

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET  
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN  
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN - ANDERE MODELLEN****IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)**

NAAM: COFINIMMO NV

Rechtsvorm<sup>1</sup>: Naamloze vennootschap - Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Adres: Woluwedal Nr.: 58 Bus:

Postnummer: 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Franstalige

Internetadres<sup>2</sup>: <http://www.cofinimmo.com>

E-mailadres<sup>2</sup>:

Ondernemingsnummer 0426.184.049

DATUM 24/10/2023 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in K EURO<sup>3</sup> goedgekeurd door de algemene vergadering van 08/05/2024

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2023 tot 31/12/2023

Vorig boekjaar van 01/01/2022 tot 31/12/2022

De bedragen van het vorige boekjaar zijn /zijn niet<sup>4</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt. Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van<sup>5</sup> : artikel 11 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening<sup>2</sup>:

Totaal aantal neergelegde bladen : 56

Handtekening  
(naam hoedanigheid)  
**Jean KOTARAKOS**  
Bestuurder

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Jean-Pierre HANIN**  
Bestuurder

<sup>1</sup> In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

<sup>2</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>3</sup> Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

<sup>4</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>5</sup> Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

**LIJST VAN BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN  
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN  
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

**LIJST VAN BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornaam, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

|   |   |
|---|---|
| Jacques VAN RIJCKEVORSEL<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België   | Voorzitter van de Raad van Bestuur<br>12/05/2021 - 14/05/2025 |
| Inès ARCHER-TOPER<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België  | Bestuurder 12/05/2021 - 14/05/2025                            |
| Olivier CHAPELLE<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België   | Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024                            |
| Xavier DE WALQUE<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België   | Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024                            |
| Anneleen DESMYTER<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België  | Bestuurder 08/06/2022 - 13/05/2026                            |
| Maurice GAUCHOT<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België  | Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024                            |
| Benoit GRAULICH<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België  | Bestuurder 10/05/2023 - 12/05/2027                            |
| Jean-Pierre HANIN<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België  | Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026                            |
| Jean HILGERS<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België   | Bestuurder 10/05/2023 - 12/05/2027                            |
| Jean KOTARAKOS<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België   | Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026                            |
| Diana MONISSEN<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België   | Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024                            |
| Françoise ROELS<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België  | Bestuurder 12/05/2021 - 14/05/2025                            |
| Michael ZAHN<br>Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België   | Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026                            |
| KPMG BEDRIJFSREVISOREN BV<br>Nr. : BE 0419.122.548<br>Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, België<br>Lidmaatschapsnr: B00001 | Commissaris 10/05/2023 - 13/05/2026                           |
| Vertegenwoordigd door :<br>Jean-François KUPPER<br>Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, België<br>Lidmaatschapsnr: A02531    |   |

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening **werd-/ werd niet\*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*\*;
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*\*;
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

| Naam, voornamen, beroep en woonplaats | Lidmaatschapsnummer | Aard van de opdracht (A, B, C en/of D) |
|---------------------------------------|---------------------|--|
|                                       |                     |  |

\*Schrappen wat niet van toepassing is.

\*\*Facultatieve vermelding.

**INHOUDSTABEL**

|   |    |
|---|----|
| STAAT VAN DE FINANCIËLE TOESTAND  | 5  |
| STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT   | 6  |
| RESULTAATVERWERKING   | 7  |
| TABEL VAN KASSTROOMOVERZICHT  | 8  |
| STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN  | 9  |
| BIJLAGE 1 – ALGEMENE INFORMATIE   | 11 |
| BIJLAGE 2 – MATERIËLE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES  | 11 |
| BIJLAGE 3 – OPERATIONEEL RISICOBEHEER   | 17 |
| BIJLAGE 4 – VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES   | 17 |
| BIJLAGE 5 – SECTORINFORMATIE  | 18 |
| BIJLAGE 6 – HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN  | 19 |
| BIJLAGE 7 – NETTO HERDECORATIEKOSTEN  | 20 |
| BIJLAGE 8 – HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN   | 20 |
| BIJLAGE 9 – TECHNISCHE KOSTEN   | 20 |
| BIJLAGE 10 – COMMERCIEËLE KOSTEN  | 20 |
| BIJLAGE 11 – BEHEERKOSTEN   | 20 |
| BIJLAGE 12 – RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA   | 21 |
| BIJLAGE 13 – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN   | 22 |
| BIJLAGE 14 – ANDER RESULTAAT OP PORTEFEUILLE  | 22 |
| BIJLAGE 15 – FINANCIËLE INKOMSTEN   | 22 |
| BIJLAGE 16 – NETTO-INTERESTKOSTEN   | 22 |
| BIJLAGE 17 – ANDERE FINANCIËLE KOSTEN   | 22 |
| BIJLAGE 18 – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN   | 23 |
| BIJLAGE 19 – INKOMSTENBELASTINGEN   | 23 |
| BIJLAGE 20 – RESULTAAT PER AANDEEL  | 23 |
| BIJLAGE 21 – GOODWILL   | 25 |
| BIJLAGE 22 – VASTGOEDBELEGGINGEN  | 26 |
| BIJLAGE 23 – UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN   | 31 |
| BIJLAGE 24 – IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA  | 31 |
| BIJLAGE 25 – FINANCIËLE INSTRUMENTEN  | 31 |
| BIJLAGE 26 – VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING   | 41 |
| BIJLAGE 27 – ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP  | 41 |
| BIJLAGE 28 – KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN   | 42 |
| BIJLAGE 29 – BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA  | 42 |
| BIJLAGE 30 – OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA  | 42 |
| BIJLAGE 31 – VOORZIENINGEN  | 42 |
| BIJLAGE 32 – UITGESTELDE BELASTINGEN  | 43 |
| BIJLAGE 33 – HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN  | 43 |
| BIJLAGE 34 – OVERLOPENDE REKENINGEN – VERPLICHTINGEN  | 43 |
| BIJLAGE 35 – KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN   | 43 |
| BIJLAGE 36 – VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL   | 43 |
| BIJLAGE 37 – EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR   | 44 |
| BIJLAGE 38 – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS  | 44 |
| BIJLAGE 39 – LOPENDE ONTWIKKELINGSPROJECTEN   | 45 |
| BIJLAGE 40 – CRITERIA EN OMVANG VAN DE CONSOLIDATIE   | 45 |
| BIJLAGE 41 – VERKOOPTIES TOEGESTAAN AAN AANDEELHOUDERS ZONDER ZEGGENSCHAP   | 45 |
| BIJLAGE 42 – BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN  | 45 |
| BIJLAGE 43 – GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST   | 45 |
| BIJLAGE 44 – TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN   | 45 |
| BIJLAGE 45 – GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM  | 48 |
| BIJLAGE 46 – DEELNEMINGEN GEWAARDEERD TEGEN REËLE WAARDE VIA DE NETTO-INKOMSTEN   | 49 |
| BIJLAGE 47 – MACRO-ECONOMISCHE EN KLIMAATGERELATEERDE ASPECTEN  | 51 |
| BIJLAGE 48 – BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEID  | 52 |
| UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014 MET BETREKKING TOT GVV's   | 53 |
| AANSLUITING TUSSEN DE BALANS EN DE BALANS NA VOORGESTELDE BESTEMMING (PROFORMA A) EN DE BALANS NA VOORGESTELDE VERGOEDING VAN HET KAPITAAL (PROFORMA B) | 54 |
| NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN   | 55 |
| SOCIALE BALANS  | 56 |
| VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  |    |

**STAAT VAN DE FINANCIËLE TOESTAND (BALANS)**

| (x 1.000 EUR)  |          | 2023             | 2022             |
|--|----------|------------------|------------------|
| <b>I. Vaste activa</b>   |          | <b>6.067.029</b> | <b>6.028.320</b> |
| A. Goodwill  | 21       | 0                | 0                |
| B. Immateriële vaste activa  | 24       | 2.128            | 2.374            |
| C. Vastgoedbeleggingen   | 4,22     | 1.682.323        | 1.710.322        |
| D. Andere materiële vaste activa   | 24       | 1.889            | 2.178            |
| E. Financiële vaste activa   | 25       | 4.285.938        | 4.218.313        |
| F. Vorderingen financiële leasing  | 26       | 94.451           | 94.816           |
| G. Handelsvorderingen en andere vaste activa                                       |          | 299              | 317              |
| H. Uitgestelde belastingen - activa  |          | 0                | 0                |
| <b>II. Vlottende activa</b>  |          | <b>63.471</b>    | <b>61.472</b>    |
| A. Activa bestemd voor verkoop   | 27       | 0                | 0                |
| B. Financiële vlottende activa   |          | 573              | 642              |
| C. Vorderingen van financiële leasing  | 26       | 2.187            | 2.611            |
| D. Handelsvorderingen  | 28       | 15.700           | 24.968           |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                 | 29       | 17.270           | 7.334            |
| F. Kas en kasequivalenten  |          | 1.944            | 3.460            |
| G. Overlopende rekeningen  | 30       | 25.798           | 22.456           |
| <b>Totaal Activa</b>   |          | <b>6.130.500</b> | <b>6.089.792</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>  |          | <b>3.626.464</b> | <b>3.637.197</b> |
| A. Kapitaal  |          | 1.970.211        | 1.761.872        |
| B. Uitgiftepremies   |          | 975.711          | 1.015.206        |
| C. Reserves  |          | 732.409          | 378.462          |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar   |          | -51.866          | 481.657          |
| <b>Verplichtingen</b>  |          | <b>2.504.036</b> | <b>2.452.594</b> |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>   |          | <b>1.614.280</b> | <b>1.558.341</b> |
| A. Voorzieningen   | 31       | 27.353           | 23.976           |
| B. Langlopende financiële schulden   | 25       | 1.573.571        | 1.526.009        |
| a. Kredietinstellingen   | 25       | 392.647          | 306.256          |
| b. Financiële leasing  |          | 0                | 0                |
| c. Andere  | 25       | 1.180.924        | 1.219.753        |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen                                    | 25       | 6.032            | 2.021            |
| D. Handelsschulden en andere langlopende schulden                                  |          | 0                | 0                |
| E. Andere langlopende verplichtingen   |          | 0                | 0                |
| F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen  | 32       | 7.324            | 6.336            |
| a. Exit taks   |          | 0                | 0                |
| b. Andere  |          | 7.324            | 6.336            |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>  |          | <b>889.756</b>   | <b>894.253</b>   |
| A. Voorzieningen   |          | 0                | 0                |
| B. Kortlopende financiële schulden   | 25       | 846.194          | 852.087          |
| a. Kredietinstellingen   |          | 846.176          | 852.072          |
| b. Financiële leasing  |          | 18               | 15               |
| c. Andere  |          | 0                | 0                |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen                                    | 25       | 0                | 0                |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                  | 33       | 39.410           | 38.133           |
| a. Exit taks   |          | 0                | 0                |
| b. Andere  |          | 39.410           | 38.133           |
| E. Andere kortlopende verplichtingen   |          | 0                | 0                |
| F. Overlopende rekeningen  | 34       | 4.153            | 4.033            |
| <b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>                                     |          | <b>6.130.500</b> | <b>6.089.792</b> |
| <b>Berekening van de schuldratio (x 1.000)</b>                                     |          |                  |                  |
| Langlopende financiële schulden  |          | 1.573.571        | 1.526.009        |
| Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten) | +        | 592              | 517              |
| Kortlopende financiële schulden  | +        | 846.194          | 852.087          |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                     | +        | 39.410           | 38.133           |
| Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten                                   | +        | 1.260            | 180              |
| <b>Totaal schuld</b>   | <b>=</b> | <b>2.461.026</b> | <b>2.416.926</b> |
| Totaal activa  |          | 6.130.500        | 6.089.792        |
| Afdekkingsinstrumenten   | -        | 84.199           | 147.812          |
| <b>Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)</b>                         |          | <b>6.046.301</b> | <b>5.941.979</b> |
| <b>Schuldratio</b>   |          | <b>40,70%</b>    | <b>40,68%</b>    |

**STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RESULTATENREKENING)**

| (x 1.000 EUR)  |       | 2023            | 2022           |
|--|-------|-----------------|----------------|
| <b>Resultatenrekening</b>  |       |                 |                |
| I. Huurinkomsten (+)   | 6     | 96.242          | 86.727         |
| II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)  | 6     | 0               | 0              |
| III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)  | 6     | -47             | 0              |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>  |       | <b>96.195</b>   | <b>86.727</b>  |
| IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)   | 7     | 23              | 0              |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)                    | 8     | 2.358           | 2.274          |
| VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-) | 7     | -996            | 0              |
| VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)                                  | 8     | -2.605          | -2.417         |
| VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)   |       | 0               | 0              |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>   |       | <b>94.976</b>   | <b>86.584</b>  |
| IX. Technische kosten (-)  | 9     | -10             | -2.449         |
| X. Commerciële kosten (-)  | 10    | -353            | -167           |
| XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen (-)   |       | -108            | -223           |
| XII. Beheerkosten vastgoed (-)   | 11    | -15.819         | -15.057        |
| XIII. Andere vastgoedkosten (-)  |       | 0               | 0              |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>  |       | <b>-16.291</b>  | <b>-17.897</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>  |       | <b>78.685</b>   | <b>68.687</b>  |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)   | 11    | -6.780          | -6.453         |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)  |       | 0               | 0              |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>  |       | <b>71.906</b>   | <b>62.234</b>  |
| XVI. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)   | 12    | 5.562           | 0              |
| XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)  | 12    | 0               | 572            |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)  | 13,23 | -15.931         | 44.098         |
| XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)   | 14    | -3.471          | -3.656         |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>  |       | <b>58.065</b>   | <b>103.249</b> |
| XX. Financiële inkomsten (+)   | 15    | 169.146         | 159.186        |
| XXI. Netto interestkosten (-)  | 16    | -37.915         | -26.056        |
| XXII. Andere financiële kosten (-)   | 17    | -6.154          | -1.069         |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)   | 18    | -233.468        | 246.423        |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>  |       | <b>-108.391</b> | <b>378.484</b> |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>  |       | <b>-50.325</b>  | <b>481.733</b> |
| XXIV. Vennootschapsbelasting (-)   | 19    | -1.541          | -76            |
| XXV. Exit taks (-)   |       | 0               | 0              |
| <b>BELASTINGEN</b>   |       | <b>-1.541</b>   | <b>-76</b>     |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>   |       | <b>-51.866</b>  | <b>481.657</b> |
| <b>Nettoresultaat per aandeel (in EUR)</b>   |       | <b>-1,52</b>    | <b>15,05</b>   |

**Staat van het globaal resultaat**

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| <b>I. Nettoresultaat</b>   |  | <b>-51.866</b> | <b>481.657</b> |
| <b>II. Andere elementen van het globaal resultaat</b>  |  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen                        |  | 0              | 0              |
| B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS |  | 0              | 0              |
| C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop   |  | 0              | 0              |
| D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit   |  | 0              | 0              |
| E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen  |  | 0              | 0              |
| F. Belasting op het resultaat met betrekking tot de "andere elementen van het globaal resultaat"   |  | 0              | 0              |
| G. Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting  |  | 0              | 0              |
| <b>GLOBAAL RESULTAAT</b>   |  | <b>-51.866</b> | <b>481.657</b> |

**RESULTAATVERWERKING**

(x 1.000 EUR)

|   | 2023            | 2022            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>A. NETTORESULTAAT</b>  | <b>-51.866</b>  | <b>481.657</b>  |
| <b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>   | <b>280.086</b>  | <b>-277.587</b> |
| <b>Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>  | <b>0</b>        | <b>-99.004</b>  |
| Boekjaar  | 0               | -99.004         |
| Vorige boekjaren  | 0               | 0               |
| <b>Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>   | <b>181.803</b>  | <b>0</b>        |
| Boekjaar  | 181.803         | 0               |
| Vorige boekjaren  | 0               | 0               |
| <b>Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>                                    | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| Boekjaar  | 0               | 0               |
| Vorige boekjaren  | 0               | 0               |
| <b>Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast</b> | <b>67.596</b>   | <b>-190.735</b> |
| Boekjaar  | 67.596          | -190.735        |
| Vorige boekjaren  | 0               | 0               |
| <b>Toevoeging aan de andere reserves</b>  | <b>-85</b>      | <b>-20</b>      |
| <b>Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren</b>  | <b>30.772</b>   | <b>12.171</b>   |
| <b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL</b>   | <b>-97.527</b>  | <b>-133.536</b> |
| Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014   | -97.527         | -133.536        |
| <b>D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - OVERIGE DAN C.</b>  | <b>-130.692</b> | <b>-70.533</b>  |
| Dividenden  | -130.280        | -70.145         |
| Winstdeelnameplan   | -412            | -388            |
| <b>E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>  | <b>188.052</b>  | <b>155.853</b>  |

De resultaatbestemming (die op de eerstvolgende algemene vergadering zal worden voorgesteld) begint met het statutaire nettoresultaat van de OGVV (-51,9 miljoen EUR voor 2023). De niet-monetaire elementen, zoals de variaties in de reële waarde van het vastgoed en de afdekkingsinstrumenten worden toegerekend aan de respectievelijke reserves. Punt C herneemt vervolgens het door de uitkeringsplicht vereiste bedrag zoals voorzien in het Koninklijk besluit van 13.07.2014 (zie bladzijde 53). Punt D herneemt het bijkomende bedrag dat voor de kapitaalvergoeding zal worden voorgesteld. Voor het boekjaar 2023 zal een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel aan de algemene vergadering van 08.05.2024 worden voorgesteld, hetzij 228 miljoen EUR. Dit is hoger dan het door de uitkeringsplicht vereiste bedrag.

**TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

(x 1.000 EUR)

|   | <b>2023</b>    | <b>2022</b>     |
|---|----------------|-----------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>              | <b>3.460</b>   | <b>2.917</b>    |
| <b>Operationele activiteiten</b>  |                |                 |
| Nettoresultaat van de periode   | -51.866        | 481.657         |
| Terugneming van interestlasten en -opbrengsten                            | -125.017       | -132.294        |
| Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva         | -5.562         | 0               |
| Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van Financiële activa      | 0              | -572            |
| Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten                     | 253.405        | -294.526        |
| Variatie in de behoefte aan werkkapitaal                                  | 4.938          | -18.911         |
| <b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>                            | <b>75.898</b>  | <b>35.354</b>   |
| <b>Investeringsactiviteiten</b>   |                |                 |
| Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa | -1.105         | -1.177          |
| Verwervingen in vastgoedbeleggingen                                       | 0              | -27.789         |
| Investerings in vastgoedbeleggingen                                       | -30.234        | -16.708         |
| Aandeleninvesteringen   | -71.396        | -86.538         |
| Verkoop van vastgoedbeleggingen   | 47.917         | 0               |
| Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop                                 | 0              | 0               |
| Verkoop van andere activa   | 0              | 47              |
| Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen                        | 0              | 7.532           |
| Vorderingen van financiële leasing  | 2.099          | 2.015           |
| Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten                    | 0              | -126            |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                             | <b>-52.720</b> | <b>-122.744</b> |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>  |                |                 |
| Kapitaalverhoging   | 164.648        | 0               |
| Aankopen van eigen aandelen   | 827            | -1.248          |
| Verkopen van eigen aandelen   | 0              | 0               |
| Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders                          | -160.013       | -134.278        |
| Verhoging van financiële schulden   | 26.961         | 398.502         |
| Vermindering van de financiële schulden                                   | -182.135       | -307.047        |
| Ontvangen financiële opbrengsten  | 169.032        | 159.012         |
| Betaalde financiële kosten  | -44.015        | -26.718         |
| Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten – Derivaten       | 0              | -351            |
| Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Anderen         | 0              | 62              |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                            | <b>-24.695</b> | <b>87.934</b>   |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>              | <b>1.944</b>   | <b>3.460</b>    |



**STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN**

|  | Op 01/01/22      | Netto-<br>resultaat-<br>verwerking | Dividenden /<br>coupons | Uitgifte van<br>aandelen | Aankopen/<br>verkoop van<br>eigen aandelen | Afdekking<br>financiële<br>kasstromen | Overdracht<br>tussen<br>onbeschikbare en<br>beschikbare<br>reserves bij de<br>verkoop van een<br>actief en bij de<br>vervaldag van een<br>financieel<br>instrument | Overige    | Resultaat van<br>het boekjaar | Op 31/12/22      |
|--|------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--|---------------------------------------|--|------------|-------------------------------|------------------|
| <b>Kapitaal</b>  | <b>1.698.517</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>                | <b>63.355</b>            | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                              | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>                      | <b>1.761.872</b> |
| <b>Uitgiftepremies</b>   | <b>994.904</b>   | <b>0</b>                           | <b>0</b>                | <b>50.204</b>            | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                              | <b>-29.901</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>                      | <b>1.015.206</b> |
| <b>Reserves</b>  | <b>278.997</b>   | <b>261.635</b>                     | <b>-190.640</b>         | <b>0</b>                 | <b>-1.388</b>                              | <b>0</b>                              | <b>29.901</b>  | <b>-44</b> | <b>0</b>                      | <b>378.462</b>   |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed   | 123.398          | 74.456                             | 0                       | 0                        | 0  | 0                                     | 28.041   | 0          | 0                             | 225.895          |
| Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed  | 0                | 0                                  | 0                       | 0                        | 0  | 0                                     | 0  | 0          | 0                             | 0                |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS       | 0                | 0                                  | 0                       | 0                        | 0  | 0                                     | 0  | 0          | 0                             | 0                |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boeking zoals gedefinieerd in IFRS | -48.643          | 38.630                             | 0                       | 0                        | 0  | 0                                     | -3.930   | 0          | 0                             | -13.944          |
| Beschikbare reserve  | 824              | 0                                  | 0                       | 0                        | 0  | 0                                     | 0  | 0          | 0                             | 824              |
| Niet beschikbare reserve   | -1.000           | 51                                 | 0                       | 0                        | -1.388                                     | 0                                     | 0  | 0          | 0                             | -2.337           |
| Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico   | 0                | 0                                  | 0                       | 0                        | 0  | 0                                     | 0  | 0          | 0                             | 0                |
| Overgedragen resultaat   | 204.418          | 148.498                            | -190.640                | 0                        | 0  | 0                                     | 5.791  | -44        | 0                             | 168.024          |
| <b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>   | <b>261.635</b>   | <b>-261.635</b>                    | <b>0</b>                | <b>0</b>                 | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                              | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>481.657</b>                | <b>481.657</b>   |
| <b>Total eigen vermogen</b>  | <b>3.234.052</b> | <b>0</b>                           | <b>-190.640</b>         | <b>113.559</b>           | <b>-1.388</b>                              | <b>0</b>                              | <b>0</b>   | <b>-44</b> | <b>481.657</b>                | <b>3.637.197</b> |

|  | Op 01/01/23      | Netto-<br>resultaat-<br>verwerking | Dividenden /<br>coupons | Uitgifte van<br>aandelen | Aankopen/<br>verkopen van<br>eigen aandelen | Afdekking<br>financiële<br>kasstromen | Overdracht tussen<br>onbeschikbare en<br>beschikbare<br>reserves bij de<br>verkoop van een<br>actief en bij de<br>vervaldag van een<br>financieel<br>instrument | Overige   | Resultaat van<br>het boekjaar | Op 31/12/23      |
|--|------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|---|-----------|-------------------------------|------------------|
| <b>Kapitaal</b>  | <b>1.761.872</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>                | <b>208.339</b>           | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                      | <b>1.970.211</b> |
| <b>Uitgiftepremies</b>   | <b>1.015.206</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>                | <b>36.300</b>            | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>-75.795</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                      | <b>975.711</b>   |
| <b>Reserves</b>  | <b>378.462</b>   | <b>481.657</b>                     | <b>-204.069</b>         | <b>0</b>                 | <b>528</b>                                  | <b>0</b>                              | <b>75.795</b>   | <b>35</b> | <b>0</b>                      | <b>732.409</b>   |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed   | 225.895          | 99.004                             | 0                       | 0                        | 0   | 0                                     | 45.017  | 0         | 0                             | 369.917          |
| Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed  | 0                | 0                                  | 0                       | 0                        | 0   | 0                                     | 0   | 0         | 0                             | 0                |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS      | 0                | 0                                  | 0                       | 0                        | 0   | 0                                     | 0   | 0         | 0                             | 0                |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS | -13.944          | 190.735                            | 0                       | 0                        | 0   | 0                                     | -31.334   | 0         | 0                             | 145.457          |
| Beschikbare reserve  | 824              | 0                                  | 0                       | 0                        | 0   | 0                                     | 0   | 0         | 0                             | 824              |
| Niet-beschikbare reserve   | -2.337           | 20                                 | 0                       | 0                        | 528   | 0                                     | 0   | 0         | 0                             | -1.789           |
| Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico                                       | 0                | 0                                  | 0                       | 0                        | 0   | 0                                     | 0   | 0         | 0                             | 0                |
| Overgedragen resultaat   | 168.024          | 191.898                            | -204.069                | 0                        | 0   | 0                                     | 62.111  | 35        | 0                             | 218.000          |
| <b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>   | <b>481.657</b>   | <b>-481.657</b>                    | <b>0</b>                | <b>0</b>                 | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>-51.866</b>                | <b>-51.866</b>   |
| <b>Total eigen vermogen</b>  | <b>3.637.197</b> | <b>0</b>                           | <b>-204.069</b>         | <b>244.638</b>           | <b>528</b>                                  | <b>0</b>                              | <b>0</b>  | <b>35</b> | <b>-51.866</b>                | <b>3.626.464</b> |

## BIJLAGE 1 – ALGEMENE INFORMATIE

Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal, 58).

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 21.03.2024 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 08.05.2024.

## BIJLAGE 2 – MATERIËLE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

### A. Conformiteitsverklaring

De statutaire jaarrekeningen zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards (IFRS), uitgegeven door de International Accounting Standards Board en goedgekeurd door de Europese Unie, zoals aangenomen door het Belgisch Koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn identiek aan die voor de jaarrekeningen van het vorige boekjaar. De volgende nieuwe standaarden, aanpassingen en interpretaties, die verplicht van toepassing zijn op de groep vanaf 01.01.2023, hadden geen materieel effect:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (gepubliceerd op 18.05.2017), inbegrepen Aanpassingen aan IFRS 17 (gepubliceerd op 25.06.2020);
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (gepubliceerd op 12.02.2021);
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (gepubliceerd op 12.02.2021; de groep heeft de aanpassingen aan IAS 1 toegepast vanaf 01.02.2023, aangezien deze aanpassingen niet resulteerden in een verandering van de waarderingsregels zelf, maar in een aanpassing van de presentatie van de waarderingsregels in deze jaarrekening);
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (gepubliceerd op 07.05.2021);
- Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info (gepubliceerd op 09.12.2021);
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels (gepubliceerd op 23.05.2023).

Een aantal nieuwe standaarden en aanpassingen op standaarden zullen van kracht worden voor de groep voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2024. De groep heeft geen van deze standaarden en aanpassingen vervoegd toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening.

De groep verwacht deze nieuwe standaarden en aanpassingen niet vroegtijdig toe te passen en de eerste toepassing zal naar verwachting geen materieel effect hebben:

- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening:
  - Classificatie van schulden als kortlopend en langlopend (gepubliceerd op 23.01.2020);
  - Classificatie van schulden als kortlopend en langlopend – uitstel van ingangsdatum (gepubliceerd op 15.07.2020); en
  - Langlopende schulden met convenanten (gepubliceerd op 31.10.2022).
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van schulden als kortlopend of langlopend, uitgegeven op 23.01.2020, verduidelijkt een criterium in IAS 1 voor de classificatie van een schuld als langlopend: het vereist dat een entiteit het recht heeft de afwikkeling van de verplichting uit te stellen tot tenminste 12 maanden na de verslagperiode. De aanpassingen:
  - specificeren dat het recht van een entiteit om afwikkeling uit te stellen aan het einde van de verslagperiode moet bestaan ;
  - verduidelijken dat de classificatie niet wordt beïnvloed door de intenties of verwachtingen van het management over de vraag of de entiteit haar recht om de afwikkeling uit te stellen zal uitoefenen ;
  - verduidelijken hoe leningsvoorwaarden de classificatie beïnvloeden ; en
  - verduidelijken van de vereisten voor de classificatie van schulden die een entiteit zal of kan afwikkelen door haar eigen eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

Op 15.07.2020 publiceerde de IASB Classificatie van schulden als kortlopend of langlopend - Uitstel van ingangsdatum (aanpassingen aan IAS 1), waarbij de ingangsdatum van bovenstaande aanpassingen met één jaar werd uitgesteld.

Op 31.10.2022 publiceerde de IASB de Langlopende schulden met Convenanten, die IAS 1 verder wijzigt en verduidelijkt dat convenanten (d.w.z. voorwaarden gespecificeerd in een leningovereenkomst) waaraan na de verslagperiode moet worden voldaan, geen invloed hebben op de classificatie van een schuld. In plaats daarvan is een entiteit verplicht om informatie over deze convenanten op te nemen in de toelichting bij de jaarrekening.

Alle aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2024, waarbij vervoegde toepassing is toegestaan.

Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.
- Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een 'Sale-and-Leaseback', uitgegeven op 22.09.2022, introduceert een nieuw model dat van invloed zal zijn op de manier waarop een verkoper-huurder variabele leasebetalingen verwerkt in een 'Sale-and-leaseback'-transactie. Volgens dit nieuwe model zal een verkoper-huurder:
  - geschatte variabele leasebetalingen opnemen bij de initiële waardering van een leaseverplichting in een 'Sale-and-Leaseback'-transactie ; en
  - vervolgens de algemene regels toepassen voor de latere verwerking van de leaseverplichting, zodat er geen winst of verlies wordt geboekt met betrekking tot het gebruiksrecht dat het behoudt.

Deze aanpassingen zullen de verwerking van andere leasings, welke niet zijn ontstaan naar aanleiding van een 'Sale-and-Leaseback'-transactie, niet wijzigen.

De aanpassingen zijn met terugwerkende kracht van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2024, waarbij vervoegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn goedgekeurd door de Europese Unie.

