

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Jaarresultaten 2024

- **Solide resultaten en actief portefeuillebeheer (700 miljoen EUR desinvesteringen in 3 jaar) leiden tot een lage schuldgraad (42,6%).**
- **Voortzetting van de groeistrategie in zorgvastgoed.**
- **Bevestiging van het dividend 2024 (betaalbaar in 2025) en aanpassing van het dividend 2025 (betaalbaar in 2026).**

Resultaten van Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) hoger dan de prognoses

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten- aandeel groep* (equivalent van EPRA Earnings*) stijgt met 1,3% tot 244 miljoen EUR, d.i. hoger dan de prognoses (235 miljoen EUR)
- Nettoresultaat – aandeel groep stijgt: 64 miljoen EUR, een stijging met 119 miljoen EUR
- Bevestiging van het brutodividend van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025

Solide financiële structuur

- Netto-desinvesteringen: 97 miljoen EUR
- Lage schuldgraad: 42,6%
- Zeer lage gemiddelde rentevoet*: 1,4%
- Rating BBB/Stabiel/A-2
- Meer dan 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.12.2024
- 77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep (6,0 miljard EUR) geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Kantorenportefeuille teruggebracht tot 928 miljoen EUR (15%) en grotendeels geheroriënteerd naar de beste wijk van het Brusselse Central Business District

Uitstekende operationele prestaties

- Hoge bezettingsgraad: 98,5%
- Stijging van de brutohuurinkomsten met 1,4%, ondanks de nettodesinvesteringen (en ongeveer 2% bij ongewijzigde portefeuille*)
- Zeer lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Vooruitzichten 2025

- De nood aan zorginfrastructuur groeit in heel Europa, met een specifieke dynamiek in elk land. De bezettingsgraad van de uitbaters van de zorgsites blijft verbeteren, waardoor zij opnieuw extra infrastructuur kunnen overwegen.
- Investeringsbudget 2025 (170 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 100 miljoen EUR aan desinvesteringen), quasi neutraal op de geschatte schuldgraad eind 2025 (ongeveer 43%)
- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* van 6,20 EUR
- Deze vooruitzichten zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026) van 5,20 EUR per aandeel mogelijk maken, een niveau dat bij de huidige beurskoers een brutorendement van ongeveer 10% vertegenwoordigt, wat overeenkomt met een pay-out ratio van 84% (marktconform). Deze dividendaanpassing die anticipeert op de voortzetting van geleidelijke desinvesteringen van kantoren, laat toe om stabiliteit op korte termijn en groei op middellange termijn te overwegen in functie van de mogelijkheden in het zorgvastgoed.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Duurzaamheid: Cofinimmo erkend als één van de meest duurzame vennootschappen op Europees vlak en wereldwijd

- Cofinimmo in de lijst van de 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time en een van de twee Belgische vastgoedspelers in deze ranglijst
- Cofinimmo is de enige vastgoedspeler onder de 10 Belgische bedrijven in de lijst van 600 Europe's Climate Leaders 2024 volgens de Financial Times
- Cofinimmo wint de Impact Award 2024, uitgereikt door het Belgisch zakenblad Trends in de categorie Climate & Energy

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *"In 2024 is Cofinimmo erin geslaagd talrijke desinvesteringen te realiseren in een i context voor vastgoed, in het bijzonder voor kantoren. In de afgelopen drie jaar heeft de groep aldus voor 700 miljoen EUR gedesinvesteerd, voornamelijk in kantoorvastgoed, waarvan het aandeel nu nog slechts 15% van de portefeuille uitmaakt, voornamelijk in de beste wijk van het Brusselse CBD. Dit is een belangrijke stap voor de groep: deze desinvesteringen lieten toe het 'risico' van de portefeuille in te perken, terwijl een behoorlijke schuldgraad behouden bleef. De verschuiving van het kapitaal van de kantoren naar zorgvastgoed zal doorgaan. Laatstgenoemde sector wordt opnieuw aantrekkelijker nu de operationele prestaties van de private zorguitbaters verbeteren.*

De versnelling van de desinvesteringen, in een context waarin interessante verwervingskansen in zorgvastgoed in 2023 en 2024 bijna onbestaand waren, heeft geleid tot een tijdelijke daling van onze inkomsten. Er is daarom een aanpassing van het dividend 2025 (betaalbaar in 2026) voorzien (zoals reeds door veel waarnemers werd voorspeld) om het op een niveau te plaatsen dat stabiliteit op korte termijn en nadien groeiperspectieven verzekert. Cofinimmo zal het actief beheer van al haar portefeuilles blijven voortzetten, en een voortrekkersrol blijven spelen op het vlak van duurzaamheid, en de marktopportunities in overweging nemen om actief bij te dragen aan de uitbreiding en vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa.

We willen de teams van Cofinimmo bedanken die efficiënt hebben gewerkt aan deze unieke portefeuilloptimalisatie."

**Cofinimmo gebruikt al gedurende vele jaren Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures of 'APM') in haar financiële communicatie, in overeenstemming met de richtlijnen die op 05.10.2015 werden uitgevaardigd door ESMA European Securities and Market Authority). Sommige van deze APM worden aanbevolen door de European Public Real Estate Association (EPRA), terwijl andere werden gedefinieerd door de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in haar resultaten en prestaties. De APM die in dit persbericht zijn opgenomen, worden aangeduid met een asterisk (*). Prestatiemaatstaven die zijn gedefinieerd door IFRS-regels of door de wet worden niet beschouwd als APM. Hetzelfde geldt voor maatstaven die niet gebaseerd zijn op elementen van de resultatenrekening of de balans. APM worden gedefinieerd, besproken en toegelicht op de meest relevante balansregel, totaal of sub totaal in de jaarrekening in het desbetreffende persbericht dat kan worden geraadpleegd op de website van Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investeerd/verslagen-presentaties – 'Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven op 31.12.2024 »). De definities van APM kunnen verschillen van die van andere concepten met een vergelijkbare titel in de jaarrekeningen van andere vennootschappen.*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

1.	Samenvatting van de activiteit	5
2.	Geconsolideerde kerncijfers	7
2.1.	Algemene gegevens	7
2.2.	Gegevens per aandeel – aandeel groep	8
2.3.	Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	9
3.	Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	10
4.	Voornaamste gebeurtenissen in 2024	12
4.1.	Zorgvastgoed in België	12
4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	13
4.3.	Zorgvastgoed in Nederland	14
4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	14
4.5.	Zorgvastgoed in Spanje	15
4.6.	Zorgvastgoed in Finland	16
4.7.	Zorgvastgoed in Ierland	17
4.8.	Zorgvastgoed in Italië	17
4.9.	Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	17
4.10.	Vastgoed van distributienetten	17
4.10.1.	Pubstone	17
4.10.2.	Overige - België	18
4.11.	Kantoren	18
5.	Gebeurtenissen na	19
5.1.	Zorgvastgoed in Frankrijk	19
5.2.	Zorgvastgoed in Nederland	19
5.3.	Zorgvastgoed in Spanje	20
5.4.	Kantoren	20
6.	Operationele resultaten	21
6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	21
6.2.	Belangrijkste huurders	23
6.3.	Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	24
6.4.	Looptijd van de portefeuille	24
6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	25
7.	Beheer van de financiële middelen	26
7.1.	Financieringsactiviteiten in 2024	26
7.1.1.	Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2024	26
7.1.2.	Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2024	27
7.2.	Structuur van de schuld	28
7.2.1.	Langlopende financiële schulden	28
7.2.2.	Kortlopende financiële schulden	28
7.3.	Beschikbare middelen	29
7.4.	Geconsolideerde schuldgraad	29
7.5.	Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld	29
7.6.	Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking	30
7.7.	Financiële rating	31

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

7.8.	Eigen aandelen	31
8.	Samenvatting van de resultaten en de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2024	31
8.1.	Verkorte geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema (x 1.000 EUR)	32
8.2.	Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	35
9.	Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2024	37
10.	Vooruitzichten 2025	40
10.1.	Investeringsprogramma	40
10.2.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel	42
11.	Duurzaamheid	42
11.1.	Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	42
11.2.	Referenties, ratings en certificaten	42
12.	Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties	44
12.1.	Beursprestatie	44
12.2.	Dividend van het boekjaar 2024	45
12.3.	Aandeelhoudersstructuur	46
13.	Corporate governance	46
13.1.	Gewone algemene vergadering van 08.05.2024	46
13.2.	Buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024	47
13.3.	Uitvoerend comité	47
13.4.	Benoeming van Jean-Pierre Hanin (CEO) tot voorzitter van EPRA	48
14.	Belangrijkste risico's en onzekerheden	48
15.	Agenda van de aandeelhouder	49
16.	Bijlagen	50
16.1.	Bijlage 1: Globaal geconsolideerd resultaat - Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	50
16.2.	Bijlage 2: Samenvatting van de geconsolideerde kwartaalrekeningen (x 1.000 EUR)	52

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit

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

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.

Tijdens het boekjaar heeft Cofinimmo aldus investeringen (voor 162 miljoen EUR) gerealiseerd, voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Hierdoor konden zeven projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland opgeleverd worden voor een cumulatief bedrag van meer dan 90 miljoen EUR verspreid over de afgelopen jaren. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,6 miljard EUR) 77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 31.12.2024, die 6,0 miljard EUR bedraagt. Bijgevolg wordt Cofinimmo sinds juni laatstleden in de healthcare sector opgenomen door EPRA, net zoals Bloomberg dit reeds doet sinds begin 2023. De kantorensector werd teruggebracht tot 928 miljoen EUR (of 15% van de geconsolideerde portefeuille) en gehieroriënteerd naar de beste wijk van het Brusselse Central Business District (CBD) (die nu bijna driekwart van de kantoorportefeuille uitmaakt, t.o.v. 45% op 31.12.2019). In dit opzicht is Cofinimmo begin juli overgegaan tot de voorlopige oplevering van een nieuw flagship, het kantoorgebouw M10 in de wijk van de Europese instellingen in het hart van het Central Business District (CBD) van Brussel. Het gebouw is een toonbeeld van duurzame vastgoedontwikkeling met een A+ energielabel. De verhuringen hebben vorige zomer een nieuw record voor prime rents in de kantorensector in Brussel gevestigd.

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

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

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

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens vorige boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021, 114 miljoen EUR in 2022 en 247 miljoen in 2023) evenals tijdens het boekjaar (niet-gebudgetteerde kapitaalverhoging via keuzedividend in het 2e kwartaal voor een totaal van ongeveer 75 miljoen EUR). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden. In dit opzicht zijn de vervaldagen van 2025 al vrijwel volledig herfinancierd. Op 31.12.2024 beschikte Cofinimmo over ongeveer één miljard EUR aan liquide middelen op haar geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier. Anderzijds is het renterisico volledig afgedekt op 31.12.2024 in het kader van het beleid van renteafdekking op lange termijn.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (zeer lage gemiddelde rentevoet* van 1,4%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,5%, stijging van de brutohuurinkomsten met ongeveer 2% bij ongewijzigde portefeuille*, dankzij de recente

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge* van 83,1%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent van EPRA Earnings*) van 244 miljoen EUR op 31.12.2024, d.i. hoger dan de prognoses¹ van 235 miljoen EUR en te vergelijken met 241 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2023 (hetzij een stijging met 1,3%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep - per aandeel* (equivalent van EPRA EPS*) bedraagt 6,50 EUR (d.i. hoger dan de prognoses, vergeleken met 7,07 EUR op 31.12.2023) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2023 en 2024. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,28 EUR per aandeel en -0,62 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024.

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

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

Met een schuldgraad van 42,6% op 31.12.2024 (vergeleken met 43,8% op 31.12.2023 en 44,7% op 30.09.2024), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/stabiel/A-2 rating op 18.03.2024 werd bevestigd en waarover op 29.04.2024 een verslag werd gepubliceerd) een sterke solvabiliteit (informatie over de voornaamste risico's en onzekerheden is opgenomen in sectie 14).

De nood aan zorginfrastructuur groeit in heel Europa, met een specifieke dynamiek in elk land. De bezettingsgraad van de uitbaters van de zorgsites blijft verbeteren, waardoor zij opnieuw extra infrastructuur kunnen overwegen. Ter herinnering: Cofinimmo is erin geslaagd om de laatste drie jaren bijna 700 miljoen EUR (waaronder bijna 500 miljoen EUR in kantoren) te desinvesteren. Uiteraard gaat de desinvestering van goed verhuurde gebouwen gepaard met een vermindering van de toekomstige huurinkomsten en dus ook een vermindering van de EPRA Earnings*-prognoses. Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypothesen zoals gedetailleerd in sectie 10.1 hierna (bruto-investeringen van 170 miljoen EUR en desinvesteringen van 100 miljoen EUR in 2025, waardoor deze netto-investeringen een quasi neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met inbegrip van de in 2024 gerealiseerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 347 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (met inbegrip van het effect van de in 2024 gerealiseerde en in 2025 voorziene desinvesteringen voor ongeveer 20 miljoen EUR). Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* (equivalent van EPRA Earnings*) op 236 miljoen EUR (tegenover 244 miljoen EUR op 31.12.2024), hetzij 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis effecten van de kapitaalverhogingen in 2024 (ongeveer -0,09 EUR per aandeel) en met de in 2024 gerealiseerde en voor 2025 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer -0,36 EUR per aandeel). Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen zou de schuldgraad quasi stabiel blijven op ongeveer 43% op 31.12.2025. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingdeskundigen bepaald zullen worden).

