32e 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 zorgcentra 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 zes keer groter dan voor iemand van 65 tot 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.

Het huidige aanbod wordt geraamd op 480.000 bedden, verdeeld over 12.000 instellingen. Uit een studie van JLL van september 2020 blijkt dat de afgelopen tien jaar 80.000 bedden uit de sector zijn verdwenen door de sluiting van 2.840 zorginstellingen. Dit waren over het algemeen kleinere instellingen met een gemiddelde grootte van 28 bedden. Hoewel deze zijn vervangen door 82.250 nieuwe bedden in 1.540 woonzorgcentra, wat neerkomt op 53 bedden per instelling, blijft het aanbod van zorgbedden statisch en houdt het geen gelijke tred met de demografische veranderingen.

Uit onderzoek van LaingBuisson blijkt dat 69 % van de onafhankelijke ouderenzorgcentra vóór de eeuwwisseling is gebouwd en dat 45 % van deze capaciteit zich in verbouwde gebouwen bevindt. Nieuw gebouwde zorgcentra zijn meestal geconcentreerd in de zelf gefinancierde markt, waar ontwikkelaars de uitgaven die gepaard gaan met hogere bouwkosten kunnen terugverdienen. De recente COVID-19-pandemie heeft de behoefte aan speciaal gebouwde woningen nog versterkt, aangezien verbouwingen en oudere woon-eenheden zonder badkamer de bewoners niet voldoende kunnen isoleren.

De sector wordt grotendeels gedomineerd door particuliere en non-profitorganisaties, die 96 % van alle bedden voor hun rekening nemen. De resterende 4 % wordt bezet door publieke uitbaters. Het aantal particulier betalende bewoners neemt toe als gevolg van persoonlijke rijkdom (voornamelijk uit eigen woningbezit) en een strengere inkomenstoets voor toegang tot door de gemeente gefinancierde woonzorgcentra. Naar schatting waren in december 2021 44 % van de oudere bewoners van zorginstellingen in de onafhankelijke sector particuliere betalers.

Markttrends

In het 1e kwartaal van 2022 namen de tien grootste aanbieders van woonzorgcentra 19,7 % van de totale sectorcapaciteit voor hun rekening, na een piek van 27,2 % in 2006. De sector blijft kampen met deconsolidatie aan de top van de markt. Dit blijkt uit het besluit van Four Seasons Health Care Group om dit jaar 111 Britse zorginstellingen af te stoten, terwijl HC-One onlangs een plan heeft uitgevoerd om 52 van zijn zorginstellingen af te stoten en vier andere te sluiten.

De totale penetratie van 'groepen' is echter gehandhaafd door fusies, overnames en de groei van middelgrote aanbieders, die het meest aantrekkelijke segment voor investeerders blijven, met verdere uitbreiding door het gebruik van sale & leaseback-structuren om kapitaal vrij te maken. Woonzorgcentra-'groepen', gedefinieerd als aanbieders met drie of meer centra, zijn goed voor 68 % van de capaciteit in december 2021.

In augustus 2022 bedroegen de investeringen in gezondheidszorg in het Verenigd Koninkrijk in totaal meer dan 2 miljard GBP voor 2022, met 410 miljoen GBP aan investeringen in het derde kwartaal. Het merendeel van de investeringen betrof bestaande activa en fusies en overnames, goed voor driekwart van al het tijdens het kwartaal toegezegde kapitaal. Dit is in lijn met het jaargemiddelde van 82 % van de investeringen in bestaande activa (81 % voor 2021).

De 'ultra-prime yield' voor ouderenzorg bleef stabiel op 4,25 %, wat hoger is dan het beleggingsrendement van andere activaklassen (bijvoorbeeld prime retail tegen 6,50 % en single-lease Londense industriële magazijnen tegen 5 %).

De obligatierente en de swaprente zijn teruggekeerd naar het niveau van voor de mini-budgetten nu het beleggerssentiment verbetert na de recente onzekerheden. Beleggingen in de zorgsector worden over het algemeen beschouwd als posities op lange termijn.

Beleggers bij wie het accent ligt op speciaal gebouwde zorginstellingen hebben geprofiteerd van de huurstijgingen. Impact Healthcare REIT meldde onlangs een huurgroei van 2,5 %, een groei van de intrinsieke waarde van 2,6 % en een totaalrendement voor 2021 van 8,4 %. In de laatste zes maanden van het jaar meldde Target Healthcare REIT een huurgroei van 2,8 % en een totaalrendement van 4,8 % voor de portefeuille, en meldde dat de waarderingsrendementen waren aangescherpt tot 5,8 %, als gevolg van stabiele prestaties van de activa en een aanhoudende concurrerende markt.

De huidige situatie is er een van onzekerheid door de aanhoudende situatie in Oekraïne, de daaruit voortvloeiende energiecrisis, economische instabiliteit en stijgende inflatie. Dit heeft geleid tot een periode van nervositeit bij uitbaters en beleggers. Daarnaast heeft de recente politieke en economische onrust op de Britse markt veel beleggers aan het denken gezet nu er een nieuwe premier is aangetreden en de impact van de Spending Review duidelijk werd. De recente turbulentie op de markt, in combinatie met de stijgende rente, wordt weerspiegeld in een daling van de rendementen op veel markten, hoewel de omvang en de duur van mogelijke rendementsverschuivingen op het moment van schrijven nog onzeker zijn.

De kantoormarkt

Op 31.12.2022 is de reële waarde van de portefeuille van Cofinimmo in de kantoorsector goed voor 22 % van de totale geconsolideerde portefeuille van de vennootschap (1,4 miljard EUR van 6,2 miljard EUR).

De Brusselse kantoormarkt

Huurmarkt/Take up

De kantoormarkt in België eindigde in 2022 met een totale take-up van 616.000 m² (inclusief verhuur, verlengingen en aankopen voor eigen gebruik), een stijging van ongeveer 18 % ten opzichte van de activiteitsgraad van vorig jaar (756.000 m²).

De kantoormarkt in Brussel (inclusief de periferie) noteerde een take-up van 315.000 m². Dat is een daling van bijna 28 % ten opzichte van vorig jaar. Een 347-tal transacties werden afgerond, hetgeen iets meer is ten opzichte van 2021.

In totaal werd in 2022 448.000 m² aan kantoorruimte in gebouwd, waarvan 165.000 m² in de loop van het jaar op de markt kwam. Bijna 53.000 m² werd op speculatieve basis gebouwd. Inmiddels is 68 % van de projecten in aanbouw al voorverhuurd.

Dankzij deze trend is de impact van de nieuwe opleveringen op de leegstandsgraad lager dan verwacht. Bijgevolg bleef de Brusselse kantoormarkt eind 2022 stabiel met een gemiddelde huurleegstand van 7,8 %, 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 2023 kunnen oplopen tot 8,2 %.

In het Central Business District van Brussel ligt de leegstandsgraad onder de 5 % en bedraagt het 4,5 % in de Leopoldwijk, 4,6 % in de Noordwijk en 4,2 % in de Vijfhoek. Terwijl de gemiddelde leegstandsgraad in de gedecentraliseerde en perifere wijken hoog blijft met respectievelijk 11,5 % en 17,6 %.

Op 31.12.2022 bedroeg de bezettingsgraad voor de kantorenportefeuille van Cofinimmo 94 %, tegenover 92 % voor de totale Brusselse kantoormarkt.

Het prime segment kantoorverhuur in Brussel steeg naar 340 EUR/m²/jaar gedurende het hele jaar 2022. De meeste wijken handhaafden hun 'prime' huurprijzen in het 4e kwartaal. Tegen eind 2023 zouden de 'prime' huurprijzen kunnen stijgen tot 360 EUR/m²/jaar.

Investeringsmarkt

De Belgische kantoormarkt noteerde een totaal investeringsvolume van 3,5 miljard EUR, waarvan 2,95 miljard EUR in de Brusselse kantoormarkt. In totaal werden vijf transacties van meer dan 100 miljoen EUR geregistreerd op de Brusselse kantoormarkt. De meest opvallende transacties zijn de verwerving van de North Galaxy voor meer dan 625 miljoen EUR, de verkoop van de Engie Towers (meer dan 390 miljoen EUR) en de verwerving van Egmont voor meer dan 380 miljoen EUR.

De 'prime yields' voor Brusselse kantoren zijn naar boven bijgesteld tot 4,10 % in het Central Business District. De lange 'prime yield' bedroeg 3,65 % in het laatste kwartaal van 2022.

De economische omstandigheden hebben het hele jaar geleden onder de nasleep van de conflictsituatie in Oekraïne. Europa wordt zwaar getroffen door zijn afhankelijkheid van de invoer van energie. Om de snel stijgende inflatie te bestrijden heeft de Europese Centrale Bank (ECB) opeenvolgende renteverhogingen doorgevoerd. Hoewel het bbp dit jaar goed standhield, heeft de prijsdruk een hoogtepunt bereikt en dreigt een recessie. Als gevolg daarvan zal de groei van het bbp naar verwachting dalen tot 0,5 % in 2023. Er wordt echter slechts een kleine vertraging verwacht, aangezien Europa er reeds in is geslaagd de invoer van Russisch gas te verminderen zonder de activiteit te verstoren en naar verwachting zal profiteren van dezelfde verbeteringen na de pandemie. Gezien de verminderde vooruitzichten op een grote recessie en aanhoudende inflatie, verwacht men nu stijgingen tot mei, waarbij de ECB een piek van 3 % zal bereiken.

Vastgoed van distributienetten (Pubstone en Cofinimur)

Op 31.12.2022 bedraagt de reële waarde van Cofinimmo's portefeuille van vastgoed van distributienetten 8 % van de totale geconsolideerde portefeuille van de vennootschap (0,5 miljard EUR van 6,2 miljard EUR). Deze portefeuille is niet alleen geografisch gediversifieerd, maar ook door haar gemengde karakter (cafés, restaurants, winkels, woningen enz.) die meerdere herontwikkelingsmogelijkheden bieden.

Na de uitbraak van de COVID-19-pandemie dreven de aanhoudende inflatie, de situatie in Oekraïne en de hoge energieprijzen het consumentenvertrouwen naar een historisch laag niveau, omdat de consumenten een economische recessie vrezen met grote gevolgen voor hun spaar- en koopkracht. Ondanks deze ongunstige context presteert de professionele retailmarkt op een historisch hoog niveau met een totale take-up van bijna 580.000 m² in 2022. Dit jaar waren vooral exploitanten van eet- en drinkgelegenheden het meest actief, met meer dan 170 transacties in België. Terwijl bestaande merken blijven uitbreiden, blijven er nieuwe concepten ontstaan op alle soorten locaties. Men blijft bijdragen aan een internationalisering en 'gourmetisering' van deze operatoren, waarbij steeds meer gezonde producten worden gepromoot. Het is ook vermeldenswaard dat er een uitbreiding plaatsvindt buiten de typische winkelstraten van het land om een groter aantal potentiële consumenten te bereiken.

Verslag van de onafhankelijke waarderings-deskundigen

Brussel, 15 februari 2023

Raad van Bestuur van Cofinimmo NV

Betreft: Waardering op 31 december 2022

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn geconsolideerde vastgoedportefeuille op 31 december 2022 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 deels door C&W en deels door JLL 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 2022, 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-Flow'-methode (DCF)

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 belastingbedrag, zijn slechts gekend wanneer de verkoop is gesloten. Volgens een studie van onafhankelijke vastgoeddeskundigen van 8 februari 2006, die op 30 juni 2016 is herzien, worden de 'gemiddelde' transactiekosten voor vastgoed boven 2.500.000 EUR geraamd 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 % 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 deze waarden vervangen door de waarden in volle eigendom, verminderd met het bedrag van de resterende huurvorderingen, op basis van berekeningen van Cofinimmo (restwaarde). Gedurende de komende kwartalen, zal de restwaarde dermate stijgen dat op de vervaldag van de huurvorderingen de restwaarde overeenstemt met de waarde van de volle eigendom. Dit door Cofinimmo ontwikkelde model voor de berekening van de restwaarde is niet in detail geanalyseerd door de deskundigen.

Investeringswaarde en reële waarde

Rekening houdend met de bovenstaande opinies bedraagt de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2022, 6.491.814.000 EUR[1].

Rekening houdend met de bovenstaande opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2022 6.199.811.000 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, 5,6 % 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 98,7 %.

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 5,6 % 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	4.572.827.600	4.367.544.000	70 %
Kantoren	1.386.651.700	1.352.831.000	22 %
Distributienetwerken	532.335.000	479.436.000	8 %
TOTAAL	**6.491.814.000**	**6.199.811.000**	**100 %**

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per expert kan als volgt onderverdeeld worden:

Expert	Investeringswaarde	Reële waarde
C&W België	2.156.171.500	2.075.783.400
C&W Frankrijk	464.221.000	435.735.000
C&W Nederland	151.735.000	136.730.000
C&W Duitsland	238.974.000	224.700.000
C&W Spanje	261.696.000	254.050.000
C&W Ierland	102.705.000	93.455.000
Total C&W	**3.375.502.500**	**3.220.453.400**
CBRE Finland	141.400.000	136.100.000
Totaal CBRE	**141.400.000**	**136.100.000**
Colliers Italië	221.258.000	216.920.000
Totaal Colliers	**221.258.000**	**216.920.000**
JLL België	349.634.000	341.106.000
JLL Frankrijk	74.980.000	70.050.000
JLL Spanje	83.993.000	82.360.000
JLL Verenigd Koninkrijk	69.814.000	65.180.000
Totaal JLL	**578.421.000**	**558.696.000**
PwC België	990.592.000	966.431.300
PwC Nederland	528.720.000	480.560.000
PwC Duitsland	655.920.000	620.650.000
Totaal PwC	**2.175.232.000**	**2.067.641.300**
TOTAAL	**6.491.814.000**	**6.199.811.000**

1. De waarde van de portefeuille is de totale som van alle individuele vastgoedwaarden.

Opinie van C&W

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W België een investeringswaarde van 2.156.171.500 EUR en een reële waarde van 2.075.783.400 EUR.	• Gregory Lamarche*, MRICS C&W Partner, Head of Valuation
Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Frankrijk een investeringswaarde van 464.221.000 EUR en een reële waarde van 435.735.000 EUR.	• Jean-Philippe Carmarans, MRICS C&W International Partner, Head of Valuation France
Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Nederland een investeringswaarde van 151.735.000 EUR en een reële waarde van 136.730.000 EUR.	• Frank Adema LLM MSRE MRICS RT – CIS HypZert (MLV) C&W International Partner, Head of Valuation Netherlands
Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Duitsland een investeringswaarde van 238.974.000 EUR en een reële waarde van 224.700.000 EUR.	• Martin Belik, MRICS C&W International Partner, Head of Valuation & Advisory Germany
Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Spanje een investeringswaarde van 261.696.000 EUR en een reële waarde van 254.050.000 EUR.	• James Bird, MRICS C&W Partner, Head of Valuation & Advisory Spain
Voor wat betreft het Ierse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Ierland een investeringswaarde van 102.705.000 EUR en een reële waarde van 93.455.000 EUR.	• Patricia Staunton Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

Opinie van CBRE

CBRE Finland bevestigt een investeringswaarde van 141.400.000 EUR en een reële waarde van 136.100.000 EUR.	• Olli Kantanen Head of Valuation & Research, CBRE Finland OY

Opinie van Colliers

Colliers Italië bevestigt een investeringswaarde van 221.258.000 EUR en een reële waarde van 216.920.000 EUR.	• Giuseppe Bonomi CEO, Colliers Valuation Italy S.r.l

Opinie van JLL

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL België een investeringswaarde van 349.634.000 EUR en een reële waarde van 341.106.000 EUR.	• Greet Hex, MRICS JLL Director Belgium
Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Frankrijk een investeringswaarde van 74.980.000 EUR en een reële waarde van 70.050.000 EUR.	• Pierre-Jean Poli Voor rekening van Jones Lang LaSalle Expertises, Directeur expertises Grand Lyon
Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Spanje een investeringswaarde van 83.993.000 EUR en een reële waarde van 82.360.000 EUR.	• Lourdes Pérez Carrasco, MRICS JLL Lead of Healthcare, Valuation Advisory, Spain
Voor wat betreft het Britse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Verenigd Koninkrijk een investeringswaarde van 69.814.000 EUR en een reële waarde van 65.180.000 EUR.	• Alan Bennett, MRICS Voor rekening van Jones Lang LaSalle Limited, Directeur

Opinie van PwC

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC België een investeringswaarde van 990.592.000 EUR en een reële waarde van 966.431.300 EUR	• PwC Enterprise Advisory SRL / BV Vertegenwoordigd door Geoffroy Jonckheere*, MRICS Partner (*) Geoffroy Jonckheere BV, Partner, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, Geoffroy Jonckheere
Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Nederland een investeringswaarde van 528.720.000 EUR en een reële waarde van 480.560.000 EUR	• Koniwin Domen, MRICS Director, PwC Netherlands
Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Duitsland een investeringswaarde van 655.920.000 EUR en een reële waarde van 620.650.000 EUR	• Dirk Hennig Partner, PwC Germany

1. SRL / BV.
* Andram BV

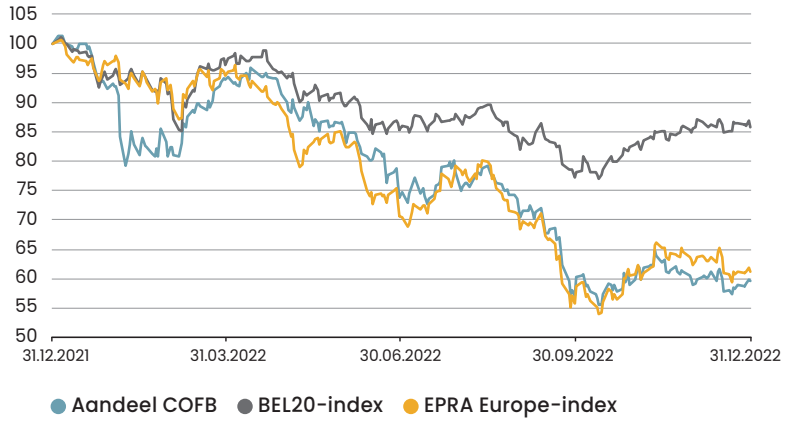
Cofinimmo op de beurs

Cofinimmo biedt twee soorten beursgenoteerde instrumenten aan met elk een verschillend risico-, liquiditeits- en rendementsprofiel.

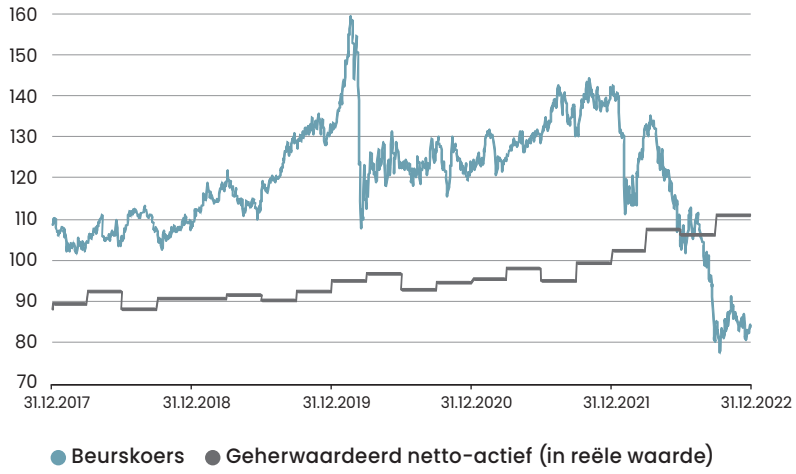
Het Cofinimmo-aandeel

Het Cofinimmo-aandeel is genoteerd op Euronext Brussels (ticker: COFB) sinds 1994. Het is opgenomen in de BEL20-, Bel ESG-, Euronext Vigeo Euro 120-, Benelux 120- en Euronext Next 150-index, evenals in de vastgoedindexen EPRA Europe en GPR 250. Op 30.12.2022 bedroeg de beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,8 miljard EUR.

Beursprestatie (basis 100 op 31.12.2021)

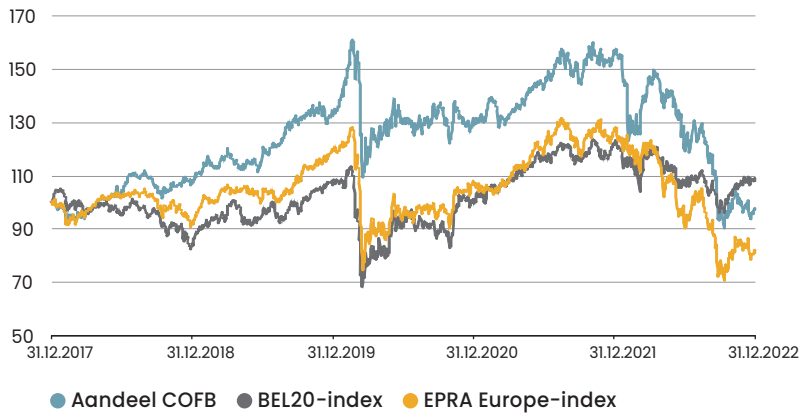


Vergelijking van de beurskoers met het geherwaardeerd netto-actief per aandeel (in EUR)

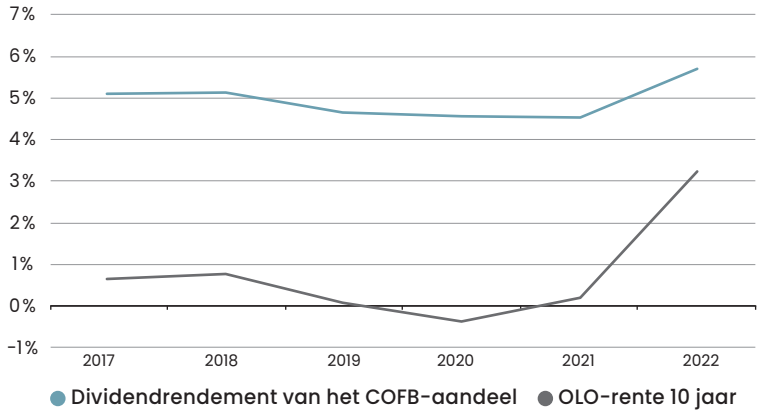


2,4%
Gemiddelde premie van het aandeel op de intrinsieke waarde (IFRS)

Totale rendement (basis 100 op 31.12.2017)



Vergelijking van het dividendrendement met de OLO 10 jaar-rente



2,8 miljard EUR
beurskapitalisatie op 30.12.2022

Beurscontext

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door inflatie en een normalisering van het monetaire beleid. Verschillende gebeurtenissen hadden een aanzienlijk effect op de markten, zoals de opflakkering van de inflatie (die niveaus bereikte die in 30 jaar niet meer gezien waren), de stijging van de korte- en langetermijnrente en de stijging van de energiekosten.

Het is immers de sterke stijging van de wereldprijzen die 2022 kenmerkt. In februari, terwijl de economieën nog aan het herstellen waren van de COVID-19-pandemie, brak op het Europese continent opnieuw oorlog uit met de Russische interventie in Oekraïne. De grondstoffenmarkten werden getroffen en de prijzen stegen aanzienlijk. Deze context verergerde de reeds bestaande inflatie en dreef deze op tot historische niveaus.

In een poging om de inflatie onder controle te krijgen, hebben de centrale banken de belangrijkste rentetarieven in de loop van het jaar verschillende keren aanzienlijk verhoogd. De kortetermijnrente is na 7 jaar van negatieve rente weer positief, waarbij de 3 maanden Euribor afsloot op 2,13 %. Ook de rente op staatsobligaties steeg sterk en keerde terug naar het niveau van 2011.

De belangrijkste lange rentevoeten waren in 2022 dan ook stijgend, zoals de Bund op 10 jaar, die aan het eind van het jaar een rendement van 2,53 % had, of de Treasuries op 10 jaar, die in de loop van het jaar een hoogtepunt van 4,25 % bereikten. De aandelenmarkt vertoonde in de eerste helft van het jaar een neerwaartse trend, als reactie op de situatie in Oekraïne, de inflatie en de renteverhogingen, alvorens in de tweede helft van het jaar op te veren, gesteund door goede tussentijdse bedrijfsresultaten.

De Amerikaanse Federal Reserve heeft haar belangrijkste rentetarieven in 2022 zeven keer verhoogd en de Fed Funds-rente die in januari 2022 nog tussen 0 % en 0,25 % lag, staat nu op een niveau tussen 4 % en 4,5 %. De FED heeft aangekondigd dat de belangrijkste tarieven zullen blijven stijgen tot de inflatie weer een aanvaardbaar niveau heeft bereikt, zodat in 2023 verdere renteverhogingen worden verwacht. In haar kielzog heeft ook de Europese Centrale Bank haar belangrijkste tarieven verhoogd van 0 % tot 2,5 %, met als hoofddoel de inflatie op middellange/lange termijn terug te brengen tot 2 %.

Als gevolg daarvan werd 2022 gekenmerkt door een daling op het merendeel van de financiële markten in de wereld en een trage wereldwijde groei van +3,2 %. Zo presteerde de BEL20-index over het hele jaar negatief met -14 %, en de EPRA Europe-index met -39 %.

Evolutie van het aandeel

De eerste grafiek op de vorige bladzijde illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo-aandeel in 2022 in vergelijking met de BEL20- en EPRA Europe-index. De koers van het Cofinimmo-aandeel schommelde tussen 77,90 EUR en 142,40 EUR, met een jaarlijks gemiddelde van 108,78 EUR. De slotkoers op 30.12.2022 bedroeg 83,70 EUR, wat een daling van de koers met -40,43 % is ten opzichte van de slotkoers van het voorgaande jaar.

De tweede grafiek toont de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel in verhouding tot zijn intrinsieke waarde (IFRS) over de laatste vijf jaar. Het aandeel vertoont een gemiddelde premie van 25,6 % over vijf jaar of een gemiddelde premie van 2,4 % voor 2022. Indien men de beurskoers vergelijkt met EPRA NAV (tot eind 2019) of met EPRA NTA (sinds 2020), bedraagt de gemiddelde premie 20,1 % over vijf jaar of 1,9 % voor 2022.

Liquiditeit van het Cofinimmo-aandeel

In 2022 bleef Cofinimmo inspanningen leveren ter bevordering van de liquiditeit van het aandeel. Tijdens het jaar nam de vennootschap deel aan een dertigtal roadshows, conferenties en andere evenementen die de onderneming en investeerders samenbrengen. Zij investeerde eveneens in campagnes om haar naambekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te vergroten.

Met een beurskapitalisatie van 2,8 miljard EUR op 30.12.2022 en een dagelijks gemiddeld volume van 5,8 miljoen EUR of ongeveer 54.500 aandelen, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van belangrijke institutionele beleggers te trekken.



▶ **Kantoorgebouw Belliard 40 - Brussel CBD (BE)**

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 2021, dat in mei 2022 werd uitbetaald, registreerde het Cofinimmo-aandeel een totaal rendement van -37,5 % voor het jaar 2022, vergelijkbaar met de evolutie van de EPRA Europe-index (-36,5 %). 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 -2,6 %, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van -0,5 %. De BEL20- en de EPRA Europe-index noteerden een totale variatie van respectievelijk +8,0 % en -19,1 %, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van +1,6 % en -3,8 %.

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 31.12.2022 overschreed één aandeelhouder de detentiedrempel van 5 %, wat een kennisgevingsverplichting van drempeloverschrijding met zich meebracht: het betrof het Amerikaanse investeringsfonds BlackRock dat 5,31 % van het kapitaal van Cofinimmo in handen had.

Dividend

De raad van bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 een dividenduitkering voorstellen die conform is met de prognose gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2021, nl. 6,20 EUR bruto per aandeel. Dit dividend stemt overeen met een brutorendement van 5,7 % ten opzichte van de gemiddelde beurskoers van het aandeel in het boekjaar 2022 (tegenover een brutorendement van 4,5 % in 2021).

De tweede grafiek op de vorige bladzijde illustreert het dividendrendement van het Cofinimmo-aandeel ten opzichte van de OLO 10 jaar-rente tijdens de afgelopen vijf jaar. Over deze periode bood het Cofinimmo-aandeel een gemiddeld dividendrendement van +4,9 %, tegenover een OLO-rente 10 jaar van gemiddeld +0,5 %.

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 2023' van dit document voor de huidige overwegingen met betrekking tot de vooruitzichten op een vermindering van de roerende voorheffing.

Aangezien 31.12.2022 op een zaterdag viel, zijn de beursgegevens in de kolommen '2022' van onderstaande tabellen in feite gegevens op vrijdag 30.12.2022.

ISIN BE0003593044	2022	2021	2020
Beurskoers (in EUR)			
Hoogste	142,40	144,20	159,00
Laagste	77,90	121,00	108,00
Bij afsluiting	83,70	140,50	121,80
Gemiddelde	108,78	132,33	127,04
Dividendrendement[1]	**5,7 %**	**4,5 %**	**4,6 %**
Brutorendement[2] (op 12 maanden)	**-37,5 %**	**20,7 %**	**-2,8 %**
Dividend[3]			
Bruto	6,20[4]	6,00	5,80
Netto	4,34[4]	4,20	4,06
Volume			
Gemiddeld dagvolume	54.466	47.123	52.687
Jaarvolume	13.997.682	12.157.686	13.540.479
Aantal aandelen	**32.877.729**	**31.695.481**	**27.061.917**
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	**2.751.866**	**4.453.215**	**3.296.141**
Free float[5]	**100 %**	**95 %**	**100 %**
Omloopsnelheid[5]	**42,6 %**	**40,4 %**	**50,0 %**
Pay-out ratio	**89,2 %**	**83,9 %**	**84,7 %**

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 10.05.2023.
5. Zoals gedefinieerd door Euronext.

-37,5 %

Totaal rendement voor de aandeelhouder in 2022, vergelijkbaar met de evolutie van de EPRA Europe-index (-36,5 %)

De niet-converteerbare obligaties

Cofinimmo is emittent van vier niet-converteerbare obligaties, waaronder een green & social bond uitgegeven in 2016 en twee duurzame benchmarkobligatie uitgegeven in 2020 en 2022 (zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document).

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo NV 2016-2026)	2022	2021	2020
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	89,25	103,49	100,05
Gemiddelde	95,49	104,12	99,76
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**4,8%**	**1,0%**	**1,7%**
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)	2022	2021	2020
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	95,94	104,96	102,16
Gemiddelde	100,28	105,05	97,85
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**4,2%**	**0,3%**	**1,5%**
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**

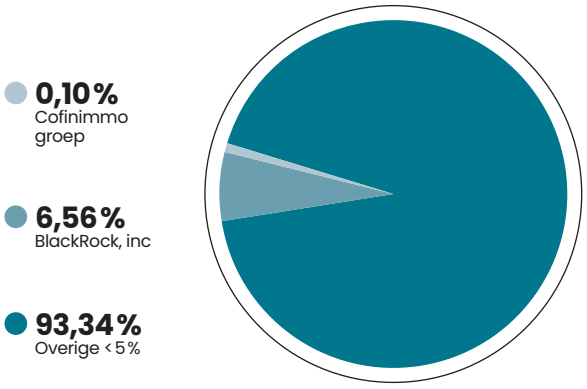
ISIN BE6325493268 (Cofinimmo NV 2020-2030)	2022	2021	2020
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	72,61	96,84	101,73
Gemiddelde	79,77	100,39	101,75
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**5,179%**	**1,252%**	**0,694%**
Effectief rendement bij de uitgifte	**0,957%**	**0,957%**	**0,957%**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	0,875	0,875	0,875
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	0,613	0,613	0,613
Aantal effecten	**5.000**	**5.000**	**5.000**

ISIN BE0002838192 (Cofinimmo NV 2022-2028)	2022	2021	2020
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	80,79		
Gemiddelde	87,88		
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**5,439%**		
Effectief rendement bij de uitgifte	**1,030%**		
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	1,00		
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	0,70		
Aantal effecten	**5.000**		

Aandeelhoudersstructuur op 31.12.2022

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 22.03.2023 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100 %.

Aandeelhoudersstructuur



Eind december 2022 liet Cofinimmo een analyse van haar aandeelhoudersbestand uitvoeren. In totaal werden 99 % van de houders van uitstaande aandelen geïdentificeerd, waarvan 60 % institutionele aandeelhouders, 31 % particuliere aandeelhouders en 8 % 'corporate' aandeelhouders (ondernemingen). Bijgevolg werd 1 % van de aandelen niet geïdentificeerd.



▶ **Woonzorgcentrum - Barcelona (ES)**

Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het universeel registratiedocument 2022 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	06.04.2023 (na beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2023	28.04.2023 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2022	10.05.2023
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2022[1]	
Coupon	N° 38
Datum couponontheching (Ex-date)[2]	15.05.2023
Registratiedatum (Record date)[3]	16.05.2023
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 17.05.2023
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2023	28.07.2023 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2023	27.10.2023 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2023	23.02.2024 (vóór beurs)

1. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 10.05.2023.
2. Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.
3. Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel[1]

EPRA - Prestatiemaatstaven

Definitie		31.12.2022		31.12.2021	
		(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel	(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel
1 EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	222.496	6,95	212.131	7,15
EPRA Verwaterd resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten, rekening houdend met de mogelijke verwatering door financiële instrumenten op de afsluitingsdatum.	222.496	6,95	212.131	7,15
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.	3.809.926	115,99	3.637.015	114,82
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.	3.509.102	106,83	3.368.548	106,35
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.	3.872.026	117,88	3.278.098	103,49

Definitie		31.12.2022	31.12.2021
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.	5,3%	5,2%
(ii) EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	5,3%	5,2%
6 EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstand gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	1,4%	1,9%
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.	22,2%	21,7%
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.	19,5%	19,3%

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 aandeel[1]

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	**482.938**	**260.337**
Correcties om het EPRA resultaat te berekenen, uit te sluiten:	**-260.442**	**-48.206**
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-58.294	-13.025
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-77.460	-34.506
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren (ander resultaat op de portefeuille)	12.851	7.644
Overige (ander resultaat op de portefeuille)	6.314	13.837
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-4.493	-7.768
(v) Waardevermindering op de goodwill (ander resultaat op de portefeuille)	14.290	5.200
(vi) Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	-216.452	-40.968
(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)	6.128	9.979
(ix) Aanpassingen inzake joint ventures	1.339	421
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-2.960	-2.045
EPRA resultaat	**222.496**	**212.131**
Aantal aandelen	32.000.642	29.655.292
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR/AANDEEL)	**6,95**	**7,15**
EPRA verwaterd resultaat[2]	**222.496**	**212.131**
Verwaterd aantal aandelen	32.000.642	29.671.967
EPRA VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR/AANDEEL)	**6,95**	**7,15**

▶ **Woonzorgcentrum - Legazpi (ES)**



1. De synthese en de opmerkingen op de geconsolideerde resultatenrekeningen zijn vermeld op bladzijden 102 tot 107 van dit document.
2. Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations', werden de OTA uitgegeven in 2011 niet in aanmerking genomen in de berekening van het verwaterd EPRA resultaat op deze data.

EPRA - Netto-actiefwaarde (EPRA Net Asset Value)[1]

(x 1.000 EUR)	2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap volgens IFRS	3.637.413	3.637.413	3.637.413
Opnemen/uitsluiten:			
i) Hybride instrumenten	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAV)	**3.637.413**	**3.637.413**	**3.637.413**
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	16.690	16.690	16.690
iv) Herwaardering van de gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterd NAV tegen reële waarde	**3.654.103**	**3.654.103**	**3.654.103**
Uit te sluiten:			
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaarderingen van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	56.184	56.184	0
vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-171.475	-171.475	0
vii) Goodwill voortkomend uit uitgestelde belastingen	-20.889	-20.889	-20.889
viii.a) Goodwill volgens IFRS-balans	0	-6.448	-6.448
viii.b) Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	0	-2.374	0
Op te nemen:			
ix) Reële waarde van de schulden met vaste rentevoet	0	0	245.260
x) Herwaardering van immateriële vaste activa tegen reële waarde	0	0	0
xi) Overdrachtsrechten	292.003	0	0
NAV	**3.809.926**	**3.509.102**	**3.872.026**
Verwaterd aantal aandelen	32.846.154	32.846.154	32.846.154
NAV PER AANDEEL (IN EUR/AANDEEL)	**115,99**	**106,83**	**117,88**

EPRA - Netto Initieel Rendement (NIR)[2] en aangepast Netto Initieel Rendement

(x 1.000.000 EUR)	2022							
	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Algemeen totaal van de portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	1.706,6	487,0	480,6	845,4	848,1	1.352,8	479,4	6.199,8
Activa bestemd voor verkoop	-	-9,2	-	-	-	-91,7	-16,4	-117,3
Projectontwikkelingen	-47,9	-22,8	-38,9	-14,8	-126,2	-73,1	-6,5	-330,1
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.658,7**	**455,1**	**441,7**	**830,6**	**721,9**	**1.188,0**	**456,5**	**5.752,4**
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	41,5	31,1	44,0	49,0	29,3	29,7	51,6	276,2
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.700,2**	**486,1**	**485,7**	**879,6**	**751,1**	**1.217,7**	**508,2**	**6.028,6**
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	91,3	29,5	27,5	46,2	37,3	69,2	34,8	335,8
Vastgoedkosten	-0,3	-0,2	-2,1	-2,4	-1,8	-6,1	-1,3	-14,3
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	**91,0**	**29,3**	**25,4**	**43,7**	**35,5**	**63,1**	**33,5**	**321,5**
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	-	-	-	-	-	-	-	-
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	**91,0**	**29,3**	**25,4**	**43,7**	**35,5**	**63,1**	**33,5**	**321,5**
EPRA NIR	**5,3%**	**6,0%**	**5,2%**	**5,0%**	**4,7%**	**5,2%**	**6,6%**	**5,3%**
EPRA AANGEPAST NIR	**5,3%**	**6,0%**	**5,2%**	**5,0%**	**4,7%**	**5,2%**	**6,6%**	**5,3%**

1. De in 2011 uitgegeven OTA werden op 31.12.2022 en 31.12.2021 niet opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV, concepten bepaald door de EPRA Best Practice Recommendations.
2. Voor meer gedetailleerde sectoriële informatie, zie Bijlage 5.

2021		
EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
3.233.274	3.233.274	3.233.274
0	0	0
3.233.274	**3.233.274**	**3.233.274**
0	0	0
0	0	0
0	0	0
80.887	80.887	80.887
0	0	0
3.314.160	**3.314.160**	**3.314.160**
51.104	51.104	0
47.397	47.397	0
-31.808	-31.808	-31.808
0	-9.818	-9.818
0	-2.487	0
0	0	5.564
0	0	0
256.161	0	0
3.637.015	**3.368.548**	**3.278.098**
31.675.033	31.675.033	31.675.033
114,82	**106,35**	**103,49**

(aangepast NIR)[2]

2021							
Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Algemeen totaal van de portefeuille
BE	FR	NL	DE	Overige			
1.601,1	456,5	433,6	653,6	654,0	1.381,1	530,0	5.709,8
-	-13,2	-	-	-	-23,6	-3,1	-39,8
-25,1	-25,5	-14,6	-0,7	-113,3	-67,2	-6,5	-252,9
1.576,1	**417,8**	**419,0**	**652,9**	**540,6**	**1.290,3**	**520,4**	**5.417,1**
39,4	29,3	32,4	37,5	23,6	32,3	51,9	246,4
1.615,5	**447,1**	**451,4**	**690,4**	**564,2**	**1.322,5**	**572,3**	**5.663,4**
82,9	27,6	24,3	36,5	27,4	77,6	36,3	312,6
-1,4	-0,2	-2,1	-2,5	-0,8	-8,4	-2,1	-17,6
81,5	**27,4**	**22,2**	**34,0**	**26,6**	**69,2**	**34,2**	**295,0**
-	-	-	-	-	-	-	-
81,5	**27,4**	**22,2**	**34,0**	**26,6**	**69,2**	**34,2**	**295,0**
5,0%	**6,1%**	**4,9%**	**4,9%**	**4,7%**	**5,2%**	**6,0%**	**5,2%**
5,0%	**6,1%**	**4,9%**	**4,9%**	**4,7%**	**5,2%**	**6,0%**	**5,2%**

EPRA - Huurleegstand[1]

(x 1.000 EUR)	2022							
	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Algemeen totaal van de portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Huuroppervlaktes (in m²)	607.753	219.800	193.167	369.849	296.589	371.290	315.665	2.374.113
GHW[2] van de leegstaande oppervlaktes	-	150	160	-	-	4.232	8	4.550
GHW[2] van de totale portefeuille	84.713	32.830	25.897	46.185	37.282	66.272	29.268	322.447
EPRA HUURLEEGSTAND	**0,0%**	**0,5%**	**0,6%**	**0,0%**	**0,0%**	**6,4%**	**0,0%**	**1,4%**

EPRA - Evolutie van de brutohuurinkomsten[3]

(x 1.000 EUR)	2022				
	Gemiddelde reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verhuur overeenkomstig met de brutohuurinkomsten - Bij vergelijkbare samenstelling	Variatie in 2022 van de bruto-huurinkomsten - Bij met 2021 vergelijkbare samenstelling	Bruto-huurinkomsten - Bij met 2021 vergelijkbare samenstelling	Verwervingen	Verkopen
Zorgvastgoed	**3.351.601**	**7.539**	**192.607**	**25.793**	**-2.337**
Zorgvastgoed België	1.576.706	3.928	84.712	2.172	-447
Zorgvastgoed Frankrijk	393.651	566	29.299	2.225	-1.875
Zorgvastgoed Nederland	375.584	992	22.695	3.369	-15
Zorgvastgoed Duitsland	639.425	1.095	37.034	4.418	-
Zorgvastgoed Overige	366.236	957	18.866	13.608	-
Kantoren	1.153.679	**3.621**	**88.200**	**664**	**-5.433**
Vastgoed van distributienetten	**456.550**	**1.281**	**38.382**	**-**	**-4.384**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**4.961.829**	**12.441**	**319.189**	**26.457**	**-12.154**

1. Voor meer details betreffende de huurleegstand, zie 'Vastgoedverslag' bladzijden 152 tot 173 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, de variaties als gevolg van veranderingen in de perimeter (belangrijke renovaties, verwervingen, verkopen) die in de loop van de periode plaatsvonden, inbegrepen.
4. Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

2021							
Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Algemeen totaal van de portefeuille
BE	FR	NL	DE	Overige			
591.973	213.367	187.013	293.629	224.252	453.099	359.617	2.322.950
-	150	74	-	-	5.243	548	6.016
79.475	30.955	24.317	36.466	28.505	77.469	33.903	311.089
0,0%	**0,5%**	**0,3%**	**0,0%**	**0,0%**	**6,8%**	**1,6%**	**1,9%**

2022			2021
Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuur-inkomsten[4] Bij huidige samenstelling	Brutohuur-inkomsten[4]
-825	**-**	**215.237**	**185.068**
-	-	86.437	80.784
-	-	29.649	28.733
-	-	26.049	21.704
-825	-	40.627	35.939
-	-	32.475	17.909
-1.940	**-**	**81.491**	**84.579**
1.094	**-**	**35.092**	**37.100**
-1.672	**-**	**331.820**	**306.748**



Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens[1]

(x 1.000 EUR)	2022					
Sector	**Brutohuur-inkomsten voor de periode[2]**	**Nettohuur-inkomsten voor de periode**	**Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m²)**	**Verlopende huren (passing rents) op het einde van de periode**	**GHW[3] op het einde van de periode**	**Huurleegstand op het einde van de periode**
Zorgvastgoed	**215.237**	**212.321**	**1.687.158**	**231.728**	**226.906**	**0,1%**
Zorgvastgoed België	86.437	85.429	607.753	91.268	84.713	0,0%
Zorgvastgoed Frankrijk	29.649	29.630	219.800	29.458	32.830	0,5%
Zorgvastgoed Nederland	26.049	25.916	193.167	27.476	25.897	0,6%
Zorgvastgoed Duitsland	40.627	38.989	369.849	46.186	46.185	0,0%
Zorgvastgoed Overige	32.475	32.355	296.589	37.340	37.282	0,0%
Kantoren	**81.491**	**75.893**	**371.290**	**69.223**	**66.272**	**6,4%**
Vastgoed van distributienetten	**35.092**	**34.304**	**315.665**	**34.815**	**29.268**	**0,0%**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**331.820**	**322.518**	**2.374.113**	**335.766**	**322.447**	**1,4%**

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens[4]

(x 1.000 EUR)	2022			
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	**4.107.863**	**55.341**	**5,2%**	**1,4%**
Zorgvastgoed België	1.658.718	39.744	5,3%	2,5%
Zorgvastgoed Frankrijk	455.050	-4.391	6,0%	-1,0%
Zorgvastgoed Nederland	441.690	-4.428	5,2%	-1,0%
Zorgvastgoed Duitsland	830.550	3.231	5,0%	0,4%
Zorgvastgoed Overige	721.855	21.186	4,7%	3,0%
Kantoren	**1.187.999**	**26.266**	**5,2%**	**2,3%**
Vastgoed van distributienetten	**456.550**	**-3.799**	**6,6%**	**-0,8%**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**5.752.412**	**77.808**	**5,3%**	**1,4%**

Overeenstemming met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	330.128	-4.457
Activa bestemd voor verkoop	117.270	4.108
TOTAAL	**6.199.811**	**77.460**

1. Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie het 'Vastgoedverslag' (bladzijden 152 tot 173).
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 36 tot 63), 'Kantoren' (bladzijden 72 tot 79) en 'Vastgoed van distributienetten' (bladzijden 64 tot 71).