- Aanpassingen aan IAS 7 Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverzorging: financieringsovereenkomsten met leveranciers, gepubliceerd op 25.05.2023, introduceren aanvullende toelichtingen voor entiteiten die financieringsovereenkomsten met leveranciers aangaan. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Echter in het jaar van initiële toepassing wordt een vrijstelling voorzien voor bepaalde toelichtingen. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.
- Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: gebrek aan inwisselbaarheid, gepubliceerd op 15.08.2023, verduidelijken wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere valuta (of niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar schat de entiteit een contante wisselkoers. Deze schatting heeft als doel de koers te weerspiegelen die van toepassing zou zijn geweest op datum van de transactie in een regelmatige wisseltransactie tussen marktdeelnemers gegeven de heersende economische omstandigheden. De aanpassingen bevatten geen specifieke vereisten voor de inschatting van een spotkoers. Als gevolg van de aanpassingen zullen entiteiten nieuwe toelichtingen moeten verstrekken om het effect van het gebruik van een geschatte wisselkoers op de jaarrekening te beoordelen. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2025, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen en tot een aantal schattingen overgaan. Om deze hypothesen te formuleren mag de directie zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (met name onafhankelijke waarderingsdeskundigen) en op andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen, die worden waar nodig regelmatig herzien en overeenkomstig aangepast.

## **B. Grondslag van opstelling**

De jaarrekeningen zijn opgesteld in euro, afgerond tot het dichtstbijgelegen duizendtal. Ze worden opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de volgende activa en verplichtingen die gewaardeerd zijn aan de reële waarde: vastgoedbeleggingen, deelnemingen, uitgegeven converteerbare obligaties, afgeleide financiële instrumenten en verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

Bepaalde financiële informatie in deze bijlagen is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in deze bijlagen enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

## **C. Grondslag van consolidatie**

*Niet van toepassing.*

## **D. Bedrijfscombinaties**

*Niet van toepassing.*

## **E. Omzetting van vreemde munten**

Vreemde valutatransacties worden initieel erkend aan de wisselkoers op de dag van de transactie.

Op balansdatum worden de monetaire activa en verplichtingen uitgedrukt in vreemde valuta omgerekend aan de slotkoers. Wisselkoersverschillen, resulterend uit de verrekening van vreemde valuta en van de verrichtingen van monetaire activa en verplichtingen, uitgedrukt in vreemde valuta, worden in de resultatenrekeningen opgenomen als financiële opbrengst of financiële kost.

## **F. Financiële instrumenten**

### **I Afgeleide financiële instrumenten**

Cofinimmo gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten (voor meer details over de afgeleide financiële instrumenten, zie Bijlage 25).

#### *a. Opname van afgeleide financiële instrumenten*

Deze afgeleide financiële instrumenten zijn interest rate swaps (IRS) en cap- of floortopties die worden toegepast als economische afdekkingen. Overeenkomstig IFRS 9, worden afgeleiden initieel opgenomen tegen reële waarde op de datum waarop de contracten op afgeleide rente-instrumenten worden aangegaan, en worden vervolgens opnieuw gewaardeerd tegen hun reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De hieruit voortvloeiende winst of verlies wordt onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

#### *b. Waardering van afgeleide financiële instrumenten*

De waardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide financiële instrumenten op basis van dezelfde koers- en volatilitetsveronderstellingen aan de hand van een toepassing van de zelfstandige leverancier van marktgegevens (Bloomberg). Deze waardering wordt vergeleken met deze van de banken waarbij elk belangrijk verschil tussen beide waarderungen wordt gedocumenteerd (zie ook punt W hierna).

### **II Niet-afgeleide financiële instrumenten**

Niet-afgeleide financiële instrumenten, zowel activa als verplichtingen, worden gewaardeerd overeenkomstig IFRS 9.

## **G. Vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide te realiseren overeenkomstig IAS40. In overeenstemming met de GVV-regelgeving, past de vennootschap het reëlewaardemodel (fair value model) toe in de plaats van het kostprijsmodel (cost model). Zelfs in het geval van een onrechtstreekse investering via de verwerving van een vennootschap die een vastgoedbelegging bezit, wordt deze in eerste instantie opgenomen tegen de conventionele waarde van de transactie en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde op de eerste balansdatum na de datum van verwerving.

Onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepalen om de drie maanden de waardering van de vastgoedportefeuille. Elke winst of verlies die het gevolg is van een wijziging in de reële waarde na de verwerving van een gebouw, wordt in de resultatenrekening geboekt. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in punt R.

De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', uitgegeven door het International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna de 'investeringswaarde' genoemd, komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de eigendommen in de portefeuille te verwerven (reële waarde zoals blijkt uit de waarderingsrapporten) plus eventuele overdrachtsrechten ten laste van de

investeerder (de verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van overdrachtsbelasting of belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid).

Vastgoed dat wordt gebouwd, gerenoveerd, ontwikkeld of herontwikkeld voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt binnen vastgoedbeleggingen opgenomen in de rubriek 'Projectontwikkelingen' totdat de werken voltooid zijn. Dit betreft woonzorgcentra in aanbouw of in ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld (gaan) worden. Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur', of 'gebouwen beschikbaar voor verkoop' indien ze verkocht gaan worden. In principe neemt de reële waarde van de gebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden af naarmate het einde van de huurovereenkomst en het begin van de werkzaamheden naderen.

Alle kosten die rechtstreeks verband houden met de verwerving en de bouw, en alle daaropvolgende investeringsuitgaven die als verwervingskosten worden gekwalificeerd, worden gekapitaliseerd. Wanneer de looptijd van het project langer is dan een jaar, worden de interestkosten gekapitaliseerd aan een interest die de gemiddelde financieringskost van de groep weerspiegelt, zoals vermeld in het beheersverslag.

Na de verkoop van haar hoofdzetel in 2023 heeft de vennootschap niet langer 'door de eigenaar gebruikt vastgoed', zoals gedefinieerd door IAS 40. De verhuizing van de hoofdzetel is gepland voor 2024 en zal plaatsvinden in een deel van een ander gebouw binnen de groep, dat geboekt zal blijven als een vastgoedbelegging.

## H. Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop (van vastgoedbeleggingen) worden afzonderlijk in de balans voorgesteld tegen een waarde die overeenkomt met hun reële waarde (bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen), overeenkomstig IFRS 5.

### I. Huurcontracten

#### I De Vennootschap als verhuurder

##### a. Gewone huurovereenkomsten en financiële leasing

Voor elke huurovereenkomst beoordeelt de vennootschap of het een gewone huurovereenkomst of een financiële leasing betreft, overeenkomstig IFRS 16. In de meeste gevallen gaat het om gewone huurovereenkomsten voor vastgoedbeleggingen (of zelfs voor activa bestemd voor verkoop); in zeldzame gevallen gaat het om financiële leasings die in de balans wordt opgenomen onder 'financiële leasevorderingen'. De inkomsten uit deze twee types huurovereenkomsten worden toegelicht in Bijlage 6.

##### b. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnuurovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing

In 2008 en 2009 heeft de groep toekomstige huurvorderingen op kantoorgebouwen overgedragen aan verschillende banken (zie Bijlage 22). Op 31.12.2023 was slechts één overdracht van schuldvorderingen nog actief, deze betrof het gebouw Kolonel Bourg 124.

Het bedrag, verkregen door Cofinimmo als gevolg van de overdracht van de toekomstige huurgelden, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, in de mate waarin de overdracht van de huurgelden tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd moet worden met het bedrag van de toekomstige overgedragen huren (hierna 'de verminderde waarde'). Overeenkomstig Artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde koper van de gebouwen geen recht hebben om de huur ervan te ontvangen.

De progressieve wedersamenstelling van de overgedragen huren zal in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' en wordt toegevoegd aan de verminderde waarde van het gebouw in de activa van de balans. Deze geleidelijke reconstitutie van de niet-verminderde waarde gebeurt op basis van de voorwaarden van de interestvoeten en de inflatie (indexatie) die van kracht waren bij de verkoop en op dit moment in de door de Vennootschap verworven prijs zaten voor de overgedragen vorderingen.

De variaties in de verminderde reële waarde van het gebouw zullen afzonderlijk in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens onderstaande formule:

$$\left( \left( \frac{VW \text{ jaar } n-1}{NVW \text{ jaar } n-1} \right) * \text{Gecumuleerde variatie jaar } n \right) - \left( \left( \frac{VW \text{ jaar } n-2}{NVW \text{ jaar } n-2} \right) * \text{Gecumuleerde variatie jaar } n-1 \right)$$

waarbij:

VW: verminderde reële waarde van het gebouw (i.e. het resultaat van de twee voorgaande alinea's);

NVW: niet-verminderde reële waarde van het gebouw (t.t.z. mochten de toekomstige huurgelden niet overgedragen zijn en zoals berekend door de onafhankelijke deskundigen in functie van de marktomstandigheden bij elke afsluiting);

Gecumuleerde variatie: Gecumuleerde variatie van de niet-verminderde reële waarde sinds het begin van de overdracht van de toekomstige huurgelden.

#### II De Vennootschap als huurder

Bij elk nieuw contract evalueert de Vennootschap of het een huurovereenkomst is in de zin van IFRS 16.. Indien dit het geval is, erkent de Vennootschap een gebruiksrecht op het actief en een overeenkomstige leaseverplichting op het passief (behalve voor leasetermijnen op korte termijn of indien het onderliggend actief een lage waarde heeft, waarvoor de Vennootschap een eenvoudige operationele kost erkent).

## **J. Overige materiële en immateriële vaste activa**

Overige materiële vaste activa en immateriële activa worden verwerkt overeenkomstig respectievelijk IAS 16 en IAS 38 (kostprijsmodel of 'cost model'). Deze activa omvatten geen vastgoedbeleggingen of activa bestemd voor verkoop die vallen onder respectievelijk IAS 40 en IFRS 5 (zie G. en H. hierboven).

Een afschrijving wordt geboekt in de resultatenrekening op lineaire basis over de verwachte economische levensduur, zoals hieronder beschreven :

- installaties 4-10 jaar ;
- meubilair 8-10 jaar ;
- IT hardware 3-4 jaar ;
- software: 4 jaar.