Deze vooruitzichten (geleverd onder voorbehoud van de belangrijkste risico's en onzekerheden, zie sectie 14 hierna) zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026) van 5,20 EUR per aandeel mogelijk maken. Dit is een niveau dat bij de huidige beurskoers een brutorendement van ongeveer 10% vertegenwoordigt, wat overeenkomt met een pay-out ratio van 84% (marktconform). Deze dividendaanpassing die anticipeert op de voortzetting van geleidelijke desinvesteringen van kantoren, laat toe om stabiliteit op korte termijn en groei op middellange termijn te overwegen in functie van de mogelijkheden in het zorgvastgoed.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.000	6.231
(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Vastgoedresultaat	345.307	338.958
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	286.823	277.703
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	243.840	240.719
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-28.345	-79.480
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-151.606	-216.735
Nettoresultaat - aandeel groep	63.889	-55.497
Operationele marge*	83,1%	81,9%
	31.12.2024	31.12.2023
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,93%	0,98%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren) ²	13	13
Bezettingsgraad ³	98,5%	98,5%
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁴	5,9%	5,8%
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁵	5,6%	5,5%
Schuldgraad ⁶	42,6%	43,8%
Gemiddelde kost van de schuld* ⁷	1,4%	1,4%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	4

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

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huurgelden (zonder 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 (reële waarde vermeerderd met verwervingskosten), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (reële waarde vermeerderd met verwervingskosten), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (Financiële en andere schulden gedeeld door totaal van de activa).

⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel*	6,50	7,07
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep per aandeel*	-0,76	-2,33
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep per aandeel*	-4,04	-6,36
Nettoresultaat – aandeel groep per aandeel	1,70	-1,63
Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Nettoactief per aandeel* (IFRS)	92,84	98,61
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Verwaterd nettoactief per aandeel (IFRS)	92,81	98,58

De IFRS-rekeningen worden vóór toewijzing voorgesteld. Het nettoactief per aandeel* van 31.12.2023 omvatte dus het dividend 2023, voorgesteld voor betaling in 2024. De variatie in het nettoactief per aandeel tussen 31.12.2023 en 31.12.2024 komt voornamelijk door het effect van het bovengenoemd nettoresultaat (1,70 EUR per aandeel), de betaling van het dividend en de kapitaalverhoging m.b.t het keuzedividend.

De 8.750 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2024, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

De 11.300 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2023, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.12.2024	31.12.2023
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	6,50	7,07
Diluted EPRA EPS*	6,50	7,07
(in EUR per aandeel)	31.12.2024	31.12.2023
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	101,41	106,54
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	93,11	98,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	96,62	103,97
	31.12.2024	31.12.2023
EPRA Net Initial Yield (NIY)*	5,4%	5,3%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,5%
EPRA Vacancy Rate*	1,5%	1,6%
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)*	19,8%	21,6%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)*	17,3%	18,8%
EPRA LTV*	42,2%	43,1%
EPRA LFL	1,7%	5,5%
EPRA Capex (x 1.000.000 EUR) ²	140	505

¹ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de overheidsinstanties. De commissaris heeft gecontroleerd of de gegevens van het EPRA Earnings Per Share (EPS), EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA), EPRA Net Disposal Value (NDV), EPRA cost ratios, EPRA LTV, EPRA LFL en EPRA Capex berekend werden overeenkomstig de definities van de EPRA Best Practices Recommendations en of de financiële gegevens die gebruikt zijn bij de berekening van deze ratio's overeenstemden met de boekhoudkundige gegevens zoals opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening. De verkorte tabel die hier wordt voorgesteld werd aangepast om rekening te houden met de EPRA Best Practice Recommendations Guidelines van september 2024, waarin de toevoeging van o.a. EPRA LFL en EPRA Capex wordt voorzien. De berekeningswijze van EPRA NIY (2023 en 2024) werd bij deze gelegenheid verfijnd.

² Uitsluitend investeringen in vastgoedbeleggingen. De variaties in de financiële vaste activa en de variaties in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen worden hier niet opgenomen in 2023 en 2024. Bovendien omvat het bedrag voor 2023 de effecten van de consolidatie gedurende het jaar van SCI Foncière CRF (zie bladzijde 9 van het jaarsverslag van 23.02.2024 voor meer informatie over deze effecten).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings in 2024	Desinvesteringen in 2024	Investerings tijdens 4e kwartaal 2024	Desinvesteringen tijdens 4e kwartaal 2024	Reële waarde op 31.12.2024	Referentie
	in miljoen EUR				in miljard EUR	
Zorgvastgoed	125 ¹	97	32 ²	77	4,6	4.1 - 4.9
Distributienetten	6	8	3	2	0,5	4.10
Kantoren	31	155	9	143	0,9	4.11
TOTAAL	162	259	44	222	6,0	/

Investerings (162 miljoen EUR in de bovenstaande tabel) worden gecumuleerd op basis van hun aankoopprijs, registratierechten inbegrepen. Tegelijkertijd worden desinvesteringen (259 miljoen EUR in de bovenstaande tabel) gecumuleerd op basis van hun investeringswaarde (d.w.z. inclusief theoretische registratierechten) die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen is vastgesteld in het kader van de opstelling van de laatste jaarbalans (31.12.2023) en, indien nodig, aangepast voor aanvullende investeringen die sindsdien zijn gedaan. Rekening houdend met de driemaandelijkse herziening (door de waarderingsdeskundigen) van de eigendommen in de portefeuille, verschillen de cumulatieve desinvesteringen berekend op deze manier (259 miljoen EUR) van de cumulatieve ontvangen bedragen ter gelegenheid van deze desinvesteringen (235 miljoen EUR, waarvan 91 miljoen EUR in zorgvastgoed, 8 miljoen EUR in distributienetwerken en 136 miljoen EUR in kantoren), waarbij het verschil (-24 miljoen EUR) een component is van het 'Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen' (regel XVI van het globaal geconsolideerde resultaat in sectie 16.1) die -16 miljoen EUR bedraagt (de andere component, d.w.z. +8 miljoen EUR, vertegenwoordigt de neutralisering van de theoretische registratierechten). Er dient opgemerkt te worden dat een aanzienlijk deel van het 'Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen' voorheen geboekt werd onder 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' (regel XVIII), in de kwartalen tussen 31.12.2023 en de datum van de desinvestering van de betreffende gebouwen, via de driemaandelijkse herziening van de reële waarde van vastgoedbeleggingen volgens de waarderingsdeskundigen. Daarom werden tijdens het boekjaar veranderingen in de reële waarde (non-cash items) overgeboekt naar de 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen', op het moment van de genoemde desinvesteringen ('closing date').

Cofinimmo heeft nettodesinvesteringen van 97 miljoen EUR gerealiseerd over het boekjaar 2024. De ontvangen bedragen in het kader van de hierboven vermelde desinvesteringen zijn in lijn met (of hoger dan, zoals voor de transacties uitgevoerd door Pubstone) de laatst vastgestelde reële waarden in de meest recente balans die werd gepubliceerd vóór de afsluiting van de overeenkomsten ('signing date').

¹ Waarvan 102 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 22 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.
² Waarvan 38 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en -5 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

De verdeling van de portefeuille per activiteitensector en per subsector is de volgende:

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		77%
Zorgcentra - Cure ¹	3.600	11%
Eerstelijnszorg ²	-	2%
Zorgcentra - Care ³	26.900	62%
Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten⁵		8%
Kantoren		15%
Brussel CBD		11%
Overige ⁶		4%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	48%
Frankrijk	11%
Nederland	10%
Duitsland	15%
Spanje	7%
Finland	3%
Ierland	2%
Italië	4%
Verenigd Koninkrijk	1%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.

² Eerstelijnszorgcentra.

³ Woonzorgcentra, gebouwen met assistentiewoningen en zorgcentra voor personen met een beperking.

⁴ Hoofdzakelijk sport- en wellnesscentra.

⁵ Het vastgoed van distributienetten is hoofdzakelijk (94%) samengesteld uit de Pubstone-portefeuille.

⁶ De subsectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Overige regio's' werden op 30.09.2024 gefuseerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen in 2024

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings in 2024: 16 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 4e kwartaal 2024: 5 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2024: 73 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 4e kwartaal 2024: 57 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.12.2024: 1.593 miljoen EUR (84 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen met een reële waarde van 1,6 miljard EUR, 21 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 15 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen. Tijdens het boekjaar 2024, investeerde Cofinimmo er voor 16 miljoen EUR (10 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen en 6 miljoen EUR in deelnemingen in geassocieerde vennootschappen) en desinvesteerde ze er voor 73 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Desinvestering van twee woonzorgcentra in Brussel**

Op 16.02.2024 verleende Cofinimmo een erfpacht van 99 jaar op woonzorgcentrum Gray Couronne in Brussel. Deze transactie werd uitgevoerd in onderling overleg met Emeis Belgium.

Op 08.03.2024 verkocht Cofinimmo het woonzorgcentrum Van Zande in Brussel. Deze transactie werd uitgevoerd in onderling overleg met Korian Belgium (Clariane groep).

– **Voorlopige oplevering van de renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum in Wallonië**

De renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Douce Quiétude in Marche-en-Famenne die op 29.07.2022 werden aangekondigd, werden opgeleverd tijdens het 3e kwartaal van 2024. Het renovatie- en uitbreidingsproject bestond uit de afbraak en heropbouw van een reeds lang in onbruik geraakt gebouw en de gedeeltelijke renovatie van andere gebouwen op de site. Bij de oplevering werd de triple nettohuurovereenkomst met 20 jaar verlengd voor de totaliteit van de site die nu een totale oppervlakte van circa 7.700 m² heeft en circa 130 bedden telt.

– **Desinvestering van het woonzorgcentrum Linthout in Brussel**

In het 4e kwartaal van 2024 heeft Cofinimmo het woonzorgcentrum gelegen aan de Linthoutstraat 63-67 in Brussel gedesinvesteerd. De site dateert van 1992 en heeft een totale oppervlakte van circa 2.800 m². De ontvangen bedragen belopen ongeveer 5 miljoen EUR.

– **Desinvestering van drie woonzorgcentra in België**

In het 4e kwartaal van 2024 heeft Cofinimmo drie woonzorgcentra in België gedesinvesteerd (zie tabel). De verkoopprijs van deze drie gebouwen bedraagt ongeveer 50 miljoen EUR exclusief registratierechten (hetzij ongeveer 55 miljoen EUR inclusief registratierechten).

Naam	Ligging	Bouwjaar (laatste renovatie)	Oppervlakte (ongeveer)
Vogelzang	Herentals	2009 (2010)	8.000 m ²
Den Brem	Rijkevorsel	2006 (2015)	5.400 m ²
De Hovenier	Rumbeke (Roeselare)	2011 (2016)	5.100 m ²

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

– **Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Vlaanderen**

In het 4e kwartaal van 2024 heeft Cofinimmo een akkoord ondertekend met zorguitbater Orelia voor de uitbreiding en renovatie van woonzorgcentrum Ten Berge in Belsele. Het geraamde budget voor de werken bedraagt ongeveer 8 miljoen EUR. De werken zijn reeds gestart en de oplevering is gepland in twee fasen, met huurgelden die respectievelijk in het 4e kwartaal van 2025 en het 3e kwartaal van 2026 zullen aanvangen. Na de werken zal de site een totale oppervlakte van ongeveer 6.900 m² en ongeveer 100 bedden bieden.

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings in 2024: 16 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 4e kwartaal van 2024: 10 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2024: 3 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.12.2024: 682 miljoen EUR (57 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo vastgoedbeleggingen in het zorgvastgoed voor een reële waarde van 682 miljoen EUR en 20 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen. Tijdens het boekjaar 2024 investeerde Cofinimmo er 16 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde er voor 3 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Fontainebleau**

Cofinimmo ging over tot de voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum¹ ten zuidoosten van Parijs, bestemd voor patiënten met de ziekte van Alzheimer (zie persbericht van 06.09.2021). De huurovereenkomst ging in op 05.04.2024. Ter herinnering: de site ligt in Fontainebleau en bevindt zich nabij de stadskern, het ziekenhuis, het treinstation en meerdere buslijnen waardoor het gemakkelijk bereikbaar is. Het bestaande gebouw werd herontwikkeld en er werd een nieuwe vleugel gebouwd om de activiteiten te huisvesten die voorheen in een andere faciliteit in Fontainebleau (geen eigendom van Cofinimmo) werden uitgeoefend door Villa Baucis, die gespecialiseerd is in de zorg voor patiënten met de ziekte van Alzheimer. Na de werkzaamheden heeft het complex nu een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m² en biedt het 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang aan. De bouwwerkzaamheden werden uitgevoerd in overeenstemming met de thermische voorschriften van RT2012. Er werd een dubbel nettohuurovereenkomst met een vaste looptijd van 12 jaar gesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedroeg ongeveer 17 miljoen EUR.

– **Desinvestering van een zorgsite**

Tijdens het 3e kwartaal, verkocht Cofinimmo een zorgactief in Carnoux (voorheen uitgebaat door Clariane) in het departement Bouches-du-Rhône, in de regio Provence-Alpes-Côte d'Azur. Het gaat over een desinvestering van in totaal circa 3 miljoen EUR.

– **Uitbreiding van twee zorgsites**

In het 4e kwartaal heeft Cofinimmo de uitbreiding van twee zorgsites verworven, uitgebaat door Clariane (in het departement Morbihan in Bretagne en in het departement Bouches-du-Rhône in Provence-Alpes-Côte d'Azur).

¹ In Frankrijk algemeen bekend als EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings in 2024: 10 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 4e kwartaal 2024: 3 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2024: 21 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 4e kwartaal 2024: 20 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.12.2024: 487 miljoen EUR (47 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 487 miljoen EUR. Tijdens het jaar 2024, investeerde Cofinimmo er 10 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde er voor 21 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Hoogerheide**

Zoals aangekondigd in april 2022, ging Cofinimmo over tot de oplevering van het woonzorgcentrum in Hoogerheide tijdens het 1e kwartaal van 2024 en ging de huurovereenkomst in op 26.01.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 138 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 7.900 m². Het nieuwe woonzorgcentrum kan deels het tekort aan opvangcapaciteit in de regio compenseren. Dit woonzorgcentrum voorziet eveneens dagopvang. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg 26 miljoen EUR. Een energielabel van niveau A+++ werd verkregen voor deze site. Er werd een dubbel nettohuurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar afgesloten met zorguitbater Stichting tanteLouise. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex.