2021					
Brutohuur-inkomsten voor de periode[2]	Nettohuur-inkomsten voor de periode	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m²)	Verlopende huren (passing rents) op het einde van de periode	GHW[3] op het einde van de periode	Huurleegstand op het einde van de periode
185.068	**184.045**	**1.510.234**	**198.681**	**199.718**	**0,1%**
80.784	80.046	591.973	82.883	79.475	0,0%
28.733	28.733	213.367	27.599	30.955	0,5%
21.704	21.597	187.013	24.337	24.317	0,3%
35.939	35.774	293.629	36.466	36.466	0,0%
17.909	17.896	224.252	27.396	28.505	0,0%
84.579	**78.904**	**453.099**	**77.572**	**77.469**	**6,8%**
37.100	**36.658**	**359.617**	**36.330**	**33.903**	**1,6%**
306.748	**299.607**	**2.322.950**	**312.584**	**311.089**	**1,9%**

2021			
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
3.606.330	**32.486**	**5,0%**	**0,9%**
1.576.063	1.549	5,0%	0,1%
417.790	-8.432	6,1%	-2,0%
418.990	9.695	4,9%	2,4%
652.850	32.826	4,9%	5,3%
540.638	-3.152	4,7%	-0,6%
1.290.289	**7.903**	**5,2%**	**0,6%**
520.445	**-6.689**	**6,0%**	**-1,3%**
5.417.064	**33.701**	**5,2%**	**0,6%**

252.926	841
39.846	-35
5.709.836	**34.506**

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens

(x 1.000 EUR)	Gegevens van de huurcontracten in functie van hun einddatum							
	Gemiddelde looptijd vandehuurcontracten (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 huur-contract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	**15,1**	**15,2**	**18.079**	**1.966**	**6.694**	**19.812**	**1.947**	**6.454**
Zorgvastgoed België	17,8	17,8	7	8	40	7	8	34
Zorgvastgoed Frankrijk	3,1	3,2	17.591	1.433	1.429	19.367	1.433	1.850
Zorgvastgoed Nederland	9,5	9,9	481	525	5.168	439	506	4.522
Zorgvastgoed Duitsland	19,7	19,7	0	0	57	0	0	49
Zorgvastgoed Overige	16,5	16,5	0	0	0	0	0	0
Kantoren	**4,8**	**6,0**	**6.059**	**5.922**	**18.046**	**5.320**	**5.335**	**16.125**
Vastgoed van distributienetten	**12,5**	**12,5**	**113**	**0**	**0**	**90**	**0**	**0**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**12,7**	**13,0**	**24.250**	**7.888**	**24.740**	**25.222**	**7.282**	**22.579**

(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	**18.609**	**2.010**	**7.147**	**20.154**	**1.993**	**6.963**
Zorgvastgoed België	7	8	40	7	8	34
Zorgvastgoed Frankrijk	18.073	1.433	1.429	19.667	1.433	1.850
Zorgvastgoed Nederland	530	569	5.620	481	552	5.030
Zorgvastgoed Duitsland	0	0	57	0	0	49
Zorgvastgoed Overige	0	0	0	0	0	0
Kantoren	**8.285**	**7.762**	**24.083**	**7.263**	**7.004**	**21.345**
Vastgoed van distributienetten	**220**	**0**	**0**	**174**	**0**	**0**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**27.115**	**9.771**	**31.230**	**27.591**	**8.996**	**28.307**

1. GHW = Geschatte huurwaarde.
2. Eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

EPRA - Kostratio

(x 1.000 EUR)		2022	2021
(i)	**Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële resultaten**	**-72.035**	**-64.941**
	Huurkortingen	-6.584	-6.652
	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.718	-4.146
	Nettoherdecoratiekosten	-266	-1.575
	Technische kosten	-6.128	-6.628
	Commerciële kosten	-4.360	-2.967
	Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-3.966	-3.188
	Algemene kosten van de vennootschap	-46.013	-39.784
(v)	**Aandeel van de uitgaven van de joint ventures**	**0**	**0**
	EPRA KOSTEN (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND INBEGREPEN) (A)	**-72.035**	**-64.941**
(ix)	**Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen**	**8.684**	**7.335**
	EPRA KOSTEN (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND NIET INBEGREPEN) (B)	**-63.351**	**-57.606**
(x)	**Brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond**	**324.345**	**299.001**
(xii)	**Deel van de huurinkomsten van de joint ventures**	**0**	**0**
	Brutohuurinkomsten (C)	**324.345**	**299.001**
	EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND INBEGREPEN) (A/C)	**22,2%**	**21,7%**
	EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND NIET INBEGREPEN) (B/C)	**19,5%**	**19,3%**
	Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	3.025	2.629

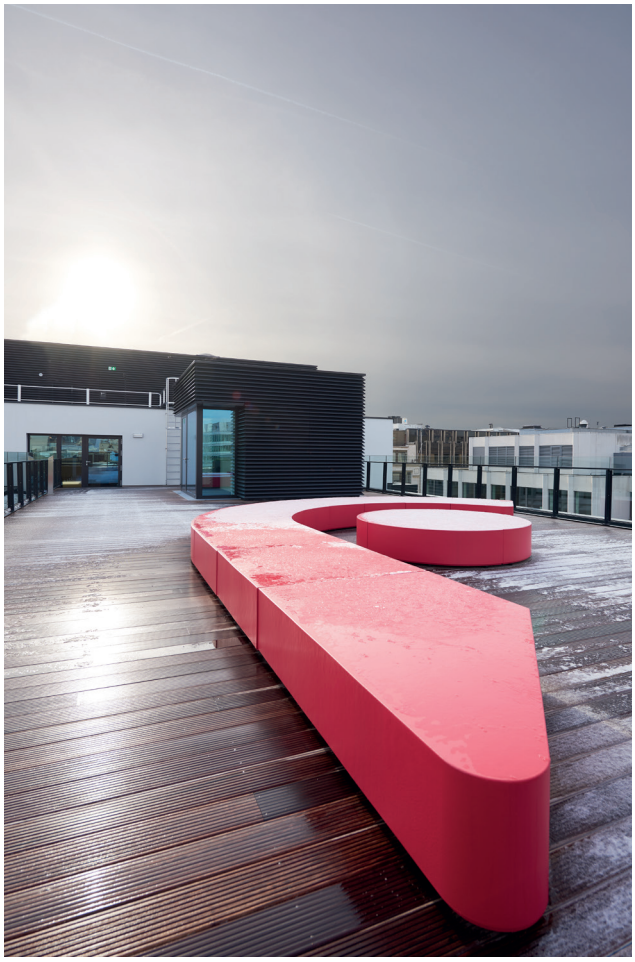
Cofinimmo kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks verbonden zijn aan de projectontwikkelingen (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, gekapitaliseerde interesten enz.).

▶ **Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)**



Projectontwikkelingen

In de loop van 2022 heeft Cofinimmo op verschillende herontwikkelingswerven gewerkt. Voor meer details betreffende de lopende en toekomstige werven zie bladzijden 44 en 45 van het hoofdstuk 'Zorgvastgoed'.



▶ **Kantoorgebouw Guimard 10-12 - Brussel CBD (BE)**

EPRA Capex

(x 1.000 EUR)	
Verwervingen[1]	
Ontwikkelingen[2]	
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[3]	
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	

31.12.2022									
Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
	BE	FR	NL	DE	Overige				
394.289	**57.919**	**26.939**	**27.781**	**184.593**	**97.057**	**0**	**0**	**0**	**394.289**[4]
126.297	**11.370**	**9.134**	**24.617**	**165**	**76.974**	**3.984**	**54**	**0**	**126.297**[5]
124.365	11.052	8.834	24.305	165	76.351	3.604	54	0	124.365
1.933	319	300	311	0	622	380	0	0	1.933
27.678	**3.231**	**5.389**	**2.754**	**3.976**	**2.127**	**5.107**	**5.094**	**0**	**27.678**[5]
22.099	3.038	5.296	2.348	3.502	1.581	3.775	2.559	0	22.099
4.487	113	75	331	474	546	1.013	1.935	0	4.487
1.093	81	18	75	0	0	319	600	0	1.093
548.265	**72.520**	**41.462**	**55.152**	**188.734**	**176.157**	**9.090**	**5.148**	**0**	**548.265**[6]
-12.734	-4.090	-239	552	-147	-9.140	505	-175	0	-12.734
535.531	**68.430**	**41.223**	**55.705**	**188.587**	**167.017**	**9.596**	**4.974**	**0**	**535.531**

31.12.2021									
Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
	BE	FR	NL	DE	Overige				
802.086	**144.854**	**65.178**	**55.776**	**22.486**	**513.714**	**79**	**0**	**0**	**802.086**
87.282	**4.124**	**8.150**	**14.678**	**0**	**52.330**	**7.941**	**58**	**0**	**87.282**
85.708	3.952	8.029	14.490	0	51.796	7.383	58	0	85.708
1.574	171	122	188	0	534	558	0	0	1.574
22.077	**5.093**	**304**	**9.370**	**388**	**686**	**1.740**	**4.496**	**0**	**22.077**
17.674	4.865	227	8.781	374	0	1.216	2.212	0	17.674
3.347	203	77	413	14	686	132	1.822	0	3.347
1.056	25	0	176	0	0	392	462	0	1.056
911.444	**154.070**	**73.632**	**79.824**	**22.874**	**566.730**	**9.761**	**4.554**	**0**	**911.444**
-8.948	-6.253	-1.792	-2.417	1.470	1.664	-566	-1.055	0	-8.948
902.496	**147.818**	**71.840**	**77.407**	**24.343**	**568.394**	**9.195**	**3.500**	**0**	**902.496**

1. Zie de belangrijkste verwezenlijkingen 2022 op bladzijden 50 tot 63.
2. Zie het geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed op bladzijden 44 en 45.
3. Zie het 'Beheersverslag', deel 'Zorgvastgoed' (bladzijden 36 tot 63), deel 'Kantoren' (bladzijden 72 tot 79) en deel 'Vastgoed van distributienetten' (bladzijden 64 tot 71).
4. Zie Bijlage 22 en Bijlage 37.
5. Zie Bijlage 37. De som van de rubrieken in de voetnoot 5 bedraagt 153.975 KEUR, zie Bijlage 22 en Bijlage 27.
6. Zie bladzijden 81 en 82.

EPRA LTV

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2022					
	Schuldratio volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's	Groep EPRA LTV zoals gerapporteerd	Proportionele Consolidatie			Gecombineerd EPRA LTV
			Aandeel joint ventures	Aandeel materiële aanverwante vennootschappe	Belangen zonder overheersende zeggenschap	
Op te nemen:						
Leningen van financiële instellingen	818,3	818,3	110,6	0,0	-11,4	917,5
Handelspapierprogramma	924,2	924,2	0,0	0,0	0,0	924,2
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0,0	10,8	0,0	0,0	0,0	10,8
Obligatieleningen	1.122,2	1.122,2	0,0	0,0	0,0	1.122,2
Valutaderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Netto schulden	161,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankrekeningen (eigenvermogenskenmerk)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uit te sluiten:						
Kas en kasequivalenten	0,0	-19,6	-7,9	0,0	0,7	-26,8
NETTO SCHULD (A)	**3.026,5**	**2.855,9**	**102,6**	**0,0**	**-10,7**	**2.947,8**
Op te nemen:						
Vastgoed voor eigen gebruik	7,7	7,7	0,0	0,0	0,0	7,7
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.744,7	5.744,7	120,7	0,0	-62,8	5.802,6
Activa bestemd voor verkoop	117,3	117,3	0,0	0,0	0,0	117,3
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	330,1	330,1	99,4	0,0	0,0	429,5
Immateriële vaste activa	29,7	2,4	2,6	0,0	0,0	5,0
Nettovorderingen	325,3	77,3	-27,7	0,0	33,1	82,7
Financiële activa	75,8	90,0	-90,0	0,0	0,0	0,0
TOTAAL WAARDE VAN DE GEBOUWEN (B)	**6.630,6**	**6.369,4**	**105,0**	**0,0**	**-29,7**	**6.444,8**
LTV (A/B)	**45,6%**	**44,8%**				**45,7%**



▶ L'Envol, een kunstwerk van MagicStreet - Aangebracht op de gevel van het kantoorgebouw met medisch centrum Troon 100 - Brussel CBD (BE)

Corporate governance-verklaring[1]

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake corporate governance na te leven en blijft haar methodes continu evalueren met betrekking tot de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak.

Referentiecode en corporate governance charter

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**.

De raad van bestuur verklaart dat de handelswijze inzake deugdelijk bestuur op 31.12.2022 naar zijn weten in overeenstemming is met de Code 2020.

Er wordt aan herinnerd dat de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 het mandaat van de heer Xavier de Walque als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV heeft hernieuwd. De raad van bestuur heeft het gepast geacht om af te wijken van één van de onafhankelijkheidscriteria 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 alle informatie bevat over de regels inzake deugdelijk bestuur van toepassing binnen de vennootschap kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

1. Dit hoofdstuk maakt integraal deel uit van het statutaire en geconsolideerde beheersverslag.

Interne controle en risicobeheer

Kader

Overeenkomstig de regels inzake deugdelijk bestuur en de verschillende wetten van toepassing op gereglementeerde vastgoedvennootschappen heeft Cofinimmo een proces voor risicobeheer en interne controle ingevoerd.

De vennootschap koos als referentiekader het Enterprise Risk Management-model (ERM) dat ontwikkeld werd door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - www.coso.org). COSO is een organisatie die ontstaan is uit de private sector. Zij wil de verbetering van de kwaliteit van de financiele 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 klokkenluidersbeleid die integraal deel uitmaken van het corporate governance charter.

- De naleving van de principes van **scheiding van functies** en de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk zijn opgesteld op alle niveaus van de groep 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, financiele 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 governancerisico'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 auditeur 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 belangrijkste klanten, waaronder zij die geen financiële rating hebben, wordt op verschillende sleutelmomenten geanalyseerd. De bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal door de operationele teams gecontroleerd;
- **boekhouding:** het gebruik van een ERP (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerde bedrijfsbeheersoftware), 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 afdekkingsbeleid en het gebruik van een thesauriesoftware vergemakkelijkt de dagelijkse opvolging van de thesauriposities 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/verkopen en hun invloed op de resultaten. Het omvat ook de inventaris van de activa, de status van de werven en de thesauriposities. 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 sleutelindicatoren 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.

▶ Woonzorgcentrum De Hovenier - Rumbeke (BE)



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 22.03.2022 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100 %.

Deze tabel toont de situatie op basis van de transparantiekennisgevingen ontvangen krachtens de wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2022 werden gecommuniceerd, werden volgens de bepalingen van dezelfde wet gepubliceerd en kunnen op de website www.cofinimmo.com worden geraadpleegd.

De raad van bestuur verklaart dat de genoemde aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

Vennootschap	%
BlackRock	6,56
Cofinimmo groep[1]	0,10
Overige < 5 %	93,34
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
  - 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 ecologische 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

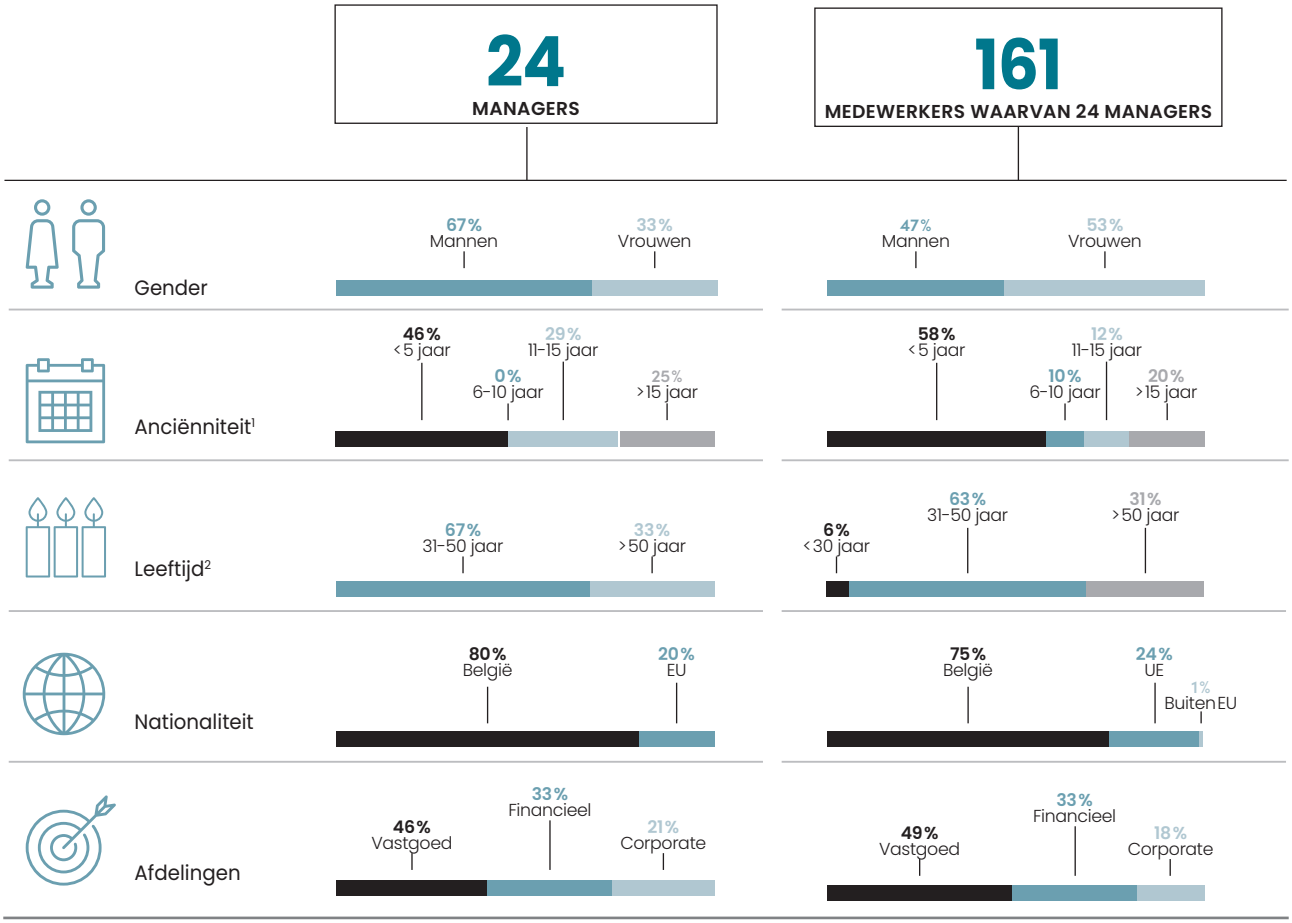
Interne auditeur

- 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 ecologische, 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 ecologische prestaties 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 activiteitssectoren

	Raad van bestuur	Uitvoerend comité	Audit-comité	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance
Onafhankelijke leden/totaal	**10/13 (77 %)**	**-**	**3/3 (100 %)**	**4/4 (100 %)**
Verhouding				
Mannen	62 %	60 %	67 %	75 %
Vrouwen	38 %	40 %	33 %	25 %
Leeftijd				
31-50 jaar	15 %	60 %	-	-
> 50 jaar	85 %	40 %	100 %	100 %
Graad van internationalisering	**31 %**	**-**	**33 %**	**50 %**
Achtergrond				
Zorg	62 %	100 %	33 %	50 %
Financieel	46 %	60 %	100 %	-
Vastgoed	64 %	100 %	67 %	50 %
Industrieel	31 %	20 %	-	50 %
ESG	46 %	40 %	33 %	100 %
Gemiddelde looptijd van het mandaat	**6 jaar**	**6 jaar**	**8 jaar**	**6 jaar**



1. De gemiddelde anciënniteit bedraagt 7 jaar.
2. De gemiddelde leeftijd bedraagt 43 jaar.

Diversiteitsbeleid

Respect voor verschillen en culturele diversiteit

Cofinimmo is overtuigd van de aantrekkingskracht, zowel voor het bedrijf als voor de gemeenschap, van diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig, tussen mannen en vrouwen enz.), en moedigt gelijkheid van kansen aan, een fundamentele waarde van de democratie.

De maatregelen in verband met de aanwerving, de selectie en het beheer van het personeel worden gedetailleerd beschreven in het hoofdstuk 'Diverse, opgeleide en gezonde werknemers' van het ESG-verslag (zie bladzijde 145).

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 marktssectoren 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 125e 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 2022 wierf Cofinimmo 34 nieuwe collega's aan waarvan tien buiten België. Daarvan zijn zes personen ouder dan 50 jaar en één 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. Ons uiteindelijke doel is gelijke behandeling.'

Beslissingorganen

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 13 bestuurders, onder wie negen 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).

De algemene vergadering benoemt de bestuurders voor maximaal vier jaar en zij kan deze benoeming op elk moment en zonder motief herroepen. De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De onafhankelijke bestuurders 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 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. 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 bestaat namelijk uit 13 leden, waardoor het miniumaantal vrouwelijke bestuurders dat krachtens artikel 7:89 van het WVV vereist is, op vier komt. Met vijf vrouwen en acht mannen voldoet de raad aan het wettelijk vereiste genderevenwicht.

Cofinimmo sponsort eveneens de Women on Boards 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 was voorzitter van mei 2016 tot november 2022. 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.

Zijn grondige kennis van de zorg- en ziekenhuissector, van de ESG-problematiek en meer bepaald van bestuurskwesties, alsook van de Belgische bedrijfswereld, met name van beursgenoteerde ondernemingen, en zijn leiderschapspositie zijn belangrijke troeven in zijn rol als voorzitter van de raad van bestuur en van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

- **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) (Hippokrateslaan 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:** 11.05.2022
- **Einde mandaat:** 13.05.2026
- **Huidige functie:** Chief Executive Officer van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep, United Fund for Belgium
- **Eerdere mandaten:** Groep Etex



De heer Jean Kotarakos

Bestuurder-directeur

Effectieve leider

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1973
- **Begin mandaat:** 09.05.2018
- **Laatste hernieuwing:** 11.05.2022
- **Einde mandaat:** 13.05.2026
- **Huidige functie:** Chief Financial Officer van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep
- **Eerdere mandaten:** Aedifica en diverse mandaten binnen dochtervennootschappen van de Aedifica groep



Mevrouw Françoise Roels

Bestuurder-directeur

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 (Woluwedal 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, Spullenhulp VZW
- **Eerdere mandaten:** Domicilia NV



Madame 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.

Haar uitgebreide expertise in vastgoed, financiën, met name in Frankrijk, ervaring met M&A en haar ondernemingszin ondersteunen de voortdurende groei van de vennootschap.

- **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.

Zijn uitgebreide ervaring in investerings- en operationeel beheer, alsook zijn ervaring als Chief Executive Officer van een beursgenoteerde industriële vennootschap, en zijn kennis van bestuurskwesties zijn belangrijke troeven voor de ondernemingsgeest van Cofinimmo.

- **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



Mevrouw Anneleen Desmyter

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020.

Haar grondige kennis van het Belgische ondernemingsklimaat en haar uitstekende professionele achtergrond zullen bijdragen tot de strategische groei van de onderneming.

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1976
- **Begin mandaat:** 09.06.2022
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 13.05.2026
- **Huidige functie:** Chief Executive Officer (CEO) van Yally NV (Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen)
- **Huidige mandaten:** Yally & Affiliates, Christiaens Group, Think Together, Cure Care Network
- **Eerdere mandaten:** Aldea Group, Quares, Qrf City Retail, Thomas More University College, Quares & Affiliates



De heer Xavier de Walque

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV, lid van het auditcomité.

Zijn kennis van financiën, M&A, vastgoed, aandelenmarkten en de wereld van beursgenoteerde ondernemingen, alsook zijn ondernemingszin, vormen belangrijke troeven voor het financieringsbeleid en de duurzaamheid van de vennootschap.

- **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, Cobid, Cobip, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, RPLT 2023, Sophinvest, Ulran), AG Insurance, DSDC
- **Eerdere mandaten:** BrunchCo 21, Cobepa Nederland, Cobib, Cobsos, Degroof Equity, Groupement Financier Liégeois, Guimard Finance, JF Hillebrand AG, Kanelium Invest Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sapec, SGG Holdings, Sofireal (nu Cobid), Sophielux 1, Sophielux 2



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.

Zijn uitgebreide ervaring en ruime vastgoedexpertise, met name in Frankrijk, alsook zijn expertise inzake digitale innovatie en technologie in de ruimste zin, dragen bij tot de groei en de ontwikkeling van een duurzame strategie voor Cofinimmo.

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Frans
- **Geboortejaar:** 1952
- **Begin mandaat:** 11.05.2016
- **Laatste hernieuwing:** 13.05.2020
- **Einde mandaat:** 08.05.2024

- **Huidige functie:** bestuurder van vennootschappen (Avenue Pierre Ier de Serbie 16, 75116 Parijs, Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Stone Estate (Zürich), Codic NV, SCI Foncière CRF
- **Eerdere mandaten:** CBRE Holding Frankrijk, La Foncière Numérique, Interconstruction



De heer Benoit Graulich

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020, Voorzitter van het auditcomité.

Naast zijn algemene managementervaring zijn zijn ervaring met risicobeheer en zijn kennis van financiën en M&A belangrijke troeven in zijn rol als voorzitter van het auditcomité.

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1965
- **Begin mandaat:** coöptatie op 25.04.2019, benoeming op 05.05.2019
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 10.05.2023
- **Huidige functie:** Managing partner van Bencis Capital Partners, Belgium, Netherlands, Germany (Culliganlaan 2 E, 1831 Diegem)
- **Huidige mandaten:** Lotus Bakeries NV, Bencis Capital Partners en dochtervennootschappen
- **Eerdere mandaten:** Van de Velde NV



Mevrouw Diana Monissen

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020, lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

Haar diepgaande kennis en langdurige internationale ervaring in de gezondheidszorg, bijvoorbeeld in Nederland, dragen bij aan de groei van het bedrijf.

Haar gevoeligheid voor human resources is een grote troef in 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

Naast haar algemene managementervaring is haar kennis van financiën en aandelenmarkten een belangrijke toegevoegde waarde voor de onderneming.

- **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
- **Eerdere mandaten:** Assurcard, Allianz Nederland Life, Asset Management BV, UP36 NV, Climmolux Holding NV, Sofiholding NV



De heer Michael Zahn

Onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van de Code 2020.

De heer Michael Zahn draagt bij tot de strategische groei van het bedrijf met zijn uitgebreide professionele ervaring en kennis van de Duitse markt.

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Duits
- **Geboortejaar:** 1963
- **Begin mandaat:** 11.05.2022
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 13.05.2026
- **Huidige functie:** plaatsvervangend voorzitter van de adviesraad van DIC Assets AG (Neue Mainzer Str. 20, 60311 Frankfurt am Main, Duitsland)
- **Huidige mandaten:** DIC Asset AG
- **Eerdere mandaten:** Deutsche Wohnen SE, TLG Immobilien AG, Scout24, GSW Immobilien AG

Hernieuwing en benoeming van bestuurders

De gewone algemene vergadering van 11.05.2022 keurde de hernieuwing van het mandaten van de heer Jean-Pierre Hanin en van de heer Jean Kotarakos als bestuurder-directeur. Hun ambtstermijn loopt af op 13.05.2026. Ze blijven optreden als respectievelijk Chief Executive Officer en Chief Financial Officer.

De gewone algemene vergadering van 11.05.2022 keurde eveneens de benoeming van mevrouw Annelleen Desmyter en de heer Michael Zahn als onafhankelijke bestuurders goed, in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, voor een peridode van vier jaar. Hun ambtstermijn loopt af op 13.05.2026.

Het mandaat van mevrouw Kathleen van den Eynde loopt af aan het einde van de algemene vergadering van 10.05.2023 en wordt niet verlengd. De raad van bestuur bedankte mevrouw Kathleen van den Eynde hartelijk voor haar bijdrage aan de vergaderingen van de raad van bestuur sinds 2015.

De vennootschap is bezig met de identificatie van een nieuwe kandidaat-bestuurder, wiens benoeming, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020 zal worden voorgesteld aan de algemene vergadering van 10.05.2023 voor een termijn van vier jaar.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 voorstellen de heer Benoit Graulich te herbenoemen als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020 voor een termijn van vier jaar.

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Gedurende het hele jaar heeft de raad van bestuur bijzondere aandacht besteed aan onderwerpen met betrekking tot maatschappelijk verantwoord ondernemen, zowel op het gebied van milieu, maatschappij als bestuur, en steeds in het kader van een globale strategie.

De raad van bestuur heeft het in kaart brengen van de belangrijkste risico's van de onderneming geëvalueerd om te beschikken over een actuele globale visie en een adequaat actie- en controleplan.

De vennnootschap heeft ook gewerkt aan een herdefiniëring van de waarden die de interactie met alle stakeholders bepalen. Deze waarden waren het resultaat van een culturele analyse, waarvan het resultaat gedragingen aangaf die essentieel werden geacht voor de verwezenlijking van de bedrijfsdoelstelling van de vennootschap.

Deze herdefiniëring van de bedrijfswaarden ging gepaard met een grondige herziening van de verschillende beleidslijnen inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen die binnen de groep gelden, zowel wat betreft het Governance Charter als de verschillende interne en externe beleidslijnen. Dit onderzoek werd uitgevoerd door alle organen van de onderneming, zowel de raad van bestuur als zijn comités. In dit verband werd het Corporate Governance Charter ter wille van de duidelijkheid in zijn geheel herzien, zonder dat er evenwel belangrijke wijzigingen werden aangebracht. Ook de gedragscode, de code ter voorkoming van marktmisbruik en de whistleblowing-procedure werden herzien. In boekjaar 2022 werden ook nieuwe beleidslijnen ontwikkeld, zoals het mensenrechtenbeleid, de gedragscode voor leveranciers en het beleid inzake corruptiebestrijding, fraude en witwassen. In 2023 zal ook ander intern beleid in verband met maatschappelijk verantwoord ondernemen worden uitgevoerd.

Nog steeds met het oog op goed bestuur heeft de raad van bestuur dit jaar met de hulp van een externe consultant een grondige evaluatie ondergaan, waardoor concrete actiepunten konden worden vastgesteld met het oog op de financiële, economische en sociale uitdagingen die zich aandienen.

De raad van bestuur heeft zijn algemene samenstelling ook bekeken in het kader van een diepgaande langetermijnaanpak en het streven naar duurzame waardecreatie voor de onderneming.

De raad van bestuur zag er onder meer op toe dat er adequate en gepersonaliseerde introductieprogramma's werden opgezet in overeenstemming met het profiel van de nieuwe bestuurders die in de loop van het jaar tot de raad van bestuur toetraden.

Ten slotte bleef de raad van bestuur bijzondere aandacht besteden aan het onderhouden en ontwikkelen van de dialoog met zijn aandeelhouders. In dit verband werd een webcastsysteem opgezet om de aandeelhouders in staat te stellen de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 live te volgen, zonder evenwel aan de stemming te kunnen deelnemen. Het bedrijf heeft echter geen verzoeken ontvangen om deze vergadering live te volgen.

Naast deze onderwerpen heeft de raad van bestuur zich tijdens acht vergadering uitgesproken over verschillende dossiers in de volgende domeinen:

Strategie

- de opvolging van de strategie en de ontwikkeling van Cofinimmo, met inbegrip van het ESG-beleid (environmental, social en governance)

Vastgoed

- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en (her)ontwikkelingsdossiers waaronder de verwerving van zorgvastgoed; en de participatie in het kapitaal van vastgoedvennootschappen;
- twee kapitaalverhogingen door inbreng in natura van zorgvastgoedactiva in het kader van het toegestaan kapitaal;
- de verkoop van kantoorgebouwen en distributienetten;
- de goedkeuring van het fusievoorstel in het kader van een verrichting gelijkgesteld met een fusie door overneming van de vennootschappen Rheastone 3 NV, Rheastone 4 NV en Rheastone 5 NV.

Financieel

- de opvolging van de financiering van de vennootschap;
- een kapitaalverhoging via inbreng in natura van een keuzedividend in het kader van het toegestane kapitaal;
- de aankoop van eigen aandelen van een dochtervennootschap van de groep in het kader van de vereenvoudiging van de holdingstructuur.

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

- grondige reflectie over haar samenstelling in de toekomst;
- de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele vergoeding;
- grondige evaluatie van de raad van bestuur met een externe consultant;
- het voorstel om met ingang van het begrotingsjaar 2023 een nieuwe accountant te benoemen;
- de volledige herziening van het corporate governance charter.

Samenstelling van de raad

- het voorstel tot verlenging van de mandaten van de heren Jean-Pierre Hanin en Jean Kotarakos als bestuurder-directeur op de gewone algemene vergadering van 11.05.2022;
- het voorstel om mevrouw Anneleen Desmyter en de heer Michael Zahn te benoemen als onafhankelijke bestuurders, overeenkomstig artikel 7:87 §1 van het WVV en bepaling 3.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2020.



▶ **Kantoorgebouw Meeûs 23 - 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 activiteitensector van de vennootschap. Ten minste één lid is bekwaam op het vlak van boekhouding en audit.

De huidige samenstelling van het auditcomité en de taken die eraan zijn toegekend, vervullen de voorwaarden opgelegd door de wet van 17.12.2008 betreffende de oprichting van een auditcomité binnen beursgenoteerde en financiële vennootschappen en door de wet van 07.12.2016 tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. De werkingsregels van het auditcomité zijn opgenomen in het corporate governance charter.

Activiteitenverslag van het auditcomité

In de loop van 2022 vergaderde het auditcomité zes 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 aanbeveling voor de benoeming van een nieuwe accountant vanaf het begrotingsjaar 2023
- de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de procedures inzake interne controle en IT;
- de lijst met aanbevelingen van de interne auditeur;
- interne auditverslagen over de volgende onderwerpen: de teams in Nederland, Frankrijk, Spanje en Duitsland; investerings- en desinvesteringsactiviteiten; nieuwe werkmethoden, waaronder de invoering van IT-procedures voor telewerken;
- de planning voor 2022 en 2023 van interne auditmissies;
- de evolutie van de macro-economische context (inflatie, rentevoeten enz.) en de gevolgen daarvan voor de vennootschap;
- herziening van het rapport betreffende fiscale risico's;
- de belangrijke risico's;
- de lijst van incidenten;
- de lopende geschillen;
- de interne waardering van de portefeuille;
- 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.

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 2022 heeft het comité bijzondere aandacht besteed aan de lancering van een grondige evaluatie van de raad van bestuur in het licht van de huidige economische en sociale uitdagingen, maar ook aan een grondige herziening van het governance charter.

Het comité vergaderde vier maal. De belangrijkste behandelde onderwerpen waren:

Samenstelling van de raad

- de aanbeveling om het mandaat van twee uitvoerende bestuurders, de heren Jean-Pierre Hanin en Jean Kotarakos, te verlengen;
- de aanbeveling van de benoeming van twee niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, mevrouw Anneleen Desmyter en de heer Michael Zahn.

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;
- benchmarking en reflectie over de samenstelling van het Long Term Incentive Plan, met inbegrip van de ESG Key Performance Indicators;
- de voorbereiding van de doelstellingen 2023 van de leden van het uitvoerend comité;
- het jaarlijkse onderzoek van de vaste berzoldiging 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 aanbeveling om het bezoldigingsbeleid voor niet-uitvoerende bestuurders te wijzigen.

Governance

- opstelling van het bezoldigingsverslag;
- de opstelling van de verklaring inzake corporate governance;
- reflectie over de samenstelling van de raad van bestuur;
- reflectie over diepgaande ESG-governance;
- 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;
- het uitvoeren van een grondige evaluatie van de raad van bestuur met een externe consultant;
- zijn eigen evaluatie.



▶ Jean Kotarakos, Chief Financial Officer
▶ Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General
▶ Sébastien Berden, Chief Operating Officer Healthcare
▶ Yeliz Bicici, Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development
▶ Jean-Pierre Hanin, Chief Executive Officer

Uitvoerend comité

Huidige samenstelling

De raad van bestuur delegeerde bepaalde bijzondere bevoegdheden aan een uitvoerend comité, waarvan de leden al dan niet bestuurders zijn. Bovendien heeft de raad van bestuur het dagelijks beheer van de vennootschap toevertrouwd aan elk van de leden van dit uitvoerend comité waarvan de oprichting en het bestaan wordt bepaald door artikel 13 van de nieuwe statuten.

Het uitvoerend comité is samengesteld uit vijf leden. Naast zijn voorzitter, de heer Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer) bestaat het ook nog uit de volgende leden: de heer Jean Kotarakos (Chief Financial Officer), mevrouw Françoise Roels (Chief Corporate Affairs & Secretary General), de heer Sébastien Berden (Chief Operating Officer Healthcare) en mevrouw Yeliz Bicici (Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development).

Elk lid van het uitvoerend comité is bevoegd voor een specifiek domein. Het comité komt wekelijks samen. Overeenkomstig artikel 14 van de wet van 12.05.2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het uitvoerend comité effectieve leiders zoals bedoeld in dit artikel en zijn ze tevens belast met het dagelijkse beheer van de vennootschap.

De werkingsregels van het uitvoerend comité zijn opgenomen in het corporate governance charter.



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. Hij bezit eveneens verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Tijdens zijn carrière bekleedde Jean Kotarakos talrijke financiële functies binnen vennootschappen. Na een tiental jaar bij KPMG en D'Ieteren trad hij in dienst bij Aedifica waar hij Chief Financial Officer was van 2007 tot mei 2018.



Françoise Roels

Chief Corporate Affairs & 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 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/JP 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), heeft het General Management Program aan de Harvard Business School afgerond, en volgde een postuniversitaire opleiding in engergy engineering (Universteit Gent) en financiële analyse. 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 2022 heeft de raad van bestuur met de hulp van een externe consultant een grondige evaluatie uitgevoerd. Verschillende aspecten zijn onderzocht en voor elk daarvan zijn bevindingen en aanbevelingen ter verbetering geformuleerd, die zijn opgenomen in een actieplan dat door de verschillende betrokken partijen zal worden uitgevoerd en gecontroleerd.

Voorts heeft de raad van bestuur, onder toezicht van de voorzitter, met elk van de bestuurders diepgaand overleg gepleegd om de gewenste evolutie van zijn samenstelling te bepalen.

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 herziet 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.

Zo heeft de raad van bestuur in 2022 een interne evaluatie gestart van de twee uitvoerende bestuurders wier mandaat op de algemene vergadering van 11.05.2022 moest worden hernieuwd, namelijk de heer Jean-Pierre Hanin en de heer Jean Kotarakos. 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 - Turku (FI)

Regelgeving en procedures

▶ **Woonzorgcentrum - Heerlen (NL)**



Voorkoming van belangenconflicten

Inzake de voorkoming van belangenconflicten is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van het WVV (artikels 7:96 en 7:97) en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-regelgeving inzake integriteitsbeleid en betreffende bepaalde verrichtingen bedoeld in artikel 37 van de GVV-wet.

De bestuurders en de leden van het uitvoerend comité 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 2022 gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 7:96 van het WVV. Tijdens de zitting van 24.02.2022 heeft de raad van bestuur beraadslaagd over de volgende punten in verband met de leden van het uitvoerend comité: het behalen van de doelstellingen 2021, de variabele vergoeding 2021, de vaste vergoeding 2022, de hernieuwing van het mandaat van twee uitvoerende bestuurders.

Uittreksel van het proces-verbaal van de raad van bestuur van 24.02.2022

'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.

Realisatie van de doelstellingen 2021

De voorzitter brengt aan de leden van de raad verslag uit over de beraadslagingen van het CBB van 23.02.2022. 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 144,72 % - aangepast tot 150 % - voor de CEO en 136,72 % voor de andere leden van het uitvoerend comité en van de KPI's met betrekking tot de LTI op 140,54 % aangepast tot 150 % voor de CEO en 103,04 % voor de andere leden van het uitvoerend comité.

*Het percentage van de variabele STI-bezoldiging dat wordt toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging bedraagt aldus 60 % (40 % * 150 %) voor de CEO en 54,69 % (40 % * 136,72 %) voor*

*de andere leden van het uitvoerend comité. Het percentage van de variabele LTI-vergoeding dat wordt toegepast op de overeengekomen vaste jaarlijkse bezoldiging bedraagt aldus 60 % (40 % * 150 %) voor de CEO en 41,22 % (40 % * 103,04 %) voor de andere leden van het uitvoerend comité.*

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.

Jaarlijkse herziening van de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

Op voorstel van het CBB, besluit de raad om de vaste jaarlijkse vergoedingen als volgt te verhogen:

- *Jean-Pierre Hanin: + 60.000 EUR (of 600.000 EUR)*
- *Jean Kotarakos: + 35.000 EUR (of 360.000 EUR)*
- *Françoise Roels: + 30.000 EUR (of 330.000 EUR)*
- *Yeliz Bicici: + 30.000 EUR (of 320.000 EUR)*
- *Sébastien Berden: + 30.000 EUR (of 320.000 EUR)*

Deze verhoging geldt vanaf 01.01.2022.

Hernieuwing van de mandaten van twee uitvoerende bestuurders

Op aanbeveling van de CBB besluit de raad voor te stellen de mandaten van de heren Jean-Pierre Hanin en Jean Kotarakos als uitvoerende bestuurders te hernieuwen voor een periode van vier jaar. Indien zij door de algemene vergadering van 11 mei 2022 worden goedgekeurd, loopt hun mandaat af aan het einde van de algemene vergadering van 2026.'

Gedragscode

De gedragscode is een integraal onderdeel van de bedrijfscultuur van de vennootschap, die voorbeeldig gedrag eist van de leden van de bedrijfsorganen en het personeel. Het legt de nadruk op eerlijkheid, integriteit en hoge ethische normen in de bedrijfsvoering. De code voorziet uitdrukkelijk in regels inzake belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties met financiële instrumenten, mededinging, bestrijding van fraude en witwaspraktijken en relatiegeschenken.

Klokkenluidersbeleid

Cofinimmo beschikt reeds over een klokkenluidersprocedure die 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. Dit klokkenleidersbeleid is in overeenstemming met richtlijn (EU) 2019/1937 van het Europees parlement en de raad van 23.10.2019 betreffende de bescherming van personen die schendingen van het recht van de Unie melden en de wet van 28.11.2022 inzake de bescherming van personen die schendingen van EU- of nationaal recht binnen een rechtspersoon in de privésector melden.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Overeenkomstig de beginselen en waarden van de vennootschap, werd een code ter voorkoming van marktmisbruik 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 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 deze code zijn afgestemd op de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de raad van 16.04.2014 betreffende marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

Preventie van risico's tegen corruptie en witwaspraktijken

Cofinimmo heeft een anticorruptie-, fraude- en witwasbeleid en een gedragscode voor leveranciers ingevoerd, waardoor zij het aangaan van een zakelijke relatie kan onderwerpen aan een voorafgaand onderzoek naar de risico's van witwassen en financiering van terrorisme, afhankelijk van het profiel van de tegenpartij of de betrokken operatie.

Bescherming van persoonsgegevens

De algemene verordening gegevensbescherming (GDPR) beschermt het fundamentele recht van personen op bescherming van hun persoonsgegevens. In deze context heeft Cofinimmo een vertrouwelijkheidsbeleid voor haar activiteiten ingevoerd. Met leveranciers, onderaannemers en andere tegenpartijen worden specifieke gegevensbeschermingsovereenkomsten gesloten.

Cybersecurity

Cybersecurity is een van de belangrijkste aandachtspunten van de raad van bestuur, gezien de schadelijke gevolgen van een cyberaanval, zowel voor de reputatie en de geloofwaardigheid van de onderneming als voor de financiële verliezen als gevolg van bedrijfsonderbreking of gegevensverlies. De raad van bestuur wil erop toezien dat dit aspect in het bijzonder wordt gecontroleerd. Voor de leden van het bedrijf worden regelmatig opleidingen en acties georganiseerd.

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 2022, met uitzondering van de innovatie in bouw- en zware renovatieprojecten vermeld in het hoofdstuk 'Transacties en verwezenlijkingen in 2022'.



▶ **Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)**

Vertegenwoordigings-bevoegdheid

Artikel 17 van de statuten bepaalt dat, behoudens bijzondere delegering van de raad van bestuur, de vennootschap in al haar handelingen, met inbegrip van degene waarbij een openbaar of ministerieel ambtenaar betrokken is, evenals voor het gerecht, hetzij als eiser hetzij als verweerder, geldig vertegenwoordigd is door hetzij twee bestuurders die gezamenlijk optreden, hetzij binnen de grenzen van de bevoegdheden van het uitvoerend comité, door twee leden van dit comité die gezamenlijk optreden, hetzij, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee afgevaardigden van dit bestuur die gezamenlijk optreden.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door de bijzondere mandatarissen van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen daarvoor is toegekend door de raad van bestuur of het uitvoerend comité of, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee afgevaardigden van dit bestuur die gezamenlijk optreden. Bijgevolg vertegenwoordigen en verbinden de volgende personen de vennootschap op geldige wijze voor al haar handelingen en verplichtingen tegenover derden of openbare of private diensten, met ondertekening door twee van hen samen:

- de heer Jean-Pierre Hanin, afgevaardigd bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité;
- de heer Jean Kotarakos, bestuurder, lid van het uitvoerend comité;
- mevrouw Françoise Roels, bestuurder, lid van het uitvoerend comité;
- de heer Sébastien Berden, lid van het uitvoerend comité;
- mevrouw Yeliz Bicici, lid van het uitvoerend comité.

De raad van bestuur heeft bepaalde bijzondere bevoegdheden gedelegeerd aan het uitvoerend comité krachtens een notariele 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 366 tot 375 van dit document. De statuten van de vennootschap werden gewijzigd op 09.05.2022, op 07.06.2022, op 15.12.2022 en op 22.12.2022.

Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007

In overeenstemming met artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, maakt de vennootschap de factoren die een impact kunnen hebben, bekend en licht, in voorkomend geval, de impact bij een openbaar overnamebod (OOB) toe.

Kapitaalstructuur

Op de afsluitingsdatum van dit document bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.761.871.620,76 EUR en is vertegenwoordigd door 32.877.729 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

Wettelijke, statutaire beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van de vennootschap is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. In overeenstemming met principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten niet-uitvoerende bestuurders 20 % van hun netto jaarlijkse bezoldiging in aandelen van de vennootschap investeren. Deze aandelen worden aangehouden gedurende ten minste één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en gedurende ten minste drie jaar na de toekenning ervan. De leden van het uitvoerend comité moeten hun volledige netto variabele bezoldiging op lange termijn besteden aan de verwerving van aandelen van de vennootschap, die zij voor een minimumperiode van drie jaar aanhouden. Overeenkomstig principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité een bepaald aantal aandelen van de vennootschap aanhouden tijdens hun mandaat.

Alle aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel.

Bijzondere zeggenschapsrechten van de houders van effecten

De vennootschap heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Er is geen aandelenplan voor werknemers.

Wettelijk of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen van de vennootschap en haar dochtervennootschappen zijn opgeschort in de zin van artikelen 7:217 en 7:221 van het WVV. Op 31.12.2022 bezat de vennootschap 31.575 eigen aandelen.

Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij de vennootschap en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover de vennootschap er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten

In overeenstemming met artikel 10 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor vier jaar benoemd door de algemene vergadering, die hen te allen tijde kan afzetten. De bestuurders zijn herverkiesbaar. Het mandaat van de uittredende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die hen niet heeft herkozen.

In geval van één of meerdere vrijstaande mandaten, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist.