De afschrijving van software kan echter gespreid worden over een langere periode die overeenkomt met de waarschijnlijke gebruiksduur en in overeenstemming is met de snelheid waarmee de economische voordelen van het actief verbruikt worden.

## **K. Publiek-private samenwerkingen ('PPS')**

Met uitzondering van het politiecommissariaat in Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele leasing en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de publiek-private samenwerkingen opgenomen als vordering van financiële leasing. Zij zijn onderworpen aan IFRS 16, IFRIC 12 en SIC 29 (voor meer informatie over PPS: zie 'Vastgoedverslag' en 'Beheersverslag' van het universeel registratiedocument 2023).

## **L. Kas en kasequivalenten**

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

## **M. Eigen vermogen**

De regels betreffende het eigen vermogen geven geen aanleiding tot bijzondere opmerkingen, behalve wat betreft de inbreng van een activiteitstak op 29.10.2021.

Op 29.10.2021 werd de activiteitstak 'kantoren' van Cofinimmo NV ingebracht in Cofinimmo Offices NV, een 100 % dochtervennootschap van Cofinimmo NV. De inbreng omvat alle activa, passiva, rechten en verplichtingen in verband met de genoemde tak van bedrijvigheid.

De bijdrage betrof dus met name de vastgoedbeleggingen 'kantoren' die rechtstreeks door Cofinimmo NV worden aangehouden, de deelnemingen in de dochtervennootschappen die zelf kantoorgebouwen bezitten, financiële schulden, andere activa en passiva in verband met de exploitatie van de kantoren, contracten verbonden aan de werking van de kantoren, evenals het personeel dat zich met de werking van deze gebouwen bezighoudt. Als onderdeel van de bijdrage van de balansposten, gewaardeerd tegen reële waarde (voornamelijk vastgoedbeleggingen), de reëlewaarderreserves (in het eigen vermogen van Cofinimmo NV) met betrekking tot de ingebrachte balansposten werden overgebracht naar de reëlewaarderreserves met betrekking tot de deelnemingen (in het eigen vermogen van Cofinimmo NV), overeenkomstig het advies van de (Belgische) Commissie voor boekhoudkundige normen CBN 2009/15 'De boekhoudkundige verwerking van de inbreng van een bedrijfstak of van een algemeenheid van goederen'. Het resultaat is dat het eigen vermogen van Cofinimmo Offices NV op het ogenblik van de inbreng geen reëlewaarderreserves met betrekking tot de door Cofinimmo ingebrachte balansposten bevat. Deze manier van weergeven heeft geen invloed noch op het totaalbedrag van het eigen vermogen noch op de reserves van Cofinimmo Offices NV. Bovendien heeft dit geen invloed gehad op de geconsolideerde reserves of het geconsolideerde eigen vermogen van de groep.

## **N. Andere langlopende financiële verplichtingen**

'Andere langlopende financiële verplichtingen' omvatten voornamelijk de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten onderschreven door de Vennootschap. De Vennootschap kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'Andere langlopende financiële verplichtingen'.

## **O. Personeelsvoordelen**

Personeelsvoordelen worden geboekt overeenkomstig IAS 19.

## **P. Voorzieningen**

Voorzieningen worden geboekt overeenkomstig IAS 37 (zie Bijlage 31).

## **Q. Handels-en andere schulden**

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd overeenkomstig IFRS 9 (zie Bijlage 25 en 33).

## **R. Operationele opbrengsten**

De operationele opbrengsten omvatten de huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de vastgoeddiensten.

De inkomsten van de huurovereenkomsten worden geboekt in de rubriek 'Huurinkomsten'. Sommige huurovereenkomsten voorzien een gratis gebruikperiode gevolgd door een periode waarin de huurder de overeengekomen huur verschuldigd is. In dat geval wordt het totale bedrag van het te ontvangen contractuele huurgeld tot aan de eerste opzegmogelijkheid door de huurder in het resultaat geboekt (rubriek 'Huurinkomsten') pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst die loopt van de datum van ingebruikname tot aan de datum van die eerste opzegmogelijkheid (i.e. over de vaste looptijd van de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in de kosten. De tegenwaarde van het spreiden van de huurkorting zou een overlopende actiefrekening kunnen zijn die zou kunnen worden gedebiteerd bij het begin van de huurovereenkomst en die zou kunnen overeenkomen met de verschuldigde maar nog niet vervallen huurinkomsten (zonder huurkorting).

Wanneer de onafhankelijke waarderingsdeskundigen de waarde van het desbetreffende gebouw schatten op basis van de methode van de toekomstige geactualiseerde cashflows, integreren ze de totale nog te ontvangen huurgelden in deze waarde. Bijgevolg zou de hierboven vermelde overlopende rekening het deel van de waarde van het gebouw dat de toegezegde huurgelden vertegenwoordigt die al in de resultatenrekening werd opgenomen, maar nog niet verschuldigd is, dubbel boeken. Daarnaast, om dubbele boekingen die het balanstotaal en het eigen vermogen onterecht zouden oplazen te voorkomen, worden de bedragen die via de overlopende rekening zouden zijn geboekt, tegengeboekt en vervangen door een boeking in de rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille'. Na de datum van de eerste opzegmogelijkheid moet er geen verdere beweging in de resultatenrekening worden geboekt, hetgeen wel het geval zou zijn geweest als een overlopende rekening was gebruikt.

Uit het voorgaande resulteert dat het operationele resultaat vóór resultaat op de portefeuille (en dus het nettoresultaat van de kernactiviteiten\* van het analytisch formaat) de huurgelden gespreid over de vaste looptijd van de huurovereenkomst weerspiegelt, terwijl het nettoresultaat de huurgelden weerspiegelt vanaf en naarmate de inning ervan.

De huurvoordelen toegekend aan huurders worden geboekt over de vaste looptijd van de huurovereenkomst. Het gaat om incentives waarbij de eigenaar bepaalde kosten ten laste neemt die de huurder normaal zou moeten dragen, zoals bijvoorbeeld de kosten voor de inrichting van de privatieve ruimten.

## **S. Operationele kosten en financieel resultaat**

### **I Kosten van diensten**

De kost van betaalde diensten, inclusief deze ten laste genomen voor rekening van de huurders, worden opgenomen in de rechtstreekse huurkosten. Hun terugwinning bij de huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

### **II Uitgevoerde werken in de gebouwen**

Afhankelijk van het type werken worden de uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen op drie verschillende manieren geboekt:

- onderhouds- en herstellingskosten die geen bijkomende functionaliteit verlenen of die het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren, worden geboekt als courante kosten van de boekhoudperiode en als vastgoedkosten;
- uitgebreide renovatiewerken: deze worden normaal om de 25 tot 35 jaar uitgevoerd en gaan gepaard met een praktisch volledige heropbouw van het gebouw waarbij, in de meeste gevallen, het bestaande geraamte hergebruikt wordt en de recentste bouwtechnieken toegepast worden. Bij de voltooiing van dergelijke renovatiewerken kan de eigendom als nieuw worden aanzien. De kosten van deze renovatiewerken worden gekapitaliseerd;
- verbeteringswerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan de eigendom toe te voegen of het comfort aanzienlijk te verbeteren. Deze moeten het mogelijk maken om de huur, en op die manier ook de geschatte huurwaarde, te verhogen. De kosten van deze werken worden gekapitaliseerd voor zover de deskundige normaliter zijn waardering van de eigendom pro tanto verhoogt. Voorbeeld: installatie van een airconditioningsysteem waar er voorheen nog geen bestond.

De werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria gedurende het stadium van voorbereiding van het budget. Kosten die worden gekapitaliseerd omvatten materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en interesten gedurende de constructieperiode.

### **III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten**

Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere extra kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de verwervingskosten van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook beschouwd als onderdeel van de verwervingskosten wanneer deze plaatsvindt in het kader van een onrechtstreekse investering via de verwerving van een vennootschap die een vastgoedbelegging bezit.

Commissies betaald bij de verkoop van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen. De waarderingskosten van de gebouwen en de technische waarderingskosten worden altijd in courante uitgaven opgenomen.

### **IV Financieel resultaat**

De nettofinancieringskosten omvatten de te betalen interesten op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, alsook de winsten en verliezen op afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de resultatenrekeningen (zie punt F).

Rente-inkomsten worden pro rata temporis in de resultatenrekeningen geboekt, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

Dividendinkomsten worden in de resultatenrekeningen geboekt op de dag dat het dividend wordt bekendgemaakt.

## **T. Belasting op het resultaat**

De belasting op het resultaat wordt verwerkt overeenkomstig IAS 12 (zie Bijlage 19).

## U. Exit Taks en uitgestelde belastingen

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap zonder specifiek fiscaal stelsel als een GVV (of GVBF), of als gevolg van een fusie van een vennootschap zonder specifiek fiscaal stelsel met een GVV (of GVBF).

Wanneer de vennootschap die geen GVV (of GVBF) is maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde om het gebouw op marktwaarde te brengen, rekening houdend met een geplande fusie- of erkenningsdatum.

Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekening. Wanneer de erkenning verkregen is of de fusie gerealiseerd is, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekening geboekt.

Dezelfde behandeling wordt mutatis mutandis toegepast op Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel.

In het geval van vennootschappen die niet in aanmerking komen voor de GVV-, SIIC-, of FBI-stelsels, wordt een uitgestelde belasting geboekt op de niet-gerealiseerde verschillen van de vastgoedbeleggingen, voor zover vereist door IAS 12:

- voor alle belastbare tijdelijke verschillen moet een uitgestelde belastingverplichting worden opgenomen, behalve voor zover de uitgestelde belastingverplichting voortvloeit uit: (a) de eerste opname van goodwill; dan wel (b) de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die: (i) geen bedrijfscombinatie is; (ii) op het moment van de transactie geen invloed heeft op de commerciële winst of de fiscale winst (het fiscaal verlies), en (iii) op het moment van de transactie geen aanleiding geeft tot gelijke belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen;
- voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen moet een uitgestelde belastingvordering worden opgenomen, in zoverre het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het verrekenbare tijdelijke verschil kan worden verrekend, tenzij de uitgestelde belastingvordering voortvloeit uit de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die: (a) geen bedrijfscombinatie is; (b) op het moment van de transactie geen invloed heeft op de commerciële winst of de fiscale winst (het fiscaal verlies), en (c) op het moment van de transactie geen aanleiding geeft tot gelijke belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen.