– **Desinvesteringen van zorgsites in Ede, Arnhem, Leiden, Sliedrecht en Baarn**

Tijdens het 3e kwartaal desinvesteerde Cofinimmo een zorgsite in Ede (uitgebaat door Stichting Leger des Heils) in de provincie Gelderland. De verkoopprijs bedroeg ruim 1 miljoen EUR.

Tijdens het 4e kwartaal desinvesteerde Cofinimmo een eerstelijnszorgcentrum in Arnhem (Gelderland). De site dateert van 1994 en heeft een oppervlakte van circa 3.600 m². Deze verkoop bedroeg ongeveer 7 miljoen EUR (afgerond bedrag identiek met en zonder registratierechten).

Tijdens het 4e kwartaal voltooide Cofinimmo eveneens de desinvestering van twee zorgsites in Leiden en Sliedrecht (Zuid-Holland). Deze verkopen vertegenwoordigen een totaalbedrag van ongeveer 7 miljoen EUR, exclusief registratierechten (hetzij circa 8 miljoen EUR inclusief registratierechten).

Tijdens het 4e kwartaal voltooide Cofinimmo eveneens de desinvestering van een eerstelijnszorgcentrum in Baarn (Utrecht), voor een bedrag van ruim 3 miljoen EUR, exclusief registratierechten (hetzij circa 4 miljoen EUR inclusief registratierechten).

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings in 2024: 32 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 4e kwartaal 2024: 4 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.12.2024: 889 miljoen EUR (59 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 889 miljoen EUR en 37 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). In 2024 investeerde Cofinimmo er 32 miljoen EUR. Deze investeringen omvatten ongeveer 7 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en ongeveer 25 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Milieuvriendelijke zorgcampus in Noordrijn-Westfalen**

De vierde milieuvriendelijke zorgcampus in de deelstaat Noordrijn-Westfalen, in Erftstadt is operationeel. Met een ruim aanbod aan diensten is deze site ontworpen als een milieuvriendelijke zorgcampus (energieprestatieniveau A) die een verscheidenheid aan zorg- en woonmogelijkheden voor de bewoners aanbiedt. Hij heeft een totale oppervlakte van ongeveer 22.000 m², telt hoofdzakelijk 161 appartementen en biedt verschillende diensten aan de bewoners. De deelneming van de Cofinimmo-groep in de vennootschap die het gebouw ontwikkelde (verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode), bedroeg 3 miljoen EUR op 30.06.2024. Hierbij kwamen op die datum nog 11 miljoen EUR aan vorderingen. Nadien werd de deelneming teruggebracht in juli 2024 tot 25% (tegenover 99,99% voorheen). Heden bedraagt de totale investering van de Cofinimmo-groep ongeveer 27 miljoen EUR in de vorm van deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode en vorderingen.

Anderzijds:

- werd de projectontwikkeling van een milieuvriendelijke zorgcampus (voor ongeveer 14 miljoen EUR) tijdens het 2e kwartaal van 2024 geannuleerd;
- werd een soortgelijke projectontwikkeling in juli 2024 geannuleerd (voor ongeveer 22 miljoen EUR, waarvan reeds 2 miljoen EUR vrijgegeven en nog terugvorderbaar is);
- de planning voor het finaliseren van een lopend bouwproject werd verschoven van 2024 naar 2025, zoals vermeld in het persbericht van 25.10.2024;
- de planning voor het finaliseren van twee andere lopende bouwprojecten in Duitsland werden respectievelijk van 2024 naar 2025 (zoals vermeld in het persbericht van 12.12.2024) en van 2024 naar 2026 verschoven.

Bijgevolg bedraagt de resterende verbintenis voor de twee nog te voltooien sites in Noordrijn-Westfalen nog slechts 84 miljoen EUR, waarvan reeds 13 miljoen EUR in de balans van 31.12.2024 is opgenomen en 72 miljoen EUR nog te investeren is in 2025-2026.

– **Nieuwe Business Unit Manager voor Duitsland**

Cofinimmo kondigde op 01.10.2024 de benoeming aan van Dr. Malte Maurer als nieuwe Business Unit Manager in Duitsland aan. Hij zal de leiding nemen over Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, een dochtervennootschap die in 2018 werd opgericht en zal bijdragen tot de uitbreiding van de Duitse zorgvastgoedportefeuille in overeenstemming met de strategie van Cofinimmo.

Vooraleer in dienst te treden bij Cofinimmo, werkte Dr. Maurer 16 jaar bij vooraanstaande vastgoedbedrijven in de gezondheidszorg. Hij bekleedde verschillende managementfuncties en richtte een onafhankelijke business unit op met een eigen technische afdeling. Zijn uitgebreide expertise in transactiebeheer en projectontwikkeling binnen de gezondheidszorg en daarbuiten is een echte aanwinst voor de groep.

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investeringen in 2024: 47 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 4e kwartaal 2024: 11 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.12.2024: 410 miljoen EUR (28 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en heeft er op 31.12.2024 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 410 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan worden 41 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leaseings en 7 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Aldus telt de groep op die datum 35 operationele woonzorgcentra (28 in vastgoedbeleggingen met ongeveer 4.390 bedden, en 7 in financiële leasing met 935 bedden) alsook 13 bouwprojecten en een grondreserve. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 505 miljoen EUR voor ongeveer 7.240 bedden. In 2024 investeerde Cofinimmo er voor 47 miljoen EUR, voornamelijk in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Bouw van een woonzorgcentrum in El Cañaveral (Madrid)**

Cofinimmo laat een nieuw woonzorgcentrum bouwen op een perceel grond dat het voorheen had aangekocht via een dochtervennootschap in El Cañaveral, een administratieve wijk in Madrid die deel uitmaakt van het district Vicálvaro met circa 70.000 inwoners. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Bij de bouw zal rekening gehouden worden met hoge duurzaamheidscriteria: versterkte infrastructuur voor het opladen van elektrische voertuigen, sanitair warm water via aerothermische systemen, zonnepanelen, fietsenstalling en buiten een groenzone van 2.000 m². Cofinimmo beoogt voor dit gebouw met een totale oppervlakte van circa 7.000 m² met 165 bedden een energieprestatie van niveau A en een BREEAM In-Use Very Good certificaat. De werken gingen tijdens het 1e kwartaal van 2024 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het 2e kwartaal van 2026. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. Er werd een triple netto huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar met de zorguitbater Emera España ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex.

– **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Elche (Valencia)**

De projectontwikkeling in Elche, aangekondigd in februari 2022, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 07.02.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 150 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.000 m². Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 8 miljoen EUR. De triple netto huurovereenkomst met zorguitbater Grupo Casaverde heeft een looptijd van 25 jaar. De energieprestatie van de site is van niveau A. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

– **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Tomares**

De projectontwikkeling in Tomares, aangekondigd op 01.07.2022, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.08.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 180 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 8.600 m². Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 13 miljoen EUR. De triple nettohuurovereenkomst met zorguitbater Grupo Reifs heeft een looptijd van 30 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. De site heeft een energieprestatie van niveau A en een BREEAM New Construction Excellent certificaat.

– **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Jaén (Andalusië)**

De projectontwikkeling in Jaén die op 22.11.2021 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is op 09.10.2024 ingegaan. Ter herinnering, het woonzorgcentrum biedt 160 bedden verdeeld over een totale oppervlakte van circa 6.700 m². Het investeringsbudget voor het perceel en de werken samen bedroeg ongeveer 10 miljoen EUR. De dubbel netto huurovereenkomst met zorguitbater Amavir heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. De locatie heeft een energieprestatie van niveau A.

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings in 2024: 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 31.12.2024: 154 miljoen EUR (16 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 154 miljoen EUR. Tijdens het jaar 2024, investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van projectontwikkelingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Voorlopige oplevering van een operationeel woonzorgcentrum in Rovaniemi**

De projectontwikkeling in Rovaniemi, aangekondigd in december 2022, werd opgeleverd in het 2e kwartaal van 2024 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.06.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 56 kamers verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 3.500 m². Het investeringsbudget (werken inbegrepen) bedroeg 9 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto huurovereenkomst met een vaste looptijd van 25 jaar met zorguitbater Nonna Group Oy gesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Finse consumentenprijsindex. Het energieprestatieniveau van het gebouw is A.

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

▪ **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 31.12.2024: 99 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 99 miljoen EUR.

4.8. Zorgvastgoed in Italië

▪ **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 31.12.2024: 215 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 215 miljoen EUR.

4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

▪ **Zorgvastgoedportefeuille in het verenigd Koninkrijk op 31.12.2024: 71 miljoen EUR (3 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 71 miljoen EUR.

4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings in 2024: 6 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 4e kwartaal 2024: 3 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2024: 8 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 4e kwartaal 2024: 2 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.12.2024: 471 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo heeft een reële waarde van 471 miljoen EUR. In 2024 investeerde Cofinimmo er 6 miljoen EUR en desinvesteerde ze voor 8 miljoen EUR.

4.10.1. Pubstone

– **Verkoop van 32 cafés en restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het jaar 2024, verkocht de Cofinimmo-groep 32 cafés en restaurants uit de Pubstone BE- en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van ruim 8 miljoen EUR, een bedrag dat de laatste reële waarde van de activa, bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomsten ('signing date'), overschrijdt.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

4.10.2. Overige - België

Twee activa werden op 30.09.2021 toegewezen aan deze sector; het betreft de grondreserve Tenreuken in Brussel en het commissariaat van de federale politie gelegen Kroonveldlaan 30 te Dendermonde.

4.11. Kantoren

- **Investeringen in 2024: 31 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 4e kwartaal 2024: 9 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2024: 155 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 4e kwartaal 2024: 143 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.12.2024: 928 miljoen EUR (25 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo heeft een reële waarde van 0,9 miljard EUR, voor bijna drie vierden gelegen in de Brusselse CBD-wijk. Tijdens het jaar 2024, investeerde Cofinimmo er 31 miljoen EUR en ging ze over tot desinvesteringen voor een totaalbedrag van 155 miljoen EUR. Op 31.12.2024, had de dochtervennootschap Cofinimmo Offices een balanstotaal van 1,0 miljard EUR, een eigen vermogen van 0,7 miljard EUR en een schuldgraad van ongeveer 29%.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Desinvestering van een kantoorgebouw in Brussel buiten CBD**

In maart jl. rondde Cofinimmo de desinvestering van het gebouw gelegen Woluwedal 62 in 1200 Brussel af, zoals aangekondigd in het persbericht van 24.05.2022.

- **Voorlopige oplevering van een nieuwe flagship in de Brusselse CBD-zone, een toonbeeld van duurzame vastgoedontwikkeling**

De herontwikkeling van Montoyer 10 ('M10') in het Brusselse Central Business District ('CBD') werd begin juli opgeleverd en de eerste huurovereenkomsten voor negen jaar zijn reeds ondertekend (ze zijn ingegaan in december 2024 en januari 2025). Ter herinnering: de herontwikkeling van M10 is onderdeel van biofiele benadering waarbij het doel is om het contact tussen mens en natuur in stand te houden, zelfs in stedelijke ruimtes. Het architectonische ontwerp van dit gebouw omvat een betonnen kern en kelder, terwijl alle andere structurele elementen (vloeren, kolommen, structurele gevelelementen) gemaakt zijn van hout uit duurzame bossen. Het gebruik van hernieuwbare materialen en technologieën heeft de koolstofvoetafdruk van het gebouw aanzienlijk verkleind, terwijl de geoptimaliseerde prefabricage van de onderdelen heeft gezorgd voor minder afval en gezonde ruimtes. Het gebouw heeft een privétuin, een groen dak, toegankelijke terrassen op de 6e en 7e verdieping, drievoudige beglazing, zonnepanelen, ledverlichting en een warmtepomp. De gelijkvloerse en 1e verdieping hebben volledig glazen, zeer transparante gevels die het ruimtegevoel versterken en de interactie tussen de activiteiten in het gebouw en zijn omgeving vergroten. Naast een A+ energielabel en de labels BREEAM New Construction Outstanding en WELL Platinum (reeds verworven voor de ontwerpfasen van het gebouw), verwierf M10 eveneens het label CO2 Neutral Silver Building. De kwaliteit van het gebouw en zijn uitstekende ligging hebben twee eerste klas huurders aangetrokken. Het gelijkvloers en de 1e, 6e en 7e verdieping werden verhuurd waarbij een nieuwe prime rent (400 EUR/m²/jaar) in de kantorensector in Brussel kon gevestigd worden. De bezettingsgraad van M10 is meer dan 45% op het moment van de voorlopige oplevering.

- **Desinvestering van de twee laatste gebouwen in Antwerpen**

In december heeft Cofinimmo Offices NV, een 100% dochteronderneming van Cofinimmo, haar twee laatste gebouwen in Antwerpen gedesinvesteerd ("AMCA", gelegen aan Noorderplaats 5-7-9). Deze gebouwen dateren uit 2010 en bieden samen ongeveer 13.000 m² kantoorruimte. Hun bezettingsgraad bedroeg 98% op 30.09.2024. De verkoopprijs van deze

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

twee Antwerpse gebouwen bedraagt ongeveer 27 miljoen euro exclusief registratierechten (hetzij ongeveer 30 miljoen euro inclusief registratierechten).

– **Desinvestering van het kantoorgebouw Luxemburg 40 in het CBD van Brussel**

Tijdens het 4^e kwartaal 2024, realiseerde Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) de verkoop van het kantoorgebouw Luxemburg 40 in het Central Business District (CBD) van Brussel. Dit gebouw dateert van 2007, biedt ongeveer 7.500 m² en had op 30.09.2024 een bezettingsgraad van 97%. De verkoopprijs van het gebouw bedraagt ongeveer 24 miljoen EUR exclusief registratierechten, of ongeveer 27 miljoen EUR inclusief rechten.