Aangaande de wijziging van de statuten van de vennootschap, is er geen andere regelgeving dan die bepaald door het WVV en de GVV-wet.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan betreffende de 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 gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van:

1. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap WZC Orroir voor een bedrag van 2.139.953,75 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 2.384.455,15 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalsverhoging werd geregistreerd op 09.05.2022;
2. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een keuzedividend voor een bedrag van 27.658.954,46 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 28.702.987,54 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalsverhoging werd geregistreerd op 07.06.2022;
3. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen van WZC VILLA BATAVIA BV voor een bedrag van 11.882.362,08 EUR (vergezeld van een bruto uitgiftepremie van 7.049.201,46 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalsverhoging werd geregistreerd op 15.12.2022; en
4. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een gebouw voor een bedrag van 21.673.750,38 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 12.417.087,25 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalsverhoging werd geregistreerd op 22.12.2022.

De raad van bestuur is specifiek gemachtigd om, voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 15.01.2020, voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (zelfs buiten de beurs) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving, verkoop en inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115 % van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving en inpandneming) zonder dat Cofinimmo op enig moment meer dan 10 % van het totale aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2022 en op de afsluitingsdatum van dit document bezat Cofinimmo 31.575 eigen aandelen.

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, zijn gewijzigd of verlopen bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod

Het is gebruikelijk om in de financieringsovereenkomsten een 'Change of control' clausule op te nemen die de kredietgever de mogelijkheid biedt om de terugbetaling van de lening te eisen in geval van controlewijziging over de vennootschap. De geschiedenis van de belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen in geval van een controlewijziging na een openbaar overnamebod vóór 2022, kan worden geraadpleegd in het jaarlijks financieel verslag van 2021 en voorgaande jaren, in de rubrieken 'Corporate governanceverklaring', '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 overeenkomst voor de uitgifte van een duurzame benchmarkobligatie op 24.01.2022 bevat een clausule inzake wijziging van zeggenschap die door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 is goedgekeurd. De overeenkomst voor een nieuwe gesyndiceerde lening van 19.05.2022 bevat een controlewijzigingsclausule, waarvan de goedkeuring zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 10.05.2023.

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 recenste bezoldigingsbeleid dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap, in de documentatie die in het kader van de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 ter beschikking is gesteld van de aandeelhouders.

Bezoldigings-verslag

Inleiding

Onderhavig bezoldigingsverslag kadert binnen de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020') en artikel 3:6 § 3, 2e lid van het WVV.

Het bezoldigingsverslag bevat een volledig overzicht van de bezoldiging, inclusief alle voordelen, in welke vorm ook, die in de loop van het boekjaar 2022 toegekend of verschuldigd zijn aan elk van de niet-uitvoerende bestuurders en de leden van het uitvoerend comité.

Het maakt deel uit van het Bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020, overeenkomstig de bepaling 7.3 van de Code 2020. Het werd gewijzigd door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 met betrekking tot de bedragen van de bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders. Het bezoldigingsbeleid kan op de website van de vennootschap worden geraadpleegd, in de documentatie die in het kader van de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 en van 11.05.2022 ter beschikking is gesteld van de aandeelhouders.

De gewone algemene vergadering van 11.05.2022 keurde de wijziging van het bezoldigingsbeleid betreffende de bedragen van de bezoldigingen van de niet-uitvoerende bestuurders goed, met ingang van 01.01.2022. Het bedrag van hun bezoldiging was immers niet aangepast sinds de algemene vergadering van 28.04.2006, behalve de toekenning van 1.000 EUR 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 zijn 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. Alleen de bedragen van deze bezoldiging zijn als volgt aangepast:

- 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).

Daarnaast is de bezoldiging van de voorzitter van de raad van bestuur als volgt aangepast:

- 100.000 EUR per jaar voor zijn verantwoordelijkheden op bestuursniveau;
- 12.500 EUR voor het voorzitterschap van het CBB; en
- zitpenningen van 1.000 EUR per vergadering van het CBB,

in plaats van de 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 2023 heeft de raad van bestuur, om rekening te houden met de financiële gevolgen van de inflatie, besloten het bedrag van de jaarlijkse vaste vergoeding van de leden van het uitvoerend comité krachtens hun managementovereenkomst te verhogen met 5%, hetzij een brutobedrag van 30.000 EUR voor de CEO, 18.000 EUR voor de CFO, 16.500 EUR voor de CCA&SG, en 16.000 EUR voor elk van de COO's. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering van de werknemers (de salarissen van de werknemers zijn op 1 januari 2023 geïndexeerd met 11,08% overeenkomstig de geldende collectieve arbeidsovereenkomst).

De raad van bestuur heeft het type, de structuur en het niveau van het variabele bezoldigingsplan op lange termijn herzien om zich ervan te vergewissen dat de onderdelen van het plan nog steeds afgestemd zijn op de belangen van de aandeelhouders en marktconform zijn, en tegelijk motiverend zijn voor de leden van het uitvoerend comité. Aangezien de onderneming zich nog in het proces van strategische transformatie bevindt, is de raad van bestuur van oordeel dat het in dit stadium niet aangewezen is het bezoldigingsplan op lange termijn te wijzigen.

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 werd aangenomen en werd gewijzigd door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022. In 2023 wordt geen verhoging voorgesteld.

Aanwezigheden van de niet-uitvoerende bestuurders in 2022

Naam, Functie	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Audit-comité
Jacques van Rijckevorsel – Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	8/8	4/4	6/6
Inès Archer-Toper – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	7/8		6/6
Olivier Chapelle – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	6/8	4/4	
Anneleen Desmyter – Niet-uitvoerend bestuurder - Begin van het mandaat op 08.06.2022	3/3		
Xavier de Walque – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	8/8		6/6
Maurice Gauchot – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	8/8	4/4	
Benoit Graulich – Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van het auditcomité	8/8		6/6
Diana Monissen – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	8/8	4/4	
Kathleen van den Eynde – Niet-uitvoerend bestuurder	8/8		
Michael Zahn – Niet-uitvoerend bestuurder - Begin van het mandaat op 11.05.2022	4/4		

De aanwezigheden van de leden van het uitvoerend comité zijn terug te vinden op de volgende bladzijde.

Aantal aandelen in bezit

Het aantal aandelen dat niet-uitvoerende bestuurders bezitten, houdt rekening met de eis van de Code 2020 dat een deel van hun bezoldiging in de vorm van aandelen moet zijn. De raad van bestuur heeft deze aandelengrens vastgesteld op 20 % van de jaarlijkse bezoldiging na aftrek van de roerende voorheffing. Om aan deze eis te voldoen en in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid, hebben bepaalde bestuurders het nodige aantal aandelen verworven om de resterende periode van hun mandaat te dekken.

Naam, Functie	Aantal aandelen
Jacques van Rijckevorsel – Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	1.073
Inès Archer-Toper – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	448
Olivier Chapelle – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	1.078
Anneleen Desmyter – Niet-uitvoerend bestuurder	40
Xavier de Walque – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	753
Maurice Gauchot – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	426
Benoit Graulich – Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van het auditcomité	978
Diana Monissen – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	275
Kathleen van den Eynde – Niet-uitvoerend bestuurder	0*
Michael Zahn – Niet-uitvoerend bestuurder	600

* Overeenkomstig het bezoldigingsbeleid zijn de bestuurders die een institutionele aandeelhouder vertegenwoordigen niet onderworpen aan de regel van de verplichting tot herbelegging in Cofinimmo aandelen, voor zover zij hun bezoldiging doorstorten aan de aandeelhouder die zij vertegenwoordigen.

Totale bezoldiging 2022

Naam, Functie	Vaste bezoldiging als bestuurder (bruto, in EUR)
Jacques van Rijckevorsel – Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	116.500
Inès Archer-Toper – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	64.750
Olivier Chapelle – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	55.250
Anneleen Desmyter –Niet-uitvoerend bestuurder – Begin van het mandaat op 08.06.2022	25.000
Xavier de Walque – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	62.250
Maurice Gauchot* – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	65.250
Benoit Graulich – Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van het auditcomité	68.500
Diana Monissen – Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	66.250
Kathleen van den Eynde – Niet-uitvoerend bestuurder	50.000
Michael Zahn** – Niet-uitvoerend bestuurder – Begin van het mandaat op 11.05.2022	33.000

* Maurice Gauchot ontvangt sinds 2022 bestuurdersvergoedingen in het kader van zijn mandaten als onafhankelijk bestuurder in de dochtervennootschappen PUBSTONE GROUP en PUBSTONE, institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen van de groep Cofinimmo. Het bedrag van de zitpenningen voor 2022 bedraagt 1.000 EUR per vergadering van de raad van bestuur, nl. 2.000 EUR voor de twee vergaderingen van de raad van bestuur van PUBSTONE GROUP en 3.000 EUR voor de drie vergaderingen van de raad van bestuur van PUBSTONE.

**Michael Zahn heeft een consultancycontract gesloten met Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, een dochtervennootschap van de Cofinimmo groep, in het kader van de ontwikkeling en implementatie van de ontwikkelingsstrategie van de Duitse activiteiten van Cofinimmo op het gebied van zorgvastgoed in Duitsland. In het kader van dit contract ontving Michael Zahn 38.333 EUR btw niet inbegrepen. Dit bedrag is niet van dien aard dat zijn status van onafhankelijk bestuurder overeenkomstig artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020 ter discussie komt te staan.



▶ **Woonzorgcentrum - Leipzig (DE)**

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.

Aanwezigheden van de leden van het uitvoerend comité in 2022

Naam, Functie	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Audit-comité
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	8/8	4/4*	6/6*
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	8/8	4/4*	6/6*
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	8/8		6/6*
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	8/8*		
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	8/8*		

* De leden van het uitvoerend comité wonen de vergaderingen bij als genodigden.

Totale bezoldiging 2022

Naam, Functie	1. Vaste bezoldiging		2. Variabele bezoldiging	
	Basisbezoldiging[1]	Bijkomende voordelen	1 jaar variabel - STI[2]	Meerjarig variabel - LTI
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	600.000 EUR	25.492 EUR	234.960 EUR	270.420 EUR
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	360.000 EUR	23.776 EUR	126.576 EUR	144.252 EUR
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	330.000 EUR	20.461 EUR	116.028 EUR	132.231 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	320.000 EUR	22.003 EUR	117.632 EUR	131.424 EUR
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	320.000 EUR	24.584 EUR	117.632 EUR	131.424 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 2022

Variabele bezoldiging op korte termijn

Het bedrag van de variabele bezoldiging op korte termijn wordt bepaald op basis van de daadwerkelijke verwezenlijking van kwantitatieve en kwalitatieve kortetermijndoelstellingen, die jaarlijks door de raad van bestuur op voorstel van het CBB worden vastgesteld.

Na controle door het auditcomité van de gegevens die als basis dienen voor de KPI's, beoordeelde het CBB de verwezenlijking van de doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité.

Voor het boekjaar 2022, heeft de raad van bestuur op 24.02.2022 deze prestatiecriteria vastgesteld en op 15.03.2023 beslist om de variabele bezoldiging die verschuldigd is aan de leden van het uitvoerend comité op basis van de verwezijnlijking van deze criteria toe te kennen aan 97,90 % voor de CEO, en tussen 87,90 % en 91,90 % voor de andere leden van de leden van het uitvoerend comité. Het percentage van de variabele STI-vergoeding dat wordt toegepast op de gewone vaste jaarlijkse vergoeding bedraagt dus 39,16 % voor de CEO en tussen 35,16 % en 36,76 % voor de andere leden van het uitvoerend comité.

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2022	Verwezenlijking
SHORT-TERM INCENTIVE PLAN				
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	25 %	6,90 EUR	6,95 EUR	25,18 %
Operationele marge	10 %	80,90 %	81,00 %	10,01 %
Strategische groei	25 %	Investeringen 600 miljoen EUR Desinvesteringen 140 miljoen EUR	Investeringen 562 miljoen EUR Desinvesteringen 144 miljoen EUR	22,72 %
Bezettingsgraad van de portefeuille	10 %	98,80 %	98,70 %	9,99 %
Speciale projecten	10 %	100 %	0,00 %	0,00 %
Persoonlijke doelstellingen				
Jean-Pierre Hanin	20 %	Doorslaggevende betrokkenheid bij de verschillende verwervings- en desinvesteringsdossiers en leiderschap bij het operationele beheer van de vennootschap	Doelstelling overschreden	30,00 %
Jean Kotarakos	20 %	Duurzame financiering en optimale marktvoorwaarden	Doelstelling behaald	20,00 %
Françoise Roels	20 %	Eerste reeks ESG-maatregelen	Doelstelling behaald	20,00 %
Sébastien Berden	20 %	Gegevensbeheer over uitbaters en activa	Doelstelling overschreden	24,00 %
Yeliz Bicici	20 %	Desinvesteringen van het distributienet Cofinimur I - deel II	Doelstelling overschreden	24,00 %

3. Uitzonderlijke elementen	4. Pensioen	5. Totale bezoldiging	6. Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	100.000 EUR	1.230.872 EUR	Vast:	58,94 %
			Variabel	41,06 %
	62.000 EUR	716.604 EUR	Vast:	62,21 %
			Variabel:	37,79 %
	62.000 EUR	660.720 EUR	Vast:	62,43 %
			Variabel:	37,57 %
	62.000 EUR	653.059 EUR	Vast:	61,86 %
			Variabel	38,14 %
	62.000 EUR	655.640 EUR	Vast:	61,01 %
			Variabel	37,99 %

Variabele bezoldiging op lange termijn

Het bedrag van de variabele bezoldiging op lange termijn wordt bepaald op basis van de daadwerkelijke verwezenlijking van kwantitatieve prestatiecriteria over een meerjarenperspectief en van ESG- en persoonlijke prestatiecriteria ter ondersteuning van dit meerjarenperspectief, die jaarlijks door de raad van bestuur op voorstel van het CBB worden vastgesteld.

Voor het boekjaar 2022 heeft de raad van bestuur op 24.02.2022 deze prestatiecriteria vastgesteld en op 15.03.2023 beslist om de variabele remuneratie die verschuldigd is aan de leden van het uitvoerend comité op basis van de vervulling van deze criteria toe te kennen van 112,68 % voor de CEO en van 100,18 % tot 102,68 % voor de andere leden van het uitvoerend comité. Het percentage van de variabele LTI-vergoeding dat wordt toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele vergoeding bedraagt dus 45,07 % voor de CEO en 40,07 % tot 41,07 % voor de andere leden van het uitvoerend comité.

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2022	Verwezenlijking
LONG-TERM INCENTIVE PLAN				
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	25 %	6,90 EUR	6,95 EUR	25,18 %
Dividend	25 %	6,20 EUR	6,20 EUR	25,00 %
Uitvoering van de ESG-strategie	25 %	Aangepaste lineaire benadering 164 kWh/m²	158 kWh/m²	25,00 %
Persoonlijke doelstellingen				
Jean-Pierre Hanin	25 %	Strategische herstructurering	Doelstelling overschreden	37,50 %
Jean Kotarakos	25 %	Duurzame obligatie van benchmarkgrootte	Doelstelling behaald	25,00 %
Françoise Roels	25 %	Herstructurering Socimi	Doelstelling behaald	25,00 %
Sébastien Berden	25 %	Inbreng in natura in zorgvastgoed	Doelstelling overschreden	27,50 %
Yeliz Bicici	25 %	Desinvesteringen in de kantoorsector	Doelstelling overschreden	27,50 %

De percentages van de toegekende bonusdoelstelling zijn bepaald op basis van de mate waarin het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel en het dividend worden geanalyseerd in het kader van een langetermijnstrategie die een evolutie van deze parameters in overeenstemming met het budget laat zien, zoals hieronder geïllustreerd:

Vennootschap	2018	2019	2020	2021	2022
EPS	6,55 EUR	6,81 EUR	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR
Dividend	5,50 EUR	5,60 EUR	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR

Met betrekking tot de uitvoering van de ESG-strategie, en zoals aangekondigd in het bezoldigingsverslag 2021, is het doel de energie-intensiteit van de zorg- en kantoorvastgoedportefeuille te verminderen tot 130 kWh/m² in het kader van het 30³-project. Een lineaire benadering van het 30³-project zou een vermindering tot respectievelijk 160 kWh/m² en 155 kWh/m² tegen 2023-2024 inhouden. De rotatie van de portefeuille, zowel wat betreft verwervingen als verkopen, het onderhouds- en renovatieprogramma en de projectontwikkelingen garanderen geen perfecte afstemming op een lineaire aanpak. Daarom wordt rekening gehouden met een aangepaste aanpak in een zogenaamd 'corrigerend' capex-plan om de verwezenlijking van de doelstelling voor de uitvoering van de ESG-strategie en meer bepaald van het 30³-project voor het betrokken jaar te beoordelen. Zo werd het niveau voor het jaar 2022 vastgesteld op 164 kWh/m². Het resultaat voor 2022 is 158 kWh/m², dus de doelstelling is bereikt.

De uitstekende resultaten van de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité voor de persoonlijke doelstellingen houden in het bijzonder ook rekening met de doorslaggevende betrokkenheid en impact van de CEO bij de strategische transformatie van de vennootschap en, samen met de COO's, bij de verschillende verwervingen en desinvesteringen, in een onzekere macro-economische context, waardoor Cofinimmo het zorgvastgoed op 70 % van haar geconsolideerde portefeuille van 6,2 miljard EUR kon plaatsen.

De toekenning van de variabele bezoldiging gebeurt in overeenstemming met de voorschriften van artikel 7:91 van het WVV.

Doelstellingen 2023

Op 15.03.2023 analyseerde de raad van bestuur op globaal niveau de verdeling van de verschillende bestanddelen en de voorwaarden voor het ontvangen van de variabele beloning. 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 2023 als volgt zal zijn:

Variabele bezoldiging op korte termijn

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstellingen
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	25 %	6,95 EUR
Operationele marge	15 %	81,90 %
Investeringen	10 %	300 miljoen EUR
Desinvesteringen	20 %	300 miljoen EUR
Bezettingsgraad	10 %	98,50 %
Persoonlijke doelstellingen	20 %	

Variabele bezoldiging op lange termijn

De raad van bestuur achtte het aangewezen om de ESG-criteria uit te breiden met sociale en governance-aspecten.

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstellingen
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	25 %	6,95 EUR
Dividend	25 %	6,20 EUR
ESG		
E - Vermindering van de energie-intensiteit van de zorg- en kantoorgebouwen met 30 % tegen 2030 ten opzichte van het referentieniveau van 2017	5 %	160 kWh/m²
E - EPC-certificering	4 %	75 % van de zones van de gebouwen gecertificeerd
S - Een proactieve dialoog aangaan met huurders via bezoeken ter plaatse	4 %	85 % van de zones van de gebouwen bezocht
S - Een opleidingsbeleid voeren door middel van opleiding en vorming van het personeel	4 %	32 opleidingsuren per werknemer
G - Een financiële strategie ontwikkelen die strookt met de ESG-doelstellingen	4 %	1,6 miljard EUR aan duurzame financiering, exclusief het handelspapierprogramma
G - Medewerkers engageren	4 %	Toezichthoudende structuur voor de naleving van extern en intern beleid
Persoonlijke doelstellingen	25 %	

Aantal aandelen in bezit op 31.12.2022

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
Jean-Pierre Hanin – Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	5.800
Jean Kotarakos – Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	2.274
Françoise Roels – Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	4.783
Sébastien Berden – Chief Operating Officer Healthcare	1.551
Yeliz Bicici – Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	1.613

Ter informatie : de verhouding tussen de totale verloning van de CEO in 2022 en de laagste verloning van de werknemers, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, is 14.

Evenzo is de verhouding tussen de totale jaarlijkse beloning 2022 en de mediane totale jaarlijkse beloning van alle werknemers (exclusief de CEO) 8,6. Ten slotte is het mediane stijgingspercentage van de totale jaarlijkse beloning voor alle werknemers (exclusief de CEO) 5,83 %. Deze gegevens werden berekend rekening houdend met het brutomaandsalaris van werknemers in voltijdse equivalenten op basis van een fulltime betrekking.

2. Vertrekvergoedingen

In het bezoldigingsbeleid zijn voorzieningen voor ontslagvergoedingen opgenomen. Tijdens het boekjaar 2022 werd aan geen enkel lid van het uitvoerend comité een ontslagvergoeding betaald.

3. 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 2022 wordt geen gebruik gemaakt van deze terugvorderingsrechten.

4. Afwijkingen van het bezoldigingsbeleid

Voor het boekjaar 2022 waren er geen afwijkingen van het bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 en werd gewijzigd door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022.

5. Stem van de aandeelhouders

Op 11.05.2022 heeft de gewone algemene vergadering bij afzonderlijke stemming het bezoldigingsverslag voor het op 31.12.2021 afgesloten boekjaar goedgekeurd met de volgende stemverhoudingen: 14.737.628 stemmen 'voor', hetzij 91,15 % van de uitgebrachte stemmen, 1.430.768 stemmen 'tegen', hetzij 8,85 % van de uitgebrachte stemmen en 761.257 'onthoudingen'.

Er wordt aan herinnerd dat de gewone algemene vergadering van Cofinimmo van 13.05.2020 het bezoldigingsbeleid heeft goedgekeurd met de volgende stemverhoudingen: 9.195.749 stemmen 'voor', hetzij 88,11 % van de uitgebrachte stemmen, 977.064 stemmen 'tegen', hetzij 9,36 % van de uitgebrachte stemmen en 264.363 'onthoudingen'. Evenzo is de aanpassing ervan door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 aangenomen met een grote meerderheid van stemmen 'voor', 16.497.810, d.w.z. 97,46 %, 430.273 stemmen 'tegen', d.w.z. 2,54 %, en 1.570 'onthoudingen'.

6. 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 zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders met 15 % te verminderen om een solidariteitsactie in het kader van de COVID-19-pandemie te financieren.

De stijging met 29,5 % in 2022 ten opzichte van 2021 voor de niet-uitvoerende bestuurders houdt enerzijds rekening met het hogere aantal niet-uitvoerende bestuurders (negen in 2021, tien in 2022) en anderzijds met de wijziging van het bezoldigingsbeleid ten aanzien van hen door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022.

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van een voltijds equivalent

De medewerkers van de groep omvatten de medewerkers van de vennootschap Cofinimmo NV en de medewerkers van andere vennootschappen van de groep en internationaal. De gemiddelde lonen werden berekend in voltijdse equivalent en op basis van de som van de maandelijkse brutolonen.

De negatieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kan verklaard worden door het feit dat de nieuwe medewerkers over het algemeen lagere lonen hebben dan het gemiddelde in vergelijking met de voorgaande jaren.

De positieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kan verklaard worden door het feit dat de medewerkers die hun functie hebben beëindigd een lagere loonmassa vertegenwoordigen dan diegenen die het jaar daarop in dienst zijn getreden.

Vergelijking van de evolutie in de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap in de afgelopen vijf boekjaren

Totale bezoldiging					
Jaarlijkse variatie	**2018 vs 2017**	**2019 vs 2018**	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**
Chief Executive Officer	+38,4%	+16,1%	+12,6	+11,7%	-5,9%
Overige leden van het directiecomité/uitvoerend comité	+1,9%	+45,9%	+15,1%	+2,9%	-0,3%
Niet-uitvoerende bestuurders	-1,3%	+16,7%	-28,8%	+13,7%	+29,5%

Prestatie van de vennootschap					
Jaarlijkse variatie	**2018 vs 2017**	**2019 vs 2018**	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**
Nettoresultaat van de kernactiviteiten aandeel groep	+4,3%	+14,8%	+9,0%	+16,9%	+4,9%
Operationele marge	+0,2%	+0,6%	-0,1%	-0,5%	-1,3%
Strategische groei (gemeten met de reële waarde van de portefeuille)	+6,3%	+13,9%	+14,6%	+17,3%	+8,6%
Bezettingsgraad van de portefeuille	+1,3%	+1,3%	+0,4%	+0,7%	+0,6%
Dividend N gestort in N+1	+4,4%	+17,5%	+18,2%	+11,4%	+7,0%

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van een voltijds equivalent

Jaarlijkse variatie	**2018 vs 2017**	**2019 vs 2018**	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**
Medewerkers van de groep	-3,43%	+15,15%	+3,09%	+1,95%	+5,83%
Medewerkers van de vennootschap	+0,77%	+2,52%	-0,23%	+2,65%	+5,39%

Bezoldiging in aandelenopties uitgeoefend in 2022

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 EUR
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	-	01.07.2015 - 16.06.2025	95,03 EUR
			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 EUR
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	-	01.07.2014 - 16.06.2024	88,75 EUR
			Totaal			

7. 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
3.200	**-**	**-**	**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			

▶ Zorgcampus De State Hillegersberg - Rotterdam (NL)



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 Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, 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 BV voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 173.825 EUR (btw niet inbegrepen). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 407.545 EUR (btw niet inbegrepen). Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de statutaire rekeningen van de buitenlandse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria van de groep Deloitte met betrekking tot de wettelijke en andere bijstandsopdrachten, bedroegen 169.020 EUR (btw niet inbegrepen) voor het boekjaar.

Het plafond van 70 % van de audithonoraria voor alle andere diensten aangeboden door de commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, werd gerespecteerd.

Het mandaat als commissaris van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, eindigt na afloop van de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 en kan niet worden hernieuwd. Bij Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en de raad van 16.02.2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang is namelijk een externe roulatieverplichting ingevoerd voor wettelijke auditors van organisaties van openbaar belang. Overeenkomstig dit reglement zal de vennootschap op de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 de benoeming voorstellen van KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper, door de FSMA erkend bedrijfsrevisor, en ingeschreven bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onder het nummer A0253, als commissaris van de vennootschap voor een periode van drie jaar die eindigt op de gewone algemene vergadering van 2026. Op 17.01.2023 heeft de FSMA beslist om, onder voorbehoud van de beslissingen te nemen op de algemene vergadering van 10.05.2023, deze benoeming goed te keuren, die geen aanleiding gaf tot bezwaren met betrekking tot artikel 58 van de wet van 12.05.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Vastgoedexpertise

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen die de groep heeft aangesteld voor de globale waardebepaling van haar vastgoedportefeuille zijn de volgende vennootschappen:

Catella:
- in Frankrijk, Catella Valuation Advisors SAS (RSC Paris B 435 339 098)

CBRE:
- in Finland, CBRE Finland Oy (Register 21970698)

Colliers:
- in Italië, Colliers Real Estate Services Srl (TVA 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 BV (KvK 33260655)
- in Spanje, Cushman & Wakefield RE Consultants Spain SLU (CIF B16690075)
- in Ierland, Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited (Register 443760)

PricewaterhouseCoopers:
- in België, PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CVBA (RPR Brussel 0415 622 333)
- in Nederland, PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV (Kvk 34180284)
- in Duitsland, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirthschaftsprünfungsgesellschaft (HRB 107858)

Jones Lang LaSalle:
- in België, Jones Lang LaSalle BVBA (RPR Brussel 0403 376 874)
- in Spanje, Jones Lang LaSalle España SA (CIF A-78492303)
- 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 CVBA (RPR Brussel 0458 797 033)

Mandaten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op 31.12.2022

Sector	Aantal activa onder mandaat[1]	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
CBRE					
Zorgvastgoed	16	Finland	Olli Kantanen	01.10.2020	30.09.2023
COLLIERS					
Zorgvastgoed	8	Italië	Giuseppe Bonomi	31.03.2022	31.03.2024
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Kantoren	23	België	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
Zorgvastgoed	12	Duitsland	Martin Belik	01.10.2020	30.09.2023
Zorgvastgoed	63	België	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
Zorgvastgoed	46	Frankrijk	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	27	Spanje	James Bird	01.07.2022	30.06.2025
Zorgvastgoed	7	Ierland	Patricia Staunton	30.06.2021	31.12.2023
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	71	Frankrijk	Jean-Philippe Carmaran	01.01.2021	31.12.2023
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	206	Nederland	Frank Adema	31.12.2020	31.12.2022
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	661	België	Gregory Lamarche	30.06.2021	31.12.2022
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Kantoren	22	België	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Vastgoed van distributienetten – Overige	1	België	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	31	België	Geoffrey Jonckheere	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	51	Nederland	Koniwin Domen	01.01.2021	31.12.2023
Zorgvastgoed	44	Duitsland	Dirk Hennig	01.01.2021	31.12.2023
JONES LANG LASALLE					
Kantoren	12	België	Greet Hex	01.01.2020	31.12.2022
Vastgoed van distributienetten – Overige	1	België	Greet Hex	01.01.2020	31.12.2022
Zorgvastgoed	11	Spanje	Lourdes Pérez Carrasco	01.04.2022	31.03.2025
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 en activa bestemd voor verkoop.

Mandaten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op 31.12.2022 voor 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	Anne-Sophie Peltier	01.03.2022	31.12.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Zorgvastgoed	5	Duitsland	Martin Belik	01.10.2020	30.09.2023

Overeenkomstig artikel 47 van de wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's waarderen de deskundigen alle gebouwen van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op het eind van elk boekjaar. 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 erin de waarde ervan op een bepaalde datum vast te stellen, dat wil zeggen de prijs waartegen het goed waarschijnlijk zal worden verhandeld tussen goed geïnformeerde kopers en verkopers en die een dergelijke transactie wensen te verrichten, zonder rekening te houden met enig bijzonder belang tussen hen. Die waarde wordt aangeduid als 'investeringswaarde' wanneer ze overeenkomt met de totale prijs die de koper moet betalen, registratierechten of btw (als het gaat om een aankoop die aan de btw onderworpen is) inbegrepen.).

De reële waarde, zoals bedoeld in het referentieschema IAS/IFRS, wordt verkregen door een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de btw, die de transactiekosten vormen, van de investeringswaarde af te trekken.

Andere transacties dan de verkoop kunnen leiden tot de mobilisering van de portefeuille of van een deel ervan, zoals blijkt uit de transacties die Cofinimmo heeft uitgevoerd sinds ze het statuut van GVV (daarvoor Vastgoedbevak) 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 2022 bedroegen de honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille evenals voor de geassocieerde deelnemingen, driemaandelijks berekend op basis van een vast forfait vermeerderd met een eveneens vast tarief, 1.386.964 EUR (btw niet inbegrepen), verdeeld als volgt: 694.191 EUR voor Cushman & Wakefield, 447.787 EUR voor PricewaterhouseCoopers, 117.128 EUR voor Jones Lang LaSalle, 40.500 EUR voor CBRE, 28.000 EUR voor Colliers, 38.987 EUR voor Stadim en 20.100 EUR voor Catella.

jaar-rekeningen



Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)

Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening 234

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening 240

Bijlage 1. Algemene informatie 240
Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes 240
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer 248
Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen 249
Bijlage 5. Sectorinformatie 250
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten 256
Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten 257
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen 257
Bijlage 9. Technische kosten 258
Bijlage 10. Commerciële kosten 258
Bijlage 11. Beheerkosten 258
Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 259
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen 260
Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille 260
Bijlage 15. Financiële inkomsten 260
Bijlage 16. Netto-interestkosten 260
Bijlage 17. Andere financiële kosten 261
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen 261
Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks 261
Bijlage 20. Resultaat per aandeel - aandeel groep 262
Bijlage 21. Goodwill 263
Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen 265
Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen 274
Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa 274
Bijlage 25. Financiële instrumenten 275
Bijlage 26. Financiële vaste activa en vorderingen uit financiële leasing 284
Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop 284
Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen 285
Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa 285
Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa 286
Bijlage 31. Voorzieningen 286
Bijlage 32. Uitgestelde belastingen 286
Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden 287
Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen 287
Bijlage 35. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal 287
Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal 288
Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 288
Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans 290
Bijlage 39. Investeringsverbintenissen 292
Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring 292
Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap 301
Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen 301
Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst 302
Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen 302
Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum 302
Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten 303

Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening 304

Statutaire jaarrekening 308

Verslag van de commissaris inzake de statutaire jaarrekening 316

Geconsolideerde jaarrekening

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2022	2021
A. NETTORESULTAAT			
Huurinkomsten	6	317.761	292.349
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	6.124	7.262
Met verhuur verbonden kosten	6	-1.367	-3
Nettohuurresultaat	5,6	**322.518**	**299.607**
Recuperatie van vastgoedkosten	7	750	411
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	41.781	40.788
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-1.016	-1.987
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-46.499	-44.934
Vastgoedresultaat		**317.534**	**293.885**
Technische kosten	9	-6.128	-6.628
Commerciële kosten	10	-4.360	-2.967
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-3.966	-3.188
Beheerkosten vastgoed	11	-32.209	-27.849
Vastgoedkosten		**-46.663**	**-40.632**
Operationeel vastgoedresultaat		**270.871**	**253.253**
Algemene kosten van de vennootschap	11	-13.804	-11.935
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		**257.067**	**241.318**
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5,12	4.493	7.768
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5,12	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5,13,22	77.460	34.506
Ander portefeuilleresultaat	5,14	-39.466	-34.715
Operationeel resultaat		**299.554**	**248.877**
Financiële inkomsten	15	11.503	11.692
Netto-interestkosten	16	-33.349	-27.343
Andere financiële kosten	17	-1.395	-1.005
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	216.452	40.968
Financieel resultaat		**193.211**	**24.312**
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	1.289	2.305
Resultaat vóór belastingen		**494.054**	**275.493**
Vennootschapsbelasting	19	-11.368	-10.546
Exit taks	19	-118	-1.945
Belastingen		**-11.486**	**-12.491**
Nettoresultaat		**482.568**	**263.002**
Minderheidsbelangen	40	370	-2.666
NETTORESULTAAT – AANDEEL GROEP		**482.938**	**260.337**

(in EUR)			
Nettoresultaat per andeel - aandeel groep	20	**15,09**	**8,78**
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	**14,79**	**8,68**

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2022	2021
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	0	1.873
Omrekeningsverchillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		-1.130	424
Overige elementen van het globaal resultaat		**-1.130**	**2.298**
Minderheidsbelangen	40	0	0
OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		**-1.130**	**2.298**

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2022	2021
C. GLOBAAL RESULTAAT			
Globaal resultaat		**481.438**	**265.300**
Minderheidsbelangen	40	370	-2.666
GLOBAAL RESULTAAT – AANDEEL GROEP		**481.808**	**262.634**

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	31.12.2022	31.12.2021
Vaste activa		**6.558.181**	**5.985.532**
Goodwill	5, 21	27.337	41.627
Immateriële vaste activa	24	2.374	2.487
Vastgoedbeleggingen	5, 22	6.082.541	5.669.990
Andere materiële vaste activa	24	2.357	2.019
Financiële vaste activa	25	198.814	36.145
Vorderingen van financiële leasing	26	161.534	147.999
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1.827	1.687
Uitgestelde belastingen		5.593	3.918
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	75.805	79.661
Vlottende activa		**245.385**	**191.421**
Activa bestemd voor verkoop	5, 27	117.270	39.846
Actifs financiers courants		642	0
Vorderingen van financiële leasing	26	4.139	3.667
Handelsvorderingen	28	39.483	34.835
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	42.940	50.568
Kas en kasequivalenten		19.611	19.857
Overlopende rekeningen	30	21.299	42.648
TOTAAL ACTIVA		**6.803.566**	**6.176.953**

EIGEN VERMOGEN		**3.666.991**	**3.287.533**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		**3.637.413**	**3.233.274**
Kapitaal	blz. 238-239	1.761.872	1.698.517
Uitgiftepremies	blz. 238-239	936.321	916.019
Reserves	blz. 238-239	456.282	358.402
Nettoresultaat van het boekjaar	blz. 238-239	482.938	260.337
Minderheidsbelangen	40	**29.578**	**54.259**
VERPLICHTINGEN		**3.136.575**	**2.889.420**
Langlopende verplichtingen		**2.101.636**	**1.616.425**
Voorzieningen	31	24.302	27.220
Langlopende financiële schulden	25	2.000.483	1.467.877
Kredietinstellingen	25	785.744	771.827
Overige	25	1.214.739	696.050
Andere langlopende financiële verplichtingen	25	15.074	66.305
Uitgestelde belastingen	32	61.776	55.022
Exit taks	32	0	0
Overige	32	61.776	55.022
Kortlopende verplichtingen		**1.034.939**	**1.272.995**
Kortlopende financiële schulden	25	880.054	1.100.189
Kredietinstellingen	25	32.527	126.830
Overige	25	847.526	973.358
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	0	310
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	132.421	148.911
Exit taks	33	2.604	6.704
Overige	33	129.817	142.207
Overlopende rekeningen	34	22.464	23.585
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**6.803.566**	**6.176.953**

Berekening van de schuldratio

(x 1.000 EUR)		2022	2021
Langlopende financiële schulden		2.000.483	1.467.877
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	13.570	11.678
Kortlopende financiële schulden	+	880.054	1.100.189
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	132.421	148.911
Totale schuld	=	**3.026.528**	**2.728.655**
Totaal activa		6.803.566	6.176.953
Afdekkingsinstrumenten	-	172.979	7.541
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	**6.630.587**	**6.169.412**
SCHULDRATIO	=	**45,64 %**	**44,23 %**

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2022	2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		**19.857**	**48.642**
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		482.938	260.337
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		22.726	16.401
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		-4.493	-7.768
Terugboeking van niet-monetaire lasten en opbrengsten	35	-275.569	-53.305
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	-15.184	-15.223
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		**210.418**	**200.442**
Investeringsactiviteiten			
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-1.267	-1.518
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-273.717	-281.574
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-114.143	-82.505
Investeringen in vastgoedbeleggingen	37	-27.099	-17.906
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	4	-61.944	-459.964
Verwervingen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-1.998	-9.491
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	110.429	60.147
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	11.553	61.322
Verkoop van andere activa		0	0
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen		20.769	0
Betaling van de exit taks		-4.412	-1.167
Vorderingen van financiële leasing		3.822	3.138
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		3.621	-15.919
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		**-334.386**	**-745.436**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		0	177.850
Ankoop/verkoop van eigen aandelen		531	967
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-134.962	-107.093
Transacties met OTA-houders	40	-26.081	-26.616
Transacties met minderheidsaandeelhouders	40	582	-1.199
Verhoging van financiële schulden		309.327	485.791
Vermindering van de financiële schulden		-7.891	-464
Ontvangen financiële opbrengsten		16.680	15.633
Betaalde financiële kosten		-34.112	-28.093
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-352	-568
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		**123.722**	**516.209**
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		**19.611**	**19.857**

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(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 de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-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 moedervennootschap	**2.574.775**
Minderheidsbelangen	**74.587**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**2.649.362**

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2021
Kapitaal	**1.698.517**
Uitgiftepremies	**916.019**
Reserves	**358.402**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	60
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-48.643
Beschikbare reserve	403.232
Niet-beschikbare reserve	5.343
Reserve voor eigen aandelen	-2.015
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	424
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0
Nettoresultaat van het boekjaar	**260.337**
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**3.233.274**
Minderheidsbelangen	**54.259**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**3.287.533**

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**

Nettoresultaat verwerking 2021	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 31.12.2022
0	**0**	**63.355**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.761.872**
0	**0**	**50.204**	**0**	**0**	**-29.901**	**0**	**0**	**936.321**
260.337	**-191.134**	**0**	**531**	**0**	**29.901**	**-1.755**	**0**	**456.282**
34.254	0	0	0	0	58.240	0	0	92.555
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.906	0	0	0	0	-3.930	0	0	-10.667
182.556	-191.134	0	0	0	-24.408	-329	0	369.917
1.620	0	0	0	0	0	-295	0	6.667
0	0	0	531	0	0	0	0	-1.483
0	0	0	0	0	0	-1.130	0	-706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-260.337	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**482.938**	**482.938**
0	**-191.134**	**113.559**	**531**	**0**	**0**	**-1.755**	**482.938**	**3.637.413**
0	**-3.776**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-20.536**	**-370**	**29.578**
0	**-194.909**	**113.559**	**531**	**0**	**0**	**-22.291**	**482.568**	**3.666.991**

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening

Bijlage 1. Algemene informatie

Cofinimmo NV (de 'vennootschap') is een openbare GVV (gereglementeerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal 58). De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2022 omvatten de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring is sinds 31.12.2021 geëvolueerd. Cofinimmo verwierf de aandelen van 13 vennootschappen en creëerde vijf nieuwe dochtervennootschappen. De consolidatiekring op 31.12.2022 is weergegeven in Bijlage 40.

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de raad van bestuur van 23.03.2023 en zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 10.05.2023.

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 2021.

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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De principes en methodes die gebruikt werden voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn gelijk aan die in de jaarrekeningen van het boekjaar 2021.

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 hypotheses 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 ze:

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

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

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

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

Wijzigingen in de belangen van de groep in dochtervennootschappen die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarde van de belangen van dochtervennootschappen in het bezit van de groep of van derden wordt aangepast om rekening te houden met de wijzigingen van de respectievelijke belangenniveaus. Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

II Joint ventures

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

III Geassocieerde deelnemingen

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

IV In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle winsten uit intra-groep transacties, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen. De winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding met het belang van de groep in die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de vennootschappen van de groep is opgenomen in Bijlage 40.

D. Goodwill en bedrijfscombinaties

Wanneer de groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa dat beantwoordt aan de definitie van een onderneming ('business') overeenkomstig IFRS 3 - 'Bedrijfscombinaties', worden de activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van de verworven vennootschap aan hun reële waarde geboekt op de verwervingsdatum. De goodwill is het positieve verschil tussen de verwervingskost (verwante verwervingskosten niet inbegrepen), 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 wisselkoersenverschillen 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 31.12.2022 zijn de volgende:

- Slotkoers op 31.12.2022 = 0,88693
- Gemiddelde koers voor het boekjaar = 0,85398

F. Financiële instrumenten

I Afgeleide financiële instrumenten

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

A. Opname van afgeleide financiële instrumenten

Deze afgeleide financiële instrumenten zijn interest rate swaps (IRS) en CAP- of flooropties die worden toegepast als economische afdekkingen. Afgeleiden worden initieel opgenomen tegen reële waarde op de datum waarop de contracten op afgeleide rente-instrumenten worden aangegaan, en worden vervolgens opnieuw gewaardeerd tegen hun reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De hieruit voortvloeiende winst of verlies wordt onmiddellijk in het resultaat opgenomen, tenzij het afgeleide instrument werd toegekend en effectief is als afdekkingsinstrument. In dat geval hangt het moment van opname af van de aard van de afdekkingsrelatie. De groep past geen afdekkingsboekhouding toe.

B. Herwaardering van afgeleide financiële instrumenten

De herwaardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide financiële instrumenten op basis van dezelfde koers- en volatiliteitsveronderstellingen aan de hand van een toepassing van de zelfstandige leverancier van marktgegevens (Bloomberg). Deze herwaardering wordt vergeleken met deze van de banken waarbij elk belangrijk verschil tussen beide herwaarderingen wordt gedocumenteerd (zie ook punt W hierna).

II Geamortiseerde kostprijs en effectieve rentemethode

Interestdragende leningen, met uitzondering van de converteerbare obligatie, worden initieel aan kostprijs geboekt, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de aflossingskost en de aflossingswaarde geboekt wordt in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de methode van effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente.

De financiële activa worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de SPPI-test ('Solely payment of principal and interests'), enerzijds gezien de groep ze wenst aan te houden, en anderzijds gezien de contractuele voorwaarden van het financiële actief op bepaalde data aanleiding geven tot kasstromen die uitsluitend bestaan uit betalingen van hoofdsom en rente.

III Niet langer opnemen van financiële activa/verplichtingen

De groep neemt een financieel actief niet langer in het resultaat op als de contractuele rechten op de kasstromen uit dat actief vervallen of wanneer het financiële actief en vrijwel alle risico's en voordelen van eigendom van het actief worden overgedragen aan een andere partij. Bij het niet langer opnemen van een financieel actief gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, wordt het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de som van de ontvangen vergoeding en vordering opgenomen in het resultaat.

De groep verwijdert de financiële verplichtingen uit de balans wanneer contractuele verplichtingen vervallen of geannuleerd worden.

Ten slotte, wanneer er een wijziging gebeurt in de contractuele rechten of verplichtingen zonder dat dit leidt tot een verwijdering van het onderliggende financiële actief of de financiële verplichting uit de balans, wordt het verschil t.o.v. de nieuwe waarde op de balans erkend in de resultatenrekening.

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 woonzorgcentra in aanbouw of in ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld worden of zullen worden. Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur', of 'Gebouwen beschikbaar voor verkoop' indien ze verkocht zullen worden. De reële waarde van de kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden, vermindert bij nadering van de einddatum van de huurovereenkomst en de begindatum van de werken.

Alle kosten die rechtstreeks met de verwerving en de bouw verbonden zijn en alle daaropvolgende investeringsuitgaven die als verwervingskosten worden gekwalificeerd, worden gekapitaliseerd. Indien de duur van het project een jaar overschrijdt, worden de interestkosten gekapitaliseerd aan een interest die de gemiddelde leningkost van de groep weerspiegelt.

I. Huurcontracten

I De groep als verhuurder

A. Types van langetermijnhuurovereenkomsten

Onder de wetgeving kan vastgoed onder twee verschillende regimes langdurig worden verhuurd:

- gewone langetermijnhuurovereenkomsten: de verplichtingen van de verhuurder blijven in essentie gelijk aan die in alle andere huurovereenkomsten, bv. verzekeren dat de bezette ruimte gedurende de volledige termijn van de overeenkomst beschikbaar blijft voor de huurder. De verhuurder voldoet aan deze verplichting als hij de onderhoudslasten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere schadegevallen draagt;
- langetermijnhuurovereenkomsten die gepaard gaan met de overdracht van een zakelijk recht door de rechtverschaffer aan de begunstigde: in dit geval zal het eigendomsrecht tijdelijk overgedragen worden aan de begunstigde die o.a. de onderhouds- (andere dan huurlasten) en verzekeringskosten zal dragen. Onder deze categorie vallen drie contracttypes onder Belgisch recht: (a) de erfpachtovereenkomst, die minimaal 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.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 befrijfstak 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 bedrijfstak of van een algemeenheid van goederen'. Het resultaat is dat het eigen vermogen van Cofinimmo Offices NV op het ogenblik van de inbreng geen reëlewaardereserves met betrekking tot de door Cofinimmo ingebrachte balansposten bevat. Deze manier van weergeven heeft geen invloed noch op het totaalbedrag van het eigen vermogen noch op de reserves van Cofinimmo Offices NV. Bovendien heeft dit geen invloed gehad op de geconsolideerde reserves of het geconsolideerde eigen vermogen van de groep.