## V. Aandelenopties

Betalingen in aandelen toegekend aan werknemers en leden van het uitvoerend comité werden gewaardeerd tegen de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum (zie Bijlage 42). De laatste toekenning was in 2016 (zie het bezoldigingsverslag in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van het universele registratiedocument).

## W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

In overeenkomst met IAS 1 blz. 122, hebben de oordelen die het management zich heeft gevormd bij de toepassing van de door de entiteit gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en die het meest significante effect hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen, betrekking op de classificatie van huurovereenkomsten (zie punt I. hierboven) en de classificatie van de vastgoedtransacties (zie hieronder).

Wanneer vastgoed wordt verworven door de verwerving van aandelen in vennootschappen, gebruikt de groep het percentage van de in bezit zijnde aandelen en de bevoegdheid om bestuurders te benoemen om te bepalen of de groep gezamenlijke of uitsluitende zeggenschap uitoefent. Wanneer een actief voldoet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, zoals gedefinieerd in IFRS 3, herwaardeert de groep de activa en verplichtingen verworven in een dergelijke combinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoed is bepaald op basis van de waarde die is vastgesteld door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen (meer informatie is te vinden in Bijlage 40).

In overeenkomst met IAS 1 blz. 125, is een entiteit verplicht om informatie te verschaffen over de veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden aan het eind van de verslagperiode die een wezenlijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van de boekwaarde van activa en verplichtingen in het volgende boekjaar. Dit is van toepassing op de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop, de reële waarde van financiële instrumenten, reële waarde van de deelnemingen en voorzieningen, zoals beschreven in Bijlage 48.



## BIJLAGE 3 – OPERATIONEEL RISICOBEBEER

Onder operationeel risico verstaat Cofinimmo het risico op verlies als gevolg van onaangepaste procedures of falen van het beheer.

Cofinimmo beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een clause waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse aan een extern ratingbureau gevraagd. Aan huurders die niet tot de overheidssector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijkse of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijkse provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,056% van de totale omzet voor de periode 1996-2023. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een hervestiging van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen die de onderhouds- en herstellingskosten bepalen. Deze kosten worden opgevolgd door het team dat de gebouwen beheert, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- het leegstands niveau van de kantoorgebouwen en het huurdersverloop die de uitgaven voor de onverhuurde oppervlakten, de verhuurkosten, de kosten voor renovaties, de kortingen verleend aan nieuwe klanten, enz. bepalen. Het actieve commerciële portefeuillebeheer beoogt het minimaliseren van deze kosten.

De gebouwen voor de gezondheidszorg en het distributienet zijn bijna volledig bezet. De eerstgenoemde worden verhuurd aan exploitantengroepen waarvan de kredietwaardigheid jaarlijks wordt geanalyseerd.

De laatste worden verhuurd aan grote bedrijven. De scenario's van hervestiging of reconversie aan het einde van de huurovereenkomst worden zorgvuldig geanalyseerd en tijdig voorbereid. Kleinere eigendommen die deel uitmaken van de distributienetten worden verkocht wanneer de huurder ze verlaat.

De bouw- en renovatieprojecten worden voorbereid en gecontroleerd door het Project Managementteam van Cofinimmo om ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet Cofinimmo een beroep op externe specialisten in projectbeheer.

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 2.546,55 miljoen EUR<sup>1</sup> tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 2.544,57 miljoen EUR op 31.12.2023, grondwaarde inbegrepen.

Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer. (Meer details over het beheer van het financiële risico van Cofinimmo vindt u in Bijlage 25).

<sup>1</sup> Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker, noch deze met betrekking tot financiële leasing.

## BIJLAGE 4 – VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

*Niet van toepassing.*

**BIJLAGE 5 – SECTORINFORMATIE**

| RESULTATENREKENING   | Distributie-netwerken |               | Zorgvastgoed   |                |                  |                  | Niet toegewezen bedragen |                  | Totaal           |                  |
|--|-----------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | België                |               | Frankrijk      |                | België           |                  |                          |                  |                  |                  |
|  | 2023                  | 2022          | 2023           | 2022           | 2023             | 2022             | 2023                     | 2022             | 2023             | 2022             |
| Netto huurresultaat  | 1.655                 | 1.463         | 11.436         | 9.874          | 83.151           | 75.390           | 0                        | 0                | 96.242           | 86.727           |
| Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten                      | 650                   | -1.182        | 11.340         | 9.857          | 82.537           | 75.074           | -23                      | -5               | 94.504           | 83.744           |
| Beheerkosten vastgoed  | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0                | 0                | -15.819                  | -15.057          | -15.819          | -15.057          |
| Algemene kosten van de vennootschap                                    | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0                | 0                | -6.780                   | -6.453           | -6.780           | -6.453           |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa | 0                     | 0             | 2.826          | 0              | 2.736            | 0                | 0                        | 572              | 5.562            | 572              |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                   | -301                  | 27            | 2.648          | -1.073         | -18.279          | 45.144           | 0                        | 0                | -15.931          | 44.098           |
| Ander portefeuilleresultaat  | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0                | 0                | -3.471                   | -3.656           | -3.471           | -3.656           |
| <b>Operationeel resultaat</b>  | <b>349</b>            | <b>-1.155</b> | <b>16.814</b>  | <b>8.784</b>   | <b>66.994</b>    | <b>120.218</b>   | <b>-26.093</b>           | <b>-24.598</b>   | <b>58.065</b>    | <b>103.249</b>   |
| Financieel resultaat   | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0                | 0                | -108.391                 | 378.484          | -108.391         | 378.484          |
| Belastingen  | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0                | 0                | -1.541                   | -76              | -1.541           | -76              |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>   | <b>349</b>            | <b>-1.155</b> | <b>16.814</b>  | <b>8.784</b>   | <b>66.994</b>    | <b>120.218</b>   | <b>-136.024</b>          | <b>353.810</b>   | <b>-51.866</b>   | <b>481.657</b>   |
|  |                       |               |                |                |                  |                  |                          |                  |                  |                  |
|  |                       |               |                |                |                  |                  |                          |                  |                  |                  |
| <b>BALANS</b>  |                       |               |                |                |                  |                  |                          |                  |                  |                  |
|  |                       |               |                |                |                  |                  |                          |                  |                  |                  |
| Activa   |                       |               |                |                |                  |                  |                          |                  |                  |                  |
| Vastgoedbeleggingen  | 29.704                | 29.954        | 199.030        | 189.220        | 1.453.589        | 1.491.147        | 0                        | 0                | 1.682.323        | 1.710.322        |
| Activa bestemd voor verkoop  | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                        | 0                | 0                | 0                |
| Andere activa  | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0                | 0                | 4.448.177                | 4.379.470        | 4.448.177        | 4.379.470        |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   | <b>29.704</b>         | <b>29.954</b> | <b>199.030</b> | <b>189.220</b> | <b>1.453.589</b> | <b>1.491.147</b> | <b>4.448.177</b>         | <b>4.379.470</b> | <b>6.130.500</b> | <b>6.089.792</b> |
| Eigen vermogen   | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0                | 0                | 3.626.464                | 3.637.197        | 3.626.464        | 3.637.197        |
| Verplichtingen   | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0                | 0                | 2.504.036                | 2.452.594        | 2.504.036        | 2.452.594        |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                         | <b>0</b>              | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>6.130.500</b>         | <b>6.089.792</b> | <b>6.130.500</b> | <b>6.089.792</b> |

**BIJLAGE 6 – HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN**

| (x € 1.000)   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Huurinkomsten   | 97.244        | 87.825        |
| Potentiële brutohuurinkomst   | 98.999        | 87.829        |
| Huurleegstand <sup>1</sup>  | -1.755        | -4            |
| Huurkortingen <sup>2</sup>  | -1.002        | -997          |
| Huurvoordelen toegekend aan huurders                                | 0             | -101          |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten <sup>3</sup> | 0             | 0             |
| <b>Huurinkomsten</b>  | <b>96.242</b> | <b>86.727</b> |
| <b>Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Te betalen huur voor verhuurde ruimten                              | 0             | 0             |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen                          | -47           | 0             |
| Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen        | 0             | 0             |
| <b>Met verhuur verbonden kosten</b>                                 | <b>-47</b>    | <b>0</b>      |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>   | <b>96.195</b> | <b>86.727</b> |

Behoudens uitzondering, is een indexeringsvoorziening in de huurovereenkomsten die de Vennootschap afsluit.

Cofinimmo verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en financiële leasingen. Enkel de inkomsten uit gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten.

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige en wordt hernomen in de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens de proportie vermeld in Bijlage 2. Het betreft een niet-recurrente post, die immers afhankelijk is van de hypothesen van de deskundige met betrekking tot de vastgoedmarktvoorwaarden.

**Totale huurinkomsten**

Wanneer een huurcontract wordt geclassificeerd als een financiële leasing, wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat Cofinimmo in de plaats een vordering van financiële leasing heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in 'kapitaal' en 'interessen': het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de vorderingen van financiële leasingen in het bezit van Cofinimmo afgeboekt, het interestgedeelte wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Bijgevolg gaat alleen het interestgedeelte via de resultatenrekeningen.