– **Desinvestering van het Vorst 36-gebouw en de Park Lane-campus**

Tijdens het 4^e kwartaal 2024, is Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, overgegaan tot de volgende transacties:

- Desinvestering van het kantoorgebouw gelegen Vorstlaan 36 te Brussel ('buiten CBD'). Dit gebouw dateert van 1998, telt ongeveer 8.300 m² kantoren en was op 30.09.2024 voor 90% verhuurd.
- Toekenning van een erfpachtovereenkomst van 99 jaar op de 10 kantoorgebouwen van Park Lane gelegen Culliganlaan 2 te Machelen, nabij Brussel ('buiten CBD'). De gebouwen dateren van 2000 en zijn samen goed voor ongeveer 37.000 m². Op 30.09.2024 was 83% ervan verhuurd.

De bedragen die in het kader van deze twee transacties werden ontvangen, bedroegen circa 55 miljoen EUR, exclusief registratierechten (hetzij circa 59 miljoen EUR, inclusief rechten).

– **Desinvestering van een kantoorgebouw Wet 34 in het CBD van Brussel**

Eind december 2024 verkocht Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een kantoorgebouw gelegen Wetstraat 34, in het Brusselse Central Business District (CBD). Het gebouw dateert van 2001 en biedt ongeveer 6.900 m² kantoren. De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ruim 17 miljoen EUR.

5. Gebeurtenissen na 31.12.2024

5.1. Zorgvastgoed in Frankrijk

– **Desinvestering van een zorgsite**

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

5.2. Zorgvastgoed in Nederland

– **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Vlijmen**

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

5.3. Zorgvastgoed in Spanje

– Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Vicálvaro (Madrid)

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

5.4. Kantoren

– Voorlopige oplevering van de renovatie van het kantoorgebouw Stationsstraat 110 - Mechelen in de sector 'Overige'

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

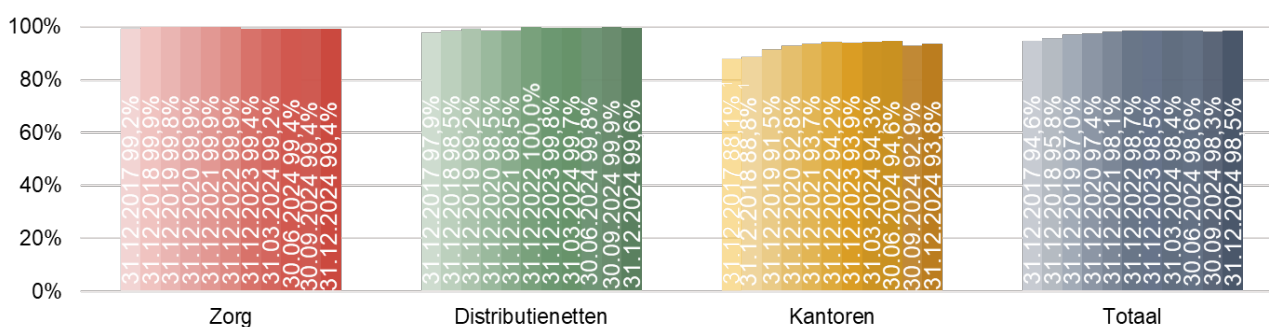
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Op 31.12.2024 bedraagt de bezettingsgraad 98,5% (tegenover 98,5% op 31.12.2023). Hij wordt berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstand, van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden, hieronder uitgesplitst per activiteitssector¹:



De evolutie van de bezettingsgraad in de kantorensector heeft zich in de loop van de kwartalen als volgt ontwikkeld:

- 94,3% op 31.03.2024, een stijging als gevolg van nieuwe verhuringen;
- 94,6% op 30.06.2024 eveneens een stijging als gevolg van nieuwe verhuringen.
- 92,9% op 30.09.2024 door het technische effect van de voorlopige oplevering in juli van het kantoorgebouw M10, het nieuwe flagship van Cofinimmo Offices (zie sectie 4.11).
- 93,8% op 31.12.2024, een stijging als gevolg van de desinvesteringen van het kwartaal.

Ter herinnering, Cofinimmo verzamelt gegevens over de prestaties van de zorguitbaters en vergelijkt ze met haar database en de marktgegevens indien beschikbaar. De gegevens van de zorguitbaters, zorgconsultants en observaties van Cofinimmo worden het hele jaar door verzameld. Zij worden vervolgens gevalideerd tijdens de zomer van het jaar daarop. De onderliggende bezettingsgraad geldt voor het merendeel van de zorgcentra – care en zorgcentra – cure die eind 2024 ongeveer 95% van de zorggebouwen van Cofinimmo vertegenwoordigden. Voor de relevante activa van de landen en zorguitbaters waarvoor Cofinimmo de gegevens kon verzamelen en gebruiken (zie afdekking van de perimeter in de tabel hierna) bedroeg de onderliggende bezettingsgraad reeds 84% (of meer) op het einde van 2022. Dit toont een duidelijke verbetering ten opzichte van het door COVID-19 beïnvloede niveau van 2021 aan. In 2023 heeft deze verbetering zich voortgezet, behalve in Duitsland, met groeiende onderliggende bezettingsgraden boven 90%. Voor de relevante portefeuille van Cofinimmo, waarvan de bezettingsgraad over het algemeen hoger is dan het marktgemiddelde in alle landen waar de groep aanwezig is, ligt het gemiddelde zelfs op 92%. De verbetering die in 2023 werd vastgesteld, lijkt in 2024 te worden bevestigd (onderstaande gegevens voor 2024 zijn voorlopige ramingen die volgende zomer bevestigd moeten worden). Cofinimmo heeft, ter illustratie, marktgegevens uit verschillende beschikbare bronnen toegevoegd (in Duitsland zijn ze niet voor elk jaar beschikbaar en ze zijn onbestaand in Italië). In dit kader wordt de onderliggende bezettingsgraad van de relevante zorgvastgoedlocaties weergegeven in volgende tabel :

¹ De sector 'overige' werd op 01.01.2019 overgezet naar de sector 'kantoren'. De bezettingsgraad van de kantoren zou 89,1% zijn geweest op 31.12.2018 en 88,3% op 31.12.2017 met deze overzetting.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

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

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

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

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

⁴ Informatie voornamelijk gebaseerd op de financiële bezettingsgraad.

⁵ De gegevens worden nog verzameld en/of aangevuld.

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

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

⁸ Slechts één recent actief nog in opstartfase.

⁹ Uitgezonderd de landen waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

6.2. Belangrijkste huurders

Op 31.12.2024, heeft de Cofinimmo groep een divers klantenbestand (circa 240 huurders of uitbaters) waarvan bijna 70 groepen van uitbaters-huurders in zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Clariane	16%	10
AB InBev	10%	11
Colisée	8%	14
Overheidssector	5%	6
Emeis ¹	5% ²	13
Top 5 van de huurders	44%	11
DomusVi	5%	13
Care-Ion	4%	22
Franse Rode Kruis	3%	8
Stella Vitalis	3%	23
Aspria	3%	22
Top 10 van de huurders	62%	13
Top 20 van de huurders	74%	14
Andere huurders	26%	10
TOTAAL	100%	13

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 34% van de kantorenportefeuille.

¹ Voorheen gekend als 'Orpea'.

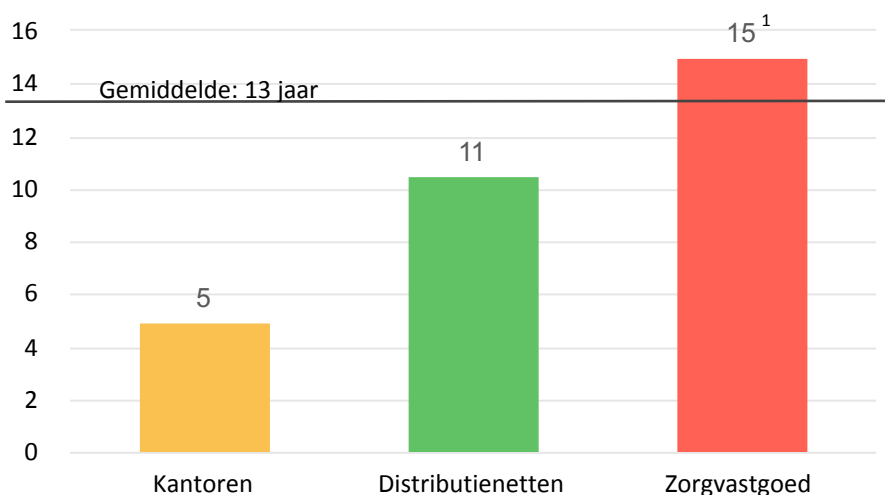
² Waarvan 1,4% in Frankrijk, 1,6% in België, 1,8% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de groep Aldea, waarin Cofinimmo een participatie van 26,3% heeft, 9 sites in België die aan Emeis worden verhuurd. Dit vertegenwoordigt minder dan de helft van haar huurgelden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

Rekening houdend met de opzegmogelijkheden bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar voor de geconsolideerde portefeuille en 15 jaar voor de zorgvastgoedportefeuille, zoals weergegeven in onderstaand grafiek:



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

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	66,7%
Zorgvastgoed	56,2%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,5%
Kantoren - overheidssector	0,8%
Kantoren - privésector	0,2%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	15,9%
Zorgvastgoed	11,0%
Kantoren	4,9%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	17,4%
Kantoren	8,7%
Zorgvastgoed	8,2%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5%

In totaal werden 67% van de huurovereenkomsten gesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

¹ Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (17), Frankrijk (7), Nederland (10), Duitsland (19), Spanje (20), Finland (17), Ierland (13), Italië (6) en het Verenigd Koninkrijk (32).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

	Brutohuurinkomsten op 31.12.2024 (x1.000.000 EUR)	Brutohuurinkomsten op 31.12.2023 (x1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	264,0	248,0	+6,5%	+1,6%
Kantoren	59,9	70,8	-15,4%	+1,5%
Vastgoed van distributienetten	34,6	34,7	-0,1%	+2,9%
TOTALE PORTEFEUILLE	358,5	353,4	+1,4%	+1,7%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedroeg 1,4% omwille van de variaties in de perimeter en dankzij de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille* (like-for-like), is het niveau van de huren met bijna 2% (+1,7%) gestegen tussen 31.12.2023 en 31.12.2024: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+0,5%) en de indexering (+2,8% in totaal, waaronder +2,8% voor zorgvastgoed waarvan +3,2% bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,5%) en van de heronderhandelingen (-1,1%).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

7. Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekenmerkt door diversificatie van de financieringsbronnen, een regelmatig beroep op de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45% en optimalisatie van de duur en de kostprijs van de financiering. Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen de financiële strategie en de duurzaamheidsdoelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie' van het universeel registratiedocument 2024 dat gepubliceerd zal worden op 11.04.2025). Op het einde van 2024 bestond de schuld van Cofinimmo hoofdzakelijk (ongeveer 72%) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren werden gesloten.

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:

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

Op 31.12.2024 en gedurende de hele periode vanaf 01.01.2024 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de voorwaarden van deze leningsovereenkomsten verwacht. Het niet naleven van een van deze ratio's of van bepaalde verplichtingen die uit de leningsovereenkomsten voortvloeien zou, na een bezwaartermijn, resulteren in het verzuim van de leningsovereenkomst en de opeisbaarheid van de verschuldigde bedragen volgens de leningsovereenkomst.

Cofinimmo heeft tijdens de laatste boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en 114 miljoen EUR in 2022) en bleef dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR en nieuwe financieringen voor 230 miljoen EUR in totaal) en in 2024 (kapitaalverhoging van 75 miljoen EUR en 365 miljoen EUR aan nieuwe bankfinancieringen). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden. De verschillende gerealiseerde verrichtingen sinds het begin van het boekjaar worden hierna beschreven.

7.1. Financieringsactiviteiten in 2024

7.1.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2024

Sinds 01.01.2024 voerde Cofinimmo één kapitaalverhoging door (keuzedividend tijdens het 2e kwartaal voor een totaalbedrag van 75 miljoen EUR).

7.1.1.1. Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 08.05.2024 besliste om voor het boekjaar 2023, een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel¹ uit te keren.

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2023 in ofwel nieuwe aandelen ofwel cash, ofwel een combinatie van beide betalingswijzen. De inschrijvingsprijs voor één nieuw aandeel werd vastgelegd op 56,42 EUR. De nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2024 (eerste dividend betaalbaar in 2025). Aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 15.05.2024 en 29.05.2024.

¹ Dit komt overeen met een nettodividend van 4,34 EUR per aandeel, na inhouding van de roerende voorheffing van 30%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

In totaal werden 47% van de dividendcoupons 2023 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 1.330.742 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 75,1 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van 56,42 EUR per nieuw aandeel lag 7,3% onder de gewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode¹.

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 84,4 miljoen EUR². De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 03.06.2024 uitgevoerd. De effectieve datum van de notering van de nieuwe aandelen was eveneens 03.06.2024.

Bijgevolg is het kapitaal van Cofinimmo voortaan vertegenwoordigd door 38.096.217 aandelen. De niet in cash uitbetaalde fondsen zullen door de vennootschap aangewend worden ter financiering van verwervingen en renovaties van gebouwen.

7.1.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2024

7.1.2.1. Evolutie van de financieringen

- 08.01.2024: Nieuwe bilaterale kredietlijn met sociaal karakter van 50 miljoen EUR met vervaldatum in 2029;
- 27.03.2024: Verhoging met 50 miljoen EUR van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet met vervaldag in 2028;
- 18.04.2024: Ondertekening van de verlenging van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 260 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 19.05.2029 te brengen;
- 03.06.2024: Nieuwe bilaterale 'sustainability-linked' kredietlijn van 100 miljoen EUR met vervaldatum in 2029;
- 31.10.2024: Verlenging met één extra jaar van een kredietlijn van 50 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2030 te brengen;
- 04.12.2024: Verlenging met één extra jaar en verhoging met 15 miljoen EUR van twee kredietlijnen, die momenteel 40 miljoen EUR bedragen om de vervaldatum naar 2035 te brengen;
- 05.12.2024: Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die medio-maart 2025 afloopt, met een nieuwe vervaldatum in 2033;
- 24.12.2024: Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die in januari 2025 afloopt, met een nieuwe vervaldatum in 2031;
- 24.12.2024: Omzetting en herfinanciering van een klassieke kredietlijn met vervaldatum in april 2025 in een sustainability-linked kredietlijn van 50 miljoen EUR met een nieuwe vervaldatum in 2033.