N. Andere langlopende financiële verplichtingen

'Andere langlopende financiële verplichtingen' omvatten voornamelijk de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten, onderschreven door de groep. De groep kan zich ertoe verbinden de belangen, zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt aan de reële waarde opgenomen 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 waarderingen uitgevoerd. De herwaarderingen, met inbegrip van de actuariële verschillen en het rendement van de activa van de regeling (exclusief de interesten), worden onmiddellijk in het resultaat geboekt, en een debet of credit wordt overgedragen in de andere elementen van het globaal resultaat tijdens het boekjaar waarin zij plaatsvinden. Deze geboekte herwaarderingen worden onmiddellijk in de niet-uitgekeerde resultaten geboekt en niet overgeboekt naar het nettoresultaat.

De kost van de voorbije prestaties wordt in het nettoresultaat geboekt tijdens de periode waarin een wijziging van de regeling gebeurt.

De netto-interesten worden berekend door de nettoverplichtingen van de prestaties die in het begin van het boekjaar zijn toegezegd te vermenigvuldigen met de actualisatievoet.

De kosten van de toegezegde prestaties worden in de volgende categorieën onderverdeeld:

- kost van de prestaties (kost van de prestaties verricht tijdens de periode, kost van de voorbije prestaties, alsook winst en verlies als gevolg van verminderingen en liquidaties);
- netto-interesten (lasten);
- herwaarderingen.

De groep boekt de eerste twee onderverdelingen van de toegezegde prestaties in het nettoresultaat onder 'Personeelskosten'.

De verplichting inzake de pensioenbijdrage, zoals geboekt in het resultaat, vertegenwoordigt het reële bedrag van het tekort van de toegezegd pensioenregeling van de groep.

P. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de groep een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat een uitgaande kasstroom noodzakelijk zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden gewaardeerd door de verwachte toekomstige kasstromen aan de actuele marktrente te berekenen en, indien toepasbaar, door het specifieke risico dat aan de verplichting gelinkt is te weerspiegelen.

Q. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

R. Operationele opbrengsten

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

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

Wanneer de onafhankelijke waarderingsdeskundigen de waarde van de gebouwen schatten op basis van de methode van de toekomstige geactualiseerde cashflows, integreren ze de totale nog te ontvangen huurgelden in deze waarden. Bijgevolg is de overlopende rekening waarvan hierboven sprake een dubbel gebruik met het aandeel van de waarde van de gebouwen die de al in het resultaat geboekte verschuldigde maar nog niet vervallen huurgelden vertegenwoordigt. Ter vermijding van deze dubbele boeking die het balanstotaal en het eigen vermogen onterecht zou opblazen, wordt het bedrag in de overlopende rekening vervolgens tegengeboekt door een boeking in de rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille'. Na de datum van de eerste opzegmogelijkheid moet er geen last meer in het resultaat worden geboekt, zoals dit zonder tegenboeking wel het geval zou zijn geweest.

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

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

S. Operationele kosten

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies m.b.t. de verhuring van gebouwen worden geboekt in de uitgaven van het lopende jaar in de rubriek van de 'Commerciële kosten'.

Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere extra kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de verwervingskosten van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de verwervingskost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie.

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

IV Financieel resultaat

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

Rente-inkomsten worden pro rata temporis in de resultatenrekening geboekt, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

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

T. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastingslasten. De belasting op het resultaat van het boekjaar wordt geboekt in de resultatenrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt worden.

De courante belastingslasten zijn de verwachte belastingschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingtarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingschulden aangaande de voorgaande jaren.

U. Exit taks en uitgestelde belastingen

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

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

Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel krijgen mutatis mutandis dezelfde behandeling.

Indien vennootschappen worden verworven die niet in aanmerking komen voor de GVV-, SIIC-, of FBI-stelsels, wordt een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde van de vastgoedbeleggingen geboekt.

V. Aandelenopties

Betalingen gebaseerd op aandelen, en afgewikkeld in eigenvermogensinstrumenten aan werknemers en de leden van het directiecomité, worden gewaardeerd aan de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum (zie Bijlage 42).

W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmo-portefeuille 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. Van haar kant voert Cofinimmo, parallel met de opdracht van de onafhankelijke deskundigen, een waardering van haar activa uit met het oog op het verdere gebruik ervan door haar teams.. De portefeuille wordt in de geconsolideerde rekeningen van de groep geboekt tegen de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt bepaald (zie Bijlage 22). Er wordt op gewezen dat op 20.12.2022 in Nederland een nieuwe wet is gestemd waarbij de registratierechten met ingang van 01.01.2023 algemeen worden verhoogd van 8 % naar 10,4 %. Als gevolg van deze nieuwe wet hebben de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij de bepaling van de reële waarde per 31.12.2022 rekening gehouden met registratierechten ten belope van 10,4 %.

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

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg[1]. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details vindt u in Bijlage 25).

III Goodwill

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

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 transactieprijzen en van de toepassing van waarderingsmodellen, ontwikkeld in de wetenschappelijke literatuur, op deze observaties (www.bloomberg.com).

Bijlage 3. Operationeel risicobeheer

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

De groep beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantoorsector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een clausule waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse uitgevoerd, eventueel op basis van een kennisgeving van een extern ratingbureau. Aan huurders die niet tot de overheidssector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijkse of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijkse provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,119 % van de totale omzet voor de periode 1996-2022. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die veel lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

Het zorgvastgoed en de gebouwen in de distributienetten zijn 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 herverhurings- of herbestemmingsscenario's bij afloop van de huurovereenkomst worden voorzichtig geanalyseerd en te gelegener tijd voorbereid. De kleinste gebouwen van de distributienetten worden verkocht wanneer de huurder ze verlaat.

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

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 2.311,18 miljoen EUR[1] tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 2.499,59 miljoen EUR op 31.12.2022 grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een indekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer (meer details over het beheer van het financiële risico van de groep is gedetailleerd in Bijlage 25).

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

Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen

Algemene informatie

Vennootschap	Ver-wervings-datum	Aantal eenheden	Sector	Land	% in het bezit van de Cofinimmo groep op 31.12.2022 - globale consolidatie	Rechtstreekse of onrechtstreekse verworven door Cofinimmo NV	Waardering van de gebouwen om de waarde[1] van de aandelen te bepalen (x 1.000.000 EUR)
Kiinteistö Oy Raision Vesakuja 2	11.04.22	1	Zorgvastgoed	Finland	100 %	Onrechtstreeks	15
Kiinteistö Oy Sipoon Jokikoti & Kiinteistö Oy Nastolan Manna & Kiinteistö Oy Lempäälän Myllypiha & Kiinteistö Oy Askolan Pappilantie & Kiinteistö Oy Tervakosken Portti & Kiinteistö Oy Kausalan Asema	27.04.22	6	Zorgvastgoed	Finland	100 %	Onrechtstreeks	21
Rheastone 7 SA	09.05.22	1	Zorgvastgoed	België	100 %	Rechtstreeks	5
Superstone 7 NV	27.07.22	1	Zorgvastgoed	Nederland	100 %	Rechtstreeks	5
Rheastone 8 SA	24.08.22	1	Zorgvastgoed	België	100 %	Rechtstreeks	16
Cofihealthcare Spain 10, S.L.	17.10.22	1	Zorgvastgoed	Spanje	100 %	Rechtstreeks	12
Kiinteistö Oy Rovaniemen Riistakero	14.12.22	1	Zorgvastgoed	Finland	100 %	Onrechtstreeks	9
Rheastone 9 SA	15.12.22	1	Zorgvastgoed	België	100 %	Rechtstreeks	19

Deze verwervingen werden niet beschouwd als bedrijfscombinaties zoals gedefinieerd in IFRS 3 aangezien zij op zich geen 'business' verwervingen zijn. Een 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa. Er zijn geen verworven activa of overgenomen verplichtingen die als belangrijk worden beschouwd buiten de in de bovenstaande tabel vermelde vastgoedbeleggingen.

Bijlage 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 70 % van het patrimonium, de kantoorsector 22 % en het vastgoed van distributienetten 8 % (de verschillende vastgoedsectoren worden beschreven op bladzijden 36-79).

Slechts één huurder vertegenwoordigt meer dan 10 % van de contractuele huur: de Korian groep in de zorgvastgoedsector, voor een bedrag van 52 miljoen EUR.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Globale portefeuille

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

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	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 geassocieerde vennootschappen en joint ventures				2.305	2.305
Belastingen				**-12.491**	**-12.491**
NETTORESULTAAT					**263.002**
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					**260.337**

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	**2022**	**2022**	**2022**	**2022**	**2022**
Activa					
Goodwill		27.337			27.337
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.358.394	463.046	1.261.101		6.082.541
Projectontwikkelingen	250.531	6.496	73.101		330.128
Activa voor eigen gebruik			7.693		7.693
Activa bestemd voor verkoop	9.150	16.390	91.730		117.270
Andere activa				576.418	576.418
TOTAAL ACTIVA					**6.803.566**
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.666.991	3.666.991
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap				3.637.413	3.637.413
Minderheidsbelangen				29.578	29.578
Verplichtingen				3.136.575	3.136.575
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					**6.803.566**

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	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 moedervennootschap				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**

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Andere[1]	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	**85.429**	**29.630**	**25.916**	**38.989**	**32.355**	**212.321**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**85.059**	**29.138**	**23.792**	**36.248**	**30.430**	**204.666**
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	587	1.920	-169	25		2.363
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.037	-4.432	-7.826	3.066	21.561	50.407
Ander resultaat op de portefeuille	-5.346	1.278	214	-5.542	-12.063	-21.460
Operationeel resultaat	**118.337**	**27.903**	**16.011**	**33.796**	**39.928**	**235.976**
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Andere[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 geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Vastgoed van distributienetten

RESULTATENREKENING	Totaal	
op 31.12	2022	2021
Nettohuurresultaat	**34.304**	**36.658**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**31.126**	**34.541**
Beheerkosten vastgoed		
Algemene kosten van de vennootschap		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.701	2.348
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.844	-6.813
Ander resultaat op de portefeuille	-16.411	-6.554
Operationeel resultaat	**13.573**	**23.522**
Financieel resultaat		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		
Belastingen		
NETTORESULTAAT		
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP		

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

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Andere[1]	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.706.619	477.800	480.560	845.350	848.065	4.358.394
Projectontwikkelingen	47.901	22.750	38.870	14.800	126.210	250.531
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		9.150				9.150
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Andere[1]	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 moedervennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	Totaal	
op 31.12	2022	2021
Activa		
Goodwill	27.337	41.627
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	463.046	526.927
Projectontwikkelingen	6.496	6.482
Activa voor eigen gebruik		
Activa bestemd voor verkoop	16.390	3.090
Andere activa		
TOTAAL ACTIVA		
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen		
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		

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

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel gedecentra-liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
op 31.12	**2022**	**2022**	**2022**	**2022**	**2022**	**2022**
Nettohuurresultaat	**36.636**	**22.254**	**7.450**	**2.151**	**7.400**	**75.893**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**33.147**	**19.036**	**6.085**	**2.021**	**7.000**	**67.288**
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	268	1.672	-201		-2.311	-571
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	41.272	-1.295	-6.954	348	-2.473	30.897
Ander resultaat op de portefeuille	-1.525	-186	113	37	-34	-1.595
Operationeel resultaat	**73.162**	**19.227**	**-957**	**2.405**	**2.182**	**96.018**
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

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 geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

BALANS	Brussel CBD	Brussel gedecentra-liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
op 31.12	**2022**	**2022**	**2022**	**2022**	**2022**	**2022**
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	850.865	215.179	55.761	33.305	105.991	1.261.101
Projectontwikkelingen	46.300	505	23	108	26.165	73.101
Activa voor eigen gebruik		7.693				7.693
Activa bestemd voor verkoop		71.494	20.236			91.730
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

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 moedervennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Huurinkomsten		
Potentiële huurinkomst[1]	336.703	311.007
Huurleegstand[2]	-11.007	-11.521
Huren	**325.696**	**299.486**
Huurkortingen	-6.584	-6.652
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-1.226	-984
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten[3]	-125	499
Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	**317.761**	**292.349**
Met verhuur verbonden kosten	**-1.367**	**-3**
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-9	-10
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.377	-23
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	18	30
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten (analytisch schema)	**316.394**	**292.345**
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	6.124	7.262
HUURINKOMSTEN, NETTO MET HUUR VERBONDEN KOSTEN, MET INBEGRIP VAN TERUGNEMINGEN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN	**322.518**	**299.607**

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

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

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

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

Totale huurinkomsten

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

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	317.761	292.349
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	8.301	7.230
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	3.822	3.138
TOTAAL	**329.884**	**302.717**

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)	2022	2021
Gewone verhuringen	**4.247.222**	**3.854.404**
op minder dan één jaar	329.687	299.390
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	305.490	273.698
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	290.831	255.480
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	279.113	242.359
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	266.967	233.661
op meer dan vijf jaar	2.775.133	2.549.815
Financiële leasing	**165.673**	**151.666**
op minder dan één jaar	4.139	3.667
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.418	3.801
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.543	3.946
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.677	4.061
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.856	4.186
op meer dan vijf jaar	143.040	132.005
TOTAAL	**4.412.894**	**4.006.070**

Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten[1]

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur[2]	1.016	1.987
Recuperatie van vastgoedkosten	-750	-411
TOTAAL	**266**	**1.575**

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**41.781**	**40.788**
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	21.025	19.807
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	20.756	20.980
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**-46.499**	**-44.934**
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-22.057	-20.879
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-23.837	-23.119
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-606	-936
TOTAAL	**-4.718**	**-4.146**

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

1. Volgens Bijlage C van het koninklijk besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie 'Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.
2. De kosten op wederinstaatstelling, min de kosten op huurschade, worden volgens hun aard op niet-regelmatige wijze gemaakt tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar.

Bijlage 9. Technische kosten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Recurrente technische kosten	**4.627**	**5.073**
Herstellingen	4.503	4.928
Verzekeringspremies	125	145
Niet-recurrente technische kosten	**1.500**	**1.555**
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)[1]	1.210	1.423
Schadegevallen	291	133
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	1.202	603
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-912	-470
TOTAAL	**6.128**	**6.628**

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Makelaarscommissies	427	305
Publiciteit	10	5
Diverse erelonen en andere deskundigen	3.923	2.657
TOTAAL	**4.360**	**2.967**

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)	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Kosten van de hoofdzetel	**2.672**	**2.048**	**1.145**	**878**	**3.817**	**2.925**
Erelonen betaald aan derde partijen	**9.432**	**8.209**	**4.042**	**3.518**	**13.475**	**11.727**
Recurrente	7.758	6.161	3.325	2.640	11.083	8.801
Niet-recurrente	1.674	2.048	717	878	2.392	2.925
Public relations, communicatie en publiciteit	**612**	**440**	**262**	**188**	**874**	**628**
Personeelskosten	**17.853**	**15.505**	**7.651**	**6.645**	**25.504**	**22.151**
Bezoldigingen	14.172	12.257	6.074	5.253	20.246	17.510
Sociale zekerheid	2.249	1.884	964	807	3.213	2.691
Pensioenen en andere uitkeringen	1.432	1.365	614	585	2.045	1.949
Taksen en vergoedingen	**1.640**	**1.647**	**703**	**706**	**2.343**	**2.353**
TOTAAL	**32.209**	**27.849**	**13.804**	**11.935**	**46.013**	**39.784**

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille en de geassocieerde vennootschappen bedroegen samen 1.386.964 EUR (excl. 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 173.825 EUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 407.545 EUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties. Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de rekeningen van de buitenlandse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria van de groep Deloitte voor non-audit diensten bedroegen 169.020 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 2022.

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Emolumenten van de commissaris	**750**	**671**
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	581	519
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	169	152
Andere attesteringsopdrachten	101	97
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	68	55
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	**750**	**671**

De emolumenten van andere commissarissen gemandateerd voor de andere vennootschappen van de groep bedragen 68 KEUR (excl. btw) in 2022 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	142.751	121.469
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-138.258	-113.702
SUBTOTAAL	**4.493**	**7.768**
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	**0**	**0**
TOTAAL	**4.493**	**7.768**

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)	2022	2021
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	156.127	112.147
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-78.667	-77.640
TOTAAL	**77.460**	**34.506**

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)	2022	2021
Variatie in uitgestelde belastingen[1]	-6.010	-8.034
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren	-12.851	-7.644
Waardevermindering goodwill[2]	-14.290	-5.200
Overige[3]	-6.314	-13.837
TOTAAL	**-39.466**	**-34.715**

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

Bijlage 15. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Ontvangen interesten en dividenden[4]	3.085	2.773
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	8.301	7.230
Overige[5]	117	1.688
TOTAAL	**11.503**	**11.692**

Bijlage 16. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Nominale interesten op leningen	**23.729**	**13.442**
Bilaterale leningen - vlottende rente	7.740	4.591
Handelspapier - vlottende rente	3.202	-2.004
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	603	641
Obligaties - vaste rente	12.183	10.330
Converteerbare obligaties	0	-116
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	**2.411**	**1.748**
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**6.991**	**7.056**
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	6.991	7.056
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	**-2.177**	**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	-2.177	0
Andere interestkosten[6]	**2.396**	**5.098**
TOTAAL	**33.349**	**27.343**

1. Zie Bijlage 32.
2. Zie Bijlage 21.
3. Omvat met name het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaarde netto-actief van de verworven vennootschappen.
4. Het bedrag van de ontvangen dividenden is nul op 31.12.2022.
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 op 09.05.2022 als vergoeding voor de toekenning van volledige dividendrechten aan de nieuwe aandelen die op die dag worden uitgegeven.
6. Het gaat voornamelijk om commissies op ongebruikte kredieten.

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,21% (2021: 1,09%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,03% (2021: 0,81%). Dit percentage kan worden verdeeld in 0,00% (2021: -0,07%), dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,03% (2021: 0,86%), voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs[1].

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

Bijlage 17. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Bankkosten en andere commissies	763	749
Overige	632	255
TOTAAL	**1.395**	**1.005**

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
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	**218.520**	**41.849**
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding[2]	218.520	41.906
Converteerbare obligaties	0	-57
Overige	**-2.068**	**-881**
TOTAAL	**216.452**	**40.968**

Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks

(x 1.000 EUR)	2022	2021
VENNOOTSCHAPSBELASTING	**-11.368**	**-10.546**
Moedervennootschap	**-76**	**-3.082**
Resultaat vóór belastingen	481.733	264.717
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-481.733	-264.717
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	1.439	4.198
Belasting aan het tarief van 25%	-360	-1.050
Overige	284	-2.032
Dochtervennootschappen	**-11.292**	**-7.464**
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	**-118**	**-1.945**

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.

1. De interesten op lening en aan geamortiseerde kostprijs (2022: 28.535 KEUR/2021: 20.404 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 (2022: 4.814 KEUR/2021: 6.940 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.
2. De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 222.176 KEUR (2021: 42.159 KEUR) en een kost van 3.656 KEUR (2021: 252 KEUR).

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 222.496 KEUR (2021: 212.131 KEUR)/ 482.938 KEUR (2021: 260.337 KEUR) en op een aantal van 32.000.642 (2021: 29.655.292) gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2022.

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

Het verwaterde resultaat 2021 per aandeel omvat het effect van een theoretische conversie van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I, evenals aandelenopties.

(in EUR)	2022	2021
Nettoresultaat - aandeel groep	**482.938.135**	**260.336.602**
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	32.000.642	29.655.292
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep	**6,95**	**7,15**
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	**15,09**	**8,78**
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	**481.641.266**	**262.239.024**
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houden met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) en de aandelenopties[1]	32.557.284	30.213.884
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL – AANDEEL GROEP	**14,79**	**8,68**

Dividend per aandeel[2]

(in EUR)	Boekjaar 2022 (Uit te keren in 2023)	Boekjaar 2021 (Uitgekeerd in 2022)
Brutodividend toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders	**203.646.154,80**	**190.212.834,00**
Brutodividend per gewoon aandeel	**6,20**	**6,00**
Nettodividend per gewoon aandeel	**4,34**	**4,20**

Voor het boekjaar 2022 zal een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,34 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 203.646.154,80 EUR, voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 10.05.2023. Het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2022 bedroeg 32.846.154 op afsluitingsdatum van de rekeningen. De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor de overige 31.575 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)	2022	2021
Aantal aandelen (A)		
op 01.01	**31.695.481**	**27.061.917**
Kapitaalverhoging	1.182.248	4.633.564
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	0	0
op 31.12	**32.877.729**	**31.695.481**
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
op 01.01	**37.123**	**45.084**
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	-5.548	-7.961
op 31.12	**31.575**	**37.123**
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
op 01.01	**31.658.358**	**27.016.833**
Kapitaalverhoging	1.182.248	4.633.564
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	0	0
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	5.548	7.961
op 31.12	**32.846.154**	**31.658.358**

1. Overeenkomstig IAS 33 zijn de in 2011 uitgegeven OTA en de 14.975 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 31.12.2022, aangezien zij een verwaterende impact hebben. Op 31.12.2021 zijn de in 2011 uitgegeven OTA, alsmede 16.925 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 moedervennootschap.

Aandelencategorieën

De groep heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:

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 31.12.2022. De gewone aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels.

Aandelen in het bezit van de groep: op 31.12.2022 bezat de groep 31.575 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2021: 37.123). 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.

Variaties van de goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	Totaal
Kosten			
op 01.01.2022	**100.157**	**39.250**	**139.407**
op 31.12.2022	**100.157**	**39.250**	**139.407**
Waardeverliezen			
op 01.01.2022	**74.750**	**23.030**	**97.780**
Waardeverliezen geboekte van 01.01 tot 31.12	11.100	3.190	14.290
op 31.12.2022	**85.850**	**26.220**	**112.070**
Boekhoudkundige waarde			
op 01.01.2022	**25.407**	**16.220**	**41.627**
op 31.12.2022	**14.307**	**13.030**	**27.337**

Waardeverminderingstest

In de loop van het boekjaar 2022 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 hypotheses waarmee de onafhankelijke vastgoeddeskundigen daarbij rekening houden zijn het indexeringsniveau, het kapitalisatieniveau en de geraamde voortverkoopwaarde van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypotheses zijn gebaseerd op marktobservaties teneinde rekening te houden met de verwachtingen van de beleggers, meer bepaald inzake de inkomstengroei en de door de markt gevraagde risicopremie (meer informatie staat in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen).

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

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

a) Gebruikte hypotheses bij de berekening van de nutswaarde van 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 31.12.2022

Het resultaat van deze test (zie de tabel hierna) leidt tot een waardevermindering van 11.100 KEUR op de goodwill van Pubstone België en tot een waardevermindering van 3.190 KEUR op de goodwill van Pubstone Nederland. Er wordt op gewezen dat in de loop van het boekjaar 2022 de reële waarde van Pubstone België en Pubstone Nederland variaties kenden van respectievelijk 933 KEUR en van -819 KEUR. Wat de portefeuille van Pubstone Nederland betreft, kende deze een negatieve variatie, voornamelijk ten gevolge van de stijging van de registratierechten van 8 naar 10,4 %, met ingang van 01.01.2023.

Op het vlak van de hypotheses 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 31.12.2022 en ii) de verkoopprijs per m² van de laatste verkopen, geïndexeerd aan 2,5 % voor Pubstone België en 2,4 % voor Pubstone Nederland (2021: 1,8 % voor Pubstone België en Pubstone Nederland) per jaar. Voorzichtigheidshalve werd geen marge op de waarde van de deskundige in de extrapolatie van de kasstromen voorzien sinds 2015.

De aangehouden indexering op deze kasstromen bedroeg 2,5 % voor Pubstone België en 2,4 % Pubstone Nederland. In 2021 bedroeg de indexering 1,8 % voor Pubstone België en Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatievoet was 5,39 % (2021: 4,45 %).

Waardevermindering van de goodwill op 31.12.2022

(x 1.000 EUR)					
Gebouwengroep	**Goodwill op 01.0.2022**	**Netto-boekwaarde[1]**	**Nutswaarde**	**Waarde-vermindering**	**Goodwill op 31.12.2022**
Pubstone België	25.407	319.324	308.224	-11.100	14.307
Pubstone Nederland	16.220	152.950	149.760	-3.190	13.030
TOTAAL	**41.627**	**472.274**	**457.984**	**-14.290**	**27.337**

Gevoeligheidsanalyse van de nutswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2022

Variatie in de nutswaarde				
Gebouwengroep	**Schommeling van inflatie**		**Schommeling van de actualisatievoet**	
	+0,50 %	**-0,50 %**	**+0,50 %**	**-0,50 %**
Pubstone België	4,31 %	-4,10 %	-4,17 %	4,42 %
Pubstone Nederland	4,10 %	-3,91 %	-4,03 %	4,27 %

Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2022

Variatie in de waardevermindering[2] (x 1.000 EUR)					
Gebouwengroep	**Geboekte waarde-vermindering**	**Schommeling van inflatie**		**Geboekte waardevermindering**	
		+0,50 %	**-0,50 %**	**+0,50 %**	**-0,50 %**
Pubstone België	-11.100	0	-23.742	-23.942	0
Pubstone Nederland	-3.190	0	-9.039	-9.224	0
TOTAAL	**-14.290**				

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 01.01.2021	**4.726.343**	**132.819**	**6.418**	**4.865.581**
Investeringen	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 ontwikkelingsprojecten 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**	**5.669.990**
Investeringen	27.464	126.297	62	153.824
Verwervingen	355.579	38.710	0	394.289
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-83.297	0	0	-83.297
Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en vastgoed beschikbaar voor verhuur	77.726	-77.726	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-122.502	-5.622	0	-128.124
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6.124	0	0	6.124
Variaties in de reële waarde	77.060	-4.457	749	73.352
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-3.617	0	0	-3.617
op 31.12.2022	**5.744.719**	**330.128**	**7.694**	**6.082.541**[1]

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bedraagt 6.199.811 KEUR op 31.12.2022. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 6.082.541 KEUR en de voor verkoop beschikbare activa voor 117.270 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 waaier aan mogelijkheden van vastgoedoverdracht en hun overeenstemmende rechten zijn voornamelijk de volgende:

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

1. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaakten van een overdracht van schuldvorderingen ten bedrage van 30.690 KEUR inbegrepen.

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

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke waarderingsdeskundigen[1] die betrokken zijn bij de periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5 %.

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

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

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedroegen de transactiekosten 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 31.12.2022 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 292,0 miljoen EUR of 8,89 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevakstelsel, 7,96 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 587 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.371,62 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 8,05 % 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. Deze rechten zijn algemeen verhoogd van 8 % tot 10,4 % vanaf 01.01.2023. Dit percentage van 10,4 % is door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen in aanmerking genomen om de reële waarde per 31.12.2022 te bepalen;
- voor zorgvastgoed gelegen in Duitsland, zijn de overdrachtsrechten afhankelijk van de deelstaat waarin het onroerend goed is gelegen; ze variëren over het algemeen tussen 3,5 % en 6,5 %;
- voor zorgvastgoed in andere landen (Spanje, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk) werden de toepasselijke en landspecifieke overdrachtsbelastingen en beroepskosten in aanmerking genomen. Deze variëren over het algemeen tussen 1 % en 9 %.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

1. Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim en Troostwijk-Roux.

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Soort activa[1]	**Niveau 3**	**Niveau 3**
Zorgvastgoed	**4.367.544**	**3.798.729**
België	1.658.718	1.576.063
Frankrijk	464.200	430.990
Nederland	441.690	418.990
Duitsland	830.550	652.850
Andere	721.855	540.638
Zorgvastgoed in ontwikkeling	250.531	179.198
Kantoren	**1.352.831**	**1.381.091**
Antwerpen	33.197	32.609
Brussel CBD	804.565	733.968
Brussel gedecentraliseerd	286.167	329.813
Brussel periferie/satellieten	75.973	99.582
Overige regio's	79.827	117.874
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	73.101	67.245
Vastgoed van distributienetten	**479.436**	**530.017**
TOTAAL[2]	**6.199.811**	**5.709.836**

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) conform 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.

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.

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 117.270 KEUR in 2022 (39.846 KEUR in 2021).

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2022 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

Zelfs 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 2022 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de norm IFRS 13). Bovendien werd in 2022 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor vastgoedbeleggingen, met uitzondering van zorgvastgoed in Duitsland en bepaalde kantoorgebouwen (langlopende huurcontracten bij kantoren met één huurder) in de categorie Brussels CBD, die nu worden gewaardeerd volgens de discounted cash flow-methode (en voorheen volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde) om het huidige economische klimaat beter weer te geven.

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

(x 1.000 EUR)	
RËELE WAARDE OP 01.01.2022	**5.709.836**
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	77.460
Verwervingen	394.289
Uitbreidingen/herontwikkelingen	126.297
Investeringen	27.678
Terugname van overgedragen huren	6.124
Verkopen/overdrachten	-138.258
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-3.617
RËELE WAARDE OP 31.12.2022	**6.199.811**

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

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

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2022**	**Waarderings-methode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021**
ZORGVASTGOED	**4.358.394**				
België	**1.658.718**	**Actualisatie van de kasstromen**	Geschatte huurwaarde (GHW)	51 - 236 (143) EUR/m²	62 - 275 (138) EUR/m²
			Actualisatievoet	3,90% - 8,95% (5,47%)	3,67% - 7,77% (5,13%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,90% - 10,60% (7,27%)	4,60% - 10,50% (7,08%)
			Inflatievoet	2,00% - 2,40% (2,30%)	1,75% - 2,00% (1,81%)
			Operationele kosten	0,00% - 1,00% (0,30%)	0,00% - 1,00% (0,31%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	9,8 - 26,4 (17,5)	10,7 - 26,3 (18,3)
			Aantal m²	809 - 20.274 m² (8.003 m²)	809 - 20.274 m² (7.889 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10 - 27 (17,3)	11 - 27 (17,9)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	51 - 251 (147) EUR/m²	62 - 275 (142) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,73% - 8,95% (5,14%)	3,47% - 8,02% (4,94%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	9,8 - 27,0 (17,8)	10,7 - 26,3 (18,4)
			Aantal m²	809 - 20.274 m² (7.945 m²)	809 - 20.274 m² (7.855 m²)
Frankrijk	**455.050**	**Actualisatie van de kasstromen**	Geschatte huurwaarde (GHW)	55 - 245 (157) EUR/m²	53 - 245 (153) EUR/m²
			Actualisatievoet	4,00% - 7,00% (4,14%)	4,00% - 7,00% (4,04%)
			Kapitalisatievoet dvan de uiteindelijke netto GHW	5,00% - 10,00% (6,24%)	5,00% - 8,00% (6,17%)
			Inflatievoet	3,15%	0,60% - 1,57% (1,00%)
			Operationele kosten	0	0
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,5 - 11,4 (3,5)	0,5 - 11,9 (3,2)
			Aantal m²	2.112 - 8.750 m² (5.017 m²)	1.286 - 8.750 m² (4.843 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1 - 12 (4,1)	1 - 12 (3,7)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	55 - 336 (167) EUR/m²	53 - 322 (162) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,90% - 72,76% (6,71%)	3,93% - 72,76% (7,14%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	0% - 100% (99,5%)	0% - 100% (99,9%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,0 - 11,4 (3,1)	0,5 - 11,9 (2,9)
			Aantal m²	2.112 - 8.750 m² (4.833 m²)	1.286 - 12.957 m² (4.835 m²)
Nederland	**441.690**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	62 - 299 (149) EUR/m²	59 - 299 (144) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,75% - 8,30% (5,00%)	3,70% - 7,80% (4,84%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	91% - 100% (99,4%)	87% - 100% (100%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,0 - 23,7 (9,5)	0,9 - 24,7 (9,9)
			Aantal m²	430 - 16.652 m² (6.291 m²)	430 - 16.652 m² (6.487 m²)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2022**	**Waarderings-methode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021**
Duitsland	**830.550**	**Actualisatie van de kasstromen**	Geschatte huurwaarde (GHW)	18 - 308 (138) EUR/m²	16 - 303 (137) EUR/m²
			Actualisatievoet	3,75% - 9,65% (5,97%)	3,50% - 9,05% (6,03%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	3,10% - 9,00% (5,35%)	2,80% - 8,30% (5,29%)
			Inflatievoet	1,89% - 2,00% (1,97%)	1,99%
			Operationele kosten	4% - 39% (10%)	6% - 59% (11%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	7,2 - 25,8 (19,7)	12,5 - 26,8 (21,4)
			Aantal m²	2.940 - 17.450 m² (7.837 m²)	2.940 - 18.496 m² (7.971 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10	10
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	n.v.t.	16 - 303 (137) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	n.v.t.	2,75% - 8,30% (5,29%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	n.v.t.	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	n.v.t.	12,5 - 26,8 (21,4)
			Aantal m²	n.v.t.	2.940 - 18.496 m² (7.971 m²)
Overige	**721.855**	**Actualisatie van de kasstromen**	Geschatte huurwaarde (GHW)	99 - 227 (166) EUR/m²	112 - 236 (163) EUR/m²
			Actualisatievoet	5,50% - 7,99% (6,46%)	5,42% - 6,49% (5,65%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,40% - 5,50% (4,92%)	4,60% - 5,00% (4,95%)
			Inflatievoet	2,00% - 2,49% (2,15%)	1,60% - 1,74% (1,62%)
			Operationele kosten	1% - 17% (7%)	1% - 13% (8%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	5,5 - 19,8 (10,2)	6,5 - 20,2 (9,6)
			Aantal m²	590 - 15.444 m² (8.613 m²)	2.623 - 15.444 m² (10.508 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10 - 15 (11,4)	10 - 15 (10,7)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	36 - 357 (154) EUR/m²	36 - 370 (174) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	4,35% - 6,70% (4,92%)	4,60% - 6,70% (4,94%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	11,8 - 33,6 (21,2)	14,0 - 34,6 (20,9)
			Aantal m²	1.742 - 10.367 m² (5.685 m²)	1.742 - 10.367 m² (5.408 m²)
Zorgvastgoed in ontwikkeling[2]	**250.531**	**Restwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	73 - 277 (147) EUR/m²	67 - 277 (141) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,91% - 5,50% (4,44%)	4,00% - 5,65% (4,48%)
			Actualisatievoet	4,00% - 7,49% (6,17%)	4,00% - 6,74% (5,21%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,30% - 6,60% (5,31%)	4,10% - 5,50% (4,79%)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t.[3]	n.v.t.[3]
			Inflatievoet	2,00% - 3,15% (2,42%)	0,6% - 2,00% (1,49%)
			Aantal m²	3.469 - 9.450 m² (5.806 m²)	1.450 - 9.762 m² (5.639 m²)
			Resterende bouwkosten	0 - 2.710 (762) EUR/m²	0 - 2.812 (1.178) EUR/m²
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	0,1 - 2,4 (0,9)	0,1 - 2,1 (0,9)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2. Omvat eveneens de projectontwikkelingen in Spanje en Finland.
3. De kosten noozakelijk voor de voltooing van een gebouw worden rechtstreeks aan het project gekoppeld (bedrag en graad van vooruitgang).

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2022**	**Waarderings-methode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021**
KANTOREN	**1.261.101**				
Antwerpen	**33.197**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	135 - 170 (167) EUR/m²	135 - 169 (166) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	4,10% - 6,40% (6,39%)	4,10% - 6,45% (6,44%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	94% - 100% (95%)	88% - 100% (94%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	2,2 - 3,6 (3,3)	0,2 - 4,0 (3,8)
			Aantal m²	61 - 9.403 m² (7.833 m²)	61 - 9.403 m² (7.806 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 9 (9)	3 - 9 (9)
Brussel CBD	**804.565**	**Actualisatie van de kasstromen**	Geschatte huurwaarde (GHW)	201 - 226 (221) EUR/m²	n.v.t.
			Actualisatievoet	4,80% - 6,00% (5,11%)	n.v.t.
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,20% - 6,50% (4,88%)	n.v.t.
			Inflatievoet	6,50%	n.v.t.
			Operationele kosten	1%	n.v.t.
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	n.v.t.
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	3,9 - 9,4 (7,0)	n.v.t.
			Aantal m²	7.522 - 16.725 m² (13.662 m²)	n.v.t.
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10	n.v.t.
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	175 - 276 (240) EUR/m²	164 - 256 (229) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,35% - 6,65% (4,51%)	3,35% - 6,80% (4,35%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	85% - 100% (96%)	64% - 100% (96%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,5 - 13,0 (5,1)	0,1 - 14,0 (5,5)
			Aantal m²	2.932 - 20.323 m² (10.745 m²)	2.932 - 20.322 m² (11.611 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 24 (12)	6 - 24 (12)
Brussel gedecentraliseerd	**214.673**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	118 - 193 (153) EUR/m²	107 - 188 (150) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	6,40% - 8,00% (7,29%)	6,00% - 10,00% (7,19%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	44% - 100% (90%)	40% - 100% (92%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,8 - 6,3 (3,8)	0,7 - 7,3 (3,4)
			Aantal m²	3.868 - 25.746 m² (17.109 m²)	3.285 - 25.746 m² (15.452 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	9 - 18 (13)	9 - 36 (14)
Brussel periferie/ satellieten	**55.737**	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	82 - 110 (97) EUR/m²	82 - 154 (114) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	7,40% - 9,60% (8,79%)	7,75% - 9,50% (8,63%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	63% - 100% (85%)	35% - 100% (83%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,3 - 5,8 (2,9)	1,3 - 6,6 (3,2)
			Aantal m²	325 - 9.216 m² (5.409 m²)	325 - 10.022 m² (5.948 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	12 - 36 (20)	12 - 36 (17)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2022**	**Waarderings-methode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021**
Overige regio's	79.827	**Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	120 - 136 (131) EUR/m²	120 - 301 (147) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	6,00% - 6,45% (6,18%)	5,75% - 6,60% (6,14%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	90% - 100% (99,2%)	94% - 100% (99,6%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,0 - 8,9 (6,2)	0,5 - 10 (5,4)
			Aantal m²	1.980 - 19.189 m² (14.168 m²)	1.980 - 19.189 m² (13.211 m²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 12 (9)	6 - 12 (9)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling[2]	73.101	**Restwaarde**	Geschatte huurwaarde (GHW)	84 - 266 (204) EUR/m²	99 - 266 (236) EUR/m²
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,00% - 9,35% (4,31%)	4,00% - 9,35% (4,95%)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t.[3]	n.v.t.[3]
			Inflatievoet	1,75% - 2,60% (1,77%)	1,50% - 1,75% (1,53%)
			Aantal m²	3.735 - 14.713 m² (9.880 m²)	3.735 - 6.915 m² (6.167 m²)
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	463.046				
Vastgoed van distributienetten[4]	463.046	**Actualisatie van de kasstromen**	Geschatte huurwaarde (GHW)	18 - 455 (102) EUR/m²	18 - 519 (109) EUR/m²
			Actualisatievoet	4,75% - 6,35% (6,34%)	4,75% - 6,00% (5,77%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,90% - 15,70% (6,91%)	4,43% - 13,72% (6,83%)
			Inflatievoet	2,30% - 4,00% (2,31%)	-1,50% - 1,50% (1,25%)
			Operationele kosten	0,00% - 6,20% (6,15%)	0,00% - 6,20% (5,06%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	99,6%
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	0% - 75% (1,75%)	0% - 75% (1,75%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,0 - 12,8 (12,7)	0,9 - 13,8 (11,8)
			Aantal m²	60 - 1.781 m² (493 m²)	60 - 1.853 m² (476 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1 - 13 (12,9)	1 - 14 (12,0)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	18 - 662 (148) EUR/m²	18 - 662 (145) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,65% - 15,63% (5,84%)	3,50% - 13,19% (5,97%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99,98%	98,5%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,0 - 12,8 (12,5)	0,9 - 13,8 (12,1)
			Aantal m²	42 - 9.043 m² (860 m²)	42 - 9.043 m² (797 m²)
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	0% - 75% (1,75%)	0% - 75% (1,75%)
TOTAAL	6.082.541				

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 408.305 KEUR. Een daling met 10% van de geschatte huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 426.406 KEUR.

Een toename met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 484.014 KEUR. Een daling met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 601.300 KEUR.

Een wijziging van de kapitalisatievoet met ± 0,5% en een wijziging met ± 10% in de geschatte huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar.

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypotheses van de geschatte huurwaarde (per m² en per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

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

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2. Omvat uitsluitend de projecten in ontwikkeling.
3. De kosten noodzakelijk voor de voltooiing van een gebouw worden rechtstreeks aan het project gekoppeld (bedrag en graad van vooruitgang).
4. De uiterste waarden op 31.12.2021 werden samengevoegd.

Waarderingsproces

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

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

De externe deskundigen bepalen:

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

De weerhouden hypotheses voor de niet-observeerbare gegevens:

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

Voor deze wordt:

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

De activeringsmethode wordt toegepast voor alle sectoren. Voor deze wordt:

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

Gebruik van de gebouwen

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

Overdracht van huurvorderingen

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

Op 20.03.2009 verkocht de Cofinimmo groep aan een dochtervennootschap van de groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie m.b.t. het gebouw Nerviërs 105 in Brussel. Het vruchtgebruik komt ten einde in mei 2023. Cofinimmo blijft tot die datum 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. Het gebouw Maire 19 werd in december 2022 verkocht, wetende dat overdracht van vorderingen voor dit gebouw eveneens in december 2022 afloopt. Cofinimmo blijft eigenaar van Kolonel Bourg 124 in Brussel.

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 het gebouw Nerviërs 105 alsook de huurovereenkomst van het gebouw Kolonel Bourg 124, zijn geen financiële leasingcontracten.

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	77.060	33.585
Projectontwikkelingen	-4.457	841
Vaste activa voor eigen gebruik	749	116
Gebouwen bestemd voor verkoop	4.108	-35
TOTAAL	**77.460**	**34.506**

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	
	2022	2021	2022	2021
op 01.01	**2.487**	**2.172**	**2.019**	**1.434**
Verwervingen	**544**	**899**	**1.426**	**1.172**
Informaticasoftware	544	899		
Meubilair en kantoorapparatuur			646	623
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			781	549
Afschrijvingen	**-658**	**-584**	**-1.089**	**-587**
Informaticasoftware	-658	-584		
Meubilair en kantoorapparatuur			-354	-281
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-735	-306
Uitgebruiknames	**0**	**0**	**0**	**0**
Meubilair en kantoorapparatuur			0	
op 31.12	**2.374**	**2.487**	**2.357**	**2.019**

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 leasings, gecombineerd met laag kredietrisico.

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		**172.337**	**163.360**	**351.970**	**0**	
Afdekkingsinstrumenten		**172.337**		**172.337**	**0**	
Afgeleide instrumenten		172.337		172.337	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			**163.360**	**179.633**	**0**	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			161.534	177.807	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			1.827	1.827	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		**642**	**65.942**	**67.001**	**0**	
Afdekkingsinstrumenten		**642**		**642**	**0**	
Afgeleide instrumenten		642		642	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			**46.331**	**46.748**	**0**	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			4.139	4.556	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			39.483	39.483	0	Niveau 2
Overige			2.709	2.709	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			**19.611**	**19.611**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	**0**	**172.979**	**229.303**	**418.971**	**0**	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	**365**	**1.504**	**2.003.036**	**1.767.761**	**6.391**	
Langlopende financiële schulden	**365**		**1.989.466**	**1.752.687**	**6.391**	
Obligaties			1.116.885	894.597	5.332	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	365			365	0	Niveau 2
Huurverplichting			913	913	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			785.391	775.672	354	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn			76.000	70.863	705	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige			10.277	10.277	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		**1.504**	**13.570**	**15.074**	**0**	
Afgeleide instrumenten		1.504		1.504	0	Niveau 2
Overige			13.570	13.570	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	**0**	**0**	**935.939**	**935.939**	**0**	
Kortlopende financiële schulden	**0**	**0**	**880.032**	**880.032**	**0**	
Handelspapier			847.500	847.500	0	Niveau 2
Obligaties			0	0	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			32.527	32.527	0	Niveau 2
Overige			4	4	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		**0**		**0**	**0**	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden			**55.907**	**55.907**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	**365**	**1.504**	**2.938.975**	**2.703.700**	**6.391**	

(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 interesten	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		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 lange termijn			59.000	59.641	277	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			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**	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

		Monetaire variaties	Niet-monetaire variaties		
(x 1.000 EUR)	31.12.2021		Verwervingen/ Opgelopen niet-vervallen interesten / IFRS 16	Variaties in de reële waarde	31.12.2022
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	**1.530.144**	**518.739**	**-14.343**	**-260.388**	**1.774.152**
Langlopende financiële schulden	**1.463.907**	**518.739**	**-16.303**	**-207.265**	**1.759.078**
Obligaties	615.515	497.930	4.685	-218.201	899.929
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	1.079			-714	365
Huurverplichting	838	0	75		913
Kredietinstellingen	774.947	21.981	-20.903		776.025
Handelspapier op lange termijn	59.918			11.650	71.568
Ontvangen huurwaarborgen en overige	11.609	-1.172	-160		10.277
Andere langlopende financiële verplichtingen	**66.237**	**0**	**1.960**	**-53.123**	**15.074**
Afgeleide instrumenten	54.628			-53.123	1.504
Overige	11.609		1.960		13.570
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	**1.147.933**	**-217.303**	**6.425**	**-1.116**	**935.939**
Kortlopende financiële schulden	**1.100.972**	**-217.303**	**-2.831**	**-806**	**880.032**
Handelspapier	780.500	67.000			847.500
Obligaties	193.637	-190.000	-2.831	-806	0
Converteerbare obligaties	126.830	-94.303			32.527
Kredietinstellingen	5		0		4
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**310**	**0**	**9.256**	**-310**	**0**
Afgeleide instrumenten	310			-310	0
Handelsschulden	**46.651**	**0**	**9.256**		**55.907**
TOTAAL	**2.678.077**	**301.436**	**-7.918**	**-261.504**	**2.710.091**

Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

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

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

Niveau 1

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

Niveau 2

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

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

Niveau 3

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

Huurverplichtingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Huurverplichting op 31.12.2021	**838**	**697**
Terugbetaling van de hoofdsom	75	141
Huurverplichting op 31.12.2022	**913**	**838**

B. Beheer van het financieel risico renterisico

Renterisico

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

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Tegen vlottende rente	1.521.614	1.543.451
in EUR	1.477.000	1.496.800
in GBP (equivalent in EUR)	44.197	46.651
Tegen vaste rente	1.337.056	1.009.311
in EUR	1.337.056	1.009.311
in GBP (equivalent in EUR)	0	0
TOTAAL	**2.858.254**	**2.552.762**

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

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

Ter gelegenheid van de uitgifte van een handelspapier met vaste rente op zeven jaar in mei 2022, schreef Cofinimmo op dezelfde dag als de uitgifte in op een IRS die haar in staat stelt een vaste rente te ontvangen in ruil voor de betaling van een vlottende rente tot 2029 (17 miljoen EUR).