**Totaalbedrag van de inkomsten uit de gebouwen in het bezit van Cofinimmo krachtens de gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten**

| (x € 1.000)  | 2023           | 2022          |
|--|----------------|---------------|
| Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten          | 96.242         | 86.727        |
| Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten | 6.487          | 6.011         |
| Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten | 2.099          | 2.015         |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>104.828</b> | <b>94.753</b> |

**Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31 december**

| (x 1.000 EUR)                                   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Gewone verhuringen</b>                       | <b>1.532.536</b> | <b>1.425.457</b> |
| Op minder dan één jaar                          | 97.573           | 83.015           |
| Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar  | 97.391           | 83.015           |
| Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar | 95.610           | 83.015           |
| Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar | 94.146           | 83.001           |
| Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar | 93.345           | 83.001           |
| Op meer dan vijf jaar                           | 1.054.470        | 1.010.411        |
| <b>Financiële leasing</b>                       | <b>212.231</b>   | <b>202.038</b>   |
| Op minder dan één jaar                          | 5.320            | 4.714            |
| Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar  | 5.267            | 4.565            |
| Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar | 5.263            | 4.512            |
| Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar | 5.384            | 4.508            |
| Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar | 5.376            | 4.629            |
| Op meer dan vijf jaar                           | 185.621          | 179.110          |
| <b>TOTAAL</b>                                   | <b>1.744.767</b> | <b>1.627.495</b> |

<sup>1</sup> De potentiële brutohuurinkomst stemmen overeen met de som van de effectief ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

<sup>2</sup> De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarde.

<sup>3</sup> De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekening opgenomen.

**BIJLAGE 7 – NETTO HERDECORATIEKOSTEN<sup>4</sup>**

| (x € 1.000)   | 2023       | 2022     |
|---|------------|----------|
| Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur <sup>5</sup> | 996        | 0        |
| Recuperatie van vastgoedkosten  | -23        | 0        |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>972</b> | <b>0</b> |

**BIJLAGE 8 – HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN**

| (x € 1.000)   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b> | <b>2.358</b>  | <b>2.274</b>  |
| Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar   | 484           | 201           |
| Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                                     | 1.874         | 2.073         |
| <b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>                 | <b>-2.605</b> | <b>-2.417</b> |
| Huurlasten gedragen door de eigenaar  | -574          | -223          |
| Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen  | -2.031        | -2.194        |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>-247</b>   | <b>-143</b>   |

De huurvoorwaarden voorzien gewoonlijk dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurder via doorrekening door de eigenaar. Een aantal huurcontracten van de Vennootschap voorziet echter dat bepaalde lasten of belastingen ten laste blijven van de eigenaar.

**BIJLAGE 9 – TECHNISCHE KOSTEN**

| (x € 1.000)  | 2023        | 2022         |
|--|-------------|--------------|
| <b>Recurrente technische kosten</b>  | <b>-232</b> | <b>1.287</b> |
| Herstellingen  | -390        | 1.189        |
| Verzekeringspremies  | 158         | 98           |
| <b>Niet-recurrente technische kosten</b>   | <b>242</b>  | <b>1.162</b> |
| Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)                         | 237         | 1.210        |
| Schadegevallen   | 5           | -48          |
| Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten                         | -8          | -55          |
| Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen | 13          | 8            |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>10</b>   | <b>2.449</b> |

**BIJLAGE 10 – COMMERCIEËLE KOSTEN**

| (x € 1.000)                            | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|
| Makelaarscommissies                    | 0          | 0          |
| Publiciteit                            | 0          | 0          |
| Diverse erelonen en andere deskundigen | 353        | 167        |
| <b>TOTAAL</b>                          | <b>353</b> | <b>167</b> |

**BIJLAGE 11 – BEHEERKOSTEN**

De beheerkosten worden opgedeeld in de kosten voor het portefeuillebeheer en de andere kosten.

**Beheerkosten vastgoed**

Deze kosten omvatten de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de maatschappelijke zetel van de Vennootschap en de erelonen betaald aan derden. De van huurders ontvangen beheervergoedingen die gedeeltelijk de beheerkosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Het beheer van de portefeuille wordt intern uitgevoerd.

**Algemene kosten van de vennootschap**

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit die het stelsel van GVV geniet. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier onrechtstreeks in een vastgoedportefeuille te investeren. Een deel van de studiekosten met betrekking tot de groei van Cofinimmo valt tevens onder deze categorie. De interne kosten voor het beheer van de portefeuille en de algemene kosten van de vennootschap worden als volgt opgesplitst:

<sup>4</sup> Volgens bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie 'Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.

<sup>5</sup> De kosten op wederinstandstelling, min de kosten op huurschade worden volgens hun aard op niet-regelmatige wijze gemaakt tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar.

| (x 1.000 EUR)  | Beheerkosten vastgoed |               | Algemene kosten |              | TOTAAL        |               |
|--|-----------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|
|  | 2023                  | 2022          | 2023            | 2022         | 2023          | 2022          |
| <b>Kosten van de zetel</b>                           | <b>2.884</b>          | <b>2.510</b>  | <b>1.236</b>    | <b>1.076</b> | <b>4.119</b>  | <b>3.586</b>  |
| <b>Erelonen betaald aan derde partijen</b>           | <b>3.524</b>          | <b>4.281</b>  | <b>1.510</b>    | <b>1.835</b> | <b>5.035</b>  | <b>6.116</b>  |
| Recurrente   | 3.034                 | 3.368         | 1.300           | 1.443        | 4.334         | 4.812         |
| Niet-recurrente                                      | 491                   | 913           | 210             | 391          | 701           | 1.304         |
| <b>Public relations, communicatie en publiciteit</b> | <b>521</b>            | <b>562</b>    | <b>223</b>      | <b>241</b>   | <b>745</b>    | <b>802</b>    |
| <b>Personeelskosten</b>                              | <b>8.024</b>          | <b>6.377</b>  | <b>3.439</b>    | <b>2.733</b> | <b>11.463</b> | <b>9.110</b>  |
| Bezoldigingen  | 5.296                 | 3.480         | 2.270           | 1.492        | 7.565         | 4.972         |
| Sociale zekerheid                                    | 1.586                 | 1.632         | 680             | 699          | 2.266         | 2.331         |
| Pensioenen en andere uitkeringen                     | 1.142                 | 1.265         | 490             | 542          | 1.632         | 1.807         |
| <b>Taksen en wettelijke kosten</b>                   | <b>865</b>            | <b>1.327</b>  | <b>371</b>      | <b>569</b>   | <b>1.236</b>  | <b>1.896</b>  |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>15.819</b>         | <b>15.057</b> | <b>6.780</b>    | <b>6.453</b> | <b>22.599</b> | <b>21.510</b> |

De honoraria van de vastgoeddeskundigen voor 2023 bedragen 378.474 EUR (excl. BTW) en omvatten zowel terugkerende als eenmalige vergoedingen. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

#### Groepsverzekering

De groepsverzekering die Cofinimmo afsloot voor haar medewerkers en Directieleden houdt de volgende verstrekkingen in:

- betaling van een kapitaal 'Leven' ten gunste van de aangeslotene in geval van leven op datum van de pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' ten gunste van de begunstigde in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de datum van de pensionering;
- betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige niet-professioneel gerelateerde ziekte;
- premievrijstelling in dezelfde gevallen.

Ter bescherming van de werknemers voorziet de Wet van 18.12.2015, die beoogt de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen te waarborgen en het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen te versterken, dat voor de medewerkers van Cofinimmo een minimumrendement op het gedeelte 'Leven' van de premies gewaarborgd is.

Dit minimumrendement bedraagt 3,75% van de bruto premies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25% van de premies (ZT) voor de patronale bijdragen tot 31.12.2015. Sinds 2016 daalde het door de wet opgelegde minimumrendement voor aanvullende pensioenen tot 1,75%.

De door de verzekeraar gewaarborgde rente bedraagt 0,1 %. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken.

#### Emolumenten van de commissaris

De vaste emolumenten van de Commissaris KPMG, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 192.500 EUR (excl. btw). De honoraria van de Groep KPMG voor non-audit diensten bedroegen 80.500 EUR (excl. btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De Commissaris bevestigt dat de regel van '70 % (art. 3:64 van het WVV.)' werd gerespecteerd voor het jaar 2023.

| (x € 1.000)   | 2023       | 2022       |
|---|------------|------------|
| <b>Emolumenten van de Commissaris</b>   | <b>273</b> | <b>235</b> |
| Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris                   | 193        | 174        |
| Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo | 81         | 62         |
| Andere attesteringsopdrachten   | 33         | 62         |
| Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor                                | 48         | 0          |
| <b>Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris</b>             | <b>0</b>   | <b>68</b>  |
| Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo | 0          | 68         |
| Andere attesteringsopdrachten   | 0          | 0          |
| Opdrachten van fiscale raadgeving   | 0          | 0          |
| Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor                                | 0          | 68         |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>273</b> | <b>304</b> |

## BIJLAGE 12 – RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA

| (x € 1.000)  | 2023         | 2022       |
|--|--------------|------------|
| <b>Verkoop van vastgoedbeleggingen</b>   |              |            |
| Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)                             | 47.917       | 0          |
| Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa) | -42.355      | 0          |
| <b>SUBTOTAAL</b>   | <b>5.562</b> | <b>0</b>   |
| <b>Verkoop van andere niet-financiële activa</b>   | <b>0</b>     | <b>572</b> |
| Netto verkoop van andere niet-financiële activa  | 0            | 572        |
| Overige  | 0            | 0          |
| <b>SUBTOTAAL</b>   | <b>0</b>     | <b>572</b> |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>5.562</b> | <b>572</b> |

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren.

**BIJLAGE 13 – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

| (x € 1.000)  | 2023           | 2022          |
|--|----------------|---------------|
| Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 33.479         | 53.409        |
| Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -49.411        | -9.311        |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>-15.931</b> | <b>44.098</b> |

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de gebouwen wordt voorgesteld in Bijlage 23.

**BIJLAGE 14 – ANDER RESULTAAT OP PORTEFEUILLE**

| (x € 1.000)                                     | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Variatie in uitgestelde belastingen             | -1.048        | 1.040         |
| Terugname van niet-ervallen verschuldigde huren | -1.842        | -3.888        |
| Overige   | -580          | -808          |
| <b>TOTAAL</b>                                   | <b>-3.471</b> | <b>-3.656</b> |

De terugname van de niet-ervallen verschuldigde huren, erkend in de loop van de periode, resulteert uit de toepassing van de boekhoudmethode beschreven in Bijlage 2, punt P.