De marges voor deze instrumenten daalden in vergelijking met deze van de (her)financieringen die tijdens het vorige boekjaar werden gesloten.

7.1.2.2. Renteafdekking

In april 2024 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op een IRS van 125 miljoen EUR voor het jaar 2028.

In augustus 2024 heeft Cofinimmo haar afdekkingen verhoogd door in te tekenen op een IRS van 100 miljoen EUR voor de periode 2028-2030.

Begin december 2024 heeft Cofinimmo opnieuw haar afdekkingen verhoogd door in te tekenen op een IRS van 100 miljoen EUR voor de periode 2029-2031.

In januari 2025 heeft Cofinimmo haar afdekkingen verder verhoogd door in te tekenen op een IRS van 100 miljoen EUR voor het jaar 2029.

¹ De gewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode was 60,85 EUR.

² Bedrag waarvan de roerende voorheffing op dividenden, van toepassing op zowel geherinveestende als niet-geherinveestende coupons, wordt afgetrokken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

7.2. Structuur van de schuld

Op 31.12.2024, bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.587 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven.

De obligaties zijn samengevat in onderstaande tabel:

Straight/ Converteerbaar	Kortlopend/ Langlopend	Duurzame financiering	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs (%)	Conversieprijs (EUR)	Coupon (%)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
S	L	—	70,0	99,609	—	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	L	Duurzaam	500,0	99,222	—	0,8750	12.02.2020	12.02.2030
S	L	Duurzaam	500,0	99,823	—	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

7.2.1. Langlopende financiële schulden

Op 31.12.2024 bedroegen de langlopende financiële schulden 1.753 miljoen EUR, waarvan:

7.2.1.1. Schuldkapitaalmarkt ('debt capital market', of 'DCM')

- 70 miljoen EUR voor een niet-converteerbare obligatielening;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die deel uitmaakt van de gemeenschap Euronext ESG Bonds,
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die net als talrijke internationale emittenten, maar ook een Belgische vastgoedontwikkelaar en het Waals Gewest, deel uitmaakt van de Luxembourg Green Exchange gemeenschap;
- 76 miljoen EUR aan langetermijnhandelspapier.

7.2.1.1.1. Bankfaciliteiten

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

7.2.2. Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2024 bedroegen de kortlopende financiële schulden van 834 miljoen EUR, waarvan:

7.2.2.1. Schuldkapitaalmarkt ('debt capital market', of 'DCM')

- 715 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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

7.2.2.2. Bankfaciliteiten

- 119 miljoen EUR, voornamelijk aan bilaterale bankkredieten die binnen de 12 maanden vervallen.

7.3. Beschikbare middelen

Op 31.12.2024 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.806 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 1.091 miljoen EUR aan bijkomende geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

7.4. Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.12.2024, komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa) bereikt 42,6% (in vergelijking met 43,8% op 31.12.2023 en 44,7% op 30.09.2024). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

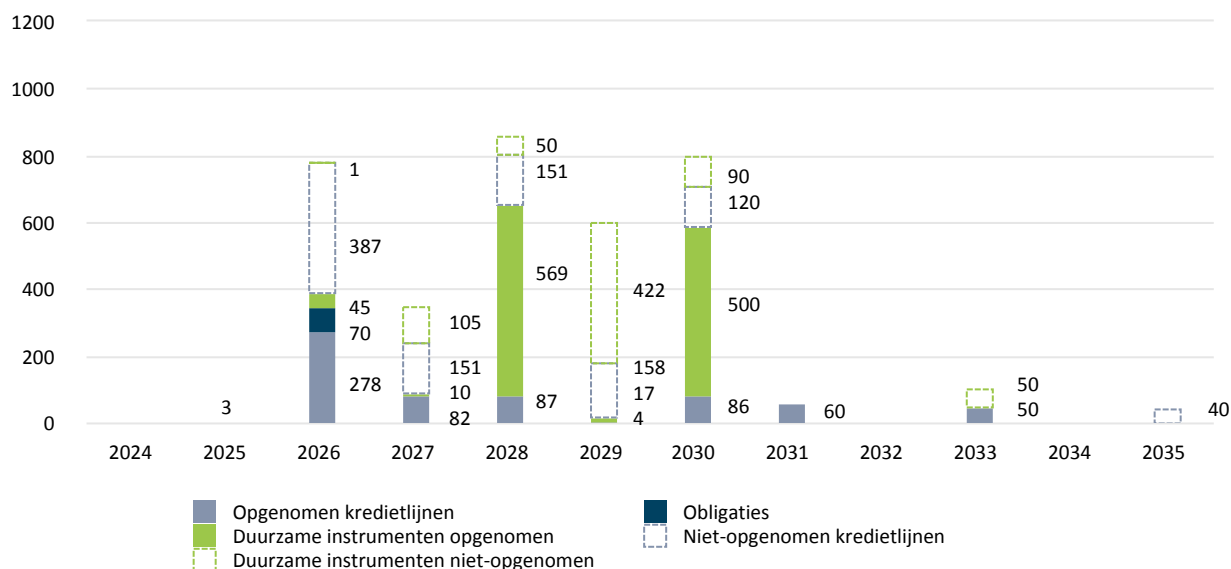
Wanneer de kredietovereenkomsten van Cofinimmo verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

7.5. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld bleef stabiel op 4 jaar tussen 31.12.2023 en 31.12.2024. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en terminkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop tot op heden 3.585 millions EUR bedraagt, zullen op gespreide wijze tot 2035 vervallen, zoals in de grafiek hierna weergegeven. In dit opzicht werden de vervaldagen van 2025 al vrijwel volledig herfinancierd.

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen tot op heden¹ (x 1.000.000 EUR)



¹ Rekening houdend met het gebruik van de kredietlijnen op 31.12.2024 en de vervroegde aflossingen van 75 miljoen EUR uitgevoerd in januari 2025.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

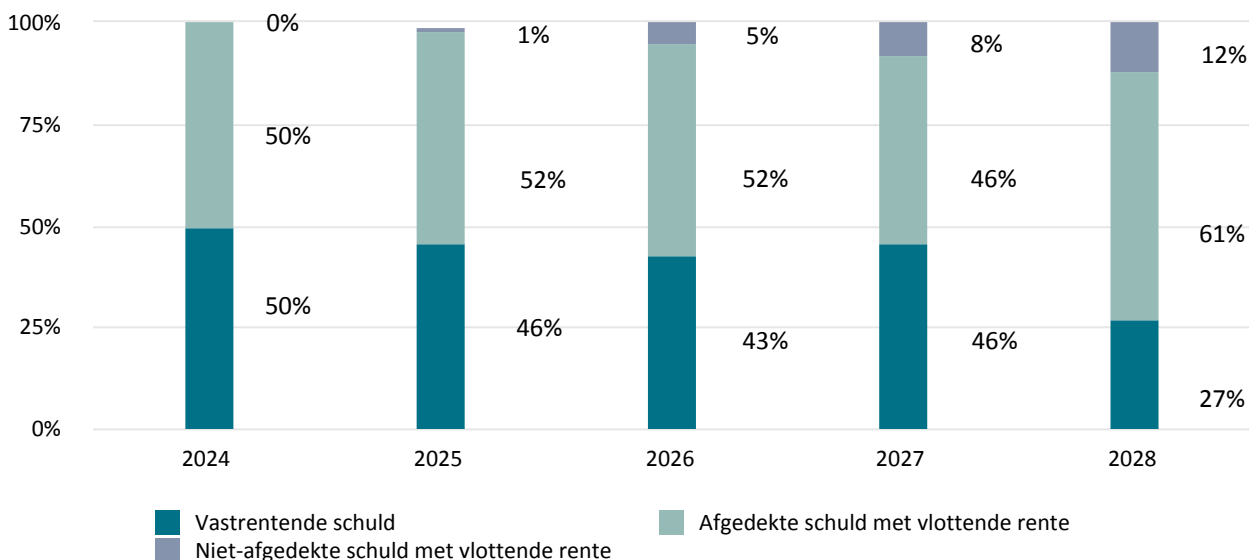
Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

7.6. Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, blijft daarentegen zeer laag op 1,4% voor het boekjaar 2024, d.i. stabiel ten opzichte van het volledige boekjaar 2023 (1,4%), en lager dan de prognoses¹.

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

Heden is de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente zoals in de grafiek hierna weergegeven.



Op 31.12.2024, was het geanticipeerde marktrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteafdekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot bijna 88% (of meer) tegen eind 2028 op basis van de geraamde schuldprognoses (afdeckingsgraad van 100% eind 2024, 99% eind 2025, 95% eind 2026, 92% eind 2027 en 88% eind 2028). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteafdekkingen is 4 jaar op 31.12.2024. Daarom zou de gemiddelde rentevoet* geleidelijk moeten stijgen van jaar tot jaar en in 2028 ongeveer 2,2% bereiken. Dit is gebaseerd op de schuldprognoses, de vervaldagkalender van de bestaande financiële instrumenten (vastrentende schulden en afdekkingen) en de rentecurve. Het niet-afgedekte gedeelte van de financiële schuld (die dagelijks schommelt) impliceert dat Cofinimmo onderworpen blijft aan de schommelingen in de markt van de interestvoet op korte termijn. Daarnaast dient genoteerd dat de voorziene en de reële schuld van elkaar kunnen verschillen. Dit zou kunnen leiden tot een verminderde of bijkomende blootstelling aan variaties in de marktrentevoeten. Een gevoeligheidsanalyse is terug te vinden in de risicofactoren 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten' op bladzijde 6 van het universeel registratiedocument 2023 gepubliceerd op 05.04.2024.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

7.7. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 18.03.2024 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo-groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. Zijn verslag werd gepubliceerd op 29.04.2024 en toont aan dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd.

7.8. Eigen aandelen

Overeenkomstig artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaart Cofinimmo dat ze buiten beurs (OTC) en ingevolge uitoefening van opties in het kader van het Cofinimmo Stock Option Plan of SOP, Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de betrokken personen.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2024 en 31.12.2024 in het kader van het Stock Option Plan:

Transactiedatum	SOP-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
12.03.2024	2014	200	88,75
06.06.2024	2014	2.050	88,75
17.06.2024	2014	300	88,75

Overeenkomstig artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaart Cofinimmo dat zij buiten beurs (OTC) Cofinimmo-aandelen 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 in het kader van het bezoldigingsbeleid werd goedgekeurd. De desbetreffende aandelen zullen tijdens de volgende drie jaar onbeschikbaar zijn voor de verwervers.

Overzicht van de transacties uitgevoerd tussen 01.01.2024 en 31.12.2024 in het kader van de variabele remuneratie op lange termijn (LTI-plan):

Transactiedatum	LTI-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
02.05.2024	LTI-plan - boekjaar 2023	1.663	51,92

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

8. Samenvatting van de resultaten en de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2024

De commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Jean-François Kupper, erkend revisor, heeft de volledige audit uitgevoerd en bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit persbericht geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële overzichten die de raad van bestuur heeft afgesloten.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële overzichten zijn identiek aan die welke in de financiële jaaroverzichten voor het vorige boekjaar werden gebruikt. De nieuwe maatstaven, wijzigingen en interpretaties die sinds 01.01.2024 van toepassing zijn voor de groep hebben geen aanzienlijke impact gehad.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

8.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema (x 1.000 EUR)

	31.12.2024	31.12.2023
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	350.924	346.222
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	559	1.365
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-4.994	-6.179
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-935	-945
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-247	-1.505
Vastgoedresultaat	345.307	338.958
Technische kosten	-6.633	-4.555
Commerciële kosten	-4.060	-6.531
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.054	-2.762
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	331.559	325.111
Algemene kosten van de vennootschap	-44.736	-47.407
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	286.823	277.703
Financiële inkomsten	12.661	13.327
Netto-interestkosten	-39.532	-39.550
Andere financiële kosten	-1.214	-1.258
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-740	1.458
Belastingen	-7.122	-7.040
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	250.876	244.640
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	7.036	3.921
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	243.840	240.719
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-28.345	-79.480
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	-28.345	-79.480
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	0
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-28.345	-79.480
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-15.582	-4.052
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-123.290	-181.653
Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-2.998	-8.983
Ander portefeuilleresultaat	-7.514	-24.643
Portefeilleresultaat*	-149.384	-219.332
Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	2.222	-2.596
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-151.606	-216.735
Nettoresultaat	73.147	-54.172
Minderheidsbelangen	9.258	1.325
Nettoresultaat - aandeel groep	63.889	-55.497

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Aantal aandelen	31.12.2024	31.12.2023
Aantal uitgegeven aandelen	38.096.217	36.765.475
Aantal aandelen in omloop (exclusief eigen aandelen)	38.077.919	36.742.964
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	37.523.642	34.067.897

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 358 miljoen EUR, vergeleken met 353 miljoen EUR op 31.12.2023, is dit een stijging met 1,4% voornamelijk door de indexerings en variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met ongeveer 2% (+1,7%) tussen 31.12.2023 en 31.12.2024 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 351 miljoen EUR, in vergelijking met 347 miljoen EUR op 31.12.2023. Dit is een stijging met 1,4% ten opzichte van 2023. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen (-0,5 miljoen EUR), bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten* 351 miljoen EUR in vergelijking met 346 miljoen EUR op 31.12.2023. Dit is een stijging met 1,4% en hoger dan de in februari jl. aangekondigde prognoses¹.