Tijdens het 2e kwartaal van 2022 deed Cofinimmo verschillende aankopen van floors met het oog op de omzetting van IRS in caps voor het jaar 2023 (350 miljoen EUR). De omzetting van IRS in caps maakt het mogelijk om een bescherming te behouden tegen de stijging van de rente boven het niveau van de vaste IRS-rente en tegelijkertijd de mogelijkheid te behouden om te profiteren van de kortetermijnrente indien deze lager is dan het niveau van de vaste IRS-rente.

In januari 2023 verhoogde Cofinimmo haar dekking door in te tekenen op IRS voor een bedrag van 75 miljoen EUR voor de jaren 2026-2029.

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

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

Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar 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 op basis van de situatie op het einde van het jaar

(x 1.000.000 EUR)	2022		2021	
Variatie	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
+1,0%	1,69	0,00	0,44	0,00
-1,0%	-1,74	0,00	0,59	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentevoeten met 1% een winst van 1,69 miljoen EUR zou opleveren, terwijl dit in 2021 een verlies van 0,44 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Bovendien zou een daling van de rentevoeten met 1% resulteren in een verlies van 1,74 miljoen EUR, terwijl dat in 2021 een winst van 0,59 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een context waarin de rentevoeten nu positief zijn, wordt het verschil tussen 2021 en 2022 in geval van een stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk verklaard door de hogere afdekkingsgraad eind 2022 dan in het vorige boekjaar.

Kredietrisico

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

Prijsrisico

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

Valutarisico

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

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

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

In het kader van haar afdekkingsbeleid heeft Cofinimmo ook de mogelijkheid om afdekkingsinstrumenten (afgeleide producten) af te sluiten voor bestaande valutarisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2022 heeft Cofinimmo geen gebruik gemaakt van synthetische afdekkingsinstrumenten. De blootstelling aan het valutarisico wordt nu periodiek herzien en in geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta.

Liquiditeitsrisico

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Een tot twee jaar	46.816	417.987
Twee tot vijf jaar	777.982	686.781
Meer dan vijf jaar	1.302.144	720.290
TOTAAL	**2.126.942**	**1.825.058**

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Die vervallen binnen het jaar	66.000	0
Die vervallen na meer dan een jaar	1.560.328	1.636.474

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2022 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 58.114.926,33 (2021: 55.966.707,44 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2022 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 31.12.2022 IRS, caps (renteopties met een vooraf bepaald maximumniveau) en floors (renteopties met een vooraf bepaald minimumniveau) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Interest Rate Swap (IRS)

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

Floors

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

Schulden met vlottende rente op 31.12.2022 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.530 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 (2.881 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

(x 1.000 EUR)	2022	2021
FINANCIËLE SCHULDEN	**2.880.537**	**2.568.066**
Converteerbare obligaties		
Obligaties met vaste rente	-1.125.000	-815.000
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon) / Financiële autolease / Tréfonds	-5.585	-6.286
Leningen met vaste rente	-180.000	-180.000
Handelspapieren met vaste rente	-32.000	-15.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-vervallen interesten)	-7.827	-8.313
SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	**1.530.125**	**1.543.466**

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 31.12.2022 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.530 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 573 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 950 miljoen EUR.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2023 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 2022 (strike en nominaal vast)

(x 1.000 EUR)

Start	Periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefen-prijs	EURIBOR	Notioneel
2022	2022	Actief	IRS	1,31%	1 M	75.000.000
2022	2022	Actief	IRS	1,32%	1 M	75.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,18%	1 M	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,10%	1 M	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,15%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,18%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,12%	1 M	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Actief	IRS	1,70%	1 M	100.000.000
2022	2022 2023 2024	Actief	IRS	1,79%	1 M	150.000.000
2022	2022	Actief	IRS	0,24%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	0,95%	1 M	75.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,91%	1 M	100.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,72%	1 M	100.000.000
2023	2023	Forward	IRS (floored)	0,71%	1 M	40.000.000
2024	2024	Forward	IRS	0,96%	1 M	40.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,17%	1 M	40.000.000
2023	2023	Forward	IRS (floored)	0,80%	1 M	60.000.000
2024	2024	Forward	IRS	1,05%	1 M	60.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,26%	1 M	60.000.000
2023	2023	Forward	IRS	-0,32%	1 M	50.000.000
2024	2024	Forward	IRS	0,93%	1 M	50.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,14%	1 M	50.000.000
2023	2023	Forward	IRS (floored)	0,67%	1 M	30.000.000
2024	2024	Forward	IRS	0,92%	1 M	30.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,13%	1 M	30.000.000
2023	2023	Forward	IRS (floored)	0,78%	1 M	20.000.000
2024	2024	Forward	IRS	1,03%	1 M	20.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,24%	1 M	20.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,46%	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,44%	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	-0,05%	1 M	100.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,00%	1 M	110.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1 M	50.000.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	0,80%	1 M	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,08%	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	1,16%	1 M	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,10%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025 2026 2027	Forward	IRS (floored)	0,14%	1 M	50.000.000
2024	2024 2025	Forward	IRS	0,89%	1 M	150.000.000
2021	2022 2023 2024 2025	Actief	IRS	0,61%	SONIA 3 M	22.549.694
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	1,02%	1 M	150.000.000
2022	2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	1,48%	1 M	-17.000.000
2028	2028	Forward	IRS	0,21%	1 M	100.000.000
2026	2026 2027	Forward	IRS	0,77%	1 M	100.000.000
2022	2022 2023	Actief	IRS (floored)	0,45%	1 M	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Actief	IRS (floored)	0,38%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	0,96%	1 M	90.000.000
2021	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2022	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2022	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2022	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2021	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2021	2022 2023 2024	Actief	CAP	0,00%	1 M	100.000.000
2021	2022	Actief	CAP	0,50%	1 M	100.000.000
2021	2022	Actief	CAP	0,50%	1 M	100.000.000
2021	2022 2023	Actief	CAP	0,50%	1 M	100.000.000
2021	2022 2023	Actief	CAP	0,50%	1 M	100.000.000
2021	2022 2023 2024 2025	Actief	CAP	0,50%	1 M	200.000.000
2023	2023	Forward	FLOOR	0,68%	1 M	50.000.000

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Een tot twee jaar	51.092	-22.996
Twee tot vijf jaar	73.465	-23.921
Meer dan vijf jaar	33.042	-5.950
TOTAAL	**157.599**	**-52.867**

De bovenstaande tabel weerspiegelt voornamelijk de toename van de winst op afdekkingen als gevolg van de verwachte forse stijging van de variabele rentevoeten op de verschillende voorgestelde 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)	31.12.2022					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	30.013		30.013			30.013
IRS	142.966		142.966			142.966
TOTAAL	**172.979**	**0**	**172.979**	**0**	**0**	**172.979**

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	1.504		1.504			1.504
TOTAAL	**1.504**	**0**	**1.504**	**0**	**0**	**1.504**

(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**	**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**	**0**	**54.938**

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2022

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Munteenheid	Notioneel 2022 (x 1.000 EUR)
Aangehouden voor transactie-doeleinden					
IRS	2022	1,31 %	1 M	EUR	75.000
IRS	2022	1,32 %	1 M	EUR	75.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,70 %	1 M	EUR	100.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,79 %	1 M	EUR	150.000
IRS	2022	0,24 %	1 M	EUR	50.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,61 %	SONIA 3 M	GBP	20.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028	1,48 %	1 M	EUR	-17.000
IRS (floored)	2022 - 2023	0,45 %	1 M	EUR	50.000
IRS (floored)	2022 - 2023 - 2024	0,38 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022 - 2023 - 2024	0,00 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,50 %	1 M	EUR	200.000

D. Beheer van het kapitaal

Als gevolg van artikel 13 van het koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake GVV's, moet de openbare GVV indien de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50 % van de geconsolideerde activa bedraagt, een financieel plan uitwerken met een uitvoeringskalender, waarin de maatregelen beschreven worden die moeten vermijden dat deze schuldgraad 65 % van de geconsolideerde activa overstijgt. De commissaris stelt een speciaal verslag op over dit financieel plan waarin hij bevestigt dat hij de uitwerkingsmethode van dit plan, meer bepaald inzake de economische basis en de 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 31.03.2022, 30.06.2022 en 30.09.2022 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 44,2 %, 46,2 % en 46,2 %, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2022 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 45,6 %.

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)	2022	2021
Afgeleide instrumenten	172.337	7.541
Andere financiële vaste activa	26.478	28.604
Vorderingen uit geassocieerde vennootschappen	14.179	12.684
Overige[1]	12.299	15.920
TOTAAL	**198.814**	**36.145**

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 leasings bedraagt 4,3% voor 2022 (2021: 4,4%). Tijdens het boekjaar 2022 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2021: 0,01 miljoen EUR).

(x 1.000 EUR)	2022	2021
op minder dan een jaar	8.975	8.001
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	8.826	8.034
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	8.641	8.218
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	8.637	7.937
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	8.758	7.884
op meer dan vijf jaar	253.744	245.683
Minimale betalingen krachtens verhuring	**297.580**	**285.756**
Niet-verworven financiële opbrengsten	-131.907	-134.091
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	**165.673**	**151.666**
Langlopende vorderingen van financiële leasing	161.534	147.999
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	4.418	3.801
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.543	3.946
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.677	4.061
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.856	4.186
op meer dan vijf jaar	143.040	132.005
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	4.139	3.667

Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop

(x 1.000 EUR)	2022	2021
op 01.01	**39.846**	**3.320**
Investeringen	152	0
Verkopen	-10.134	-56.781
Variatie van de reële waarde	4.108	-35
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	83.297	93.343
op 31.12	**117.270**	**39.846**

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)	2022	2021
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	14.105	16.849
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	25.087	17.810
Dubieuze vorderingen	1.851	587
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-1.559	-411
TOTAAL	**39.483**	**34.835**

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2022, heeft de groep terugnames van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 1.377 KEUR (23 KEUR in 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)	2022	2021
Vervallen in minder dan 60 dagen	6.086	5.021
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	1.769	2.565
Vervallen in meer dan 90 dagen	6.250	9.263
TOTAAL	**14.105**	**16.849**

Voorziening voor dubieuze vorderingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
op 01.01	**411**	**343**
Aanwending	-210	75
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	1.377	23
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-18	-30
op 31.12	**1.559**	**411**

Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Belastingen	**31.882**	**41.639**
Belastingen	21.670	24.788
Regionale taksen	1.193	4.171
Onroerende voorheffing	9.018	12.680
Overige	**11.058**	**8.929**
TOTAAL	**42.940**	**50.568**

Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.908	4.603
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	3.655	3.924
Voorafbetaalde vastgoedkosten	8.597	30.566
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	5.139	3.555
TOTAAL	**21.299**	**42.648**

Bijlage 31. Voorzieningen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
op 01.01	**27.220**	**25.360**
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	4.410	1.812
Discontering van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	-1.072	1.454
Aanwendingen	-6.256	-1.405
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekening	0	0
op 31.12	**24.302**	**27.220**

De voorzieningen van de groep (24.302 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 19.623 KEUR (2021: 23.181 KEUR).
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 4.679 KEUR (2021: 4.039 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)	2022	2021
EXIT TAKS	**0**	**0**
UITGESTELDE BELASTINGEN	**61.776**	**55.022**
Vastgoed van distributienetten in Nederland	**29.408**	**29.952**
Pubstone Properties	29.408	29.952
Zorgvastgoed in Frankrijk	**6.389**	**8.211**
Cofinimmo Succursale	6.389	8.211
Zorgvastgoed in Duitsland	**18.235**	**14.193**
Zorgvastgoed - Overige	**7.744**	**2.666**
TOTAAL	**61.776**	**55.022**

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)	2022	2021
HANDELSSCHULDEN	**55.907**	**46.651**
ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	**76.513**	**102.260**
Exit taks	**2.604**	**6.704**
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	**34.109**	**58.024**
Belastingen	30.614	56.151
Sociale lasten	878	178
Schulden m.b.t. bezoldigingen	2.617	1.695
Overige	**39.801**	**37.532**
Dividendcoupons	3.451	3.312
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	13.100	14.103
Diversen	23.249	20.117
TOTAAL	**132.421**	**148.911**

Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	18.326	20.886
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	3.202	2.298
Overige	936	400
TOTAAL	**22.464**	**23.585**

Bijlage 35. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	**-61.295**	**-8.333**
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-77.460	-34.506
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-6.124	-7.262
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-2.918	1.861
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	3.193	1.418
Exit taks	118	1.945
Uitgestelde belastingen	6.010	8.034
Waardevermindering van de goodwill	14.290	5.200
Huurkortingen	264	-1.103
Minderheidsbelangen	370	2.666
Overige[1]	1.702	13.415
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	**-214.274**	**-44.972**
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-212.447	-43.272
Overige	-1.827	-1.700
TOTAAL	**-275.569**	**-53.305**

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)	2022	2021
Bewegingen in de activaposten	**-111**	**-15.304**
Handelsvorderingen	-3.995	-4.573
Belastingvorderingen	2.499	-4.773
Andere kortlopende activa	5.331	853
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-3.946	-6.810
Bewegingen in de posten verplichtingen	**-15.072**	**81**
Handelsschulden	-9.426	-3.345
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-3.630	2.431
Andere kortlopende schulden	-2.160	1.489
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	143	-493
TOTAAL	**-15.184**	**-15.223**

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 2022 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht.

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

Verwervingen in vastgoedbeleggingen

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op vier manieren gebeuren:

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

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Totaal
		BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	973	26.939	19.615	160.647	46.399			254.573
	Vastgoed tegen aandelen	34.091							34.091
	Vennootschappen tegen aandelen			5.115	23.947	33.237			62.299
	Vennootschappen tegen aandelen	4.616							4.616
	Subtotaal	**39.680**	**26.939**	**24.730**	**184.593**	**79.636**	**0**	**0**	**355.579**
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen	425		3.051		15.667			19.143
	Vastgoed tegen aandelen								0
	Vennootschappen tegen contanten					1.753			1.753
	Vennootschappen tegen aandelen	17.814							17.814
	Subtotaal	**18.239**	**0**	**3.051**	**0**	**17.420**	**0**	**0**	**38.710**
TOTAAL		**57.919**	**26.939**	**27.781**	**184.593**	**97.057**	**0**	**0**	**394.289**

Het bedrag van 273.717 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Projectontwikkelingen	11.370	9.134	24.617	165	76.974	3.984	54	126.297
TOTAAL	**11.370**	**9.134**	**24.617**	**165**	**76.974**	**3.984**	**54**	**126.297**
Betaald bedrag in contanten	8.357	9.935	24.353	68	67.159	4.164	107	114.143
Variatie in de voorziene bedragen	3.013	-801	264	97	9.814	-180	-53	12.155
TOTAAL	**11.370**	**9.134**	**24.617**	**165**	**76.974**	**3.984**	**54**	**126.297**

Investeringen in vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.231	5.389	2.754	3.976	2.127	4.893	5.094	27.464
Vaste activa voor eigen gebruik						62		62
Activa aangehouden voor verkoop						152		152
TOTAAL	**3.231**	**5.389**	**2.754**	**3.976**	**2.127**	**5.107**	**5.094**	**27.678**
Betaald bedrag in contanten	2.154	4.349	3.571	3.926	2.801	5.432	4.867	27.099
Variatie in de voorziene bedragen	1.077	1.040	-816	50	-674	-325	227	580
TOTAAL	**3.231**	**5.389**	**2.754**	**3.976**	**2.127**	**5.107**	**5.094**	**27.678**

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		2.520	357			70.355	49.270	122.502
Resultaat op overdracht van activa		1.314	-169	25		-1.707	2.605	2.068
Ontvangen nettoverkoopprijs		3.834	187	25		68.648	51.875	124.570
Activa bestemd voor verkoop								
Nettoboekwaarde		4.050				3.469	2.615	10.134
Resultaat op overdracht van activa		605				718	97	1.419
Ontvangen nettoverkoopprijs		4.655				4.186	2.712	11.553
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde	5.075					546		5.622
Resultaat op overdracht van activa	587					419		1.006
Ontvangen nettoverkoopprijs	5.663					965		6.628
TOTAAL	**5.663**	**8.490**	**187**	**25**	**0**	**73.799**	**54.587**	**142.751**

Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans

In het kader van de verkoop van huurvorderingen

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

Aankoopopties/voorkeurrechten

- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca) in partnerschap met AB InBev en AB InBev geniet een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca).
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. AB InBev Belgium geniet een voorkooprecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Leopold Square en AB Inbev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbieding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft de erfpachters de voorkeursrechten aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van de kantoorgebouwen te Brussel.
- Cofinimmo heeft verkoop- en aankoopopties (kruisoptieovereenkomst) toegekend op kantoorgebouwen gelegen in Brussel.
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de 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 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 2022 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst met de operator Armonea voor de renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Douce Quiétude in Marche-en-Famenne. Het project bestaat uit de afbraak en heropbouw van een lang in onbruik geraakt gebouw en de gedeeltelijke renovatie van andere gebouwen op de site. Het budget voor de werkzaamheden wordt geraamd op 8 miljoen EUR.

Op 03.10.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV een onderhandse overeenkomst met het oog op de aankoop van het kantoorgebouw gelegen aan de Wetstraat 89 te Brussel, voor een bedrag van ongeveer 7 miljoen EUR.

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 (EPHPAD) in aanbouw voor een totaalbudget van 14 miljoen EUR.

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

In Nederland

Op 28.04.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop momenteel een woonzorgcentrum wordt gebouwd. Het investeringsbudget (terrein en werken inbegrepen) bedraagt ongeveer 26 miljoen EUR.

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 de vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen. De totale conventionele waarde van deze transactie bedraagt ongeveer 270 miljoen EUR. De betaling van de aandelen is gespreid in de tijd (van 2020 tot 2024).

In het kader van bovenstaande transactie heeft Cofinimmo een exclusieve samenwerking gesloten met het lokale ontwerp- en projectontwikkelingsbureau dat de projecten ontwikkelt. Cofinimmo heeft de optie om op termijn het platform integraal op te nemen in haar structuur.

In Spanje

Sinds de aankondiging van haar intrede in Spanje in september 2019, heeft Cofinimmo zich geëngageerd voor verschillende bouwprojecten, waarvan de eerste opleveringen in de loop van 2021 hebben plaatsgevonden, gevolgd door andere opleveringen in 2022. Op 31.12.2022 lopen er nog 14 projecten voor een totale investering van 175 miljoen EUR. Het merendeel daarvan zijn woonzorgcentra.

In Finland

Cofinimmo deed haar intrede in het Finse zorgvastgoed in de loop van het 4e kwartaal van 2020. Sindsdien werden verschillende activa opgeleverd. Op 31.12.2022 had Cofinimmo vier bouwprojecten in ontwikkeling voor een totale investering van 60 miljoen EUR.

Bijlage 39. Investeringsverbintenissen

De groep heeft projectontwikkelingen lopen voor ongeveer 462 miljoen EUR (31.12.2021: 477 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 %)	
	31.12.2022	31.12.2021
DUITSLAND		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Bedrijfsadres: Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Maatschappelijke zetel:Hamburg HRA 127143 (wordt overgebracht naar 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	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
BUILDING GREEN ONE NV 0501 599 965 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COFINIMMO OFFICES NV 0755 538 641 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
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
FPR LEUZE NV 0839 750 279 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GECARE 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
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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
GESTONE 2 NV 0670 681 259 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 3 NV 0696 911 940 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 4 NV 0683 716 475 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 5 NV 0722 901 804 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 6 NV 0722 902 495 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 14 NV 0781.898.489 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
GESTONE 15 NV 0781.898.687 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
GESTONE 16 NV 0784.853.328 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
LEOPOLD SQUARE NV 0465 387 588 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LEX 85 NV 0811 625 031 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LIGNE INVEST NV 0873 682 661 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LS OFFICES NV 0755 537 849 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
MANUJACQ BE NV 0794.938.655 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T NV 0463 603 184 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 1 NV 0893 787 296 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 6 NV 0707 645 286 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 7 NV 0756.866.254 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
RHEASTONE 8 NV 0678.526.183 Martelarenplein 20 E - 3000 Leuven	100	-
RHEASTONE 9 NV 0443.888.133 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
RHONE ARTS NV 413 742 414 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 1 NV 0691 982 756 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 2 NV 0696 912 831 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 3 NV 0696 912 930 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 4 NV 0696 913 029 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
XL TRONE NV 0715 937 303 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
SPANJE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B-42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B-42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B-42722827 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 10 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	-
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 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
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
FINLAND		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 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	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 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	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUISTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
FRANKRIJK		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
COFINIMUR I SA 537 946 824 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI SOCIBLANC 328 781 844 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
LUXEMBURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
UHLENHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELLNESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELLNESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
MONACO		
SCI 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 NV 68297556 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	-
VERENIGD KONINKRIJK		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100

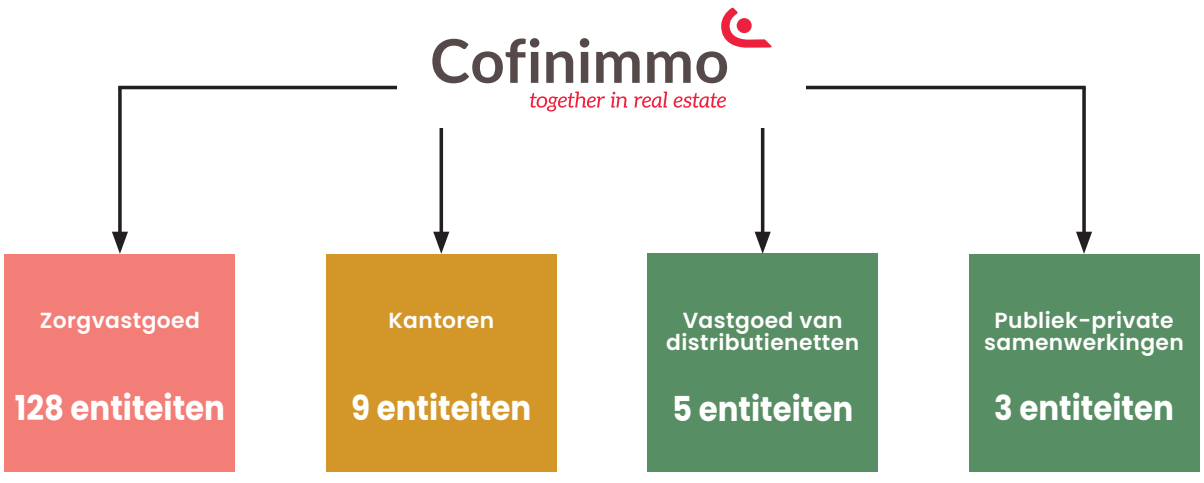
Dochtervennootschappen in het bezit van de Cofinimmo groep met minderheidsbelangen (belangen zonder overheersende zeggenschap)

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
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
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 & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 52930 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
WA JÜL II GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 94856 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	89,9	89,9
BELGIË		
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV 0475 162 121 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE NV 0405 819 096 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP NV 0878 010 643 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	90	90
VESTASTONE 1 CO NV 0766 519 932 Koning Albert II-laan 7 – 1210 Sint-Joost-ten-Noode	90,9	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	90,9	93,4
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	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 %)	
	31.12.2022	31.12.2021
BELGIË		
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	51	51
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	27,1	27,1
FRANKRIJK		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 35, boulevard des Capucines – 750002 Parijs	39	39
DUITSLAND		
DZI 1. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88521 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88513 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90853 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90795 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 91480 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88503 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88496 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88448 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25	25



Belangen zonder overheersende zeggenschap[1]

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

Cofinimur I

Eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de groep MAAF. Naar aanleiding daarvan zijn in aandelen terugbetaalbare obligaties (OTA) uitgegeven, die als minderheidsbelangen worden beschouwd.

Pubstone

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

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

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

Vestastone

In mei 2021 investeerde Cofinimmo via haar dochtervennootschap Vestastone, waarin Monceau Vesta NV een belang van 6,5 % had, in een portefeuille van woonzorgcentra in Italië. In 2022 stijgt het belang van Monceau Vesta NV tot 9,1 %.

Er dient te worden opgemerkt dat het bezit van deze minderheidsbelangen door derde vennootschappen buiten de groep en bijgevolg 'zonder zeggenschap' voor Cofinimmo, als niet-materieel worden beschouwd in verhouding tot het totale eigen vermogen van de groep: op 31.12.2022 bedroegen de minderheidsbelangen 30 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 3.667 miljoen EUR, hetzij 0,8 %.

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	Totaal
	OTA-houders	AB InBev	Monceau Vesta	
op 31.12.2020	**62.041**	**12.546**		**74.587**
Belangen in de resultatenrekening	1.902	800	-37	2.666
OTA-coupons	-3.175	0	0	-3.175
Dividenden	0	-1.199	0	-1.199
Overige	-23.682	0	5.062	-18.620
op 31.12.2021	**37.087**	**12.146**	**5.025**	**54.259**
Belangen in de resultatenrekening	-1.297	150	778	-370
OTA-coupons	-2.485	0	0	-2.485
Dividenden	0	-1.290	0	-1.290
Overige	-22.535	0	2.000	-20.534
op 31.12.2022	**10.770**	**11.006**	**7.803**	**29.578**

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31.12.2022 bezit de Cofinimmo groep geassocieerde vennootschappen (Aldea Group, SCI Foncière CRF en acht vennootschappen die acht 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 2022, 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	8 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 %
Aanverwante aandeelhouders	CFE (49 %)	CFE (49 %)	DZI B.V.	Divers	Franse Rode Kruis
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2018	2018	2018-2019	2015	2000
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31.12.2022	Afsluiting op 31.12.2022	Afsluiting op 31.12.2022	Afsluiting op 31.12.2022	Afsluiting op 31.12.2022
	31.12.2022	**31.12.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2022**	**31.12.2022**
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)					
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen of joint ventures	-4	-4	-1.025	-1.064	3.386
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)					
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen of joint ventures	795	651	5.877	19.546	48.936

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 partnerschapovereenkomst voorziet echter dat alle beslissingen, meer bepaald inzake investeringen en desinvesteringen, worden genomen met het akkoord van de beide partijen, wat een gezamenlijke controle van de vennootschap inhoudt.

Op 15.12.2020 verwierf Cofinimmo een belang van 26,6 %[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 de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen in Duitsland. De projecten zijn voorverhuurd aan de Schönes Leben Gruppe, waarmee huurovereenkomsten van het type 'Dach und Fach' zijn gesloten voor een periode van 25 jaar. De betaling van de aandelen wordt in de tijd gespreid (van 2020 tot 2024), een periode waarin Cofinimmo een aanzienlijke invloed uitoefent op deze vennootschappen.

Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

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

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

Het betreft de vennootschappen Great German Nursing Homes SARL, Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH, Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH, Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH, Pflege Plus + Objekt 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., Salza Verwaltungs GmbH en WA JÜL II GmbH.

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

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

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	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-2.980	-5.250	-5.550
Verlopen	0	0	0	0	0	0	-120	-217	0	0	-100
op 31.12.2022	**4.350**	**4.400**	**2.550**	**2.050**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.625**	**0**	**0**
Uitoefenbaar op 31.12	4.350	4.400	2.550	2.050	0	0	0	0	1.625	0	0
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo past de IFRS 2 norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum gespreid te boeken over de duurtijd van de verwerving van de rechten (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

	2022	2021
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	166	144
Werknemers	161	139
Directieleden	5	5
VOLTIJDSE EQUIVALENTEN	**159**	**133**

Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de raad van bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen 3.917.895 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 31.12.2022 kunnen hebben.

Verkoop van een gebouw in de kantoorsector (BE)

Op 27.01.2023 verkocht Cofinimmo Offices NV, een 100 % dochtervennootschap van Cofinimmo, een site in een niet-strategische zone van haar kantorenportefeuille. Het betreft de verkoop van het gebouw gelegen Mercuriusstraat 30 te Zaventem, in de Brusselse periferie. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 6.100 m² en biedt kantoorruimtes, een opslagruimte en parkeerplaatsen, naast het hoofdgebruik als IT-datacenter. Het gebouw is voor 100 % verhuurd. De verkoopprijs bedraagt circa 6 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 30.09.2020) die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo bepaalden. Deze desinvestering die bijdraagt aan het gevoelig verminderen van de energie-intensiteit van de portefeuille van de groep, beantwoordt volledig aan het ESG-beleid van Cofinimmo.

Herfinanciering van een kredietlijn met vervaldag in 2023

Op 30.01.2023 herfinancierde Cofinimmo de laatste kredietlijn met vervaldag in 2023, voor een bedrag van 90 miljoen EUR, voor een periode van 7 jaar.

Dividend

Aan de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 zal dividendbedrag voorgesteld worden van 203.646.154,80 EUR voor de aandelen in omloop (voor meer details, zie Bijlage 20).

Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende woeligheden heeft ondergaan: na het opduiken van de COVID-19-pandemie begin 2020, begon de inflatie in Europa in de tweede helft van 2021 te stijgen om in 2022 hoge niveaus te bereiken, wat leidde tot een algemene stijging van de nominale rentevoeten, en er is terug oorlog uitgebroken op het Europese continent.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland geen directe invloed hebben op de activiteiten en financiële resultaten van de groep, aangezien de groep niet actief is in deze twee landen (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,2 % van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Bovendien wordt in het verslag van bepaalde onafhankelijke waarderingsdeskundigen bevat een toelichting over de situatie in Oekraïne en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten. De indirecte gevolgen van de situatie in Oekraïne kunnen met name worden opgemaakt uit het oogpunt van de volgende risicofactoren (zie hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit document):

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

Bovendien is de COVID-19-pandemie nog steeds gaande. Ter herinnering, Cofinimmo heeft in het begin van 2020 verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

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

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

- in de kantoorsector 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 gezondheidscrisis. 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 het boekjaar 2022 bedroeg de verandering in de reële waarde van deze portefeuille (op basis van een ongewijzigde portefeuille) 0,5 % in België en -0,5 % in Nederland (rekening houdend met de verhoging van de overdrachtsbelasting in Nederland per 31.12.2022). 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 2023 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 opnieuw een verplichte sluiting van de horecazaken). Op 31.12.2022, 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 0,67 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 slechts 0,1 % van de contractuele huurgelden van de groep, en is dus niet langer relevant.

Klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in het ESG-verslag en de bijlagen daarvan, die in het universeel registratiedocument 2022 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 2022 - 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 30 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2022 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 6.803.566.(000) EUR bedraagt en waarvan het staat van het globaal geconsolideerd resultaat afsluit met een netto winst – aandeel groep van het boekjaar van 482.938.(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 2022 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
Waardering van vastgoedbeleggingen • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde(6.199.811.(000) EUR) vertegenwoordigen 91% van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2022. 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 markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. • De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)'. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is. • 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 in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Cofinimmo NV overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: Risicofactoren, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2022, Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen, Beheerverslag – Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen, , Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31 december 2022, Beheerverslag – Vooruitzichten 2023, Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheer

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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, 23 maart 2023.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Statutaire jaarrekening

Staat van het globaal resultaat (resultatenrekeningen) (verkort formaat)

(x 1.000 EUR)	2022	2021
A. NETTORESULTAAT		
Huurinkomsten	86.727	120.914
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	5.446
Met verhuur verbonden kosten	0	61
Nettohuurresultaat	**86.727**	**126.421**
Recuperatie van vastgoedkosten	0	347
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.274	18.047
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	0	-1.149
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.417	-19.497
Vastgoedresultaat	**86.584**	**124.169**
Technische kosten	-2.449	-2.288
Commerciële kosten	-167	-780
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-223	-2.097
Beheerkosten vastgoed	-15.057	-18.150
Overige vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	**-17.897**	**-23.315**
Operationeel vastgoedresultaat	**68.687**	**100.854**
	-6.453	-7.779
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**62.234**	**93.074**
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	812
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	572	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	44.098	4.947
Ander portefeuilleresultaat	-3.656	-6.677
Portefeuilleresultaat	**41.015**	**-919**
Operationeel resultaat	**103.249**	**92.155**
Financiële inkomsten	159.186	89.601
Netto-interestkosten	-26.056	-24.017
Andere financiële kosten	-1.069	-2.405
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	246.423	109.382
Financieel resultaat	**378.484**	**172.561**
Resultaat vóór belastingen	**481.733**	**264.717**
Vennootschapsbelasting	-76	-3.082
NETTORESULTAAT	**481.657**	**261.635**
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN (IN EUR)	**15,05**	**8,82**
B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATEN-REKENINGEN		
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 beëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	0	1.873
Overige elementen van het globaal resultaat	**0**	**1.873**
C. GLOBAAL RESULTAAT	**481.657**	**263.508**

Resultaatverwerking

(x 1.000 EUR)	2022	2021
A. NETTORESULTAAT	**481.657**	**261.635**
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	**-277.623**	**-70.995**
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	**-99.004**	**-74.456**
Boekjaar	-99.004	-74.456
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	**0**	**0**
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	**0**	**0**
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding 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 dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast	**-190.735**	**-38.630**
Boekjaar	-190.735	-38.630
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	**-20**	**-51**
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	**12.136**	**42.141**
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	**-133.536**	**0**
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, 1e lid van het koninklijk besluit van 13.07.2014	-133.536	0
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - OVERIGE DAN C.	**-70.498**	**-190.640**
Dividenden	-70.110	-190.308
Winstdeelnameplan	-388	-332
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	**155.888**	**162.277**

Staat van de financiële situatie (balans) (verkort formaat)

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Vaste activa	**6.028.320**	**5.243.957**
Immateriële vaste activa	2.374	2.486
Vastgoedbeleggingen	1.710.322	1.520.982
Andere materiële vaste activa	2.178	1.772
Financiële vaste activa	4.218.313	3.623.577
Vorderingen van financiële leasing	94.816	94.948
Andere langlopende verplichtingen	184	191
Handelsvorderingen en andere vaste activa	133	0
Vlottende activa	**61.472**	**49.387**
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	642	0
Vorderingen van financiële leasing	2.611	2.018
Handelsvorderingen	24.968	23.007
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.334	6.126
Kas en kasequivalenten	3.460	2.917
Overlopende rekeningen	22.456	15.319
TOTAAL ACTIVA	**6.089.792**	**5.293.344**

EIGEN VERMOGEN	**3.637.197**	**3.234.052**
Kapitaal	1.761.872	1.698.517
Uitgiftepremies	1.015.206	994.904
Reserves	378.462	278.997
Nettoresultaat van het boekjaar	481.657	261.635
VERPLICHTINGEN	**2.452.594**	**2.059.292**
Langlopende verplichtingen	**1.558.341**	**990.236**
Voorzieningen	23.976	26.894
Langlopende financiële schulden	1.526.009	904.256
Kredietinstellingen	306.256	235.987
Overige	1.219.753	668.269
Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.021	50.932
Uitgestelde belastingen	6.336	8.154
Kortlopende verplichtingen	**894.253**	**1.069.057**
Kortlopende financiële schulden	852.087	1.027.342
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	165
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38.133	36.999
Overlopende rekeningen	4.033	4.552
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**6.089.792**	**5.293.344**

Berekening van de schuldratio

(x 1.000 EUR)		2022	2021
Langlopende financiële schulden		1.526.009	904.256
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	517	455
Kortlopende financiële schulden	+	852.087	1.027.342
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	38.133	36.999
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totaal schuld	=	**2.416.926**	**1.969.232**
Totaal activa		6.089.792	5.293.344
Afdekkingsinstrumenten	-	147.812	5.570
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	=	**5.941.979**	**5.287.774**
SCHULDRATIO	/	**40,68 %**	**37,24 %**



▶ **Woonzorgcentrum - Lünenburg (DE)**

Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Netto resultaat	**481.657**	**261.635**
Afschrijvingen (+)	1.675	1.162
Waardeverminderingen (+)	0	23
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	-30
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	-5.446
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	-189.445	-31.909
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-572	-812
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-99.004	-74.456
Gecorrigeerd resultaat (A)	**194.311**	**150.168**
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden[1] op vastgoed (+/-)	-27.590	2.195
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden[1] op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van 4 jaar herbelegd (-)	199	-2.229
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van 4 jaar herbelegd zijn (-)	0	0
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	**-27.391**	**-34**
TOTAAL (A+B) x 80 %	**133.536**	**120.107**
Vermindering van de schuld (-)	0	-381.719
UITKERINGSPLICHT	**133.536**	**0**

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 31.12.2022	Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering van 10.05.2023	Proforma A 31.12.2022	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 10.05.2023	Proforma B 31.12.2022
Totaal van de balans	**6.089.792**	**0**	**6.089.792**	**0**	**6.089.792**
Voorzieningen	-23.976	0	-23.976	0	-23.976
Schulden	-2.428.619	0	-2.428.619	0	-2.428.619
Netto-actief	**3.637.197**	**0**	**3.637.197**	**0**	**3.637.197**
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	-204.034	-204.034
Netto-actief na uitkering	**3.637.197**	**0**	**3.637.197**	**-204.034**	**3.433.163**
Kapitaal	1.761.872	0	1.761.872	0	1.761.872
Niet-beschikbare uitgiftepremies	356.214	0	356.214	0	356.214
Beschikbare uitgiftepremies	658.992	0	658.992	0	658.992
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	225.895	99.004	324.899	0	324.899
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreeming 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	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-13.944	190.735	176.791	0	176.791
Reserve voor eigen vermogen	-2.402	0	-2.402	0	-2.402
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	889	20	909	0	909
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	168.024	191.898	359.922	-204.034	155.888
Resultaat van het jaar	481.657	-481.657	0	0	0
Totaal eigen vermogen	**3.637.197**	**0**	**3.637.197**	**-204.034**	**3.433.163**

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)	2022	2021
Totaal balans	**6.089.792**	**5.293.344**
Schulden	-23.976	-26.894
Voorzieningen	-2.428.619	-2.032.398
Netto-actief	**3.637.197**	**3.234.052**
Kapitaalverhoging van 09.05.2022	0	4.524
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-204.034	-190.640
Netto-actief na uitkering	**3.433.163**	**3.047.936**
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.761.872	1.700.657
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	356.214	356.214
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	324.899	197.854
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten 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	176.791	-10.013
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	909	1.029
Wettelijke reserve	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	**2.620.686**	**2.245.740**
Resterende marge na uitkering	**812.477**	**802.196**

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 31.12.2020	Nettoresultaat-verwerking
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 het vastgoed	113.884	-4.455
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	-28.195	-20.448
Beschikbare reserve	824	0
Niet-beschikbare reserve	-1.090	-19
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-3.906	0
Overgedragen resultaat	37.360	147.695
Nettoresultaat van het boekjaar	**122.774**	**-122.774**
TOTAL EIGEN VERMOGEN	**2.575.301**	**0**

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2021	Nettoresultaat-verwerking
Kapitaal	**1.698.517**	**0**
Uitgiftepremies	**994.904**	**0**
Reserves	**278.997**	**261.635**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	123.398	74.456
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	-48.643	38.630
Beschikbare reserve	824	0
Niet-beschikbare reserve	-1.000	51
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0
Overgedragen resultaat	204.418	148.498
Nettoresultaat van het boekjaar	**261.635**	**-261.635**
TOTAL EIGEN VERMOGEN	**3.234.052**	**0**

Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Verwervingen/ verkoop van eigen aandelen	Kasstroomafdekking	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**

Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Verwervingen/ verkoop van eigen aandelen	Kasstroomafdekking	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2022
0	**63.355**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.761.872**
0	**50.204**	**0**	**0**	**-29.901**	**0**	**0**	**1.015.206**
-190.640	**0**	**-1.388**	**0**	**29.901**	**-44**	**0**	**378.462**
0	0	0	0	28.041	0	0	225.895
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	-3.930	0	0	-13.944
0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	-1.388	0	0	0	0	-2.337
0	0	0	0	0	0	0	0
-190.640	0	0	0	5.791	-44	0	168.024
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**481.657**	**481.657**
-190.640	**113.559**	**-1.388**	**0**	**0**	**-44**	**481.657**	**3.637.197**

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 2022 - 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 30 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2022 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 informatieverschaffing, waarvan het staat van de financiële situatie bedraagt 6.089.792.(000) EUR en waarvan het staat van het globaal resultaat afsluit met een netto winst van het boekjaar van 481.657.(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 2022 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 (1.710.322.(000) EUR) en financiële vaste activa – deelnemingen in verbonden ondernemingen (1.961.689.(000) EUR) vertegenwoordigen samen 60 % procent van het balanstotaal op 31 december 2022. 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 de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, 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, de verklaring van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

- Risicofactoren, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2022, Beheerverslag - Statutaire resultaatsbestemming, Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31 december 2022, Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen, Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheer

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

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen - waaronder deze betreffende de informatie inzake lonen en vormingen - en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u niets mee te delen over verrichtingen die zijn gedaan of beslissingen die werden genomen en die in overtreding zijn met de statuten 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 geïnformeerd, 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, 23 maart 2023.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

bijlagen bij het ESG-verslag



Inhoud

EPRA-prestatiemaatstaven 322
Boordtabel 342
Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG 346
GRI-inhoudstafel 348
Verslag van de commissaris 352



▶ Woonzorgcentrum - Cartagena (ES)

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.

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 (338.615/2.681.229 m²). Hun uitstoot van BKG wordt beschouwd als toepassingsvelden 1 en 2.

EPRA sBPR Award

De Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen EPRA heeft in september 2022 voor het elfde jaar op rij een sBPR award uitgereikt aan Cofinimmo, samen met andere toonaangevende Europese beursgenoteerde ondernemingen voor de kwaliteit van haar duurzaamheidsverslag.

Cofinimmo heeft geen operationele controle over het verbruik in de gebouwen van de volgende sectoren: zorgvastgoed exclusief eerstelijnszorgcentra, distributienetten, PPS en andere financiële leasings en kantoren met één huurder die samen 87 % 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 152 tot 165). De gebruikte oppervlakte voor de berekening van de intensiteit van de ecologische prestatiemaatstaven wordt opgenomen in de tabel aan het begin van de ecologische prestatiemaatstaven (zie bladzijden 324 en 325).

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.

Voor elektriciteit en brandstoffen bedraagt de coverage van de rechtstreeks beheerde portefeuille 100 %, voor afval 92 % en voor water 85 %.

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 2021 tot mei 2022 zal als basis dienen voor de schatting van het verbruik van de periode van juni 2022 tot december 2022). Voor brandstoffen houdt de formule rekening met de graaddagen. De methode werd gevalideerd en deze gegevens werden gecontroleerd voor een steekproef van sites tijdens de externe audit.

Wanneer het privatief verbruik in gebouwen met meerdere huurders niet volledig is door een gebrek aan informatie-uitwisseling met de huurders, wordt het ontbrekende privatieve verbruik geschat op basis van het gemiddelde van het privatief verbruik dat gekend is voor andere verdiepingen in hetzelfde gebouw.

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.

Extern nazicht

Overeenkomstig ISAE 3000, werden alle ecologische, sociale en governance prestatiemaatstaven op de bladzijden 324 tot 341 onderworpen aan een extern nazicht door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV (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 prestatiemaatstaven en vertegenwoordigen 21 normen van het Global Reporting Initiative (GRI). Ze worden beschouwd als materieel voor de vastgoedsector.

Verbruikslimieten

De verbruiksgegevens worden rechtstreeks aangeleverd door de huurder voor een steekproef van oppervlakten (67 % van de onrechtstreeks beheerde portefeuille), op basis van een mix van operationele en financiële huurovereenkomsten.

In totaal werd 100 % van de verbruiksgegevens voor privatieve oppervlakten van gebouwen met meerdere huurders verkregen van de property manager van de eigenaar (58 %) of van de distributienetbeheerder met het formele akkoord van de huurder (42 %).

Voor kantoorgebouwen met meerdere huurders, gebouwen in het zorgvastgoed waarvan Cofinimmo Services en Superstone het property management verzorgen of de hoofdzetel (13 % 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 andere financiële leasings en kantoren. De impact van de hoofdzetel van Cofinimmo wordt op transparante wijze op een afzonderlijke lijn aangegeven. De segmentatie wordt dus uitgevoerd zoals bij de financiële analyse. Bovendien wordt een onderscheid gemaakt tussen vastgoedbeleggingen en de geconsolideerde portefeuille.

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 de hoofdzetel en de evolutie van de resultaten op een aparte regel aangegeven. Voor de hoofdzetel wordt geen enkele schatting gemaakt en elke maatstaf wordt voor 100 % gedekt. De hoofdzetel 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 (161 personen op 31.12.2022) in België (133 personen), in Frankrijk (4 personen), in Nederland (5 personen), in Duitsland (13 personen) en in Spanje (6 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), in Duitsland (ongeveer 30 m²) en in Spanje (ongeveer 40 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 vastgoedbeleggingen onder de operationele controle van Cofinimmo als op deze waarover de huurders de operationele controle hebben.

De conclusies omtrent de ecologische maatstaven hierna betreffen de analyse bij ongewijzigde samenstelling (Like-for-Like 2021-2022). Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille (Like-for-Like) wordt een daling met 12,2 % van de uitstoot op basis van de ligging vastgesteld die als volgt is onderverdeeld:

- een daling van de toepassingsvelden 1 en 2 met 10,3 %;
- een daling van het toepassingsveld 3 met 12,8 %.

Dit is conform de doelstelling om de energie-intensiteit van onze portefeuille met 30 % te verminderen en kan worden verklaard door de volgende factoren (zonder rangorde en niet limitatief):

- energiecrisis waardoor alle betrokken partijen energiebewust zijn geworden;
- buitentemperatuur, aangezien 2022 een uitzonderlijk warm jaar was;
- rotatie en vernieuwing van de portefeuille.

Het waterverbruik per m² is vijf maal hoger in de zorgvastgoedsector dan in de kantorensector.

Bij ongewijzigde samenstelling (like-for-like) wordt een verhoging van 0,1 % 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 toegenomen met 22,6 % en 46 % van het afval wordt gerecycleerd.

De evolutie van het waterverbruik en vooral van de afvalproductie blijft beïnvloed door de groei van de activiteiten in 2022. Intensiever gebruik binnen de portefeuille gekoppeld aan een hogere bezettingsgraad hebben geleid tot een hogere afvalproductie.

De 20 gebouwen met BREEAM- of soortgelijke certificaten vertegenwoordigen ongeveer 7 % 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 2022 zijn afkomstig uit de energieboekhouding.

De materiële uitdaging met betrekking tot de energie-intensiteit en de uitstoot van BKG wordt uiteengezet op de bladzijden 138 en 139. De doelstellingen met betrekking tot de coverage in energie-intensiteit en uitstoot van BKG zijn opgenomen in de 'Boordtabel' (zie bladzijden 342-345).

De verhouding tussen het basissalaris en de bezoldiging van vrouwen en mannen is over het algemeen stabiel.

Publicatie

De ecologische en sociale maatstaven zijn integraal gepubliceerd in dit hoofdstuk (zie bladzijden 326 tot 336).

De informatie met betrekking tot de governance maatstaven zijn gepubliceerd in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 198 tot 216).

Periode

De maatstaven hebben betrekking op de periode van 01.01.2022 tot 31.12.2022. Er wordt een vergelijking gemaakt met de cijfers van het jaar 2021. Er werd geen enkele individuele aanpassing gedaan van de historische gegevens van 2021.

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 122 tot 127).

Deze analyse toont aan dat alle EPRA prestatie-indicatoren materieel zijn en bijgevolg weergegeven worden op de volgende bladzijden.



Dekking van de portefeuille per maatstaf en per sector (m²)

Zorgvastgoed	
Distributienetten	
Kantoren met één huurder	
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	
Eerstelijnszorgcentra	
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	
Privatief (aankoop door eigenaar)	
Privatief (aankoop door huurder)	
Hoofdzetel	
TOTAAL rechtstreeks beheerd	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	
Activa bestemd voor verkoop	
Zorgvastgoed	
Distributienetten	
Kantoren met één huurder	
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	
Activa bestemd voor verkoop	
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	
Privatief (aankoop door eigenaar)	
Privatief (aankoop door huurder)	
TOTAAL rechtstreeks beheerd	
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	
PPS in financiële leasing	
Overige financiële leasing	
TOTAAL	

Zorgvastgoed (BE)	
Zorgvastgoed (FR)	
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	
Zorgvastgoed (DE)	
Zorgvastgoed (Overige)	
TOTAAL Zorgvastgoed	
TOTAAL Kantoren	
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	

70%
Coverage in elektriciteit

64%
Coverage in brandstof

53%
Coverage in water

20%
Coverage in afval

2.681.229 m²
Oppervlakte van de portefeuille

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
1.642.774	1.262.209	791.481	1.087.293	723.371	49.214	39.997	1.262.209	791.481	0	0	982.694	600.843	0	0
315.665	18.258	4.520	27.797	12.353	0	0	18.258	4.520	0	0	9.043	9.043	0	0
146.167	107.563	94.240	110.763	97.440	0	0	107.563	94.240	0	0	83.759	64.312	120.873	68.774
2.104.606	**1.388.029**	**890.241**	**1.225.853**	**833.164**	**49.214**	**39.997**	**1.388.029**	**890.241**	**0**	**0**	**1.075.496**	**674.198**	**120.873**	**68.774**
50.902	49.582	49.582	49.582	49.582	0	0	49.582	49.582	49.582	49.582	50.902	32.121	28.312	26.458
245.908	245.908	175.803	245.908	245.908	0	0	245.908	175.803	245.908	245.908	201.687	186.478	245.908	234.932
146.182	146.182	146.182	0	0	0	0	146.182	146.182	0	0	0	0	0	0
99.726	99.726	29.621	0	0	0	0	99.726	29.621	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
300.678	**299.358**	**229.253**	**299.358**	**299.358**	**0**	**0**	**299.358**	**229.253**	**299.358**	**299.358**	**256.457**	**222.467**	**278.088**	**265.258**
2.405.284	**1.687.388**	**1.119.494**	**1.525.212**	**1.132.522**	**49.214**	**39.997**	**1.687.388**	**1.119.494**	**299.358**	**299.358**	**1.331.953**	**896.665**	**398.961**	**334.032**
12.957	0	0	12.957	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.538	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.062	0
43.557	**0**	**0**	**12.957**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**16.062**	**0**
37.937	37.937	28.271	37.937	37.937	0	0	37.937	28.271	37.937	37.937	28.271	28.271	37.937	37.937
19.473	19.473	19.473	0	0	0	0	19.473	19.473	0	0	0	0	0	0
18.464	18.464	8.798	0	0	0	0	18.464	8.798	0	0	0	0	0	0
37.937	**37.937**	**28.271**	**37.937**	**37.937**	**0**	**0**	**37.937**	**28.271**	**37.937**	**37.937**	**28.271**	**28.271**	**37.937**	**37.937**
2.486.778	**1.725.325**	**1.147.765**	**1.576.106**	**1.170.459**	**49.214**	**39.997**	**1.725.325**	**1.147.765**	**337.295**	**337.295**	**1.360.224**	**924.936**	**452.960**	**371.969**
138.855	115.532	115.532	115.532	115.532	0	0	115.532	115.532	0	0	39.600	39.600	75.932	0
55.596	48.871	39.602	14.243	14.243	0	0	48.871	39.602	0	0	9.269	0	0	0
2.681.229	**1.889.728**	**1.302.900**	**1.705.881**	**1.300.234**	**49.214**	**39.997**	**1.889.728**	**1.302.900**	**337.295**	**337.295**	**1.409.093**	**964.536**	**528.892**	**371.969**

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
607.753	458.179	226.832	395.305	231.326	0	0	458.179	226.832	0	0	338.929	171.781	0	0
232.757	201.893	174.208	203.020	167.042	0	0	201.893	174.208	0	0	149.547	123.478	0	0
193.167	186.169	151.651	163.245	143.224	0	0	186.169	151.651	49.582	49.582	179.070	134.752	28.312	26.458
376.367	255.633	214.165	265.710	208.907	39.997	39.997	255.633	214.165	0	0	260.959	202.953	0	0
296.589	209.917	74.207	122.552	22.454	9.217	0	209.917	74.207	0	0	105.091	0	0	0
1.706.633	**1.311.791**	**841.063**	**1.149.832**	**772.953**	**49.214**	**39.997**	**1.311.791**	**841.063**	**49.582**	**49.582**	**1.033.596**	**632.964**	**28.312**	**26.458**
449.942	**395.276**	**302.182**	**398.476**	**385.153**	**0**	**0**	**395.276**	**302.182**	**283.845**	**283.845**	**317.585**	**282.929**	**424.648**	**345.511**
2.156.575	**1.707.067**	**1.143.245**	**1.548.308**	**1.158.106**	**49.214**	**39.997**	**1.707.067**	**1.143.245**	**333.427**	**333.427**	**1.351.181**	**915.893**	**452.960**	**371.969**

Ecologische prestatiemaatstaven

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		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed	55	54	1,8%	90	97	-7,4%	94	105	-10,6%	153	161	-5,1%	139	158	-12,5%
Distributienetten	59	35	70,0%	0	0	0,0%	76	29	162,5%	135	64	112,0%	51	49	3,5%
Kantoren met één huurder	225	209	7,7%	0	0	0,0%	66	94	-29,3%	291	303	-3,8%	303	308	-1,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**68**	**69**	**-2,3%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**91**	**103**	**-11,4%**	**163**	**174**	**-6,3%**	**155**	**171**	**-9,5%**
Eerstelijnszorgcentra	77	84	-7,6%	0	0	0,0%	44	65	-32,5%	121	148	-18,5%	121	153	-21,1%
Kantoren met meerdere huurders	80	77	3,6%	0	0	0,0%	63	78	-18,7%	143	155	-7,6%	149	155	-3,9%
Hoofdzetel	90	75	20,3%	0	0	0,0%	60	71	-16,6%	150	147	2,3%	150	147	2,3%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**80**	**78**	**1,7%**	**0**	**0**	**0,0%**	**60**	**76**	**-20,8%**	**140**	**154**	**-9,4%**	**144**	**155**	**-6,8%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**70**	**71**	**-1,8%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**85**	**96**	**-11,5%**	**158**	**168**	**-6,2%**	**151**	**167**	**-9,4%**
Activa bestemd voor verkoop															
Zorgvastgoed	0	62	0,0%	0	0	0,0%	0	192	-100,0%	0	254	0,0%	0	0	0,0%
Distributienetten	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Kantoren met één huurder	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0**	**62**	**0,0%**	**0**	**0**	**0,0%**	**0**	**192**	**-100,0%**	**0**	**254**	**0,0%**	**0**	**0**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop															
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	66	62	6,9%	0	0	0,0%	63	79	-20,7%	129	141	-8,6%	124	143	-13,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**66**	**62**	**6,9%**	**0**	**0**	**0,0%**	**63**	**79**	**-20,7%**	**129**	**141**	**-8,6%**	**124**	**143**	**-13,5%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**70**	**71**	**-1,6%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**84**	**96**	**-12,5%**	**157**	**168**	**-6,7%**	**151**	**166**	**-9,5%**
PPS in financiële leasing	40	52	-23,4%	0	0	0,0%	138	91	51,6%	178	143	24,5%	178	166	7,1%
Overige financiële leasing	82	0	0,0%	0	0	0,0%	31	0	0,0%	114	0	0,0%	118	0	0,0%
TOTAAL	**68**	**69**	**-0,6%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**87**	**95**	**-8,6%**	**158**	**165**	**-4,1%**	**153**	**163**	**-6,3%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Geen enkele informatie is beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland.
4. De sterke stijging voor de distributienetten is te wijten aan het hervatten van de activiteiten in 2022 na de COVID-jaren.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-LfL		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed (BE)	43	37	15,0%	0	0	0,0%	110	111	-1,0%	153	148	3,0%	129	151	-14,7%
Zorgvastgoed (FR)	84	76	9,9%	0	0	0,0%	77	78	-2,1%	161	155	3,8%	160	161	-0,2%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	68	76	-11,2%	0	0	0,0%	90	92	-1,8%	158	168	-6,1%	150	170	-12,0%
Zorgvastgoed (DE)	32	46	-31,2%	88	97	-8,9%	87	117	-25,5%	132	171	-22,5%	113	147	-23,1%
Zorgvastgoed (Overige)	74	56	33,1%	96	0	0,0%	62	113	-44,9%	144	169	-14,9%	160	213	-25,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	**56**	**55**	**0,4%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**91**	**103**	**-12,1%**	**150**	**161**	**-6,4%**	**137**	**158**	**-12,9%**
TOTAAL Kantoren	**118**	**116**	**2,2%**	**0**	**0**	**0,0%**	**64**	**82**	**-21,8%**	**182**	**198**	**-7,8%**	**194**	**202**	**-3,6%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**70**	**71**	**-2,1%**	**90**	**97**	**-7,4%**	**84**	**97**	**-13,0%**	**157**	**169**	**-7,1%**	**151**	**167**	**-9,5%**

1. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Ierland.

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 m²	Elec-Abs		Elec-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteits-verbruik
			2022	2021	2022	2021	Δ		
Zorgvastgoed	218/282	77%	68.979	48.697	43.262	41.928	3,2%	4,3%	17,9%
Distributienetten	30/883	6%	1.077	560	140	100	39,2%	0,0%	29,2%
Kantoren met één huurder	12/18	74%	24.184	22.323	22.078	21.487	2,8%	1,0%	7,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**260/1.183**	**66%**	**94.241**	**71.579**	**65.480**	**63.515**	**3,1%**	**3,4%**	**15,2%**
Eerstelijnszorgcentra	16/17	97%	3.835	4.188	3.835	4.188	-8,4%	0,0%	0,0%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	30/30	100%	10.278	8.528	7.700	6.979	10,3%	0,0%	0,0%
Privatief (aankoop door eigenaar)	14/14	100%	6.512	6.897	6.512	5.811	12,1%	0,0%	0,3%
Privatief (aankoop door huurder)	16/16	100%	2.866	724	868	724	20,0%	0,0%	45,2%
Hoofdzetel	1/1	100%	350	291	350	291	20,3%	1,5%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**47/48**	**100%**	**23.841**	**20.628**	**19.265**	**17.993**	**7,1%**	**0,0%**	**5,5%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**307/1.231**	**70%**	**118.081**	**92.207**	**84.744**	**81.508**	**4,0%**	**2,7%**	**13,3%**
Activa bestemd voor verkoop									
Zorgvastgoed	0/1	0%	0	154	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Distributienetten	0/56	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Kantoren met één huurder	0/1	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0/58**	**0%**	**0**	**154**	**0**	**0**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop									
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	7/7	100%	1.310	1.173	1.061	998	6,3%	0,0%	0,0%
Privatief (aankoop door eigenaar)	4/4	100%	441	609	441	469	-6,0%	0,0%	0,0%
Privatief (aankoop door huurder)	3/3	100%	755	220	215	220	-2,3%	0,0%	35,6%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**7/7**	**100%**	**2.507**	**2.002**	**1.717**	**1.687**	**1,8%**	**0,0%**	**10,7%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**314/1.296**	**69%**	**120.588**	**94.364**	**86.461**	**83.195**	**3,9%**	**2,7%**	**13,2%**
PPS in financiële leasing	5/6	83%	4.572	9.216	4.572	7.740	-40,9%	0,0%	32,3%
Overige financiële leasing	8/9	88%	4.016	0	3.424	0	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAAL	**327/1.311**	**70%**	**129.176**	**103.580**	**94.457**	**90.934**	**3,9%**	**2,5%**	**13,5%**

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 privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m²	Elec-Abs		Elec-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteits-verbruik
			2022	2021	2022	2021	Δ		
Zorgvastgoed (BE)	64/90	75%	19.549	9.926	8.625	7.985	8,0%	12,9%	4,6%
Zorgvastgoed (FR)	46/51	87%	16.961	14.457	15.182	13.430	13,0%	0,0%	42,8%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	45/49	96%	12.567	11.578	10.691	11.578	-7,7%	3,7%	4,5%
Zorgvastgoed (DE)	40/56	68%	8.170	12.376	7.448	8.550	-12,9%	0,0%	41,9%
Zorgvastgoed (Overige)	39/54	71%	15.568	4.701	5.151	4.572	12,6%	0,0%	1,3%
TOTAAL Zorgvastgoed	**234/300**	**77%**	**72.814**	**53.039**	**47.097**	**46.115**	**2,1%**	**4,1%**	**17,0%**
TOTAAL Kantoren	**50/57**	**88%**	**46.696**	**40.765**	**39.224**	**36.979**	**6,1%**	**0,5%**	**7,0%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**284/357**	**79%**	**119.510**	**93.804**	**86.321**	**83.094**	**3,9%**	**2,7%**	**13,1%**

1. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Ierland.

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 m²	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Geschat brandstof-verbruik
			2022	2021	2022	2021	Δ	
Zorgvastgoed	186/282	66%	102.411	92.174	57.213	74.919	-23,6%	18,8%
Distributienetten	31/883	9%	2.111	423	248	334	-25,8%	38,0%
Kantoren met één huurder	13/18	76%	7.351	10.329	6.658	7.806	-14,7%	3,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**230/1.183**	**58%**	**111.873**	**102.926**	**64.119**	**83.059**	**-22,8%**	**18,2%**
Eerstelijnszorgcentra	16/17	97%	2.163	3.235	2.163	3.235	-33,1%	7,4%
Kantoren met meerdere huurders	30/30	100%	15.575	21.739	15.575	19.267	-19,2%	5,2%
Hoofdzetel	1/1	100%	230	276	230	276	-16,6%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**47/48**	**100%**	**17.968**	**25.250**	**17.968**	**22.778**	**-21,1%**	**5,4%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**277/1.231**	**63%**	**129.841**	**128.176**	**82.087**	**105.837**	**-22,4%**	**16,4%**
Activa bestemd voor verkoop								
Zorgvastgoed	1/1	100%	0	479	0	0	0,0%	0,0%
Distributienetten	0/56	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Kantoren met één huurder	0/1	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**1/58**	**30%**	**0**	**479**	**0**	**0**	**0,0%**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop								
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	7/7	100%	2.387	3.337	2.387	3.158	-24,4%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**7/7**	**100%**	**2.387**	**3.337**	**2.387**	**3.158**	**-24,4%**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**285/1.296**	**63%**	**132.228**	**131.992**	**84.474**	**108.994**	**-22,5%**	**16,1%**
PPS in financiële leasing	5/6	83%	15.997	16.299	15.997	11.458	39,6%	72,5%
Overige financiële leasing	2/9	26%	447	0	447	0	0,0%	85,5%
TOTAAL	**292/1.311**	**64%**	**148.672**	**148.291**	**100.917**	**120.452**	**-16,2%**	**22,4%**

1. De gebruikte brandstofwaarden zijn 93,6% aardgas, 1,2% propaangas, 4,7% stookolie, en 0,5% pellets.
2. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
3. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
4. De Like-for-Like-analyse werd uitgevoerd op basis van het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
5. Geen enkele informatie is beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en in Nederland.
6. 0,5% van de gebruikte brandstoffen zijn afkomstig van hernieuwbare bronnen, wat overeenkomt met de pellets.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m²	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Geschat brandstof-verbruik
			2022	2021	2022	2021	Δ	
Zorgvastgoed (BE)	57/90	65%	43.497	29.225	20.943	26.719	-21,6%	5,0%
Zorgvastgoed (FR)	44/51	87%	15.571	14.229	12.221	13.967	-12,5%	36,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	39/49	85%	14.743	13.420	11.342	13.420	-15,5%	19,3%
Zorgvastgoed (DE)	40/56	71%	23.127	29.464	12.835	20.637	-37,8%	27,7%
Zorgvastgoed (Overige)	23/54	41%	7.636	9.549	2.035	3.410	-40,3%	30,3%
TOTAAL Zorgvastgoed	**203/300**	**67%**	**104.574**	**95.888**	**59.376**	**78.154**	**-24,0%**	**18,5%**
TOTAAL Kantoren	**51/57**	**89%**	**25.543**	**35.682**	**24.850**	**30.507**	**-18,5%**	**4,2%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**254/357**	**72%**	**130.117**	**131.569**	**84.226**	**108.660**	**-22,5%**	**15,7%**

1. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Ierland.
2. 0,5% 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

Totaal brandstofverbruik - genormaliseerd

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m²	Genormaliseerd verbruik MWh		Genormaliseerd verbruik Like-for-Like MWh			Genormaliseerde intensiteit kWh/m²		
			2022	2021	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed	186/282	66%	125.023	89.997	69.845	73.150	-4,5%	115	103	11,8%
Distributienetten	31/883	9%	2.577	413	302	326	-7,3%	93	28	228,2%
Kantoren met één huurder	13/18	76%	8.974	10.085	8.128	7.622	6,6%	81	92	-11,5%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**230/1.183**	**58%**	**136.574**	**100.495**	**78.276**	**81.098**	**-3,5%**	**111**	**101**	**10,8%**
Eerstelijnszorgcentra	16/17	97%	2.640	3.158	2.640	3.158	-16,4%	53	63	-15,7%
Kantoren met meerdere huurders	30/30	100%	19.014	21.225	19.014	18.812	1,1%	77	76	1,7%
Hoofdzetel	1/1	100%	281	270	281	270	4,3%	73	70	4,3%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**47/48**	**100%**	**21.936**	**24.653**	**21.936**	**22.240**	**-1,4%**	**73**	**74**	**-1,0%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**277/1.231**	**63%**	**158.510**	**125.149**	**100.211**	**103.337**	**-3,0%**	**104**	**94**	**10,6%**
Activa bestemd voor verkoop										
Zorgvastgoed	1/1	100%	0	468	0	0	0,0%	0	187	-100,0%
Distributienetten	0/56	0%	0	0	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Kantoren met één huurder	0/1	0%	0	0	0	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**1/58**	**30%**	**0**	**468**	**0**	**0**	**0,0%**	**0**	**187**	**-100,0%**
Activa bestemd voor verkoop										
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	7/7	100%	2.914	3.259	2.914	3.083	-5,5%	77	77	-0,8%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**7/7**	**100%**	**2.914**	**3.259**	**2.914**	**3.083**	**-5,5%**	**77**	**77**	**-0,8%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**285/1.296**	**63%**	**161.424**	**128.875**	**103.125**	**106.421**	**-3,1%**	**102**	**94**	**9,4%**
PPS in financiële leasing	5/6	83%	19.529	15.914	19.529	11.187	74,6%	169	89	89,5%
Overige financiële leasing	2/9	26%	546	0	546	0	0,0%	38	0	0,0%
TOTAAL	**292/1.311**	**64%**	**181.498**	**144.789**	**123.199**	**117.608**	**4,8%**	**106**	**93**	**14,3%**

1. De GD 15/15 te Ukkel voor 2021 bedragen 1.948.
2. De GD 15/15 te Ukkel voor 2022 bedragen 1.558.
3. De NGD te Ukkel bedragen 1.902 (basisjaar 2015).
4. De daling in de geconsolideerde portefeuille toont aan dat, hoewel het weer in 2022 warmer was, een daling van het brandstofverbruik bij een constant klimaat werd bereikt.

Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke warmte- en koudenetten (MWh/jaar)

Op basis van de maatstaf GRI 302-2

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m²	DH&C-Abs		DH&C-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteits-verbruik
			2022	2021	2022	2021	Δ		
Zorgvastgoed	12/283	3%	4.408	4.512	3.525	3.695	-4,6%	100,0%	19,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**12/1.256**	**2%**	**4.408**	**4.512**	**3.525**	**3.695**	**-4,6%**	**100,0%**	**19,8%**

1. De gebruikte omzettingscoëfficiënt is 278 kWh/GJ.
2. De gebouwen van Cofinimmo zijn niet aangesloten op een stedelijk koudenet.
3. De gebouwen die door een stedelijk warmtenet worden bevoorraad bevinden zich in Duitsland en Finland.

Totale rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot van BKG (ton CO_2e/jaar)

Op basis van de maatstaf GRI 305-1, 305-2 en 305-3

Toepassingsveld 1:
jaarlijkse hoeveelheid rechtstreekse uitstoot van BKG door het gebruik van brandstof ter plaatse in de rechtstreeks beheerde gebouwen.

Toepassingsveld 2:
jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreekse uitstoot van BKG door de aankoop van elektriciteit in de rechtstreeks beheerde gebouwen.

Toepassingsveld 3:
jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreekse uitstoot van BKG door het gebruik van brandstof ter plaatse en door de aankoop van elektriciteit en warmte van stedelijke warmtenetten in de onrechtstreeks beheerde gebouwen.

Totaal: totale hoeveelheid rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot van BKG.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed	34.442	28.962	0	0	34.442	28.962	20.168	23.805	-15,3%
Distributienetten	611	177	0	0	611	177	74	85	-12,7%
Kantoren met één huurder	5.497	5.711	0	0	5.497	5.711	5.007	5.060	-1,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**40.549**	**34.850**	**0**	**0**	**40.549**	**34.850**	**25.249**	**28.949**	**-12,8%**
Eerstelijnszorgcentra	1.161	1.286	443	663	1.604	1.949	1.604	1.949	-17,7%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	1.696	1.373	3.285	4.617	4.981	5.990	4.556	5.234	-13,0%
Privatief (aankoop door eigenaar)	1.074	1.110	0	0	1.074	1.110	1.074	936	14,8%
Privatief (aankoop door huurder)	473	117	0	0	473	117	143	117	22,9%
Hoofdzetel	58	47	47	57	105	103	105	103	1,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**4.461**	**3.933**	**3.776**	**5.337**	**8.237**	**9.269**	**7.482**	**8.338**	**-10,3%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**45.010**	**38.783**	**3.776**	**5.337**	**48.786**	**44.119**	**32.731**	**37.287**	**-12,2%**
Activa bestemd voor verkoop									
Zorgvastgoed	0	106	0	0	0	106	0	0	0,0%
Distributienetten	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Kantoren met één huurder	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0**	**106**	**0**	**0**	**0**	**106**	**0**	**0**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop									
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	216	189	489	684	705	873	664	808	-17,8%
Privatief (aankoop door eigenaar)	73	98	0	0	73	98	73	76	-3,7%
Privatief (aankoop door huurder)	125	35	0	0	125	35	35	35	0,2%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**414**	**322**	**489**	**684**	**903**	**1.007**	**773**	**919**	**-15,9%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**45.424**	**39.211**	**4.265**	**6.021**	**49.689**	**45.232**	**33.503**	**38.206**	**-12,3%**
PPS in financiële leasing	4.034	4.799	0	0	4.034	4.799	4.034	3.569	13,0%
Overige financiële leasing	650	0	0	0	650	0	619	0	0,0%
TOTAAL	**50.107**	**44.010**	**4.265**	**6.021**	**54.372**	**50.031**	**38.156**	**41.775**	**-8,7%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2022). België: 165,0 g CO_2e/kWh / Frankrijk: 51,4 g CO_2e/kWh / Nederland: 302,8 g CO_2e/kWh / Duitsland: 312,6 g CO_2e/kWh / Spanje: 154,1 g CO_2e/kWh / Finland: 72,9 g CO_2e/kWh / Italië: 265,7 g CO_2e/kWh / Verenigd Koninkrijk: 195,3 g CO_2e/kWh .
4. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 205,0 g CO_2e/kWh voor aard- en propaangas (Bron: Bilan Carbone 8.8).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Ierland.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 285,3 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2022).
7. De coverage en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gelinkt aan de coverage en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 323-325.
8. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 170,7 g CO_2e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2022).
9. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 10,5 g CO_2e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2022).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed (BE)	12.215	7.675	0	0	12.215	7.675	5.789	6.849	-15,5%
Zorgvastgoed (FR)	4.464	3.857	0	0	4.464	3.857	3.649	3.539	3,1%
Zorgvastgoed+Eerstelijnszorgcentra (NL)	6.384	5.643	443	663	6.827	6.306	5.562	6.306	-11,8%
Zorgvastgoed (DE)	7.806	10.719	0	0	7.806	10.719	5.561	7.619	-27,0%
Zorgvastgoed (Overige)	4.734	2.460	0	0	4.734	2.460	1.211	1.441	-16,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	**35.603**	**30.353**	**443**	**663**	**36.046**	**31.017**	**21.772**	**25.754**	**-15,5%**
TOTAAL Kantoren	**9.210**	**8.681**	**3.822**	**5.358**	**13.032**	**14.038**	**11.658**	**12.368**	**-5,7%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**44.813**	**39.034**	**4.265**	**6.021**	**49.078**	**45.055**	**33.430**	**38.122**	**-12,3%**

De hierboven gebruikte omzettingscoëfficiënten zijn gebaseerd op de ligging.

Rekening houdend met de omzettingscoëfficiënt van de markt wordt de lijn 'TOTAAL rechtstreeks beheerd' (exclusief het privatieve verbruik in de kantoren, aangekocht door de huurder) van de onrechtstreekse uitstoot 0 ten gevolge van het groene elektriciteitscontract dat Cofinimmo Services en Superstone hebben ondertekend voor alle oppervlakten die onder operationele controle zijn.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed	34.442	28.962	0	0	34.442	28.962	20.168	23.805	-15,3%
Distributienetten	611	177	0	0	611	177	74	85	-12,7%
Kantoren met één huurder	5.497	5.711	0	0	5.497	5.711	5.007	5.060	-1,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**40.549**	**34.850**	**0**	**0**	**40.549**	**34.850**	**25.249**	**28.949**	**-12,8%**
Eerstelijnszorgcentra	0	0	443	663	443	663	443	663	-33,1%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	0	0	3.285	4.617	3.285	4.617	3.285	4.110	-20,1%
Privatief (aankoop door eigenaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Privatief (aankoop door huurder)	473	117	0	0	473	117	143	117	22,9%
Hoofdzetel	0	0	47	57	47	57	47	57	-16,6%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**473**	**117**	**3.776**	**5.337**	**4.249**	**5.453**	**3.919**	**4.946**	**-20,8%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**41.021**	**34.967**	**3.776**	**5.337**	**44.797**	**40.303**	**29.168**	**33.896**	**-13,9%**
Activa bestemd voor verkoop									
Zorgvastgoed	0	106	0	0	0	106	0	0	0,0%
Distributienetten	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Kantoren met één huurder	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0**	**106**	**0**	**0**	**0**	**106**	**0**	**0**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop									
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	0	0	489	684	489	684	489	647	-24,4%
Privatief (aankoop door eigenaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Privatief (aankoop door huurder)	125	35	0	0	125	35	35	35	0,2%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**125**	**35**	**489**	**684**	**614**	**720**	**525**	**683**	**-23,1%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**41.146**	**35.108**	**4.265**	**6.021**	**45.411**	**41.129**	**29.692**	**34.578**	**-14,1%**
PPS in financiële leasing	4.034	4.799	0	0	4.034	4.799	4.034	3.569	13,0%
Overige financiële leasing	650	0	0	0	650	0	619	0	0,0%
TOTAAL	**45.829**	**39.907**	**4.265**	**6.021**	**50.094**	**45.928**	**34.345**	**38.147**	**-10,0%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2022). België: 165,0 g CO_2e/kWh / Frankrijk: 51,4 g CO_2e/kWh / Nederland: 302,8 g CO_2e/kWh / Duitsland: 312,6 g CO_2e/kWh / Spanje: 154,1 g CO_2e/kWh / Finland: 72,9 g CO_2e/kWh / Italië: 265,7 g CO_2e/kWh / Verenigd Koninkrijk: 195,3 g CO_2e/kWh.
4. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 205,0 g CO_2e/kWh voor aard- en propaangas (Bron: Bilan Carbone 8.8).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Ierland.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 285,3 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2022).
7. De coverage en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gelinkt aan de coverage en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 327-329.
8. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 170,7 g CO_2e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2022).
9. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 10,5 g CO_2e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2022).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed (BE)	12.215	7.675	0	0	12.215	7.675	5.789	6.849	-15,5%
Zorgvastgoed (FR)	4.464	3.857	0	0	4.464	3.857	3.649	3.539	3,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	5.223	4.357	443	663	5.666	5.020	4.401	5.020	-12,3%
Zorgvastgoed (DE)	7.806	10.719	0	0	7.806	10.719	5.561	7.619	-27,0%
Zorgvastgoed (Overige)	4.734	2.460	0	0	4.734	2.460	1.211	1.441	-16,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	**34.442**	**29.068**	**443**	**663**	**34.885**	**29.731**	**20.611**	**24.468**	**-15,8%**
TOTAAL Kantoren	**6.094**	**5.863**	**3.822**	**5.358**	**9.916**	**11.221**	**9.008**	**10.026**	**-10,2%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**40.536**	**34.931**	**4.265**	**6.021**	**44.801**	**40.952**	**29.619**	**34.494**	**-14,1%**

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 'Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen'. De onderstaande waarden geven de totale uitstoot van de hoofdzetel per toepassingsveld weer.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Infrastructuur hoofdzetel	0	0	42	50	42	50	-15,8%
Bedrijfsvoertuigen	0	0	273	210	273	210	29,9%
TOTAAL Toepassingsvelden 1 + 2	**0**	**0**	**315**	**260**	**315**	**260**	**21,1%**
Cat. 1 - Aankoop papier	1	1	0	0	1	1	20,0%
Cat. 2 - Uitrustingen	182	188	0	0	182	188	-3,1%
Cat. 3 - Toepassingsvelden 1 + 2 - stroomopwaarts	102	64	0	0	102	64	58,8%
Cat. 5 - Afval	2	1	0	0	2	1	140,0%
Cat. 6 - Professionele verplaatsingen	45	16	0	0	45	16	179,4%
Cat. 7 - Woon-werkverkeer	39	7	0	0	39	7	460,0%
Cat. 9 - Bezoekers	3	0	0	0	3	0	0,0%
TOTAAL Toepassingsveld 3	**374**	**277**	**0**	**0**	**374**	**277**	**35,1%**
TOTAAL Hoofdzetel	**374**	**277**	**315**	**260**	**689**	**537**	**28,3%**

1. De aangegeven waarden zijn niet opgenomen in de externe controle door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV.

Intensiteit van de uitstoot van BKG (kg CO_2e/m^2/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		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed	27,3	31,9	0,0	0,0	27,3	31,9	25,5	30,1	-15,3%
Distributienetten	33,4	11,0	0,0	0,0	33,4	11,0	16,3	18,7	-12,7%
Kantoren met één huurder	51,1	53,4	0,0	0,0	51,1	53,4	53,1	53,7	-1,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**29,2**	**33,8**	**0,0**	**0,0**	**29,2**	**33,8**	**28,4**	**32,5**	**-12,8%**
Eerstelijnszorgcentra	23,4	25,7	8,9	13,3	32,4	39,0	32,4	39,3	-17,7%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	6,9	6,6	13,4	16,5	20,3	23,1	25,9	29,8	-13,0%
Privatief (aankoop door eigenaar)	7,3	6,2	0,0	0,0	7,3	6,2	7,3	6,4	14,8%
Privatief (aankoop door huurder)	4,7	3,9	0,0	0,0	4,7	3,9	4,8	3,9	22,9%
Hoofdzetel	14,9	12,1	12,2	14,6	27,1	26,7	27,1	26,7	1,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**14,9**	**14,9**	**12,6**	**16,0**	**27,5**	**31,0**	**32,6**	**36,4**	**-10,3%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**26,7**	**30,0**	**2,5**	**4,0**	**29,2**	**34,0**	**29,2**	**33,3**	**-12,2%**
Activa bestemd voor verkoop									
Zorgvastgoed	0,0	42,4	0,0	0,0	0,0	42,4	0,0	0,0	0,0%
Distributienetten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Kantoren met één huurder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0,0**	**42,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**42,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop									
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	5,7	5,8	12,9	16,3	18,6	22,1	23,5	28,6	-17,8%
Privatief (aankoop door eigenaar)	3,7	4,2	0,0	0,0	3,7	4,2	3,7	3,9	-3,7%
Privatief (aankoop door huurder)	6,7	4,0	0,0	0,0	6,7	4,0	4,0	4,0	0,2%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**10,9**	**9,9**	**12,9**	**16,3**	**23,8**	**26,2**	**27,3**	**32,5**	**-15,9%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**26,3**	**29,5**	**2,7**	**4,4**	**29,0**	**33,9**	**29,2**	**33,3**	**-12,3%**
PPS in financiële leasing	34,9	26,9	0,0	0,0	34,9	26,9	34,9	30,9	13,0%
Overige financiële leasing	13,3	0,0	0,0	0,0	13,3	0,0	15,6	0,0	0,0%
TOTAAL	**26,5**	**29,2**	**2,5**	**3,9**	**29,0**	**33,1**	**29,3**	**32,1**	**-8,7%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2022). België: 165,0 g CO_2e/kWh / Frankrijk: 51,4 g CO_2e/kWh / Nederland: 302,8 g CO_2e/kWh / Duitsland: 312,6 g CO_2e/kWh / Spanje: 154,1 g CO_2e/kWh / Finland: 72,9 g CO_2e/kWh / Italië: 265,7 g CO_2e/kWh / Verenigd Koninkrijk: 195,3 g CO_2e/kWh.
4. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 205,0 g CO_2e/kWh voor aard- en propaangas (Bron: Bilan Carbone 8.8).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Ierland.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 285,3 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2022).
7. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 170,7 g CO_2e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2022).
8. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 10,5 g CO_2e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2022).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed (BE)	26,7	28,7	0,0	0,0	26,7	28,7	25,5	30,2	-15,5%
Zorgvastgoed (FR)	22,1	20,4	0,0	0,0	22,1	20,4	20,9	20,3	3,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	34,3	37,0	2,4	4,4	36,7	41,4	36,7	41,6	-11,8%
Zorgvastgoed (DE)	30,5	40,2	0,0	0,0	30,5	40,2	26,0	35,6	-27,0%
Zorgvastgoed (Overige)	22,6	29,1	0,0	0,0	22,6	29,1	16,3	19,4	-16,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	**27,1**	**31,6**	**0,3**	**0,7**	**27,5**	**32,3**	**25,9**	**30,6**	**-15,5%**
TOTAAL Kantoren	**23,3**	**24,6**	**9,7**	**15,2**	**33,0**	**39,8**	**38,6**	**40,9**	**-5,7%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**26,3**	**29,7**	**2,5**	**4,6**	**28,8**	**34,3**	**29,2**	**33,3**	**-12,3%**

De hierboven gebruikte omzettingscoëfficiënten zijn gebaseerd op de ligging.

Rekening houdend met de omzettingscoëfficiënt van de markt wordt de lijn 'TOTAAL rechtstreeks beheerd' (exclusief het privatieve verbruik in de kantoren, aangekocht door de huurder) van de onrechtstreekse uitstoot 0 ten gevolge van het groene elektriciteitscontract dat Cofinimmo Services en Superstone hebben ondertekend voor alle oppervlakten die onder operationele controle zijn.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed	27,3	31,9	0,0	0,0	27,3	31,9	25,5	30,1	-15,3%
Distributienetten	33,4	11,0	0,0	0,0	33,4	11,0	16,3	18,7	-12,7%
Kantoren met één huurder	51,1	53,4	0,0	0,0	51,1	53,4	53,1	53,7	-1,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**29,2**	**33,8**	**0,0**	**0,0**	**29,2**	**33,8**	**28,4**	**32,5**	**-12,8%**
Eerstelijnszorgcentra	0,0	0,0	8,9	13,3	8,9	13,3	8,9	13,4	-33,1%
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	0,0	0,0	13,4	16,5	13,4	16,5	18,7	23,4	-20,1%
Privatief (aankoop door eigenaar)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Privatief (aankoop door huurder)	4,7	3,9	0,0	0,0	4,7	3,9	4,8	3,9	22,9%
Hoofdzetel	0,0	0,0	12,2	14,6	12,2	14,6	12,2	14,6	-16,6%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**1,6**	**0,4**	**12,6**	**16,0**	**14,2**	**16,5**	**17,1**	**21,6**	**-20,8%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**24,3**	**27,0**	**2,5**	**4,0**	**26,8**	**31,0**	**26,1**	**30,3**	**-13,9%**
Activa bestemd voor verkoop									
Zorgvastgoed	0,0	42,4	0,0	0,0	0,0	42,4	0,0	0,0	0,0%
Distributienetten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Kantoren met één huurder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0,0**	**42,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**42,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop									
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	0,0	0,0	12,9	16,3	12,9	16,3	17,3	22,9	-24,4%
Privatief (aankoop door eigenaar)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Privatief (aankoop door huurder)	6,7	4,0	0,0	0,0	6,7	4,0	4,0	4,0	0,2%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**3,3**	**1,1**	**12,9**	**16,3**	**16,2**	**17,4**	**18,6**	**24,2**	**-23,1%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**23,8**	**26,4**	**2,7**	**4,4**	**26,6**	**30,8**	**25,9**	**30,1**	**-14,1%**
PPS in financiële leasing	34,9	26,9	0,0	0,0	34,9	26,9	34,9	30,9	13,0%
Overige financiële leasing	13,3	0,0	0,0	0,0	13,3	0,0	15,6	0,0	0,0%
TOTAAL	**24,3**	**26,5**	**2,5**	**3,9**	**26,8**	**30,4**	**26,4**	**29,3**	**-10,0%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2022). België: 165,0 g CO_2e/kWh / Frankrijk: 51,4 g CO_2e/kWh / Nederland: 302,8 g CO_2e/kWh / Duitsland: 312,6 g CO_2e/kWh / Spanje: 154,1 g CO_2e/kWh / Finland: 72,9 g CO_2e/kWh / Italië: 265,7 g CO_2e/kWh / Verenigd Koninkrijk: 195,3 g CO_2e/kWh.
4. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 205,0 g CO_2e/kWh voor aard- en propaangas (Bron: Bilan Carbone 8.8).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland, noch voor het zorgvastgoed in Ierland.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 285,3 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2022).
7. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 170,7 g CO_2e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2022).
8. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 10,5 g CO_2e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2022).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed (BE)	26,7	28,7	0,0	0,0	26,7	28,7	25,5	30,2	-15,5%
Zorgvastgoed (FR)	22,1	20,4	0,0	0,0	22,1	20,4	20,9	20,3	3,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	28,1	28,6	2,4	4,4	30,4	33,0	29,0	33,1	-12,3%
Zorgvastgoed (DE)	30,5	40,2	0,0	0,0	30,5	40,2	26,0	35,6	-27,0%
Zorgvastgoed (Overige)	22,6	29,1	0,0	0,0	22,6	29,1	16,3	19,4	-16,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	**26,3**	**30,3**	**0,3**	**0,7**	**26,6**	**31,0**	**24,5**	**29,1**	**-15,8%**
TOTAAL Kantoren	**15,4**	**16,6**	**9,7**	**15,2**	**25,1**	**31,8**	**29,8**	**33,2**	**-10,2%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**23,7**	**26,6**	**2,5**	**4,6**	**26,2**	**31,2**	**25,9**	**30,2**	**-14,1%**

1. De aangegeven waarden zijn niet opgenomen in de externe controle door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV.

De intensiteit van de totale uitstoot van BKG van het hoofdkantoor wordt uitgedrukt per FTE om rekening te houden met de relatieve impact van de mobiliteitsgerelateerde uitstoot.

2009	6,9 tCO_2e/FTE (101)
2014	8,0 tCO_2e/FTE (108)
2017	5,4 tCO_2e/FTE (129)
2019	6,0 tCO_2e/FTE (120)
2020	4,1 tCO_2e/FTE (124)
2021	4,0 tCO_2e/FTE (133)
2022	4,4 tCO_2e/FTE (157)

1. De aangegeven waarden zijn niet opgenomen in de externe controle door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV.

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 m²	Water-Abs		Water-LfL			Geschat water-verbruik
			2022	2021	2022	2021	Δ	
Zorgvastgoed	174/282	60%	1.120.515	572.252	454.225	458.071	-0,8%	18,9%
Distributienetten	1/883	3%	333	516	333	516	-35,4%	62,8%
Kantoren met één huurder	11/18	57%	14.609	15.021	12.963	11.572	12,0%	3,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**186/1.183**	**51%**	**1.135.457**	**587.788**	**467.521**	**470.159**	**-0,6%**	**18,8%**
Eerstelijnszorgcentra	17/17	100%	9.821	7.509	6.648	7.509	-11,5%	2,2%
Kantoren met meerdere huurders	26/30	82%	47.695	44.511	40.106	36.440	10,1%	16,6%
Hoofdzetel	1/1	100%	375	243	375	243	54,5%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**44/48**	**85%**	**57.891**	**52.262**	**47.129**	**44.191**	**6,6%**	**14,1%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**230/1.231**	**55%**	**1.193.348**	**640.050**	**514.650**	**514.350**	**0,1%**	**18,5%**
Activa bestemd voor verkoop								
Zorgvastgoed	0/1	0%	0	3.343	0	0	0,0%	0,0%
Distributienetten	0/56	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Kantoren met één huurder	0/1	0%	0	0	0	0	0,0%	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0/58**	**0%**	**0**	**3.343**	**0**	**0**	**0,0%**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop								
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	6/7	75%	3.731	7.373	3.731	4.522	-17,5%	2,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**6/7**	**75%**	**3.731**	**7.373**	**3.731**	**4.522**	**-17,5%**	**2,5%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**236/1.296**	**55%**	**1.197.079**	**650.766**	**518.381**	**518.871**	**-0,1%**	**18,5%**
PPS in financiële leasing	3/6	29%	49.169	51.796	49.169	51.796	-5,1%	0,0%
Overige financiële leasing	1/9	17%	5.639	0	0	0	0,0%	0,0%
TOTAAL	**240/1.311**	**53%**	**1.251.887**	**702.562**	**567.550**	**570.667**	**-0,5%**	**17,7%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m²	Water-Abs		Water-LfL			Geschat water-verbruik
			2022	2021	2022	2021	Δ	
Zorgvastgoed (BE)	51/90	56%	245.544	108.926	139.381	106.323	31,1%	4,8%
Zorgvastgoed (FR)	34/51	64%	438.787	133.315	138.904	103.274	34,5%	37,2%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	44/49	93%	73.162	58.540	59.822	58.540	2,2%	6,8%
Zorgvastgoed (DE)	40/56	69%	177.081	271.321	122.766	197.442	-37,8%	14,2%
Zorgvastgoed (Overige)	22/54	35%	195.762	11.000	0	0	0,0%	3,9%
TOTAAL Zorgvastgoed	**191/300**	61%	**1.130.336**	**583.104**	**460.873**	**465.579**	**-1,0%**	**18,8%**
TOTAAL Kantoren	**44/57**	71%	**66.410**	**67.147**	**57.175**	**52.776**	**8,3%**	**12,8%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**235/357**	63%	**1.196.746**	**650.250**	**518.048**	**518.356**	**-0,1%**	**18,5%**

1. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Ierland.

Waterverbruik per oppervlakte (m³/m²/jaar)

Op basis van de maatstaf GRI CRE2

Het totale volume water per m² per jaar.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed	1,14	0,84	36,3%	0,76	0,76	-0,8%
Distributienetten	0,04	0,06	-35,4%	0,04	0,06	-35,4%
Kantoren met één huurder	0,17	0,16	8,8%	0,20	0,18	12,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**1,06**	**0,75**	**41,3%**	**0,69**	**0,70**	**-0,6%**
Eerstelijnszorgcentra	0,19	0,23	-16,3%	0,21	0,23	-11,5%
Kantoren met meerdere huurders	0,24	0,17	40,2%	0,22	0,20	10,1%
Hoofdzetel	0,10	0,06	54,5%	0,10	0,06	54,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**0,23**	**0,17**	**29,7%**	**0,21**	**0,20**	**6,6%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**0,90**	**0,59**	**52,2%**	**0,57**	**0,57**	**0,1%**
Activa bestemd voor verkoop						
Zorgvastgoed	0,00	1,34	0,0%	0,00	0,00	0,0%
Distributienetten	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
Kantoren met één huurder	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0,00**	**1,34**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop						
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	0,13	0,18	-24,7%	0,13	0,16	-17,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**0,13**	**0,18**	**-24,7%**	**0,13**	**0,16**	**-17,5%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**0,88**	**0,58**	**53,0%**	**0,56**	**0,56**	**-0,1%**
PPS in financiële leasing	1,24	1,31	-5,1%	1,24	1,31	-5,1%
Overige financiële leasing	0,61	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
TOTAAL	**0,89**	**0,60**	**48,1%**	**0,59**	**0,59**	**-0,5%**

1. De aangeduide volumes vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed (BE)	0,72	0,62	17,3%	0,81	0,62	31,1%
Zorgvastgoed (FR)	2,93	0,87	238,3%	1,12	0,84	34,5%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	0,41	0,43	-5,8%	0,44	0,43	2,2%
Zorgvastgoed (DE)	0,68	1,13	-40,0%	0,60	0,97	-37,8%
Zorgvastgoed (Overige)	1,86	0,79	136,6%	0,00	0,00	0,0%
TOTAAL Zorgvastgoed	**1,09**	**0,81**	**34,9%**	**0,73**	**0,74**	**-1,0%**
TOTAAL Kantoren	**0,21**	**0,17**	**25,7%**	**0,20**	**0,19**	**8,3%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**0,89**	**0,58**	**52,9%**	**0,57**	**0,57**	**-0,1%**

1. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het zorgvastgoed in Ierland.