In 2024 genereert enkel nog het gebouw Kolonel Bourg 124 terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (voor een jaarlijks bedrag van circa 0,6 miljoen EUR, lineair gespreid over het boekjaar). Ze zijn in lijn met de prognoses.

Het vastgoedresultaat bedraagt 345 miljoen EUR (tegenover 339 miljoen EUR op 31.12.2023). Dit is een stijging met 6 miljoen EUR die voornamelijk voortvloeit uit de stijging van de huurinkomsten min de aan verhuur verbonden kosten*, getemperd door de daling van de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren. Het is hoger dan de prognoses.

De directe operationele kosten bedragen 14 miljoen EUR (stabiel t.o.v. 31.12.2023 en in lijn met de prognoses). De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode (-3 miljoen EUR) komt voort uit de gerealiseerde bezuinigingen, die hen naar een niveau brengt dat lager is dan de prognoses.

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt daardoor 287 miljoen EUR (tegenover 278 miljoen EUR een jaar eerder) en is hoger dan de prognoses, De operationele marge* bedraagt 83,1% (hoger dan de prognoses en dan het in 2023 bereikte niveau van 81,9%).

De financiële inkomsten bedragen 13 miljoen EUR (hoger dan de prognoses, tegenover 13 miljoen EUR op 31.12.2023) en omvatten voornamelijk vergoedingen van financiële leasings en tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen. De netto-interestkosten (-40 miljoen EUR) zijn stabiel onder invloed van de evolutie van het gemiddelde volume van de schuld en de gemiddelde rentevoet* die lager zijn dan de prognoses. De gemiddelde rentevoet* blijft daarentegen zeer laag op 1,4%. Hij is stabiel ten opzichte van 31.12.2023 dankzij de bestaande renteafdekkingen en lager dan de prognoses.

De belastingen zijn stabiel op 7 miljoen EUR ten opzichte van 31.12.2023. Ze zijn lager dan de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering, gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep * (equivalent van EPRA Earnings*) van 244 miljoen EUR op 31.12.2024, hoger dan 235 miljoen in de prognoses en te vergelijken met 241 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2023 (hetzij een stijging van 1,3%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten, gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep - per aandeel* (equivalent van EPRA EPS*) bedraagt 6,50 EUR (hoger dan de

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

prognoses, in vergelijking met 7,07 EUR op 31.12.2023) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2023 en 2024. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 34.067.897 naar 37.523.642. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,28 EUR en -0,62 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024.

In het resultaat op financiële instrumenten*, bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -28 miljoen EUR op 31.12.2024, tegenover -79 miljoen EUR op 31.12.2023. Deze variatie kan verklaard worden door de daling van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten die niet-gerealiseerde resultaten ('non cash items') genereert die rechtstreeks opgenomen worden in de resultatenrekening, aangezien Cofinimmo de 'afdekkingsboekhouding' volgens IFRS 9 niet toepast. De curve van de verwachte rentevoeten tussen 31.12.2023 en 31.12.2024 toont een daling van de verwachte rentevoeten op korte termijn aan die in de resultatenrekening 2024 resulteert in een negatieve herwaardering van de in het verleden aangegane financiële instrumenten, terwijl de beweging tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 een meer uitgesproken daling van de rentevoeten aantoonde die in de resultatenrekening 2023 resulteerde in een belangrijkere negatieve herwaardering van deze instrumenten.

Binnen het resultaat op de portefeuille*, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa -16 miljoen EUR op 31.12.2024 (tegenover -4 miljoen EUR op 31.12.2023 – dit resultaat wordt berekend op basis van de reële waarde op 31.12.2023 van de tijdens de periode afgestoten activa en de verkregen nettoprijs, d.w.z. na verrekening van eventuele makelaarscommissies, notariskosten en andere bijhorende kosten). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is negatief op 31.12.2024 (-123 miljoen EUR tegenover -182 miljoen EUR op 31.12.2023). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie sectie 9) -1,9% voor het boekjaar 2024 (de variatie in reële waarde in het 4e kwartaal was beperkt tot -0,2%, na -0,3% in het 3e kwartaal en -1,4% in het 1e halfjaar).

Dit resulteert hoofdzakelijk uit:

- een variatie van -1,6% in het zorgvastgoed (hoofdzakelijk afkomstig van negatieve herwaarderingen in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden);
- gecombineerd met een variatie van -5,5% in de kantorensector, die nog slechts 15% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden in elk van de subsectoren waarin de groep actief is);
- en gedeeltelijk gecompenseerd door de variatie in het vastgoed van distributienetten van +2,0%.

De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -8 miljoen EUR op 31.12.2024 (tegenover -25 miljoen EUR op 31.12.2023 die de waardeverminderingen op de laatste schijf van de goodwill omvatten), en bevat met name het effect van de toevoegingen aan de consolidatiekring (namelijk het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het nettoactief van de verworven vennootschappen) en de variaties in de uitgestelde belastingen¹.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

8.2. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	31.12.2024	31.12.2023
I. Vaste activa	6.303.882	6.512.921
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.814	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	5.993.928	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	2.936	2.111
E. Financiële vaste activa	110.284	121.649
F. Vorderingen van financiële leasing	156.944	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.732	6.719
H. Uitgestelde belastingen	9.664	9.822
I. Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	24.579	23.626
II. Vlottende activa	136.165	178.500
A. Activa bestemd voor verkoop	6.400	43.111
B. Financiële vlottende activa	2.066	642
C. Vorderingen van financiële leasing	4.542	4.419
D. Handelsvorderingen	38.904	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	40.824	46.170
F. Kas en kasequivalenten	25.802	19.958
G. Overlopende rekeningen	17.628	19.390
TOTAAL ACTIVA	6.440.048	6.691.421

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen	3.614.437	3.698.985
<i>I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	3.534.991	3.623.262
A. Kapitaal	2.041.523	1.970.211
B. Uitgiftepremies	849.053	896.826
C. Reserves	580.526	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	63.889	-55.497
<i>II. Minderheidsbelangen</i>	79.446	75.723
Verplichtingen	2.825.611	2.992.436
<i>I. Langlopende verplichtingen</i>	1.854.596	1.891.516
A. Voorzieningen	25.765	26.426
B. Langlopende financiële schulden	1.753.269	1.791.325
a. Kredietinstellingen	590.186	630.977
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	1.163.082	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.749	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	55.813	53.744
a. Exit taks	0	0
b. Overige	55.813	53.744
<i>II. Kortlopende verplichtingen</i>	971.015	1.100.919
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	834.068	953.187
a. Kredietinstellingen	119.068	111.169
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	715.000	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	114.273	128.645
a. Exit taks	0	0
b. Overige	114.273	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	22.674	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.440.048	6.691.421

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij toepassing van IAS40 en opgenomen in de geconsolideerde balans, bedraagt 6.000 miljoen EUR op 31.12.2024, in vergelijking met 6.231 miljoen EUR op 31.12.2023. De investeringswaarde wordt verkregen door de overdrachtsrechten toe te voegen aan de reële waarde. Op 31.12.2024, bedroeg ze 6.314 miljoen EUR, in vergelijking met 6.539 miljoen EUR op 31.12.2023.

De op 20.02.2025 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 4e kwartaal is gelijkaardig aan de op 20.02.2024 geïnde verhouding.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de participatie van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 26,3% en de participatie in de vier vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' is afkomstig van zeven dochtervennootschappen.

9. Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2024

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers en Catella op basis van de investeringswaarde

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.314,4	6.538,6
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-274,9	-356,3
Totaal van de operationele gebouwen	6.039,5	6.182,3
Contractuele huren	351,1	354,8
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,8%	5,7%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	356,3	360,3
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	5,8%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	98,5%	98,5%

Op 31.12.2024, omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling, waaronder Wet 85 en Wet 89 (Brussel CBD), en Stationsstraat 110 in Mechelen (zie sectie 5.4);
- de projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België, Nederland en Spanje;
- en de activa bestemd voor verkoop.

¹ De projectontwikkelingen en de activa bestemd voor verkoop inbegrepen.

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Gebouwen	Oppervlakte (in m²)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettingsgraad	Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	229.486	50.645	93,7%	54.038
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	4.137	594	100,0%	594
Subtotaal kantoren	233.623	51.238	93,8%	54.631
Zorgvastgoed	1.847.481	264.795	99,4%	266.449
Vastgoed van distributienetten	298.098	35.043	99,6%	35.191
Subtotaal van vastgoedbeleggingen & gebouwen met overgedragen huurvorderingen	2.379.202	351.076	98,5%	356.271
Porjecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	44.711	-	-	-
Grondreserve	-	34	-	34
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	2.423.913	351.111	98,5%	356.305

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2024

In onderstaande tabel moet voor elke rij de 'variatie in de periode' (4e kolom) gelezen worden in combinatie met het 'bedrag' (2e kolom) van de reële waarde. De drie vetgedrukte subtotalen en het rode totaal zijn gewogen gemiddelden voor het boekjaar.

Sector	Reële waarde			Nettohuurresultat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie van de periode ¹		(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	4.601.004	76,7%	-1,6%	261.305	251.141	75,7%
België	1.593.487	26,6%	-1,4%	94.238	93.818	28,3%
Frankrijk	682.360	11,4%	-2,9%	42.510	41.498	12,5%
Nederland	486.680	8,1%	-1,3%	31.861	29.531	8,9%
Duitsland	888.930	14,8%	-1,4%	48.391	44.719	13,5%
Spanje	410.000	6,8%	-1,8%			
Finland	154.300	2,6%	-0,8%			
Ierland	99.260	1,7%	-0,8%	44.305	41.574	12,5%
Italië	214.640	3,6%	-1,3%			
Verenigd Koninkrijk	71.348	1,2%	2,0%			
Kantoren	928.339	15,5%	-5,5%	56.285	50.488	15,2%
Brussel CBD	677.565	11,3%	-4,4%	33.810	31.604	9,5%
Overige	250.774	4,2%	-8,3%	22.474	18.884	5,7%
Distributienetten²	470.985	7,8%	2,0%	33.894	29.930	9,0%
TOTALE PORTEFEUILLE	6.000.328	100,0%	-1,9%	351.484	331.559	100,0%

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES + FI + IE + IT + UK	Kantoren	Vastgoed van distributie- netten	Totaal
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	5,6%	5,4%	6,5%	6,8%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,8%	5,2%	5,1%	5,7%	6,4%	5,6%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

² Het aandeel van 7,8% van het vastgoed van distributienetten is als volgt opgesplitst: Pubstone – België 5,0%, Pubstone – Nederland 2,3% en Overige – België 0,5%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

10. Vooruitzichten 2025

10.1. Investeringsprogramma

In het kader van de voorbereiding van het budget 2025 heeft Cofinimmo haar netto-investeringshypothese weerhouden. Zij zouden voor het boekjaar 2025 moeten omvatten:

- ongeveer 170 miljoen EUR aan bruto-investeringen (investeringen op het gebied van duurzaamheid inbegrepen), als volgt opgesplitst:
 - investeringen in zorgvastgoed voor 160 miljoen EUR, die resulteren uit de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor de Cofinimmo-groep zich geëngageerd heeft in het kader van lopende projectontwikkelingen (79 miljoen EUR), nieuwe investeringen onder due diligence (26 miljoen EUR) en ook andere investeringen voor 54 miljoen EUR;
 - investeringen in kantoren voor 5 miljoen EUR;
 - investeringen in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor 5 miljoen EUR die resulteren uit zware renovaties van horecazaken in de Pubstone-portefeuille;
- ongeveer 100 miljoen EUR aan desinvesteringen, als volgt opgesplitst:
 - 6 miljoen EUR aan vaste activa bestemd voor verkoop en 45 miljoen EUR onder due diligence op 31.12.2024;
 - en bijkomend ongeveer 48 miljoen EUR;
- en zodoende netto-investeringen (van ongeveer 70 miljoen EUR) met een quasi neutraal effect op de schuldgraad.

De tabel op de volgende twee bladzijden geeft een detail van de lopende projectontwikkelingen.

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziena datum (eerste huur-gelden)	Totaal inves-teringen	Totaal inves-teringen op 31.12.2024	Totaal inves-teringen in 2025	Totaal inves-teringen na 2025
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2026	19	14	4	2
Belsele	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum	101	6.900	T4 2025/T3 2026	8	2	5	1
Nederland								
Vlijmen ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	30	2.100	T1 2025	9	9	0	0
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T3 2026	16	13	2	1
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T1 2025	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1

¹ Project opgeleverd na 31.12.2024 (zie sectie 5.2)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Opper- vlakte (in m ²)	Voorziene datum (eerste huur- gelden)	Totaal inves- teringen	Totaal inves- teringen op 31.12.2024	Totaal inves- teringen in 2025	Totaal inves- teringen na 2025
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T3 2025	12	11	1	0
Cordoue (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T1 2026	15	11	5	0
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T1 2025	14	14	0	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T2 2026				
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T3 2026	23	13	8	2
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T3 2025	13	13	0	0
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T4 2025	12	10	2	0
Valladolid (Valladolid)	Bouw van een woonzorgcentrum	164	8.100	T3 2025	14	9	5	0
El Cañaveral (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T2 2026	15	9	5	1
Kantoren								
België								
Stationsstraat 110 (Mechelen) ¹	Renovatie		15.000	T1 2025	37	37	0	0
Subtotaal vastgoedbeleggingen					234	188	38	6
Zorgvastgoed								
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 2 milieuvriendelijke zorgcampussen (nu verwerkt als geassocieerde deelnemingen)	330	27.000	2025-2026	84	13	37	34
Spanje								
Vicálvaro (Madrid) ²	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2025	11	7	3	0
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					329	208	79	41

In januari en februari 2025 werden drie projectontwikkelingen (Vlijmen in Nederland, Vicálvaro in Spanje en Mechelen in België) opgeleverd voor een totaal van 57 miljoen EUR. Dit betekent dat nog slechts 272 miljoen EUR van de bovenvermelde 329 miljoen EUR moet worden opgeleverd.