Afval per type en verwerkingswijze in gewicht (ton/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 306-3 en 306-4

Hoeveelheid opgehaald afval per verwerkingswijze : hergebruik, recycling, compostering, verbranding, ingraving enz. Recycling (REC) en verbanding met energierecuperatie (INC) zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m²	Waste-Abs 2022			Waste-Abs 2021			Waste-LfL 2022			Waste-LfL 2021			Δ
			REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Distributienetten	0/883	0 %	0	0	0	1	2	3	0	0	0	0	0	0	0,0 %
Kantoren met één huurder	15/18	83 %	128	128	256	97	92	189	61	92	154	36	70	106	44,2 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**15/1.183**	**6 %**	**128**	**128**	**256**	**97**	**94**	**192**	**61**	**92**	**154**	**36**	**70**	**106**	**44,2 %**
Eerstelijnszorgcentra	13/17	56 %	49	120	169	43	101	144	47	107	155	43	101	144	7,5 %
Kantoren met meerdere huurders	30/30	100 %	337	353	690	296	324	620	325	343	668	258	286	544	22,7 %
Hoofdzetel	1/1	100 %	8	5	13	7	5	12	8	5	13	7	5	12	7,0 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**44/48**	**92 %**	**394**	**478**	**872**	**346**	**430**	**776**	**380**	**455**	**835**	**308**	**392**	**700**	**19,3 %**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**59/1.231**	**17 %**	**522**	**606**	**1.128**	**444**	**524**	**968**	**442**	**547**	**989**	**344**	**463**	**807**	**22,6 %**
Activa bestemd voor verkoop															
Zorgvastgoed	0/1	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0 %
Distributienetten	0/56	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0 %
Kantoren met één huurder	1/1	100 %	13	8	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**1/58**	**37 %**	**13**	**8**	**21**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0 %**
Activa bestemd voor verkoop															
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	7/7	100 %	28	38	66	28	50	78	28	38	66	27	47	74	-10,7 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**7/7**	**100 %**	**28**	**38**	**66**	**28**	**50**	**78**	**28**	**38**	**66**	**27**	**47**	**74**	**-10,7 %**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**67/1.296**	**18 %**	**563**	**652**	**1.215**	**472**	**575**	**1.046**	**470**	**585**	**1.055**	**371**	**510**	**881**	**19,8 %**
PPS in financiële leasing	2/6	55 %	120	31	151	17	60	78	0	0	0	0	0	0	0,0 %
Overige financiële leasing	0/9	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0 %
TOTAAL	**69/1.311**	**20 %**	**683**	**682**	**1.366**	**489**	**635**	**1.124**	**470**	**585**	**1.055**	**371**	**510**	**881**	**19,8 %**

1. Het afval wordt opgehaald aan de bron volgens type : restafval, papier, karton, plastic, blik, glas enz.
2. De verdeling van het afval volgens verwerkingswijze varieert in functie van het afvaltype.
3. De aangeduide waarden vertegenwoordigen de totale hoeveelheid in de gebouwen, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
4. Cofinimmo beïnvloedt de privatieve hoeveelheden van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op de hoeveelheden in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
5. Gevaarlijk afval wordt rechtstreeks door de huurders verwerkt.
6. Omzettingscoëfficiënt volgens type : restafval 60 kg/m³, papier/karton 50 kg/m³, plastic/blik 30 kg/m³ en glas 320 kg/m³.
7. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het onrechtstreeks beheerde zorgvastgoed en de distributienetten in Frankrijk en Nederland.

Verhoudingen opgehaald afval per verwerkingswijze: hergebruik, recycling, compostering, verbranding, storten enz.

Recycling (REC) en Verbranding (INC) met energierecuperatie zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing.

Hoeveelheid afval per m² en per jaar

	Waste-Abs gerecycleerd		Waste-LfL gerecycleerd		Waste-Int 2022 ton/m²			Waste-Int 2021 ton/m²			Δ
	2022	2021	2022	2021	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Distributienetten	0%	30%	0%	0%	0,00	0,00	0,00	0,10	0,24	0,34	0,0%
Kantoren met één huurder	50%	51%	40%	34%	1,06	1,06	2,12	1,06	1,01	2,07	2,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**50%**	**51%**	**40%**	**34%**	**1,06**	**1,06**	**2,12**	**0,97**	**0,94**	**1,91**	**11,0%**
Eerstelijnszorgcentra	29%	30%	31%	30%	1,72	4,24	5,96	1,63	3,81	5,44	9,6%
Kantoren met meerdere huurders	49%	48%	49%	47%	1,37	1,43	2,81	1,10	1,21	2,31	21,5%
Hoofdzetel	59%	59%	59%	59%	1,99	1,37	3,36	1,85	1,29	3,14	7,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**45%**	**45%**	**46%**	**44%**	**1,42**	**1,72**	**3,13**	**1,16**	**1,44**	**2,60**	**20,7%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**46%**	**46%**	**45%**	**43%**	**1,31**	**1,52**	**2,83**	**1,11**	**1,31**	**2,42**	**16,6%**
Activa bestemd voor verkoop											
Zorgvastgoed	0%	0%	0%	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Distributienetten	0%	0%	0%	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Kantoren met één huurder	62%	0%	0%	0%	0,81	0,49	1,30	0,00	0,00	0,00	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**62%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0,81**	**0,49**	**1,30**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,0%**
Activa bestemd voor verkoop											
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	43%	36%	43%	36%	0,75	1,00	1,74	0,66	1,20	1,86	-6,4%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**43%**	**36%**	**43%**	**36%**	**0,75**	**1,00**	**1,74**	**0,66**	**1,20**	**1,86**	**-6,4%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**46%**	**45%**	**45%**	**42%**	**1,24**	**1,44**	**2,68**	**1,07**	**1,30**	**2,37**	**13,1%**
PPS in financiële leasing	80%	22%	0%	0%	1,58	0,40	1,98	0,60	2,13	2,74	-27,5%
Overige financiële leasing	0%	0%	0%	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
TOTAAL	**50%**	**44%**	**45%**	**42%**	**1,29**	**1,29**	**2,58**	**1,04**	**1,35**	**2,39**	**7,9%**

1. Recycling en verbranding met energierecuperatie zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing. Het aandeel van verbranding met energierecuperatie is dus het saldo van het gerecycleerde aandeel.

Type en aantal gebouwen met certificaat (kWh/m²)

Op basis van 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 m²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed	209/282	68 %	186	224	-17,0 %	207	215	-3,5 %
Distributienetten	32/883	2 %	253	149	69,2 %	254	257	-1,0 %
Kantoren met één huurder	10/18	81 %	213	276	-22,9 %	276	276	-0,1 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**251/1.183**	**59 %**	**189**	**223**	**-15,3 %**	**210**	**218**	**-3,3 %**
Eerstelijnszorgcentra	17/17	100 %	265	271	-2,1 %	272	273	-0,4 %
Kantoren met meerdere huurders	16/30	51 %	162	164	-1,1 %	159	142	12,3 %
Hoofdzetel	1/1	100 %	216	238	-9,2 %	216	238	-9,2 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**34/48**	**60 %**	**192**	**194**	**-0,9 %**	**194**	**183**	**6,0 %**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**285/1.231**	**62 %**	**189**	**218**	**-13,3 %**	**208**	**212**	**-2,0 %**
Activa bestemd voor verkoop								
Zorgvastgoed	1/1	100 %	367	365	0,7 %	367	367	0,0 %
Distributienetten	48/56	81 %	159	159	0,0 %	159	159	0,0 %
Kantoren met één huurder	1/1	100 %	234	262	-10,7 %	234	262	-10,7 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**50/58**	**94 %**	**254**	**273**	**-6,8 %**	**254**	**265**	**-4,1 %**
Activa bestemd voor verkoop								
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	3/7	56 %	200	213	-6,1 %	200	206	-3,0 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**3/7**	**56 %**	**200**	**213**	**-6,1 %**	**200**	**206**	**-3,0 %**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**338/1.296**	**62 %**	**191**	**220**	**-13,1 %**	**209**	**214**	**-2,1 %**
PPS in financiële leasing	1/6	3 %	281	267	4,9 %	281	281	-0,1 %
Overige financiële leasing	8/9	188 %	257	0	0,0 %	263	263	0,0 %
TOTAAL	**347/1.311**	**57 %**	**194**	**222**	**-12,8 %**	**211**	**216**	**-2,1 %**

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 m²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Zorgvastgoed (BE)	26/90	26 %	198	201	-1,4 %	200	145	37,9 %
Zorgvastgoed (FR)	51/51	99 %	260	359	-27,5 %	270	371	-27,2 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	47/49	98 %	217	216	0,3 %	221	215	2,6 %
Zorgvastgoed (DE)	50/56	86 %	113	125	-9,5 %	131	119	10,3 %
Zorgvastgoed (Overige)	53/54	94 %	205	265	-22,6 %	270	257	5,0 %
TOTAAL Zorgvastgoed	**227/300**	**69 %**	**192**	**229**	**-16,5 %**	**213**	**220**	**-3,2 %**
TOTAAL Kantoren	**31/57**	**63 %**	**191**	**197**	**-3,4 %**	**193**	**186**	**3,7 %**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**258/357**	**71 %**	**191**	**223**	**-14,3 %**	**210**	**217**	**-3,4 %**

Onderstaande tabel herneemt het aantal gebouwen met minstens een BREEAM- of soortgelijk certificaat.

	Aantal/ totaal gebouwen	Coverage in m²	BREEAM In-Use		BREEAM		
			Good	Very Good	Good	Very Good	Excellent
Zorgvastgoed	12/283	5%	0,0%	2,9%	0,0%	0,3%	1,3%
Kantoren met één huurder	2/19	16%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**14/1.241**	**5%**	**0,0%**	**2,2%**	**0,0%**	**0,3%**	**2,2%**
Kantoren met meerdere huurders	2/30	12%	0,0%	0,0%	0,0%	4,2%	8,3%
Hoofdzetel	1/1	100%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**3/48**	**12%**	**0,0%**	**1,3%**	**0,0%**	**3,5%**	**6,8%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**17/1.289**	**6%**	**0,0%**	**2,1%**	**0,0%**	**0,6%**	**2,8%**
Activa bestemd voor verkoop							
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	1/7	16%	15,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**1/7**	**16%**	**15,9%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**18/1.296**	**6%**	**0,2%**	**2,1%**	**0,0%**	**0,6%**	**2,8%**
PPS in financiële leasing	1/6	20%	0,0%	0,0%	20,4%	0,0%	0,0%
Overige financiële leasing	1/9	17%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,7%
TOTAAL	**20/1.311**	**7%**	**0,2%**	**1,9%**	**1,1%**	**0,6%**	**2,9%**

1. Er is geen BREEAM- of soortgelijke certificering beschikbaar distributienetten. Het certificaat met notie Excellent voor het de andere financiële leasing is van het type HQE.
2. De BREEAM-gecertificeerde gebouwen liggen in België, Spanje en Duitsland. 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 34.

Sociale prestatiemaatstaven

De managementaanpak van het menselijk kapitaal wordt beschreven op bladzijden 145 tot 148.

Diversiteit van de bestuursorganen en van de werknemers (in %)

Op basis van de maatstaf GRI 405-1

Diversity-Emp	2022		2021		Δ	Δ
	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen	Vergeleken met de doelstelling van 50 %	Vrouwen
Raad van bestuur (niet-onafhankelijke leden inbegrepen)	40 %	60 %	36 %	64 %	-20 %	11,1 %
Uitvoerend comité	40 %	60 %	40 %	60 %	-20 %	0,0 %
Managers	33 %	67 %	33 %	67 %	-34 %	0,0 %
Werknemers (managers inbegrepen)	53 %	47 %	57 %	43 %	6 %	-7,0 %

1. In 2021 werkten 10 % vrouwen en 1 % mannen deeltijds.
2. In 2022 werkten 9 % 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	2022	2021	Δ
Raad van bestuur	76 %	77 %	-1,3 %
Uitvoerend comité	78 %	78 %	0,0 %
Managers	91 %	91 %	0,0 %
Werknemers	80 %	83 %	-3,6 %

1. De voorzitter is een man, wat het verschil op het niveau van de raad van bestuur verklaart. De niet-onafhankelijke leden worden niet opgenomen in de berekening aangezien zij in het uitvoerend comité zijn opgenomen.
2. De CEO is een man, wat het verschil op het niveau van het uitvoerend comité verklaart.
3. Het verschil op het niveau van de managers kan verklaard worden door het feit dat er meer mannelijke operationele managers zijn.
4. Op het niveau van de werknemers bestaat een verschil aangezien talrijke vrouwen een ondersteunende administratieve functie hebben.

Opleiding en ontwikkeling van de werknemers (aantal uren)

Op basis van de maatstaf GRI 404-1

Emp-Training	Totaal			Gemiddelde		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Vrouwen	3.192	2.490	28,2 %	37	31	19,4 %
Mannen	2.307	1.798	28,3 %	31	30	3,3 %
Werknemers	5.500	4.289	28,2 %	34	31	9,7 %

1. De noemer voor het gemiddelde per werknemer is 161 personen (= totaal aantal werknemers).
2. De sectoriële regelgeving eist dat ondernemingen gemiddeld zes dagen of 48 opleidingsuren per werknemer voorzien op twee jaar. De stijging in 2022 is het resultaat van het personeelsbeleid.

Werknemers die een functioneringsgesprek genieten (in %)

Op basis van de maatstaf GRI 404-3

Emp-Dev	2022	2021	Δ
Werknemers	100 %	100 %	0,0 %

Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van het personeel

Op basis van de maatstaf GRI 401-1

Emp-Turnover	Vertrekken					Aanwervingen				
	2022		2021		Δ	2022		2021		Δ
	Totaal	%	Totaal	%		Totaal	%	Totaal	%	
Werknemers	13	8,1 %	17	12,1 %	-23,5 %	34	21,1 %	22	15,7 %	54,5 %

1. De noemer is 161 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	2022	2021	Δ
Absenteïsme – korte duur	2,3 verloren dagen	1,2%	1,0%	16,0%
Absenteïsme – lange duur	6,2 verloren dagen	3,1%	6,3%	-51,4%
Aantal verloren uren ten gevolge van arbeidsongevallen / werkuren	0 verloren dagen	0,0%	0,0%	0,0%
Aantal arbeidsongevallen / werkuren	0 arbeidsongevallen	0,0%	0,0%	0,0%

1. Volgens de Belgische wetgeving is de noemer is de totale hoeveelheid werkdagen, vakantiedagen inbegrepen.
2. Onder korte duur wordt een absenteïsme van minder dan 20 dagen verstaan, lange duur (moederschapsverlof niet inbegrepen) is 20 dagen of langer.
3. Het absenteïsme bedraagt 8,6 dagen per werknemer.
4. De noemer voor elke indicator is 260.594 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	2022	2021	Δ
Eerstelijnszorgcentra	93%	54%	72,2%
Kantoren met meerdere huurders	93%	93%	0,0%
Hoofdzetel	100%	100%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**93%**	**88%**	**5,7%**

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 duediligenceprocedure 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	2022	2021	Δ
Eerstelijnszorgcentra	0	0	0,0%
Kantoren met meerdere huurders	0	0	0,0%
Hoofdzetel	0	0	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**0**	**0**	**0,0%**

1. In 2022 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	2022	2021	Δ
Eerstelijnszorgcentra	0%	0%	0,0%
Kantoren met meerdere huurders	100%	100%	0,0%
Hoofdzetel	100%	100%	0,0%
TOTAL DIRECTLY MANAGED	**85%**	**87%**	**-2,3%**

1. De groep beschikt over twee vestigingen van The Lounge® by Cofinimmo. De groep biedt haar huurders en hun bezoekers moderne, inspirerende en aangename gemeenschappelijke ruimtes, uitgerust met catering, vergader-, netwerk- en ontspanningsruimtes. Alle ruimtes worden ter plaatse beheerd door de community manager. Dit concept beantwoordt aan de groeiende behoefte aan diversiteit op de werkvloer.

Governance prestatiemaatstaven

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 198 tot 216) beschreven.

Boordtabel

Ondernomen acties in 2022	Vooruitgang in 2022	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: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** in kWh/m²			
• Vermindering van de energie-intensiteit met 17 % vergeleken met 2017, die 158 kWh/m² bereikt heeft.	158 kWh/m²	• Gedetailleerde inventaris van de energieprestaties om de reductiedoelstelling per activa te bepalen. • Voorrang geven aan strategische activa volgens materiële aspecten zoals leeftijd, gebruik, geplande installaties enz. • Een economisch haalbare lijst maken van alle maatregelen die de energieprestaties van strategische gebouwen kunnen verminderen. • Deze acties plannen en het budget in overeenstemming daarmee bepalen.	2030
2. De productie van hernieuwbare energie opdrijven.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** dekking in m² van gebouwen met fotovoltaïsche zonnepanelen			
• Gedetailleerde inventaris van de reeds geïnstalleerde fotovoltaïsche zonnepanelen in de zorgvastgoedsector tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers.	14 %	• Prioriteit geven aan de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen als investering tijdens de verwerving. • 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 de rechtstreeks beheerde portefeuille tot 2030 en daarna.	2030
3. De energieprestaties van de portefeuille verbeteren via een gebouwenrenovatieprogramma.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** jaarlijks renovatietempo volgens het streefcijfer voor de hernieuwing van de portefeuille op vijf jaar			
• 5,4 % van de vastgoedportefeuille werd herontwikkeld of zwaar gerenoveerd, waardoor de energieprestatie kon worden verbeterd (nieuwbouw en verwervingen niet inbegrepen).	5,4 %	• Van 2023 tot 2027 voorziet Cofinimmo om 5,5 % van haar portefeuille te renoveren (nieuwbouw en verwervingen niet inbegrepen).	2027
4. Smart monitoring van de energie-intensiteit van de gebouwen.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** dekking in m² van gebouwen met energiegegevensverzameling			
• 77 % van de verbruiksgegevens van de zorgvastgoedsector en 88 % van de kantoorsector werden verzameld. • Voor 82 % van de zorgvastgoedsector en 58 % van de kantoorsector is een monitoringsysteem geïnstalleerd.	64 %	• Verhoging van de dekking tot 85 % van de oppervlaktes, waarvan minimaal 75 % via smart monitoring.	2023
5. De ecologische voetafdruk van de hoofdzetel.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** uitstoot per medewerker in ton CO_2e			
• Doelstelling om de koolstofvoetafdruk tegen 2030 met 50 % te verminderen in overeenstemming met het Science Based Targets initiative dankzij een vooruitstrevend mobiliteitsbeleid. • Cofinimmo is de tweede Belgische onderneming die de onderscheiding 'Cycle-Friendly Employer GOLD award' heeft gekregen. Dit label beloont de inspanningen die het bedrijf levert om het fietsbeleid en de fietsinfrastructuur te verbeteren.	4,4 ton CO_2e/FTE	• Op lange termijn een netto-nul-doelstelling via de vooraf vastgestelde doelopties van SBTi die voor KMO's beschikbaar zijn overwegen.	2025
WATERBEHEER			
6. De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** coverage in m² van de gebouwen met gegevens over het waterverbruik			
• 61 % van de gegevens over het waterverbruik werd verzameld voor de zorgvastgoedsector en 71 % voor de kantoorsector. • Voor 82 % van de zorgvastgoedsector en 58 % van de kantoorsector monitoringsysteem geïnstalleerd. • In elk van de belangrijkste sectoren is een wateraudit uitgevoerd voor een proefproject dat heeft geleid tot een waterbeheerstrategie en een bewustmakingsopleiding.	53 %	• Verhogen van de dekking tot 85 % van de oppervlakken, waarvan ten minste 75 % wordt bereikt door smart monitoring.	2023

Ondernomen acties in 2022	Vooruitgang in 2022	Te ondernemen acties	Termijn
MOBILITEIT			
7. De klanten informeren over de bereikbaarheid van de gebouwen met andere vervoermiddelen dan de wagen.			
Perimeter: kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** coverage in m² van gebouwen met goede tot uitstekende bereikbaarheid			
• De bereikbaarheid van activa in de kantoorsector is gekwantificeerd met behulp van de rekenhulp die in samenwerking met CO_2logic is ontwikkeld.	51%	• Voortdurende follow-up van toegankelijkheid als investeringscriteria tijdens de verwerving.	2023
8. Het gebruik van andere vervoermiddelen dan de wagen promoten door de onthaalinfrastructuur te verbeteren.			
Perimeter: kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** % fietsenstallingen			
• 3% van de parkings in de kantoorsector is uitgerust met laadpalen. • 20% fietsenstallingen zijn beschikbaar in de kantoorsector. • Geleidelijke opmaak van multimodale fiches voor de kantoorgebouwen. • Het kantoorgebouw Troon 100 heeft als eerste in België het ActiveScore Gold certificaat behaald. ActiveScore beoordeelt, certificeert en verbetert Active Travel-faciliteiten en -diensten in gebouwen over de hele wereld. Deze certificering is bedoeld om activa toekomstbestendig te maken en stelt benchmarks vast voor normen voor Active Travel-normen. • Aan de huurders van de kantoorgebouwen Troon 98 & 100 en Kunst 47 is een volledig geïntegreerde oplossing van gedeelde elektrische fietsen en steps aangeboden. Dankzij deze oplossing, geleverd in samenwerking met HOOBA, helpt Cofinimmo haar huurders een verdere stap te zetten naar een zachtere mobiliteit.	20%	• 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.	2023
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			
• 4% van de beschikbare parkeerplaatsen in de kantorenportefeuille zijn omgevormd tot gedeelde en openbare parkeerplaatsen.	4%	• Evaluatie van de aanleg van openbare parkings bij vernieuwing van de milieuvergunning van de parkings in Brussel die onderworpen zijn aan de BWLKE-wetgeving.	2023
10. Een mobiliteitsplan invoeren.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** totaal gefietste afstand			
• 20.807 km met de fiets afgelegd naar het hoofdkantoor. • Tijdens de Europese week van de mobiliteit organiseerde Cofinimmo verschillende evenementen om zachte mobiliteit aan te moedigen, zoals een training 'Fiets in de stad' om ervoor te zorgen dat de medewerkers veilig van en naar kantoor rijden. • De afgelopen twee jaar daalde de gemiddelde CO_2-uitstoot van het wagenpark met 14%, werd het aantal hybride en elektrische voertuigen - ter vervanging van auto's op fossiele brandstof - in het wagenpark met een factor 8 vermenigvuldigd en verdubbelde het aantal geleasde bedrijfsfietsen dankzij het 'bike-for-all'-programma.	20.807 km	• Het personeel bewust maken van alternatieve vervoersmiddelen door twee keer per jaar evenementen te organiseren om zachte mobilieit aan te moedigen.	2023
GEBRUIK VAN DUURZAME/GERECYCLEERDE MATERIALEN			
11 . Analyse van de levenscyclus van materialen die in herontwikkelingsprojecten worden gebruikt.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** aantal projecten			
• Levenscyclusnalyse voor twee herontwikkelingsprojecten in twee landen. • Organisatie van interne opleiding over de opgenomen koolstof en levenscyclusanalyse.	2	• Onderzoeken van innovatieve tools bij het gebruik van gerecycleerde bouwmaterialen.	2023
BOUWAFVAL			
12. Materiaal gedeeltelijk recycleren bij renovatieprojecten.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** aantal projecten			
• In 2022 heeft de gelegenheid om materialen vóór afbraak te recupereren zich in geen enkel herontwikkelingsproject voorgedaan.	n.v.t.	• Hergebruik van materialen voor nieuwe renovatieprojecten overwegen.	2023
IMPACT OP GROENZONES			
13. Toezien op biodiversiteit.			
Perimeter: totale 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. • Interne studie over de tools die worden gebruikt om de biodiversiteitsscorekaart te kwantificeren.	100%	• Projecten op onbebouwde grond analyseren om de milieu-impact te verminderen door het verkrijgen van milieucertificaten zoals BREEAM of soortgelijk.	2023

Ondernomen acties in 2022	Vooruitgang in 2022	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 %			
• 50 % van het ingezamelde afval wordt gerecycleerd. • Stijging van het afval van 2,39 ton/m² tot 2,58 ton/m², als gevolg van de toename van de activiteiten in 2022 en een hogere bezetting.	71 %	• 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. • Sorteren van biomassa-afval in het hoofdkantoor en de kantoorsector volgens de nieuwe regelgeving.	2023
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 verstuurde facturen			
• In 2022 werden 29.777 facturen ontvangen. In totaal werd 92 % van alle in digitaal formaat facturen rechtstreeks als bijlage in een e-mail verzonden. De overige facturen, die op papier werden ontvangen, werden gescand. • Evenzo werden voor 92 % van de huurovereenkomsten alle documeten (huurrekeningen en uitsplitsingen van huurkosten enz.) in digitaal formaat verzonden.	92 %	• 95 % van de facturen zullen digitaal ontvangen worden. • 95 % van de huurders zullen de huuroproepen en lastenafrekeningen digitaal ontvangen.	2023
VEILIGHEID VAN GEBRUIKERS			
16. De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** coverage in m² van gebouwen zonder asbestsporen			
• 66 % van de portefeuille bevat geen asbestsporen meer.	66 %	• Verbetering van de kwaliteit van de ingezamelde gegevens voor de verschillende sectoren.	2023
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 %	• Een intern gebruikerscharter opstellen om sociale risico's in de klantrelatie te integreren.	2023
RELATIE MET LEVERANCIERS			
18. Een aparte clausule opnemen in de contracten en aanbestedingen als selectiecriterium over de invoering van duurzame praktijken door de onderaannemers.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** % contracten			
• Het ESG-beleid werd toegevoegd aan elk contract van algemene aanneming. Cofinimmo moedigt leveranciers aan zich op een milieuvriendelijke manier te gedragen. • Herinnering aan het engagement van Cofinimmo die het 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 ESG-verslag 2022 op de VN Global Compact website als 'communication on progress'. • Publicatie van de gedragscode voor leveranciers op de website van de groep.	100 %	• De nieuwe vragenlijst 'communication on progress' 2023 op de website van het VN Global Compact voorbereiden en indienen. • Opstellen van een duurzaam aankoopbeleid voor de hoofdzetel. • Een due diligence-beleid opstellen.	2023
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			
• 5.500 opleidingsuren werden gevolgd door 88 % van de medewerkers, wat overeenstemt met een gemiddelde van vier opleidingsdagen per werknemer. • Lancering van een trainingsplatform voor het evalueren van prestaties. • ESG-training over de levenscyclusanalyse.	88 %	• Continue vorming van medewerkers. • Bepalen van een opleidingstraject voor iedereen en voor specifieke functies. • ESG-opleiding over waterbeheer.	2023
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.	2023
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: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** gerenoveerde/gebouwde oppervlakte in m²			
• Oplevering van de herontwikkelingswerken van het Fundis-zorgvastgoedgebouw in Nederland.	155.582 m²	• Oplevering van nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingswerken voor 7 % van de portefeuille.	2027

Ondernomen acties in 2022	Vooruitgang in 2022	Te ondernemen acties	Termijn
22. De BREEAM- en BREEAM In-Use-certificaten verkrijgen.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** aantal gebouwen sinds 2010			
• Lopende vernieuwing van het BREEAM In-Use Very Good-certificaat van Woluwedal 58, hoofdzetel van Cofinimmo. • Het bekomen van een BREEAM In-Use-certificaat niveau Very good voor twee gebouwen in het zorgvastgoed in Duitsland. • Het bekomen van een BREEAM In-Use-certificaat niveau Excellent voor twee gebouwen in het zorgvastgoed in Spanje.	34	• De procedure opstarten voor het verkrijgen van een BREEAM-certificaat voor ten minste één zorgvastgoedproject in Spanje. • Een BREEAM In-Use 'Very good'-certificaat behelen voor ten minste twee kantoorgebouwen in België.	2023
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: kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** coverage in m² van gebouwen met meerdere huurders			
• 30 % van de gebouwen werd sinds 2013 geauditeerd.	30 %	• Continue waakzaamheid over de toegankelijkheid in het kader van de werven.	2023
RENDABILITEIT VOOR DE BELEGGERS EN TOEGANG TOT KAPITAAL			
24. Een financiële strategie ontwikkelen die aansluit bij de ESG-doelstellingen.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** coverage in m² van de EPC-gecertificeerde activa			
• De certificering van activa volgens het EPC-certificeringsschema is voltooid voor 57 %. • De lijst van de green & social activa die aan duurzame financiële instrumenten zijn toegewezen, is herzien • Uitvoering van due diligence-analyse inzake klimaatverandering voor elke verwerving.	57 %	• De net-zero-routekaart binnen de portefeuille ontwikkelen.	2023
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 sBPR Gold Award voor de 11e 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 negen jaar. • 'Prime' klassement volgens de ESG-noteringsmethodologie van ISS. • Vernieuwde deelname aan het Carbon Disclosure Project. • MSCI-notering verbeterde in 2022 van A in 2016 naar AA, en bleef stabiel.	Gold Award Beperkte verzekering op de EPRA-prestatiemaatstaven, de GRI-inhoudstafel 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 betrouwbaarheidsverklaring. • 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.	2025
26. ISO 14001-certificatie van het milieumanagementsysteem.			
Perimeter: portefeuille in België **Meting van de doelstelling:** hernieuwing/verlenging van de certificatie			
• Vernieuwde ISO 14001:2015-certificatie.	100 %	• Driejaarlijkse verlenging van de ISO 14001:2015 certificatie.	2023
27. De materialiteitanalyse van de duurzaamheidsthema's van de vennootschap jaarlijks evalueren.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• Betrokkenheid van stakeholders in het zorgvastgoed om de materiële onderwerpen aan te kaarten tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers. • Diepgaande analyse van de fysieke risico's van klimaatverandering op de portefeuille.	100 %	• Tweejaarlijkse tevredenheidsenquête in de zorgvastgoedsector. • Opstellen van een weerbaarheidsactieplan voor de fysieke risico's van klimaatverandering op de portefeuille.	2023
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 met een samenwerkingsovereenkomst in m²			
• 71 % van de oppervlakte is gedekt door een samenwerkingsakkoord met als doel de uitwisseling van de verbruiksgegevens (via een groene clausule, een green charter, een volmacht of een gewone e-mailuitwisseling).	71 %	• 85 % van de zorgvastgoedoppervlakte gedekt door een samenwerkingsakkoord.	2023
29. De medewerkers mobiliseren.			
Perimeter: Cofinimmo groep **Meting van de doelstelling:** werknemers met een ESG-doelstelling			
• Publicatie van een driemaandelijkse interne nieuwsbrief met een ESG-rubriek. • Verlenging van de 'Investors in People Gold'-award na een uitgebreide enquête naar de betrokkenheid van het personeel. • 63 % van de werknemers kreeg een ESG-doelstelling voor 2022 gekoppeld aan de functioneringsgesprekken.	63 %	• Verdere inspanningen om de 'Investors in People Gold'-award waardig te zijn. • Een globale ESG-doelstelling bepalen in de jaarlijkse individuele doelstellingen van elke werknemer voor 2023.	2023

Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG

17 doelstellingen van de Verenigde Naties om onze wereld te veranderen

De duurzaamheidssdoelstellingen (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.

Grote ambities

3. Goede gezondheid

Een toonaangevende Europese GVV in de zorgsector zijn die een portefeuille van topkwaliteit aanbiedt en innovatieve aanpak van vastgoed nastreeft om uitdagingen in de gezondheidszorg aan te pakken.

11. Duurzame steden en gemeenschappen

De duurzaamheid van steden is gebaseerd op stedelijk evenwicht. Kantoren, residentiële gebouwen, winkels en groene ruimten moeten naast elkaar bestaan aangezien wijken met slechts één functie geleidelijk aan zullen verdwijnen. Cofinimmo verbindt zich ertoe bij het ontwerp van gebouwen rekening te houden met de sociaal-demografische ontwikkelingen (bv. leeftijd, bevolking, immigratie) en de evolutie van de vraag (bv. meer eenpersoonshuishoudens, evolutie van de lokale bevolking, werkloosheid).

13. Klimaatactie

Cofinimmo is van mening dat het mogelijk is om tegen 2050 een koolstofneutrale samenleving tot stand te brengen die de belangen van alle stakeholders garandeert. Haar 30³-project maakt deel uit van deze aanpak.

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



▶ Kantoorgebouw Kunst 47 - Brussel CBD (BE)



		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.	143
4		**Kwaliteits-onderwijs**	• Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.	147
6		**Schoon water en sanitair**	• De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren.	140-141
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.	138-139 131
8		**Waardig werk en economische groei**	• De medewerkers mobiliseren. • Ontwikkelen van samenhang tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen.	149-151 95-101
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.	202-203 145-146
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.	343-345
12		**Verantwoorde consumptie en productie**	• Materiaal gedeeltelijk recycleren 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.	343-344
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.	131-132
16		**Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten**	• De transparantie van de ESG-gegevens van de vennootschap optimaliseren. • ISO 14001-certificatie van het milieumanagementsysteem.	345
17		**Partnerschap om doelstellingen te bereiken**	• De materialiteitsanalyse van de duurzaamheidsuitdagingen van de vennootschap jaarlijks herzien. • Het samenwerkingsakkoord promoten tussen Cofinimmo en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de ecologische impact van een gehuurd goed te verminderen: uitwisseling van de verbruiksgegevens, initiatieven om het verbruik te verminderen, betere afvalsortering enz. • Een aparte clausule opnemen in de contracten en aanbestedingen over de invoering van duurzame praktijken door de onderaannemers.	122-123

GRI-inhoudstafel

Alle GRI-normen (zie bladzijden 348-351) werden gecontroleerd door de commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV (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 heeft de in deze index van de GRI-norm vermelde informatie meegedeeld voor de periode van 01.01.2022 tot 31.12.2022.
Gebruikte GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Toepasbare GRI Sector Norm(en)	n.v.t.



▶ **Woonzorgcentrum - Nijverdal (NL)**

Algemene informatie

GRI 2 : ALGEMENE INFORMATIE 2021		BLADZIJDEN	
2-1	Details van de organisatie	14-29	
2-2	Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsraportering van de organisatie	292-301	
2-3	Periode, frequentie en contactpersoon van het verslag		De verslagperiode bestrijkt het boekjaar van 01.01.2022 tot 31.12.2022, en het verslag wordt jaarlijks gepubliceerd. Dit verslag werd gepubliceerd op 06.04.2023. Hanna De Groote, Head of ESG, is de contactpersoon voor de gerapporteerde informatie.
2-4	Herformulering van de informatie		Er is geen relevante herformulering van informatie in vergelijking met de informatie in het ESG-verslag 2021.
2-5	Externe aansprakelijkheid		Deloitte Bedrijfsrevisoren BV heeft een beperkte controle uitgevoerd van de EPRA prestatiemaatstaven, van de conformiteit van het ESG-verslag met de GRI-normen en van de green & social portefeuilles.
2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakelijke relaties	128-136	
2-7	Werknemers	202	Alle werknemers worden voor onbepaalde tijd in dienst genomen. De sociale gegevens worden geconsolideerd door het sociaal secretariaat van Securex voor België en door de personeelsdienst voor de andere landen met de hulp van een externe adviseur.
2-8	Medewerkers die geen personeel zijn		Op 31.12.2022, heeft Cofinimmo beroep gedaan op 13 externe en acht interim personeelsleden.
2-9	Structuur en samenstelling van het bestuur	198-213	
2-10	Benoeming en selectie van de leden van het hoogste bestuursorgaan	208	
2-11	Voorzitterschap van het hoogste bestuursorgaan	205	
2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op het impactbeheer	198-213	
2-13	Verdeling van de verantwoordelijkheid betreffende het impactbeheer	198-213	
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan in de duurzaamheidsrapportering	198-213	
2-15	Belangenconflicten	214-216	
2-16	Communicatie van voornaamste bezorgdheden	214-216	
2-17	Gedeelde kennis van het hoogste bestuursorgaan	198-213	
2-18	Beoordeling van de prestaties van het hoogste bestuursorgaan	213	
2-19	Bezoldigingsbeleid	219-229	
2-20	Procedure voor de bepaling van de bezoldiging	219-229	
2-21	Totale jaarlijkse bezoldigingsratio	224	
2-22	Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	120-121	
2-23	Politieke bijdragen		https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters/
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 impact te bestrijden	214-216	
2-26	Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheden	214-216	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/wie-zijn-wij/bestuur/charters/
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	133-136	
2-30	Collectieve onderhandelingen		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.

Relevante thema's

GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021		BLADZIJDEN	
3-1	Proces voor het bepalen van relevante thema's	122	
3-2	Lijst van de relevante thema's	123	
VERMINDERING VAN DE ENERGIE-INTENSITEIT VAN DE PORTEFEUILLE			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	138-139	
GRI 300: ECOLOGISCHE NORMEN			
CRE1	Relatief energieverbruik	326	
CRE3	Relatieve uitstoot van broeikasgassen	332-333	
GRI 302: ENERGIE 2016			
302-1	Energie-intensiteit binnen de organisatie	327-329	
302-2	Energie-intensiteit buiten de organisatie	327-329	
302-3	Energie-intensiteit	326	
302-4	Vermindering van het energieverbruik	137	
GRI 305: UITSTOOT 2016			
305-1	Rechtstreekse uitstoot van BKG (toepassingsveld 1)	330-331	
305-2	Onrechtstreekse uitstoot van BKG (toepassingsveld 2)	330-331	
305-3	Andere onrechtstreekse uitstoot van BKG (toepassingsveld 3)	330-331	
305-4	Intensiteit van de uitstoot van BKG	332-333	
305-5	Vermindering van de uitstoot van BKG	137	
MONITORING VAN HET WATERVERBRUIK			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	140-141	
GRI 300: ECOLOGISCHE NORMEN			
CRE2	Relatief waterverbruik per bevoorradingsbron	335	
GRI 303: WATER EN AFVALWATER 2018			
303-5	Waterverbruik	334	
VEILIGHEID VAN DE GEBRUIKERS			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	143	
GRI 306: AFVAL 2020			
306-3	Afval per type	336	
306-4	Afval dat niet bestemd is voor verwijdering	337	
GRI 413: LOKALE GEMEENSCHAPPEN 2016			
413-1	Activiteiten waarbij de lokale gemeenschap betrokken is, effectenstudies en ontwikkelingsprogramma's	341	
GRI 416: GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN CONSUMENTEN 2016			
416-1	Evaluatie van de impact van producten en diensten op de gezondheid en veiligheid	341	
416-2	Gevallen van niet-conformiteit met betrekking tot de impact van producten en diensten op de gezondheid en veiligheid	341	
VERANTWOORDE RELATIES IN DE TOELEVERINGSKETEN			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	144	
GRI 205: ANTI-CORRUPTIE 2016			
205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en genomen maatregelen	144	
GRI 407: VAKBONDSVRIJHEID EN COLLECTIEVE ONDERHANDELING 2016			
407-1	Operaties en leveranciers waarvoor het recht op vakbondsvrijheid en de vrijheid van collectieve onderhandeling in het gedrang kan komen		In 2022 werd geen enkele operatie of leverancier gemeld waarvoor het recht op vakbondsvrijheid en vrijheid van collectieve onderhandeling in het gedrang had kunnen komen. Het respect voor de rechten van de mens is een rode draad in de samenwerking met partners. Bovendien is de blootstelling aan dit soort risico gering gezien de ligging en het vakgebied van Cofinimmo.
GRI 415: OPENBAAR BELEID 2016			
415-1	Politieke bijdragen		In 2022 werd geen enkele politieke bijdrage gedaan, noch financieel, noch in natura.

DIVERSE, OPGELEIDE EN GEZONDE WERKNEMERS			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	145-148	
GRI 401: TEWERKSTELLING 2016			
401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van het personeel	340	
GRI 402: RELATIES WERKNEMERS/DIRECTIE 2016			
402-1	Minimale opzegperiodes voor operationele veranderingen	135	De minimale opzegperiode voor operationele veranderingen bedraagt zes weken. In 2022 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	144	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	144, 146	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	148	
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	340	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	148	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	144	
403-9	Arbeidsongevallen	341	
GRI 404: OPLEIDING EN ONDERWIJS 2016			
404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar, per werknemer	147	
404-3	Percentage werknemers dat periodiek functioneringsgesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	147	
GRI 405: DIVERSITEIT EN GELIJKE KANSEN 2016			
405-1	Diversiteit van de bestuursorganen en werknemers	340	
405-2	Ratio van de basisbezoldiging en van de bezoldiging van vrouwen en mannen	340	
GRI 406: NIET-DISCRIMINATIE 2016			
406-1	Discriminatiegevallen en genomen corrigerende maatregelen		In 2022 werd geen enkel discriminatie-incident gemeld.
RENDABILITEIT VOOR DE BELEGGERS EN TOEGANG TOT KAPITAAL			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	149-151	
GRI 201: ECONOMISCHE PRESTATIES 2016			
201-1	Gegenereerde en uitgekeerde directe economische waarde	149	
GRI 300: ECOLOGISCHE NORMEN			
CRE8	Totaal aantal gebouwen met een certificaat per type en per niveau	338-339	https://www.cofinimmo.com/duurzaam-ondernemen/prestaties-data/

Verslag van de commissaris

Onafhankelijk assurance-rapport over geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het 'Universeel registratiedocument 2022" van Cofinimmo NV voor het jaar eindigend op 31 december 2022.

Aan de raad van bestuur

We hebben de opdracht gekregen om een nazicht met een beperkte mate van zekerheid uit te voeren over geselecteerde prestatie-indicatoren ('Geselecteerde Informatie') op milieu-, sociaal en bestuurlijk gebied gepubliceerd in het 'Universeel registratiedocument 2022' (het 'ESG-verslag') van Cofinimmo NV voor het jaar eindigend op 31 december 2022. Bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie heeft Cofinimmo NV gebruik gemaakt van de richtlijnen van de European Public Real Estate Association met betrekking tot duurzaamheidsrapportering (EPRA sBPR, 3e versie) en van de GRI standaarden (incl. GRI CRESD), alsook van het Cofinimmo Sustainable Finance Framework May 2020 ('Toegepaste Criteria') zoals opgenomen in de sectie 'EPRA prestatiemaatstaven' en 'Verslag van de indicatoren van de green & social portefeuille' van het ESG-verslag. De Geselecteerde Informatie dient gelezen en verstaan te worden samen met de Toegepaste Criteria.

De Geselecteerde Informatie wordt geïdentificeerd in het ESG-verslag onder de sectie 'EPRA prestatiemaatstaven' subtitel 'Extern nazicht' alsook met het symbool ✔ onder de sectie 'Verslag van de indicatoren van de green & social portefeuille'.

De toepasbare standaarden worden in onderstaande tabel verder beschreven.

Geselecteerde Informatie	Toegepaste Criteria
Total electricity consumption	EPRA 4.1 / GRI 302-1
Like-for-like total electricity consumption	EPRA 4.2 / GRI 302-1
Total district heating & cooling consumption	EPRA 4.3 / GRI 302-1
Like-for-like total district heating & cooling consumption	EPRA 4.4 / GRI 302-1
Total fuel consumption	EPRA 4.5 / GRI 302-1
Like-for-like total fuel consumption	EPRA 4.6 / GRI 302-1
Building energy intensity	EPRA 4.7 / GRI CRESD CRE1
Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EPRA 4.8 / GRI 305-1
Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EPRA 4.9 / GRI 305-2
Greenhouse gas (GHG) intensity from building energy consumption	EPRA 4.10 / GRI CRESD CRE3
Total water consumption	EPRA 4.11 / GRI 303-1
Like-for-like total water consumption	EPRA 4.12 / GRI 303-1
Building water intensity	EPRA 4.13 / GRI CRESD CRE2
Total weight of waste by disposal route	EPRA 4.14 / GRI 306-2
Like-for-like total weight of waste by disposal route	EPRA 4.15 / GRI 306-2
Type and number of sustainably certified assets	EPRA 4.16 / GRI CRESD CRE8

Geselecteerde Informatie	Toegepaste Criteria
Employee gender diversity	EPRA 5.1 / GRI 405-1
Gender pay ratio	EPRA 5.2 / GRI 405-2
Training and development	EPRA 5.3 / GRI 404-1
Employee performance appraisals	EPRA 5.4 / GRI 404-3
Employee turnover and retention	EPRA 5.5 / GRI 401-1
Employee health and safety	EPRA 5.6 / GRI 403-2
Asset health and safety assessments	EPRA 5.7 / GRI 416-1
Asset health and safety compliance	EPRA 5.8 / GRI 416-2
Community engagement, Impact assessments and development programmes	EPRA 5.9 / GRI 413-1
Composition of the highest governance body	EPRA 6.1 / GRI 2-9
Nominating and selecting the highest governance body	EPRA 6.2 / GRI 2-10
Process for managing conflicts of interest	EPRA 6.3 / GRI 2-15
Green and Social Bonds	Het Cofinimmo Sustainable Finance Framework May 2020 dat werd gebaseerd op de 'Green Bond Principles (GBP), de Social Bond Principles (SBP), en de Sustainability Linked Loan Principles (SLLP)' van de 'International Capital Market Association (ICMA)'
Green and Social Loans	
Sustainable Benchmark Bonds	
Sustainable Treasury Notes	

Op basis van ons werk zoals beschreven in dit verslag, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet geloven dat de Geselecteerde Informatie, zoals opgenomen in het ESG-verslag van Cofinimmo NV, niet in alle materiële opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met de Toegepaste Criteria.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Cofinimmo NV is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en de verwijzingen ernaar in het ESG-verslag, evenals voor de verklaring dat de rapportering voldoet aan de vereisten van de Toegepaste Criteria.

De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor:

- Selecteren en opzetten van de Toegepaste Criteria;
- Opstellen, berekenen, presenteren en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toegepaste Criteria;
- Ontwerp, implementatie en onderhoud van de interne processen en controles die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en die vrij is van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten;
- Het verstrekken van voldoende toegang en het beschikbaar stellen van alle benodigde records, correspondentie, informatie en uitleg om de succesvolle voltooiing van de Diensten mogelijk te maken;
- Door middel van schriftelijke verklaringen aan ons te bevestigen dat u ons alle informatie hebt verstrekt die relevant is voor onze Diensten waarvan u op de hoogte bent, en dat de meting of evaluatie van de onderliggende informatie aan de hand van de Toegepaste Criteria, inclusief dat alle relevante zaken, worden weerspiegeld in de Geselecteerde Informatie.

Onze verantwoordelijkheid

Het is onze verantwoordelijkheid om op basis van onze procedures een conclusie te formuleren over de Geselecteerde Informatie. Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), om aan te geven of iets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet vermoeden dat de Geselecteerde Informatie niet in alle materiële opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met de Toegepaste Criteria.

Door deze standaarden toe te passen, zijn onze werkzaamheden gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Geselecteerde Informatie in het ESG-verslag geen afwijkingen van materieel belang bevat. De werkzaamheden die worden uitgevoerd bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid variëren qua aard en timing van, en zijn minder omvangrijk dan bij een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, en als gevolg daarvan is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid substantieel lager dan de zekerheid die zou zijn verkregen als een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons werk werd uitgevoerd op de gegevens die door Cofinimmo NV werden verzameld en bewaard in de rapporteringsscope. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op de Geselecteerde Informatie van het ESG-verslag en niet op alle informatie die in het ESG-verslag is opgenomen. De beperkte zekerheid op de Geselecteerde Informatie is enkel uitgevoerd op de Geselecteerde Informatie gerelateerd aan het boekjaar eindigend per 31 december 2022.

We zijn verplicht om ons werk te plannen en uit te voeren om de gebieden aan te pakken waar we hebben vastgesteld dat er waarschijnlijk een materiële afwijking van de beschrijving van activiteiten met betrekking tot de Geselecteerde informatie zal ontstaan. De procedures die we uitvoerden waren gebaseerd op ons professionele oordeel. Bij het uitvoeren van onze beperkte assurance-opdracht over de beschrijving van activiteiten die zijn ondernomen met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, bestonden onze werkzaamheden voornamelijk uit volgende elementen:

- Inzicht verkrijgen in de activiteiten van het bedrijf, inclusief interne controles die relevant zijn voor het verzamelen van de informatie die wordt gebruikt om de Geselecteerde Informatie op te stellen. Dit omvatte besprekingen met het management dat verantwoordelijk is voor de operationele prestaties op de gebieden die verantwoordelijk zijn voor de gegevens die ten grondslag liggen aan de Geselecteerde Informatie in het ESG-verslag;
- Het uitvoeren van analytische procedures;
- In overweging nemen van het risico van materiële afwijkingen van de Geselecteerde Informatie;
- Beoordelen van de door het management gebruikte assumpties en schattingen;
- Herberekening van relevante formules gebruikt in manuele berekeningen en beoordelen of de data naar behoren is geconsolideerd;
- Het steekproefsgewijs onderzoeken van interne en externe ondersteunende bewijzen en het uitvoeren van consistentiecontroles op de consolidatie van de Geselecteerde Informatie.

We passen International Standard on Quality Control 1 toe en onderhouden dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole inclusief gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot naleving van ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Bij het uitvoeren van onze opdracht hebben wij de onafhankelijkheid en andere ethische vereisten nageleefd van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), die gebaseerd is op de fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag, en met het Belgische wettelijke en reglementaire kader. Dit omvat de verificatie dat er geen belangenverstrengeling is met deze assurance-opdracht.

Inherente beperkingen van de Geselecteerde Informatie

We hebben een beperkte mate van zekerheid verkregen over het opstellen van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toegepaste Criteria. Inherente beperkingen bestaan in alle assurance opdrachten.

Elke interne controlestructuur, hoe effectief ook, kan de mogelijkheid niet uitsluiten dat fraude, fouten of onregelmatigheden kunnen optreden en onopgemerkt blijven en omdat we selectieve testen gebruiken bij onze opdracht, kunnen we niet garanderen dat fouten of onregelmatigheden, indien aanwezig, zullen worden gedetecteerd.

De zelf gedefinieerde Toegepaste Criteria, de aard van de geselecteerde informatie en het ontbreken van consistente externe normen maken het mogelijk om verschillende, maar aanvaardbare meetmethoden te hanteren die kunnen leiden tot verschillen tussen vennootschappen. De aangenomen meetmethoden kunnen ook van invloed zijn op de vergelijkbaarheid van de Geselecteerde Informatie die door verschillende organisaties en van jaar tot jaar binnen een organisatie wordt gerapporteerd naarmate de methodologieën zich ontwikkelen.

Gebruik van ons rapport

Ons rapport is uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van Cofinimmo NV in overeenstemming met ISAE 3000 (Revised) en met onze opdrachtbrief. Ons werk is ondernomen zodat we aan de raad van bestuur de zaken kunnen melden die we in dit rapport aan hen moeten melden en voor geen ander doel.

Zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot dit rapport op zich te nemen of te aanvaarden aan een andere partij dan de Vennootschap en haar raad van bestuur, erkennen wij dat de raad van bestuur ervoor kan kiezen om dit rapport openbaar beschikbaar te maken voor anderen die er toegang toe willen hebben, wat geen invloed heeft en zal hebben op of zal uitbreiden voor welk doel of op welke basis dan ook onze verantwoordelijkheden. Voor zover toegestaan door de wet, accepteren of aanvaarden wij geen verantwoordelijkheid jegens iemand anders dan het bedrijf en de bestuurders van het bedrijf als orgaan voor ons werk, dit rapport of voor de conclusies die we hebben getrokken.

Getekend te Zaventem, op 28 maart 2023.

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Concordantietabellen

Concordantietabel van het universeel registratie-document

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 toezichthoudende organen van de emittent, hun naam en functie vermelden; wanneer het rechtspersonen betreft, hun naam en maatschappelijke zetel vermelden.	10
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.	10
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.	11, 230
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.	11, 230
Punt 1.5	Een verklaring verstrekken waaruit blijkt dat: a) het universele registratiedocument werd neergelegd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), als bevoegde overheid op grond van de Verordening (EU) 2017/1129, zonder voorafgaande goedkeuring in overeenstemming met artikel 9 van die verordening; b) het universele registratiedocument kan worden gebruikt voor een aanbieding van effecten aan het publiek of voor de toelating van effecten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, indien het is goedgekeurd door de FSMA, alsook de eventuele wijzigingen daarvan, en een goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting, in overeenstemming met de Verordening (EU) 2017/1129.	10
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).	230
Punt 2.2	Indien wettelijke controleurs hun ontslag hebben ingediend, uit hun functie zijn ontheven of indien hun mandaten tijdens de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft niet werden verlengd, de bijzonderheden van deze informatie vermelden, indien deze belangrijk zijn.	n.v.t.
AFDELING 3	**RISICOFACTOREN**	
Punt 3.1	Een beschrijving geven van de belangrijke risico's die eigen zijn aan de emittent, onderverdeeld in een beperkt aantal categorieën, onder de titel 'risicofactoren'. Elke categorie moet vooreerst de risico's vermelden die het grootst zijn volgens de beoordeling van de emittent, de aanbieder of de aanvrager van de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, rekening houdend met de negatieve gevolgen ervan voor de emittent en de waarschijnlijkheid dat zij zich voordoen. Deze risico's moeten worden bevestigd door de inhoud van het registratiedocument.	4

AFDELING 4	**INFORMATIE OVER DE EMITTENT**	
Punt 4.1	De vennootschapsnaam en de handelsbenaming van de emittent vermelden.	362
Punt 4.2	De plaats van registratie van de emittent vermelden, samen met zijn registratienummer en het LEI-nummer (Legal Entity Identifier).	362
Punt 4.3	De oprichtingsdatum en de levensduur van de emittent vermelden indien deze niet onbepaald is.	362
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.	362
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.	14-33
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.	14-33
Punt 5.3	De belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van de emittent vermelden.	14-33
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.	20-25
Punt 5.5	Indien zij van invloed is op de activiteiten of de rentabiliteit van de emittent, in beknopte vorm informatie verstrekken over de mate waarin de emittent afhankelijk is van octrooien of licenties, industriële, commerciële of financiële contracten of nieuwe productieprocessen.	n.v.t.
Punt 5.6	De elementen vermelden waarop elke verklaring van de emittent over zijn concurrentiepositie is gebaseerd.	n.v.t.
Punt 5.7	Investeringen	
Punt 5.7.1	De belangrijke investeringen (inclusief het bedrag ervan) die de emittent heeft gerealiseerd tijdens elk boekjaar van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft, beschrijven tot de datum van het registratiedocument.	12, 30-79
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 kapitaalaandeel bezit dat een significante invloed kan hebben op de waardering van zijn activa en verplichtingen, zijn financiële situatie of zijn resultaten.	292
Punt 5.7.4	Elke milieukwestie beschrijven die het gebruik van materiële vaste activa door de emittent kan beïnvloeden.	24, 118
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.	292
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.	292
AFDELING 7	**ONDERZOEK VAN DE FINANCIËLE SITUATIE EN HET RESULTAAT**	
Punt 7.1	Financiële situatie	
Punt 7.1.1	Voor zover deze informatie niet elders in het registratiedocument is opgenomen en zij noodzakelijk is om de activiteiten van de emittent in hun geheel te begrijpen, een getrouw overzicht geven van de evolutie en het resultaat van zijn activiteiten en van zijn toestand voor elk boekjaar en elke tussenperiode waarvoor historische financiële informatie vereist is, met vermelding van de oorzaken van de belangrijke veranderingen die zich hebben voorgedaan. Deze uiteenzetting bestaat uit een evenwichtige en volledige analyse van de evolutie en het resultaat van de activiteiten van de emittent, alsook van zijn toestand met betrekking tot het volume en de complexiteit van deze activiteiten. Voor zover nodig om de evolutie, de resultaten of de toestand van de emittent te begrijpen, omvat de analyse financiële en desgevallend niet-financiële kernprestatiemaatstaven die betrekking hebben op de specifieke activiteit van de vennootschap. Deze analyse bevat, in voorkomend geval, verwijzingen naar en aanvullende toelichtingen bij de bedragen die in de jaarrekening gepubliceerd werden.	18, 89-101
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.	112
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.	18, 89-101
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).	89-101
Punt 8.2	De bron en het bedrag van de kasstromen van de emittent vermelden en die kasstromen beschrijven.	89-101
Punt 8.3	Informatie verstrekken over de financieringsbehoeften en de financieringsstructuur van de emittent.	89-101
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.	89-101
Punt 8.5	Informatie verstrekken over de verwachte financieringsbronnen die nodig zijn om de in punt 5.7.2 bedoelde verbintenissen na te komen.	24, 89-101
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.	8
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.	11, 40, 68, 76
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.	5
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.	112
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 hypotheses waarop de emittent die winstprognose of -raming baseert. De prognose of raming voldoet aan de volgende beginselen: a) hypotheses met betrekking tot factoren die invloed kunnen hebben op de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen moeten duidelijk worden onderscheiden van hypotheses met betrekking tot factoren die volledig buiten hun invloed vallen; b) de hypothesen moeten voorts redelijk en door beleggers gemakkelijk te begrijpen zijn, moeten specifiek en precies zijn en mogen geen invloed hebben op de algemene nauwkeurigheid van de ramingen die aan de prognose ten grondslag liggen; c) in het geval van een prognose benadrukken de hypotheses voor de belegger de onzekere factoren die de uitkomst van de prognose aanzienlijk zouden kunnen veranderen.	112
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.	10
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 falingen, beslagleggingen, vereffeningen of beslissing om ondernemingen onder gerechtelijk toezicht te plaatsen met betrekking tot de in de eerste alinea onder a) en d) bedoelde personen die de afgelopen vijf jaar een of meer van deze functies hebben uitgeoefend; d) de bijzonderheden van alle klachten en/of officiële openbare sancties die tegen deze personen werden uitgesproken door statutaire of regelgevende autoriteiten (inclusief de aangeduide beroepsorganen). Eveneens vermelden of deze personen reeds, ten minste gedurende de laatste vijf jaar, door een rechtbank zijn ontzet uit het recht om te fungeren als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van een emittent of om tussen te komen in het beheer of de zaakvoering van een emittent. Indien er geen dergelijke informatie mee te delen valt, moet dit uitdrukkelijk worden vermeld.	10, 198

Punt 12.2	Belangenconflicten op het niveau van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en op het niveau van de algemene directie. Potentiële belangenconflicten tussen de plichten van een van de in punt 12.1 bedoelde personen ten aanzien van de emittent en hun privébelangen en/of andere plichten, moeten duidelijk worden vermeld. Bij ontstentenis van dergelijke belangenconflicten moet een verklaring in die zin worden geformuleerd. Elke regeling of overeenkomst met de belangrijkste aandeelhouders of met klanten, leveranciers of anderen vermelden op grond waarvan een van de in punt 12.1 bedoelde personen werd geselecteerd als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of als lid van de algemene directie. Een gedetailleerde beschrijving geven van elke beperking die door de in punt 12.1 bedoelde personen aanvaard werd betreffende de overdracht, binnen een welbepaalde periode, van de effecten van de emittent waarvan ze houder zijn.	214
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.	219
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.	219
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.	205-207
Punt 14.2	Informatie over dienstverlenende contracten die de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen verbinden met de emittent of een van zijn dochtervennootschappen en die voorzien in de toekenning van voordelen aan het einde van een dergelijk contract, of een passende verklaring waaruit blijkt dat dergelijke voordelen niet bestaan.	10, 219
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.	210
Punt 14.4	Een verklaring waarin wordt aangegeven of de emittent al dan niet voldoet aan de corporate governanceregeling(en) die op hem van toepassing zijn. Indien de emittent daaraan niet voldoet, moet een verklaring in die zin worden opgenomen waarin de redenen voor deze niet-conformiteit worden toegelicht.	198
Punt 14.5	De mogelijke significante effecten op deugdelijk bestuur, met inbegrip van toekomstige wijzigingen in de samenstelling van de bestuurs- en directieorganen en de comités (voor zover dit reeds is beslist door de bestuurs- en directieorganen en/of de aandeelhoudersvergadering).	n.v.t.
AFDELING 15	**WERKNEMERS**	
Punt 15.1	Hetzij het aantal werknemers aan het einde van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft, hetzij het gemiddelde aantal werknemers tijdens elk boekjaar van deze periode tot de datum van het registratiedocument vermelden (en, indien van belang, de wijzigingen van dit aantal) en, indien mogelijk en belangrijk, de opsplitsing van de werknemers per grote activiteitencategorie en per vestiging. Indien de emittent een groot aantal tijdelijke werknemers in dienst heeft, ook het gemiddelde aantal van die tijdelijke werknemers tijdens het meest recente boekjaar vermelden.	202
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.	220, 224, 227
Punt 15.3	Elk akkoord toelichten dat voorziet in een participatie van de werknemers in het kapitaal van de emittent.	n.v.t.
AFDELING 16	**BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS**	
Punt 16.1	Voor zover de emittent over deze informatie beschikt, de naam vermelden van elke persoon die geen lid is van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan en die rechtstreeks of onrechtstreeks een percentage van het maatschappelijk kapitaal of van de stemrechten van de emittent bezit dat moet worden aangemeld krachtens de op de emittent toepasselijke nationale wetgeving, alsmede het bedrag van de participatie die op de datum van het registratiedocument is aangehouden. Bij ontstentenis van dergelijke personen, een passende verklaring verstrekken waarin de ontstentenis van dergelijke personen wordt toegelicht.	183, 201, 220, 224
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.	11
Punt 16.3	Voor zover de emittent over deze informatie beschikt, vermelden of de emittent direct of indirect wordt aangehouden of gecontroleerd en door wie; beschrijving van de aard van deze controle en van de maatregelen die zijn genomen om misbruik in de uitoefening van die controle te voorkomen.	n.v.t.
Punt 16.4	Elke overeenkomst beschrijven die bekend is bij de emittent en waarvan de uitvoering op een later tijdstip kan leiden tot een wijziging van de controle op de emittent.	n.v.t.
AFDELING 17	**TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN**	
Punt 17.1	De bijzonderheden van de transacties met verbonden partijen met name die welke daartoe zijn voorzien in de in overeenstemming met Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad vastgestelde normen die door de emittent zijn gesloten gedurende de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft tot de datum van het registratiedocument, moeten worden bekendgemaakt volgens de relevante norm die is vastgesteld op grond van de Verordening (EG) nr. 1606/2002, indien ze van toepassing is op de emittent. Indien dit niet het geval is, moet de volgende informatie worden gepubliceerd: a) de aard en het bedrag van alle transacties die afzonderlijk of in hun geheel van belang zijn voor de emittent. Wanneer de transacties met verbonden partijen niet onder de marktvoorwaarden werden afgesloten, uitleggen waarom. In het geval van lopende leningen met allerhande waarborgen, het uitstaande bedrag vermelden; b) het bedrag of percentage waarvoor de transacties met verbonden partijen tot de omzet van de emittent behoren.	n.v.t.

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.	12
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.	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.	29, 102, 106, 108, 234
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.	102, 234
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.	26
Punt 18.2	Tussentijdse en overige financiële informatie	
Punt 18.2.1	Indien de emittent driemaandelijkse of halfjaarlijkse financiële informatie heeft gepubliceerd sinds de datum van zijn laatste geauditeerde financiële overzichten, moet die in het registratiedocument worden opgenomen. Indien deze driemaandelijkse of halfjaarlijkse financiële informatie werd geauditeerd of onderzocht, moet ook het audit- of onderzoeksverslag worden opgenomen. Indien dit niet het geval is, moet dit worden verduidelijkt. Indien het meer dan negen maanden na de datum van de laatste geauditeerde financiële overzichten is opgesteld, moet het registratiedocument tussentijdse, eventueel niet-geauditeerde financiële informatie bevatten (in welk geval dit feit moet worden vermeld), die ten minste de eerste zes maanden van het boekjaar dekt. Tussentijdse financiële informatie wordt opgesteld in overeenstemming met de voorschriften van de Verordening (EG) nr. 1606/2002. Voor emittenten die niet onder de Verordening (EG) nr. 1606/2002 vallen, moet de tussentijdse financiële informatie vergelijkende financiële overzichten bevatten die dezelfde periode van het voorgaande boekjaar bestrijken; maar aan de vereiste van vergelijkende balansinformatie kan worden voldaan door de presentatie van de slotbalans in overeenstemming te brengen met het toepasselijke financiële verslaggevingskader.	n.v.t.
Punt 18.3	Audit van de historische jaarlijkse financiële informatie	
Punt 18.3.1	De historische jaarlijkse financiële informatie moet aan een onafhankelijke audit worden onderworpen. Het auditverslag moet worden opgesteld in overeenstemming met de Richtlijn 2014/56/EU van het Europees Parlement en de Raad en de Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad. Wanneer de Richtlijn 2014/56/EU en de Verordening (EU) nr. 537/2014 niet van toepassing zijn: a) moet de historische jaarlijkse financiële informatie worden gecontroleerd of het voorwerp zijn van een vermelding waaruit blijkt of zij voor de doeleinden van het registratiedocument een getrouw beeld geeft, in overeenstemming met de controlenormen die gelden in een lidstaat of met een gelijkwaardige norm.	304, 316
Punt 18.3.2	Vermelden welke andere informatie in het registratiedocument door de wettelijke controleurs is geauditeerd.	116, 184
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.	113
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.	12
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.	10, 215
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.	10
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.	217, 364
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.	262, 365
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.	n.v.t.
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.	218, 369
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.	369
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.	362
Punt 19.2.2	Wanneer er verschillende categorieën van bestaande aandelen bestaan, de rechten, voorrechten en beperkingen beschrijven die aan elke categorie zijn verbonden.	n.v.t.
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.	366
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.	10, 362

Concordantietabel van het jaarlijks financieel verslag

Deze concordantietabel geeft aan waar zich in het universele registratiedocument elk van de elementen bevindt die in overeenstemming met het Belgische recht in het jaarlijks financieel verslag moeten voorkomen. De relevante bepalingen zijn terug te vinden in artikel 12 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (het 'KB 2007') dat verwijst naar artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) voor wat betreft het jaarverslag over de statutaire rekeningen, waarbij deze laatste verwijst naar artikel 3:32 van het WVV voor wat het beheersverslag over de geconsolideerde rekeningen betreft.

ARTIKEL 12 VAN HET KB 2007	BLADZIJDEN
Het jaarlijks financieel verslag omvat:	
1° de gecontroleerde financiële overzichten;	232-319
2° het beheersverslag;	18-231
3° een verklaring van de verantwoordelijke personen binnen de emittent, duidelijk geïdentificeerd aan de hand van hun namen en functies, waaruit blijkt dat, voor zover hen bekend: a) de financiële overzichten, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van de portefeuille, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en van de vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring; b) het beheersverslag een getrouw overzicht bevat van de stand van zaken, de resultaten, de toestand van de emittent en de vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring en een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee zij worden geconfronteerd;	10
4° het verslag ondertekend door de commissaris of door de persoon belast met de controle van de financiële overzichten.	304, 316
§ 3. Wanneer de emittent geconsolideerde rekeningen moet opstellen, omvatten de gecontroleerde financiële overzichten de geconsolideerde rekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming met de internationale boekhoudkundige normen, alsook de statutaire rekeningen van de emittent die zijn opgesteld in overeenstemming met het nationale recht van de lidstaat waar de emittent zijn maatschappelijke zetel heeft. In dat geval kunnen de statutaire rekeningen in een verkorte versie worden voorgelegd, voor zover het nationale recht dit toelaat. Wanneer de emittent niet verplicht is geconsolideerde rekeningen op te stellen, omvatten de gecontroleerde financiële overzichten de statutaire rekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming met het nationale recht van de lidstaat waar de emittent zijn maatschappelijke zetel heeft.	232-319
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;	4, 18-151
2° gegevens over belangrijke gebeurtenissen die zich na de afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan;	110
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;	4
4° gegevens over de activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling;	n.v.t.
5° gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap;	364
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, 2e lid, 7:97, § 4, laatste lid, en 7:220, §§ 1 en 2;	217, 219
8° met betrekking tot het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en wanneer dit relevant is voor de waardering van haar activa, verplichtingen, financiële toestand en verliezen of winsten: - de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake het beheer van de financiële risico's, met inbegrip van haar beleid inzake de afdekking van elke hoofdcategorie van de voorziene transacties waarvoor gebruik wordt gemaakt van de afdekkingsboekhouding; en - de blootstelling van de vennootschap aan het prijsrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het kasstroomrisico;	4, 89
9° in voorkomend geval, de verantwoording van de onafhankelijkheid en de deskundigheid inzake boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité.	210
§ 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;	198
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;	198
4° de informatie bedoeld in artikel 14, lid 4 van de wet van 02.05.2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en met diverse bepalingen;	201
5° de samenstelling en de werkwijze van de bestuursorganen en hun comités;	204
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;	203
7° de informatie die daarin moet worden opgenomen krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;	219
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.	219
§ 4. Een niet-financiële verklaring	n.v.t.
ARTIKEL 3:32 VAN HET WVV (OUD ARTIKEL 119 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)	
§ 1. Een beheersverslag over de geconsolideerde rekeningen wordt door het bestuursorgaan bij de geconsolideerde rekeningen gevoegd. Dit verslag bevat:	
1° ten minste een getrouwe uiteenzetting over de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij kampen. Deze uiteenzetting bestaat uit een evenwichtige en volledige analyse van de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen, in verhouding tot het volume en de complexiteit van deze zaken. Voor zover dat nodig is om inzicht te krijgen in de zakelijke ontwikkelingen, de resultaten of de situatie van de vennootschappen, omvat de analyse key performancemaatstaven van zowel financiële als, in voorkomend geval, van niet-financiële aard die betrekking hebben op de specifieke activiteit van de vennootschappen, onder meer informatie over milieu- en personeelskwesties. In zijn analyse bevat het beheersverslag, in voorkomend geval, verwijzingen naar en aanvullende toelichtingen bij de de bedragen die in de geconsolideerde jaarrekening vermeld worden;	4, 18-231
2° gegevens over belangrijke gebeurtenissen die zich na de afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan;	110
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;	4
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;	4, 89
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;	210
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;	198
8° de informatie die daarin moet worden opgenomen krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;	219
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 Nerincx 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 vastgoedvennoot-schappen (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 22.12.2022 bij akte verleden voor notarisvennoot Tim Carnewal te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 11.01.2023.

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 waarderingsdeskundigen en de commissaris.

Fiscale stelsels

België : de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (ogvv)

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) beschikt over een statuut dat gelijkaardig is aan : de real estate 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 hypotheken of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50 % van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheken of zekerheden slaan op maximaal 75 % van het bezwaarde goed ;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten ;
- regelmatige waardering van de portefeuille door onafhankelijke waarderingsdeskundigen ; boeking van de gebouwen aan hun reële waarde ;
- de resultaten (huurinkomsten en verkoopsmeerwaarden, verminderd met de bedrijfsuitgaven en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting ;
- minstens 80 % van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd ; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag ;
- roerende voorheffing van 30 % voor natuurlijke personen met verblijf in België.

De vennootschappen die hun erkenning als openbare of institutionele GVV aanvragen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan een met liquidatieheffing vergelijkbare belasting ('exit taks') op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves die 12,75 % bedroegen tot 31.12.2019 en 15 % vanaf 01.01.2020. Cofinimmo werd op 26.08.2014 erkend als GVV. Tot op die datum en sinds 01.04.1996 genoot zij het statuut van vastgoedbevak.

België : de institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (igvv)

De institutionele GVV wordt gereglementeerd door de wet van 12.05.2014 en het Koninklijk besluit van 13.07.2014 en is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar dochtervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het statuut van institutionele GVV wordt verworven na goedkeuring door de FSMA.

De voornaamste kenmerken van de institutionele GVV zijn :

- niet-genoteerde vennootschap en meer dan 25 % gecontroleerd door een openbare GVV ;
- aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers of van particulieren met een deelname van minstens 100.000 EUR ;
- geen vereisten inzake diversificatie of schuldratio (consolidatie op het niveau van de openbare GVV) ;
- verplichting om een dividend uit te keren ;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV ;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers ;
- geen verplichting om een onafhankelijke waarderingsdeskundige aan te stellen, aangezien het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV ;
- statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV) ;
- strikte regels inzake werking en belangenconflicten ;
- controle door de FSMA.

België : het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (gvbf)

Gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen ('GVBF') vallen onder het Koninklijk besluit van 09.11.2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (Belgisch Staatsblad van 18.11.2016). Dit fiscale stelsel maakt investeringen in onroerend goed mogelijk in een flexibel en efficiënt fonds.

De belangrijkste kenmerken van GVBF zijn :

- een licht regulerend regime zonder de goedkeuring en direct toezicht van de FSMA, als aan bepaalde criteria is voldaan. Alleen de notering op een lijst van het Belgische Ministerie van Financiën is vereist ;
- financiële instrumenten uitgegeven door een GVBF kunnen alleen worden verworven door daarvoor in aanmerking komende beleggers ;
- het GVBF kan worden vrijgesteld van de AIFM-wet (wet van 19.04.2014 betreffende alternatieve collectieve beleggingsinstellingen en hun beheerders), indien aan bepaalde criteria is voldaan ;
- GVBF is onderworpen aan een minimaal investeringsvolume van ten minste 10.000.000 EUR aan het einde van het tweede boekjaar volgend op de opname op de GVBF-lijst ;
- GVBF is een gesloten fonds met vast kapitaal en kan niet publiek worden verhandeld ;
- GVBF belegt in onroerend goed, breed gedefinieerd, maar zonder verplichte diversificatievereisten of (het gebruik van) hefboomlimieten ;
- GVBF stelt zijn statutaire rekeningen op door IFRS toe te passen (Belgische GAAP niet meegerekend) ;
- GVBF is onderworpen aan een jaarlijkse verplichte uitkering van 80 % van zijn winst ;
- de duur van een GVBF is beperkt tot tien jaar met de mogelijkheid om deze periode te verlengen met opeenvolgende perioden van maximaal vijf jaar elk.

Frankrijk: 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-statuut hebben geopteerd of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochtervennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut, en v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- verplichte resultaatsuitkering: 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- indien geopteerd wordt voor het SIIC-stelsel, betaling over vier jaar van een 'exit taks' tegen een verlaagde aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochtervennootschappen die gekozen hebben voor het SIIC-statuut.

Nederland: fiscale beleggingsinstellingen (fbi)

Cofinimmo verkreeg op 01.07.2011 via haar Nederlandse dochter SuperStone de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI), vanaf 01.01.2021 onderworpen aan een aandeelhouderstest. Met dit fiscale stelsel kunnen bedrijven onder bepaalde voorwaarden genieten van een totale vrijstelling van vennootschapsbelasting. De Nederlandse regering heeft aangekondigd dat deze per 01.01.2024 wordt afgeschaft voor FBI's die in vastgoed hebben geïnvesteerd.

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 sinds 01.01.2022 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 2022 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 1.761.871.620,76 EUR is volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De historiek van de wijzigingen in het aandelenkapitaal vóór 2022 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 2022

Datum van de operatie		09.05.2022	07.06.2022	15.12.2022	22.12.2022	
Modaliteiten van de operatie	**Situatie op 31.12.2021**					**Situation au 31.12.2022**
Uitgifteprijs(in EUR)		113,30	109,20	85,38	84,29	
Bedrag van het kapitaal(in EUR)		2.139.953,75	27.658.954,46	11.882.362,08	21.673.750,38	
Bedrag van de netto-inbreng in het eigen vermogen(in EUR)		4.489.408,90	56.151.942,00	18.891.563,54	34.025.837,63	
Aantal aandelen		39.933	516.135	221.733	404.447	
Totaal aantal aandelen na de operatie	31.695.481	31.735.414	32.251.549	32.473.282	32.877.729	32.877.729
Bedrag van het kapitaal na de operatie (in EUR)	1.698.516.600,09	1.700.656.553,84	1.728.315.508,30	1.740.197.870,38	1.761.871.620,76	1.761.871.620,76

Beschrijving van de aandelentypes

Op 31.12.2022 had Cofinimmo 32.877.729 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 31.12.2022 bedroeg het bedrag waarmee de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal kon verhogen 1.224.244.979,33 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 1.287.600.000,00 EUR, hetzij het cumulatieve bedrag van de verschillende machtigingen inzake het toegestaan kapitaal.

Evolutie van de eigen aandelen

Op 01.01.2022 bezat de Cofinimmo groep 37.123 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn resultaatgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2022.

De Cofinimmo groep bezat op 31.12.2022 31.575 eigen aandelen, wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,10 %.

Evolutie van de eigen aandelen in 2022

Situatie op 01.01.2022	**37.123**
Overdracht van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan in het eerste semester van 2022	1.600
Overdracht van aandelen in het kader van de Long Term Incentive in het eerste kwartaal van 2022	3.848
Overdracht van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan in het tweede kwartaal van 2022	100
Situatie op 31.12.2022	**31.575**

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

Alleen artikel 6.1 - **Inschrijving en storting van het kapitaal** is gewijzigd om rekening te houden met de kapitaalverhogingen die tijdens het boekjaar 2022 hebben plaatsgevonden.

Kantoorgebouw Woluwe 58 - Hoofdzetel Cofinimmo - Brussel gedecentraliseerd (BE)



Statuten op 31.12.2022

Titel I – Aard van de vennootschap

Artikel 1 - Vorm en benaming

1.1 De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming: 'COFINIMMO'.

1.2 De Vennootschap is een 'openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap' (afgekort 'OGVV') in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna genoemd de 'GVV-wet'), waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen, in België of in het buitenland, aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden 'openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'openbare GVV naar Belgisch Recht' of 'OGVV naar Belgisch Recht' en alle documenten die uitgaan van de Vennootschap bevatten dezelfde vermelding.

Zij is onderworpen aan de GVV-wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna het 'koninklijk besluit GVV' genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de 'GVV-wetgeving' genoemd).

Artikel 2 – Zetel, e-mailadres en website

De zetel is gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
De raad van bestuur mag de zetel van de Vennootschap verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel verplaatst wordt naar een ander Gewest. In dat geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.
Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.
De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.
Het e-mailadres van de Vennootschap is info@cofinimmo.be.
De website van de Vennootschap is: www.cofinimmo.com.
De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 3 - Voorwerp

3.1 De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed waarvan sprake in artikel 2, 5°, vi tot 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 vijfentwintig procent (25%) wordt aangehouden door de Vennootschap;
iii. optierechten op vastgoed;
iv. aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, meer dan vijfentwintig procent (25%) van het kapitaal, rechtstreeks of onrechtstreeks, wordt aangehouden door de Vennootschap;
v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
vi. rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;
vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;
viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna 'Real Estate Investment Trusts' (verkort 'REIT's') genoemd);
x. vastgoedcertificaten, in de zin van de wet van 11 juli 2018;
xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 3.1 (b), lid 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) van de GVV-wet dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meer:

i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance'-overeenkomsten;
ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain'-overeenkomsten;
iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate'-overeenkomsten; en/of
iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/ of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

(d) op lange termijn, zo nodig in samenwerking met derden, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij overeenkomstig de bepalingen van het GVV-wetgeving een deelneming bezit, de ontwikkeling, de oprichting, het beheer en de exploitatie te verzekeren, met de mogelijkheid deze activiteiten uit te besteden:

i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) het initieel aanhouden van minder dan 25% in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten als bedoeld in artikel 3.1, (c), hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.
In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

3.2 De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.
De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV-wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

3.3 De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing geven of nemen. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

3.4 De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze interesseren in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.

Artikel 4 - Verbodsbepalingen

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel;
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 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 1.761.871.620,76 EUR en is verdeeld over 32.877.729 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 is 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 Verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 januari 2020 mag de raad van bestuur, voor rekening van de Vennootschap de eigen aandelen van de Vennootschap verwerven en in pand te nemen (zelfs buiten de Beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfentachtig procent (85 %) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die aan de datum van de transactie (verwerving en inpandneming) voorafgaat en niet hoger mag zijn dan (115 %) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die de datum van de transactie (verwering en inpandneming) voorafgaat. De Vennootschap mag op geen enkel moment meer dan tien procent (10 %) van het totaal aantal uitgegeven aandelen in bezit hebben.

De raad van bestuur is ook uitdrukkelijk gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan één of meer welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, mits naleving van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door één of meer rechtstreekse dochterondernemingen, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochterondernemingen.

6.4 Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden om rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Bij elke kapitaalverhoging bepaalt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Indiende algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op één of meer afzonderlijke eigen vermogensrekeningen van het passief van de balans.

Inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden, voor zover er, in de mate dat de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de volgende voorwaarden van de GVV-wetgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die uitgeoefend kunnen worden door inbreng in geld.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving moet dit in elk geval niet worden verleend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld, die is uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestaan kapitaal;
2. het gecumuleerd bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, bedraagt niet meer dan 10 % van het totaal bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Het moet evenmin worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
Daarenboven moeten, overeenkomstig de GVV-wetgeving, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de kapitaalverhoging door inbreng in natura alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
   Dienaangaande is het toegelaten om van het in punt 2 (b) bedoelde bedrag, een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
3. behalve indien de uitgifteprijs, of, in het in artikel 6.6 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag volgend op de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving zijn deze bijkomende voorwaarden in ieder geval niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.5 Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

6.6 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

In overeenstemming met de GVV-wetgeving zijn de bijkomende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 6.4 in geval van inbreng in natura van toepassing, mutatis mutandis, op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de GVV-wetgeving.

In dit laatste geval, moeten de woorden 'datum van inbrengovereenkomst' begrepen worden als de neerleggingsdatum van het fusie- of splitsingsvoorstel.

Artikel 7 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna, de 'Titularis') en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de zetel van de Vennootschap een register van aandelen op naam bijgehouden dat, desgevallend, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Artikel 8 - Andere effecten

De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet verboden zijn door of krachtens de wet, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV-wetgeving en de statuten. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

Artikel 9 – Toelating tot de verhandeling en openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de GVV-wetgeving.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, worden bepaald op vijf procent (5%) en elk veelvoud van vijf procent (5%) van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Behoudens de bij wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen, vóór de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

Titel III - Bestuur en toezicht

Artikel 10 - Samenstelling van de raad van bestuur

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die is samengesteld uit minstens vijf leden die benoemd zijn door de algemene vergadering van aandeelhouders voor in principe een periode van vier jaar.

De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde en zonder opgave van reden met onmiddellijke ingang beëindigen.

De bestuurders zijn herbenoembaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet

herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Wanneer één of meer mandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders bijeengekomen in raad het recht om voorlopig in de vervanging te voorzien tot aan de volgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen. Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald op basis van de verrichtingen en transacties die de Vennootschap of haar perimetervennootschappen realiseren.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen ; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de 'FSMA').

De raad van bestuur kan één of meer waarnemers aanstellen die aan alle of een deel van de vergaderingen van de raad van bestuur kunnen bijwonen volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

Artikel 11 – Voorzitterschap - beraadslagingen

De raad van bestuur komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping, zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen.

De raad van bestuur kiest zijn Voorzitter onder zijn leden en kan een Vicevoorzitter kiezen. De vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter of, indien hij er niet is, door de Vicevoorzitter en indien ze afwezig zijn, door de bestuurder met de meeste anciënniteit en in geval van gelijke anciënniteit door de bestuurder met de hoogste leeftijd.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren per elektronische post, of bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de Vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan per gewone brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn. Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen ; in geval van staking van stemmen, is de stem van de bestuurder die de vergadering voorzit, doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de bestuurders die erom verzoeken. De volmachten worden eraan gehecht.

Afschriften of uittreksels van deze notulen bestemd voor derden worden ondertekend door één of meer bestuurders met vertegenwoordigingsbevoegdheid.

De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

Artikel 12 - Bevoegdheden van de raad

12.1 De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd. De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op alsook het jaarverslag. De raad van bestuur stelt één of meer onafhankelijke waarderingsdeskundigen aan in overeenstemming met de GVV-wetgeving en stelt, in voorkomend geval, elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

12.2 De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap, alsook haar vertegenwoordiging in deze context delegeren aan één of meer personen, samen handelend, die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. De met het dagelijks bestuur belaste perso(o)n(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

12.3 De raad van bestuur kan aan elke lasthebber alle bijzondere bevoegdheden overdragen die beperkt zijn tot bepaalde handelingen of een bepaalde reeks van handelingen, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen. De raad van bestuur kan in overeenstemming met de GVV-wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend.

Artikel 13 – Uitvoerend comité

De raad van bestuur kan een uitvoerend comité oprichten waaraan hij bijzondere bevoegdheden verleent, beperkt tot bepaalde handelingen of tot een reeks welbepaalde handelingen, met uitzondering van de bevoegdheden die aan de raad van bestuur zijn voorbehouden door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.
De taken, bevoegdheden en samenstelling van het uitvoerend comité worden vastgesteld door de raad van bestuur.
De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap, alsook haar vertegenwoordiging in dit kader delegeren aan één of meer leden van het uitvoerend comité.
De leden van het uitvoerend comité moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.
Binnen de grenzen van de bevoegdheden die de raad van bestuur delegeert aan het uitvoerend comité, machtigt de raad van bestuur het uitvoerend comité om zijn bevoegdheden verder te delegeren aan één of meer lasthebbers van de Vennootschap.

Artikel 14 – Effectieve leiding

Zonder afbreuk te doen aan de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen die benoemd zijn door de raad van bestuur.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 15 – Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een benoemings, remuneratie– en corporate governance comité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur kan ook onder zijn verantwoordelijkheid één of meer comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 16 – Huishoudelijk reglement

De raad van bestuur mag één of meer huishoudelijke reglementen opstellen.

Artikel 17 - Vertegenwoordiging van de vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de raad van bestuur, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door twee personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden.

De Vennootschap wordt bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur of door het uitvoerend comité, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door twee personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden.

Artikel 18 – Revisoraal toezicht

De Vennootschap stelt één of meer commissarissen aan die de functie uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

Titel IV - Algemene vergadering

Artikel 19 - Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de tweede woensdag van de maand mei om vijftien uur dertig minuten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meer aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meer voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op 10 % van het kapitaal. De oproepingen gebeuren binnen de termijnen en overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste 3 % van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 20 - Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, hun intentie kenbaar maken om deel te nemen aan de algemene vergadering, en dit uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering, via het e-mailadres van de Vennootschap of het specifieke e-mailadres vermeld in de oproeping tot de algemene vergadering, desgevallend middels de verzending van een volmacht, of elk ander communicatiemiddel dat aangekondigd is in de oproeping.

Artikel 21 - Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al dan niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering, worden meegedeeld aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping tot de algemene vergadering.

De raad van bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

Indien verscheidene personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht schorsen totdat een enkele persoon ten aanzien van de Vennootschap als houder van het stemrecht is aangewezen.

Artikel 22 - Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de afgevaardigde bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangesteld door de aanwezige bestuurders.

De Voorzitter wijst de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers.

De aanwezige bestuurders vervolledigen het bureau.

Artikel 23 - Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

Artikel 24 - Beraadslaging

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing genomen door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen.

Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de uitgebrachte stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend.

Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Artikel 25 - Stemming op afstand

De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief of via de website van de Vennootschap te stemmen op afstand door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de Vennootschap indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering.

Overeenkomstig artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan de raad van bestuur voorzien dat elke aandeelhouder en elke andere effectenhouder bedoeld in artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen eveneens op afstand kunnen deelnemen aan de algemene vergadering via een door de Vennootschap ter beschikking gesteld 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 volgends de door de raad van bestuur bepaalde modaliteiten. Deze kan alle bijkomende voorwaarden stellen om de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen. Het elektronisch communicatiemiddel moet de in het eerste lid bedoelde effectenhouders, ten minste in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en, wat de aandeelhouders betreft, om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. De raad van bestuur kan voorzien dat het elektronische communicatiemiddel bovendien in staat stelt om deel te nemen aan de beraadslagingen en om vragen te stellen.

Indien de raad van bestuur gebruik maakt van de mogelijkheid om op afstand deelt te nemen aan de algemene vergadering door middel van een elektronisch communicatiemiddel, vermeldt de oproeping tot de algemene vergadering de toepasselijke procedures en modaliteiten.

Artikel 26 - Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom verzoeken.

Kopieën of uittreksels van de notulen, bestemd voor derden worden ondertekend door één of meer bestuurders met vertegenwoordigingsbevoegdheid.

Artikel 27 - Algemene vergadering van de obligatiehouders

De bepalingen in dit artikel zijn enkel en alleen van toepassing op obligaties, voor zover de uitgiftevoorwaarden van de obligaties hiervan niet afwijken.

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

Titel V - Rekeningen - Verdeling

Artikel 28 - Rekeningen

Het boekjaar vangt aan op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de raad van bestuur een inventaris alsook de jaarrekening op.

De raad van bestuur stelt een verslag op, het 'jaarverslag' genoemd, waarin hij verantwoording aflegt voor zijn bestuur. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op, het 'controleverslag' genoemd.

Artikel 29 - Verdeling

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de grenzen toegestaan door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden op 15 januari 2020, werd de raad van bestuur gemachtigd om tot een uitkering aan de werknemers van de Vennootschap en van haar dochtervennootschappen te beslissen, ten belope van een maximaal bedrag van één procent (1%) van de winst van het boekjaar, en dit voor een nieuwe periode van vijf jaar, de eerste uitkeerbare winst zijnde diegene van het boekjaar 2019.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 15 januari 2020.

Artikel 30 - Interimdividenden

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 31 – Terbeschikkingstelling van de jaar- en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt en met de GVV-wetgeving.

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap.

Titel VI - Ontbinding - Vereffening

Artikel 32 - Verlies van kapitaal

Ingeval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de voorwaarden bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 33 - Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door één of meer vereffenaars die de algemene vergadering benoemt.

Indien uit de staat van activa en passiva van de Vennootschap die is opgesteld overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaar(s) in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank ter bevestiging worden voorgelegd, tenzij uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

Wordt of worden er geen vereffenaar(s) benoemd, dan worden de leden van de raad van bestuur ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar(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 gebeurd is, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet 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.

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 (activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen). 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 milieu-effecten 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 groepeert om de sector te promoten (www. epra.com).

EPRA Europe

Europese beursindex van de FTSE EPRA/ NAREIT Global Real Estate, opgericht door EPRA en samengesteld uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de in Europa genoteerde vastgoedsector.

ESG
(Environmental, Social And Governance)

Ecologische, sociale en governance aspecten van een organisatie.

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 van het 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 maatstaven worden gepubliceerd door Global Sustainability Standards Board (GSSB).

GVBF
(Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds)

Belgisch fiscaal statuut van institutionele instellingen voor alternatieve collectieve belegging met een vast aantal aandelen, die uitsluitend bestemd zijn voor collectieve belegging in onroerend goed.

GVV
(Gereglementeerde Vastgoedvennootschap)

Stelsel gecreëerd in 2014 dat dezelfde doelen nastreeft als de Real Estate Investment Trusts (REIT) die in verschillende landen zijn ingevoerd: REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland). De GVV's worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

IAS/IFRS
(International Accounting Standards/ International Financial Reporting Standards)

Internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

Investeringswaarde

Door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

IRS
(Interest Rate Swap)

Contract voor de uitwisseling van interestvoeten (vaak vast tegen variabel of omgekeerd), afgesloten tussen twee partijen voor de uitwisseling van financiële stromen, berekend op basis van een vastgelegd notioneel bedrag, frequentie en looptijd.

Koninklijk besluit van 14.11.2007

Koninklijk besluit inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Koninklijk besluit van 13.07.2014

Koninklijk besluit betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV).

Net-zero-routekaart

In een net-zero-routekaart wordt bepaald hoe de doelstellingen om de uitstoot van BKG te verminderen overeenkomstig een klimaatscenario van 1,5° kunnen worden bereikt. Het omvat doorgaans een inventaris van energieprestaties, een prioritisering van strategische activa, een economisch haalbare lijst van alle maatregelen die de uitstoot van BKG kunnen verminderen, een plan en een budget om deze maatregelen uit te voeren.

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 worden 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 van de 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)

Taskforce die door de Financial Stability Board (FSB) is opgericht om aanbevelingen te ontwikkelen om de externe communicatie over klimaatverandering te vergemakkelijken met een focus 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
Tel. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.P.R. van Brussel
BTW : BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

Stuur ons uw opmerkingen

info@cofinimmo.be

Ontwerp en realisatie

www.chriscom.eu
Team External communication
Team Investor relations
Team Control
Team ESG

Photos

Gebouwen : High level photography Ltd, David Plas, Lemon One, Kuvio, Adriaan van Dam Fotografie, Backbone, Yvan Glavie, OilinWater, Melting Prod
Portretten : Melting Prod, David Plas



Cofinimmo
together in real estate