¹ Project opgeleverd na 31.12.2024 (zie sectie 5.4)

² Project opgeleverd na 31.12.2024 (zie sectie 5.3)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

10.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel

De nood aan zorginfrastructuur groeit in heel Europa, met een specifieke dynamiek in elk land. De bezettingsgraad van de uitbaters van de zorgsites blijft verbeteren, waardoor zij opnieuw extra infrastructuur kunnen overwegen. Ter herinnering: Cofinimmo is erin geslaagd om de laatste drie jaren bijna 700 miljoen EUR (waaronder bijna 500 miljoen EUR in kantoren) te desinvesteren. Uiteraard gaan de desinvesteringen van goed verhuurde gebouwen gepaard met een daling van de toekomstige huurinkomsten en dus van de EPRA Earnings*-prognoses. Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven gedetailleerde hypothesen (170 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 100 miljoen EUR aan desinvesteringen in 2025, waardoor deze netto-investeringen een quasi neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met inbegrip van de in 2024 gerealiseerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 347 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (waaronder het effect van de in 2024 gerealiseerde en voor 2025 voorziene desinvesteringen voor ongeveer 20 miljoen EUR). Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* (equivalent van de EPRA Earnings*) op 236 miljoen EUR (tegenover 244 miljoen EUR op 31.12.2024), hetzij 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis-effecten van de kapitaalverhoging in 2024 (ongeveer -0,09 EUR per aandeel) en met de in 2024 gerealiseerde en voor 2025 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer -0,36 EUR per aandeel). De verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2025 is ongeveer 1,5%.

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

Deze vooruitzichten zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026) van 5,20 EUR per aandeel mogelijk maken. Dit is een niveau dat bij de huidige beurskoers een brutorendement van ongeveer 10% vertegenwoordigt, wat overeenkomt met een pay-out ratio van 84% (marktconform). Deze dividendaanpassing die anticipeert op de voortzetting van geleidelijke desinvesteringen van kantoren, laat toe om stabiliteit op korte termijn en groei op middellange termijn te overwegen in functie van de mogelijkheden in het zorgvastgoed.

Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14). Sectie 8.1 omvat informatie over de voor 2025 verwachte terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren.

11. Duurzaamheid

De duurzaamheidsaspecten werden opgenomen in het hoofdstuk 'ESG-verslag' van het universeel registratiedocument 2023 (vanaf bladzijde 116) dat op 05.04.2024 werd gepubliceerd.

11.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering

De initiatieven in verband met de klimaatverandering zijn vermeld in het bovengenoemd universeel registratiedocument.

11.2. Referenties, ratings en certificaten

- In januari 2024 herhaalde Cofinimmo haar engagement tegenover Belgian Alliance for Climate Action (BACA) door een open brief te ondertekenen waarin de economische voordelen van milieuactie en de noodzaak om ambitieuze wetenschappelijk onderbouwde klimaatdoelstellingen (SBTi - Science Based Target initiative) te respecteren, worden benadrukt;
- In januari 2024 voerde Cofinimmo met succes opnieuw een tevredenheidsenquête uit onder haar huurders;
- Op 05.02.2024 hernieuwde Cofinimmo haar B-score in de categorie 'Climate Change' van het Carbon Disclosure Project (CDP), op een schaal van A tot D-. Deze score is stabiel sinds 2020;
- Op 29.02.2024 werd Cofinimmo door Equileap uitgeroepen tot nr. 1 in België op het gebied van gendergelijkheid. Haar score steeg van 58% in 2022 naar 63% in 2023;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

- In januari, februari en april 2024 verkregen drie woonzorgcentra in Spanje een BREEAM In-Use certificaat, twee van het niveau Excellent en één van het niveau Very Good. Daarnaast verkreeg ook het woonzorgcentrum dat in Madrid (Amavir la Gavia) werd gebouwd een BREEAM In-Use certificaat van het niveau Excellent in december 2023. Het woonzorgcentrum dat in Leipzig (Duitsland) werd gebouwd, verkreeg eveneens een BREEAM In-Use Very Good in mei 2024. In augustus 2024 heeft een woonzorgcentrum in Finland een BREEAM In-Use Very Good certificaat behaald. Tijdens het 4e kwartaal van 2024 werden zeven nieuwe BREEAM In-Use certificaten verkregen (één in Duitsland en zes in Finland). Op 31.12.2024 heeft Cofinimmo 12 BREEAM New Construction certificaten met een niveau van Good tot Excellent of HQE Excellent, en 25 BREEAM In-Use certificaten met een niveau van Good tot Excellent. Daarnaast werden 18 ActiveScore certificaten behaald;
- Op 25.04.2024 is Cofinimmo de enige Belgische vastgoedspeler (op 31 Europese vastgoedbedrijven) opgenomen in de lijst 600 Europe's Climate Leaders van de Financial Times voor 2024. Dit label wordt toegekend aan de Europese bedrijven die er het best in geslaagd zijn hun BKG-uitstoot te verminderen, en dit in verhouding tot hun omzet;
- Op 25.06.2024 werd Cofinimmo (samen met slechts één andere Belgische vastgoedspeler) opgenomen in de lijst 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time. Dit nieuwe klassement - gerealiseerd door Statista voor rekening van het prestigieuze magazine Time - erkent de 500 toonaangevende bedrijven inzake duurzaamheid in meer dan 30 landen. Meer dan 20 belangrijke duurzaamheidsprestatiecriteria (CDP-score, afstemming op GRI, CO₂-uitstoot, vermindering van de energie-intensiteit, diversiteit van het personeelsbestand, enz.) werden grondig geanalyseerd bij zo'n 5.000 bedrijven. Cofinimmo staat op de 314e plaats van 500 met een score van 59,57.
- De Sustainability-rating werd geüpdatet: deze verbeterde van 11,1 naar 10,5. Cofinimmo heeft volgens Sustainability een laag risico op aanzienlijke financiële gevolgen gelinkt aan ecologische, sociale en governance-factoren;
- Op 10.09.2024 werd de S&P Global CSA-score van 55/100 in 2024 voor Cofinimmo bevestigd. Dit is een verbetering met 33 punten over de afgelopen vijf jaar. Cofinimmo staat op percentile 91 onder de REITs. De CSA-score focust op duurzaamheidscriteria die specifiek voor de sector en financieel relevant zijn;
- Op 18.09.2024 verkreeg Cofinimmo voor het elfde jaar op rij een Gold Award voor de toepassing van de EPRA Best Practices Recommendations in haar jaarlijks financieel verslag, en een Gold Award voor de toepassing van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations in haar ESG-verslag 2023;
- Op 10.10.2024 gaf GRESB aan dat de 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' van Cofinimmo werd bevestigd. Deze bedraagt nu 70/100 voor 2024. Dit weerspiegelt een verandering in methodologie. Voor het achtste jaar op rij verkreeg Cofinimmo een GRESB Green Star-score;
- Op 23.10.2024 ontving Cofinimmo de Trends Impact Award 2024 in de categorie Climate & Energy. Deze prijs wordt uitgereikt door het Belgisch zakenblad Trends, na de stemming van een jury samengesteld uit duurzaamheidsexperts onder toezicht van de Universiteit van Antwerpen en PwC. Deze onderscheiding bekroont de resultaten die Cofinimmo behaalde in het kader van de vermindering van de energie-intensiteit van haar portefeuille;
- Op 28.10.2024 kondigde MSCI aan dat de rating van Cofinimmo werd aangepast naar A op een schaal van CCC tot AAA. De MSCI ESG-rating van Cofinimmo is sinds 2016 op niveau A of hoger. De herziening van de score is gekoppeld aan een grotere focus van MSCI op duurzame certificeringen. Cofinimmo streeft naar BREEAM New Construction Excellent-certificaten voor nieuwbouwprojecten en BREEAM In-Use Very Good-certificaten voor bestaande gebouwen. Cofinimmo voert een proactieve dialoog met MSCI en andere ratingbureaus om ervoor te zorgen dat haar score de inspanningen op het vlak van duurzaamheid correct weerspiegelt.
- Op 31.10.2024 werd de ISS ESG-beoordeling van Cofinimmo geüpdatet en verbeterd, van C naar C+. Cofinimmo werd ook opnieuw geclassificeerd als Prime volgens de ESG-beoordelingsmethodologie van ISS. Het ISS ESG Prime-label bevestigt de kwaliteit van de prestaties van de groep op sociaal en milieuvlak. Hierdoor zullen de obligaties en aandelen van Cofinimmo door ISS als verantwoordelijke investeringen kunnen beschouwd worden.
- In december 2024 herbevestigde Cofinimmo haar verbintenis met de Belgian Alliance for Climate Action (BACA) en The Shift door deel te nemen aan de openingsceremonie van de Beurs van Brussel met deze organisaties (Euronext is lid geworden van BACA). De energie-intensiteit van het Cofinimmo-portefeuille is al met 27% verlaagd, van 190 kWh/m²/jaar in 2017 naar 138 kWh/m²/jaar in 2024. Dit is een belangrijke kortetermijnstap op weg naar een vermindering van de BKG-uitstoot op de middellange en lange termijn.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

12. Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties

Aangezien 31.12.2023 op een zondag viel, zijn de beursgegevens in de kolom '31.12.2023' van onderstaande tabellen in feite gegevens op vrijdag 29.12.2023.

12.1. Beursprestatie

Het aandeel (COFB)

ISIN BE0003593044	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)			
Hoogste	71,65	90,00	142,40
Laagste	52,15	54,15	77,90
Bij afsluiting	55,60	71,40	83,70
Gemiddelde	61,15	74,36	108,78
Dividendrendement ¹	10,1%	8,3%	5,7%
Brutorendement (op 12 maanden)²	-14,1%	-8,0%	-37,5%
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume ³	74.232	65.404	54.466
Totaal volume	19.003.435	16.678.036	13.997.682
Aantal aandelen	38.096.217	36.765.475	32.877.729
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	2.118.150	2.625.055	2.751.866
Aandeel van het kapitaal in handen van aandeelhouders met een deelneming van minder dan 5%	94%	93%	95%

¹ Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

² Gegeven verstrekt door Bloomberg. Het kan als volgt worden benaderd: Beurskoers bij afsluiting plus coupon (aangepast om rekening te houden met de evolutie van de beurskoers tussen de datum van coupononthechting (ex-date) en de afsluitingsdatum), gedeeld door de beurskoers bij opening.

³ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

De obligaties

	Cofinimmo NV 70 miljoen EUR - 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo NV 55 miljoen EUR - 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	96,75	93,25	—	98,17
Gemiddelde	94,27	90,42	—	96,78
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	3,6%	4,3%	—%	4,0%
Effectief rendement bij de uitgifte	1,7%	1,7%	—%	2,0%
Interestcoupon (in %)				
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	1,70	1,70	—	2,00
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	1,19	1,19	—	1,40
Aantal effecten	700	700	—	550

	Cofinimmo NV 500 miljoen EUR - 2020-2030 ISIN BE6325493268		Cofinimmo NV 500 miljoen EUR - 2022-2028 ISIN BE0002838192	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	85,65	81,39	93,46	90,67
Gemiddelde	80,52	74,16	90,18	84,09
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	3,610%	4,008%	3,279%	3,502%
Effectief rendement bij de uitgifte	0,957%	0,957%	1,030%	1,030%
Interestcoupon (in %)				
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	0,875	0,875	1,00	1,00
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	0,613	0,613	0,70	0,70
Aantal effecten	5.000	5.000	5.000	5.000

12.2. Dividend van het boekjaar 2024

De raad van bestuur voorziet om aan de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 een dividend voor het boekjaar 2024 van 6,20 EUR bruto (4,34 EUR netto) per aandeel voor te stellen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

12.3. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de datum van afsluiting van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die een situatie weergeeft na diegene ontvangen op 25.12.2024. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float thans 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,53%
Cofinimmo groep	0,05%
Overige <5%	94,42%
TOTAAL	100,00%

13. Corporate governance

Op het vlak van corporate governance waakt Cofinimmo erover dat de strengste normen worden toegepast en toets ze voortdurend haar methodes af op de principes, praktijken en vereisten die op dit vlak van kracht zijn. Het corporate governancebeleid van Cofinimmo stemt overeen met de 2020 Belgische Code.

Het mandaat van de heer Jacques van Rijckevorsel, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur sinds 2017 zal aflopen op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025. De verlenging van zijn mandaat zal, overeenkomstig zijn wensen, niet worden voorgesteld aan de algemene vergadering. Op aanbeveling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance heeft de raad van bestuur op 24.10.2024 beslist om het volgende voorzitterschap aan het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 toe te vertrouwen aan de heer Jean Hilgers, onafhankelijk bestuurder sinds 2023. De raad van bestuur was van mening dat zijn visie en beroepservaring essentiële troeven zijn bij het leiden van het voorzitterschap van de raad van bestuur.

13.1. Gewone algemene vergadering van 08.05.2024

Op 08.05.2024 vond de gewone algemene vergadering plaats. De agenda zag er als volgt uit:

- Kennisname van het jaarverslag betreffende het statutaire en het geconsolideerd boekjaar afgesloten op 31.12.2023;
- Kennisname van het verslag van de commissaris betreffende de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2023 en van het verslag van de commissaris betreffende de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2023;
- Kennisname van de op 31.12.2023 afgesloten geconsolideerde jaarrekening;
- Goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2023 en bestemming van het resultaat;
- Goedkeuring van het bezoldigingsverslag voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2023;
- Kwijting aan de bestuurders;
- Kwijting aan de commissaris;
- Bezoldigingsbeleid;
- Hernieuwing van het mandaat van twee niet-uitvoerende bestuurders;
- Benoeming van drie niet-uitvoerende bestuurders;
- Delegatie van bevoegdheden voor de uitvoering van de genomen besluiten;
- Varia.

Alle voorstellen op de agenda van de gewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 08.05.2024).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

De algemene vergadering heeft met onmiddellijke ingang het mandaat van de heer Olivier Chapelle, als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 van het WVV en van bepaling 3.5 van de Code 2020, en het mandaat van de heer Xavier de Walque als bestuurder hernieuwd tot bij de afloop van de gewone algemene vergadering die in 2028 zal plaatsvinden. De algemene vergadering heeft met onmiddellijke ingang mevrouw Nathalie Charles en de heer Jan Suykens, en met ingang op 01.07.2024 mevrouw Mirjam van Velthuisen-Lormans benoemd tot onafhankelijk bestuurder, in de zin van artikel 7:87 van het WVV en van bepaling 3.5 van de Code 2020 tot bij de afloop van de gewone algemene vergadering die in 2028 zal plaatsvinden. Cofinimmo wenst eveneens de heer Maurice Gauchot en mevrouw Diana Monissen, beiden bestuurder sinds 2016, van harte te bedanken voor hun bijdrage en visie in het kader van de strategie van de groep tijdens hun mandaat dat afliep bij de algemene vergadering.

13.2. Buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024

Op 05.04.2024 werd een buitengewone algemene vergadering opgeroepen voor 08.05.2024 (zie persbericht van 05.04.2024). Aangezien het vereiste quorum niet bereikt werd, werd een tweede algemene vergadering opgeroepen op 17.05.2024 om te vergaderen op 05.06.2024 en te beraadslagen over dezelfde agenda, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders (zie persbericht van 17.05.2024).

De agenda zag er als volgt uit:

- Hernieuwing van de machtiging inzake het toegestaan kapitaal;
- Vervanging van de huidige machtigingen door nieuwe machtigingen voor de verwerving, in pandgeving en vervreemding van aandelen van de vennootschap voor een nieuwe periode van vijf jaar;
- Toekenning van een nieuwe machtiging aan de raad van bestuur voor de uitkering van een deel van de winst van de vennootschap aan de werknemers van de vennootschap en haar dochtervennootschappen;
- Wijziging van artikel 12 van de statuten;
- Wijziging van artikel 13 van de statuten;
- Wijziging van artikel 17 van de statuten;
- Adoptie van een nieuwe tekst van de statuten;
- Delegatie van bevoegdheden.

Alle voorstellen op de agenda van de buitengewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 05.06.2024).

13.3. Uitvoerend comité

Sinds 01.06.2024 werd het uitvoerend comité van Cofinimmo (dat thans zeven leden telt) versterkt met de benoeming van:

- Mevrouw Sophie Grulois als General Counsel;
- De heer Roel Dumont, als Chief Human Resources Officer.

Anderzijds werden de titels van mevrouw Yeliz Bicici en de heer Sébastien Berden aangepast. Beiden zijn thans Chief Operating Officer ('COO').

De buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024 is overgegaan tot de aanpassing van artikel 13 van de statuten (inzake het uitvoerend comité) om de governance meer in overeenstemming te brengen met het monistische model. De raad van bestuur heeft bijgevolg de governance van het uitvoerend comité als volgt aangepast:

- Het uitvoerend comité bestaat uit zeven leden. Naast de voorzitter, Jean-Pierre Hanin (afgevaardigd bestuurder - CEO), bestaat het uit zes andere leden die al dan niet bestuurder zijn. De CEO is verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur van de vennootschap en heeft speciale bevoegdheden gekregen van de raad van bestuur. Het uitvoerend comité fungeert als een collectief orgaan om de afgevaardigd bestuurder bij te staan in de uitoefening van zijn mandaat, om het besluitvormingsproces te verrijken en om de effectieve implementatie van de organisatiestrategie te garanderen. Het uitvoerend comité vergadert in principe wekelijks en elk lid is individueel verantwoordelijk voor de operationele en functionele taken die hem worden toegewezen door de CEO, onder leiding van deze laatste.
- Rol van het uitvoerend comité:
 - de CEO ondersteunen bij de uitvoering van zijn taken;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

- het voorstellen van de strategie van de vennootschap, met inbegrip van de duurzaamheidsstrategie, aan de afgevaardigd bestuurder en het uitvoeren van de door de raad van bestuur goedgekeurde strategie, onder leiding van de afgevaardigd bestuurder;
- het ondersteunen van de CEO bij het investerings- en desinvesteringsbeleid;
- het ondersteunen van de CEO bij passend risicobeheerbeleid;
- verstrekken van diepgaande analyses en aanbevelingen aan de CEO en hem ondersteunen bij het dagelijkse operationele, financiële en administratieve beheer van de vennootschap.

13.4. Benoeming van Jean-Pierre Hanin (CEO) tot voorzitter van EPRA

De leden van EPRA (European Public Real Estate Association) hebben op 26.06.2024 tijdens de jaarlijkse algemene vergadering de benoeming van Jean-Pierre Hanin (CEO van Cofinimmo) tot voorzitter, tot aan de algemene vergadering van 2026, goedgekeurd.

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 4 tot 9 van het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024 relevant blijven voor het boekjaar 2025. Ze zullen uiteraard worden bijgewerkt in het universeel registratiedocument 2024, dat in april 2025 zal gepubliceerd worden.

Bovendien (naast de risicofactor 'F.3.3 FBI-stelsel' op bladzijde 9 van het universeel registratiedocument 2023) heeft de Nederlandse regering een fiscaal plan voor 2025 opgesteld dat door de Nederlandse wetgevende kamers in november en december 2024 werd goedgekeurd. De toepassing van het standaard vennootschapsbelastingregime en de beperking van fiscaal aftrekbare rentelasten boven een bepaalde grens zullen automatisch leiden tot een hogere belastingdruk voor de Nederlandse dochtervennootschappen van de groep (met circa 3 miljoen EUR volgens de eerste ramingen, reeds geïntegreerd in de prognoses voor 2025).

Anderzijds, bevatten de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geen toelichting meer over de marktomstandigheden. Bepaalde deskundigen vermelden in hun verslag echter nog wel een algemene commentaar omtrent de huidige volatiliteit van de markten en de geopolitieke spanningen of benadrukken het belang van de waarderingsdatum.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

15. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het universeel registratiedocument 2024 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag	11.04.2025 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2025	25.04.2025 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2024	14.05.2025
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2024 ¹	
Coupon	N°40
Datum coupononthechting (Ex-date) ²	19.05.2025
Registratiedatum (Record date) ³	20.05.2025
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 22.05.2025
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2025	25.07.2025 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2025	24.10.2025 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2025	20.02.2026 (vóór beurs)

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 14.05.2025.

² Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

³ Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

16. Bijlagen

16.1. Bijlage 1: Globaal geconsolideerd resultaat - Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. NETTORESULTAAT	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Huurinkomsten	86.970	87.536	88.643	88.301	351.450	346.550
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	140	140	140	140	559	1.365
III. Met verhuur verbonden kosten	-109	-79	-158	-181	-526	-328
Nettohuurresultaat	87.001	87.597	88.625	88.260	351.484	347.587
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	59	227	-92	6	200	605
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24.229	8.817	5.333	4.869	43.247	47.973
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-140	-156	-8	-143	-447	-2.110
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28.834	-9.145	-6.018	-5.180	-49.177	-55.096
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0	0
Vastgoedresultaat	82.315	87.340	87.840	87.812	345.307	338.958
IX. Technische kosten	-1.458	-941	-515	-3.718	-6.633	-4.555
X. Commerciële kosten	-1.458	-601	-1.112	-889	-4.060	-6.531
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.955	-597	-204	-299	-3.054	-2.762
XII. Beheerkosten vastgoed	-8.618	-7.538	-7.592	-7.568	-31.315	-33.185
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
Vastgoedkosten	-13.489	-9.677	-9.423	-12.473	-45.063	-47.033
Operationeel vastgoedresultaat	68.826	77.663	78.416	75.339	300.244	291.925
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.693	-3.231	-3.254	-3.243	-13.421	-14.222
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	65.133	74.432	75.163	72.095	286.823	277.703
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7.253	66	472	-23.374	-15.582	-4.052
XVII. Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-45.812	-45.348	-21.167	-10.963	-123.290	-181.653
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-5.451	632	-2.680	64	-7.434	-25.500
Operationeel resultaat	21.124	29.782	51.788	37.823	140.517	66.498
XX. Financiële inkomsten	3.295	3.290	3.150	2.925	12.661	13.327
XXI. Netto-interestkosten	-9.233	-9.642	-10.771	-9.886	-39.532	-39.550
XXII. Andere financiële kosten	-323	-265	-260	-366	-1.214	-1.258
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	10.609	7.171	-43.144	-2.980	-28.345	-79.480
Financieel resultaat	4.349	554	-51.025	-10.308	-56.430	-106.961
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.284	-874	2.661	-1.243	-3.739	-7.525
Resultaat vóór belastingen	21.189	29.463	3.425	26.272	80.348	-47.988
XXV. Vennootschapsbelasting	-2.315	-1.828	-2.152	-826	-7.122	-7.040
XXVI. Exit taks	0	0	0	-80	-80	857
Belastingen	-2.315	-1.828	-2.152	-906	-7.201	-6.183
NETTORESULTAAT	18.873	27.635	1.273	25.366	73.147	-54.172
Toerekenbaar aan:						
Minderheidsbelangen	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258	1.325
Aandeelhouders van de moederverenootschap	17.475	24.631	-273	22.057	63.889	-55.497

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Nettoresultaat	18.873	27.635	1.273	25.366	73.147	-54.172
II. Overige elementen van het globaal resultaat	328	218	300	180	1.027	425
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0	0	0	0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	328	218	300	180	1.027	425
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	0	0	0	0	0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'	0	0	0	0	0	0
G. Deelname in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0	0
H. Overige elementen van het globaal resultaat na belasting	0	0	0	0	0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)	19.201	27.853	1.573	25.547	74.174	-53.746
Toerekenbaar aan:						
Minderheidsbelangen	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258	1.325
Aandeelhouders van de moedervenootschap	17.803	24.849	27	22.237	64.916	-55.071

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

16.2. Bijlage 2: Samenvatting van de geconsolideerde kwartaalrekeningen (x 1.000 EUR)

ACTIVA	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	31.12.2023
I. Vaste activa	6.480.495	6.454.336	6.440.465	6.303.882	6.512.921
A. Goodwill	0	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	2.048	1.934	1.821	1.814	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	6.155.759	6.112.695	6.120.014	5.993.928	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	2.008	2.137	2.045	2.936	2.111
E. Financiële vaste activa	128.060	143.192	122.033	110.284	121.649
F. Vorderingen van financiële leasing	158.033	157.694	157.236	156.944	158.936
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.117	3.654	3.654	3.732	6.719
I. Uitgestelde belastingen	7.995	8.331	8.243	9.664	9.822
J. Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	19.475	24.698	25.419	24.579	23.626
II. Vlottende activa	181.978	200.360	193.642	136.165	178.500
A. Activa bestemd voor verkoop	31.539	60.936	57.397	6.400	43.111
B. Financiële vlottende activa	5.099	3.479	1.608	2.066	642
C. Vorderingen van financiële leasing	4.861	4.499	4.520	4.542	4.419
D. Handelsvorderingen	49.563	46.229	40.471	38.904	44.810
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	32.978	38.262	42.712	40.824	46.170
Kas en kasequivalenten	28.319	21.878	26.720	25.802	19.958
Overlopende rekeningen	29.619	25.077	20.213	17.628	19.390
TOTAAL ACTIVA	6.662.473	6.654.696	6.634.107	6.440.048	6.691.421

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	31.12.2023
Eigen vermogen	3.718.199	3.587.612	3.589.176	3.614.437	3.698.985
<i>I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	<i>3.641.079</i>	<i>3.512.736</i>	<i>3.512.755</i>	<i>3.534.991</i>	<i>3.623.262</i>
A. Kapitaal	1.970.211	2.041.523	2.041.523	2.041.523	1.970.211
B. Uitgiftepremie	896.826	900.424	900.424	849.053	896.826
C. Reserves	756.568	528.684	528.976	580.526	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	17.475	42.106	41.832	63.889	-55.497
<i>Minderheidsbelangen</i>	<i>77.120</i>	<i>74.876</i>	<i>76.421</i>	<i>79.446</i>	<i>75.723</i>
Verplichtingen	2.944.273	3.067.084	3.044.931	2.825.611	2.992.436
<i>I. Langlopende verplichtingen</i>	<i>1.904.059</i>	<i>2.049.756</i>	<i>1.878.162</i>	<i>1.854.596</i>	<i>1.891.516</i>
A. Voorzieningen	26.174	26.769	26.723	25.765	26.426
B. Langlopende financiële schulden	1.804.656	1.953.845	1.775.396	1.753.269	1.791.325
a. Kredietinstellingen	644.198	790.727	608.503	590.186	630.977
b. Financiële leasing	0	0	0	0	0
c. Overige	1.160.459	1.163.117	1.166.893	1.163.082	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17.860	15.108	20.752	19.749	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	55.368	54.035	55.292	55.813	53.744
a. Exit taks	0	0	0	0	0
b. Overige	55.368	54.035	55.292	55.813	53.744
<i>II. Kortlopende verplichtingen</i>	<i>1.040.215</i>	<i>1.017.328</i>	<i>1.166.769</i>	<i>971.015</i>	<i>1.100.919</i>
A. Voorzieningen	0	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	881.438	871.041	1.018.550	834.068	953.187
a. Kredietinstellingen	54.438	71.041	146.548	119.068	111.169
b. Financiële leasing	0	0	0	0	0
c. Overige	827.000	800.000	872.002	715.000	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	127.441	122.690	125.266	114.273	128.645
a. Exit taks	0	0	0	0	0
b. Overige	127.441	122.690	125.266	114.273	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F. Overlopende rekeningen	31.336	23.597	22.952	22.674	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.662.473	6.654.696	6.634.107	6.440.048	6.691.421

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 21.02.2025, 07:30 CET

Voor meer informatie:

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tel. : +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tel. : +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

Over Cofinimmo :

Al meer dan 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 6,0 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurlers, 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 4,6 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 150 te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

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



www.cofinimmo.com

Volg ons op :