**BIJLAGE 15 – FINANCIËLE INKOMSTEN**

| (x € 1.000)   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken                              | 6.487          | 6.011          |
| Netto meerwaarden op de verkoop van financiële leasevorderingen en dergelijke | 0              | 0              |
| Ontvangen interesten en dividenden  | 162.545        | 153.001        |
| Overige financiële inkomsten  | 114            | 175            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>169.146</b> | <b>159.186</b> |

**BIJLAGE 16 – NETTO-INTERESTKOSTEN**

| (x € 1.000)   | 2023           | 2022          |
|---|----------------|---------------|
| <b>Nominale interesten op leningen</b>  | <b>59.738</b>  | <b>17.570</b> |
| Bilaterale leningen - vlottende rente   | 10.188         | 2.173         |
| Handelspapier - vlottende rente   | 37.879         | 3.202         |
| Investeringskredieten - vlottende of vaste rente  | 7              | 11            |
| Obligaties - vaste rente  | 11.663         | 12.183        |
| Converteerbare obligaties   | 0              | 0             |
| <b>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</b>   | <b>2.747</b>   | <b>2.229</b>  |
| <b>Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>  | <b>8.272</b>   | <b>6.508</b>  |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | 8.272          | 6.508         |
| <b>Opbrengsten die voortvloeiën uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>   | <b>-37.345</b> | <b>-1.942</b> |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | -37.345        | -1.942        |
| <b>Andere interestkosten<sup>6</sup></b>  | <b>4.503</b>   | <b>1.692</b>  |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>37.915</b>  | <b>26.056</b> |

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,53% (2022 : 1,22%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 2,68% (2022: 1,02%) dat overeenkomt met de leningen aan geamortiseerde kostprijs.<sup>7</sup> Cofinimmo bezit geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

**BIJLAGE 17 – ANDERE FINANCIËLE KOSTEN**

| (x € 1.000)                       | 2023         | 2022         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Bankkosten en andere commissies   | 558          | 505          |
| Rente op intercompany vorderingen | 5.564        | 561          |
| Overige                           | 32           | 3            |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>6.154</b> | <b>1.069</b> |

<sup>6</sup> Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

<sup>7</sup> De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2023 : 66.988 KEUR / 2022 : 21.491 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen'. De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2023 : -29.073 KEUR / 2022 : 4.566 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeiën uit toegelaten afdekkingsinstrumenten'.

**BIJLAGE 18 – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**

| (x € 1.000)   | 2023            | 2022           |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding                  | 0               | 0              |
| Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen                           | 0               | 0              |
| <b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>   | <b>-67.596</b>  | <b>191.046</b> |
| Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding <sup>8</sup> | -67.596         | 191.046        |
| Converteerbare obligaties   | 0               | 0              |
| <b>Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa</b>   | <b>-165.872</b> | <b>55.377</b>  |
| Negatieve variaties in effecten   | -216.331        | -121.926       |
| Positieve variaties in effecten   | 50.459          | 177.303        |
| <b>Overige</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>-233.468</b> | <b>246.423</b> |

**BIJLAGE 19 – INKOMSTENBELASTINGEN**

| (x € 1.000)  | 2023         | 2022      |
|--|--------------|-----------|
| Resultaat vóór belastingen   | -50.325      | 481.733   |
| Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel | 50.325       | -481.733  |
| Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven           | 2.518        | 1.439     |
| Belasting aan het tarief van 25,00%                                | 630          | 360       |
| Overige  | 911          | -284      |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>1.541</b> | <b>76</b> |

**BIJLAGE 20 – RESULTAAT PER AANDEEL**

| (in EUR)   | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| Netto resultaat van de periode                                 | -51.866.385  | 481.657.326  |
| Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode | 34.067.897   | 32.000.642   |
| <b>Netto resultaat per aandeel</b>                             | <b>-1,52</b> | <b>15,05</b> |

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de periode van -51.866.385 EUR (2022 : 481.657.326 EUR) en op een aantal van 34.067.897 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2023 (2022 : 32.000.642).

**DIVIDEND PER AANDEEL**

| (in EUR)   | Uit te keren in 2024 | Uitgekeerd in 2023 |
|--|----------------------|--------------------|
| Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders | 227.807.617          | 203.681.272        |
| Bruto dividend per gewoon aandeel                      | 6,20                 | 6,20               |
| Netto dividend per gewoon aandeel                      | 4,34                 | 4,34               |

Voor het boekjaar 2023 zal een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,34 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 227.807.616,80 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2024. Het aantal aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2023 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 36.743.164.

De Raad van Bestuur stelt het recht op dividend voor de overige 22.311<sup>9</sup> eigen aandelen te annuleren.

Vanaf 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing die op de toegekende dividenden van toepassing is 30 %. De Belgische wetgeving voorziet in vrijstellingen die de ontvangers van dividenden kunnen laten gelden in functie van hun statuut en de te vervullen voorwaarden. Anderzijds voorzien de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing in verminderingen van de bronbelastingen op dividenden.

<sup>8</sup> De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van KEUR 22.683 KEUR (2022 : 200.100 KEUR) en een kost van 90.280 KEUR (2022: 9.055 KEUR)

<sup>9</sup> Tijdens het eerste kwartaal van 2024, werden 200 eigen aandelen omgezet en deze genieten van een dividend met betrekking tot het boekjaar 2023

**AANDELEN**

| Aantal   | Gewone aandelen   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2023              | 2022              |
| <b>Aantal aandelen (A)</b>                           |                   |                   |
| <b>OP 01.01</b>                                      | <b>32.877.729</b> | <b>31.695.481</b> |
| Kapitaalverhoging                                    | 3.887.746         | 1.182.248         |
| <b>OP 31.12</b>                                      | <b>36.765.475</b> | <b>32.877.729</b> |
| <b>Eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo (B)</b> |                   |                   |
| <b>OP 01.01</b>                                      | <b>31.575</b>     | <b>37.123</b>     |
| Eigen aandelen (verkocht/ aangekocht) netto          | -9.064            | -5.548            |
| <b>OP 31.12</b>                                      | <b>22.511</b>     | <b>31.575</b>     |
| <b>Aantal aandelen in omloop (A-B)</b>               |                   |                   |
| <b>OP 01.01</b>                                      | <b>32.846.154</b> | <b>31.658.358</b> |
| <b>OP 31.12</b>                                      | <b>36.742.964</b> | <b>32.846.154</b> |

**AANDELENCATEGORIEËN**

Sinds 12.07.2019 wordt het kapitaal van Cofinimmo uitsluitend door gewone aandelen vertegenwoordigd.

**Gewone aandelen:** de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2023. De gewone aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels.

**Aandelen in bezit van Cofinimmo:** op 31.12.2023 bezat Cofinimmo 22.511 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2022: 31.575).

Overeenkomstig de Wet van 14.12.2005 inzake de afschaffing van de aandelen aan toonder, zoals gewijzigd bij de Wet van 21.12.2013, is de Vennootschap overgegaan tot de verkoop van de fysieke aandelen die nog in omloop waren. Haar Commissaris heeft een verslag overgemaakt dat de conformiteit van de gevolgde procedure voor de verkoop attesteert.

**TOEGESTAAN KAPITAAL**

Op 07.06.2021 heeft de Buitengewone Algemene Vergadering de Raad van Bestuur een nieuwe machtiging verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van deze vergadering in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De Raad van Bestuur is bijgevolg gemachtigd om het kapitaal in één of meer malen te verhogen tot een maximumbedrag van :

1. 804.800.000 EUR, zijnde 50% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld, met de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap,
2. 321.900.000 EUR, zijnde 20% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend
3. 160.900.000 EUR, zijnde 10% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 voor :
  - a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura,
  - b) kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht of hun recht van onherleidbare toewijzing uit te oefenen, of
  - c) elke andere vorm van kapitaalverhoging, met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging in geen geval mag worden verhoogd met een bedrag dat hoger is dan EUR 1.287.600.000, zijnde het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen in verband met het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur maakte in 2023 gebruik van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een keuzedividend voor een bedrag van 32.151.769,48 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 12.114.312,24 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 05.06.2023.

Op 10.05.2023 verleende de buitengewone algemene vergadering aan de raad van bestuur een nieuwe machtiging voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van het proces-verbaal van deze vergadering in het Belgisch Staatsblad.

De raad van bestuur is aldus gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag van :

1. 880.935.810,00 EUR, hetzij 50 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2021, voor kapitaalverhogingen door inbrengen in cash die de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap voorziet ;
2. 352.374.324,00 EUR, hetzij 20 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2021, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend ;
3. 176.187.162,00 EUR, hetzij 10 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2021, voor :
  - a. kapitaalverhogingen door inbreng in natura ;
  - b. kapitaalverhogingen door inbreng in cash, zonder mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht uit te oefenen ; of
  - c. elke andere vorm van kapitaalverhoging,



met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging in geen geval kan verhoogd worden boven 1.409.497.296,00 EUR, zijnde het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen inzake toegestaan kapitaal.

Op datum van de afsluiting van dit document, heeft de raad van bestuur van deze machtiging gebruik gemaakt in het kader van:

1. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap AMLINE NV voor een bedrag van 21.460.735,68 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 7.341.210,56 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 07.07.2023 ;
2. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een vordering voor een bedrag van 5.438.975,43 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 1.768.184,52 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 13.07.2023;
3. de kapitaalverhoging door inbreng in cash via accelerated bookbuilding voor een bedrag van 149.287.402,75 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 17.860.897,25 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 09.10.2023.

De Raad van Bestuur wordt speciaal gemachtigd, voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 15.01.2020, voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te vervreemden (zelfs over the counter) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de beurs op de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de beurs op de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, in onderpand nemen), zonder dat Cofinimmo op enig ogenblik meer dan 10% van het totaal van de uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2023, bezat Cofinimmo 22.511 eigen aandelen.

## **BIJLAGE 21 – GOODWILL**

Niet van toepassing.

**BIJLAGE 22 – VASTGOEDBELEGGINGEN**

| (x € 1.000)   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| Gebbruksrecht vastgoedbeleggingen                                 | 0                | 0                |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur                                 | 1.649.325        | 1.650.154        |
| Projectontwikkelingen   | 32.998           | 60.168           |
| Vaste activa voor eigen gebruik                                   | 0                | 0                |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>1.682.323</b> | <b>1.710.322</b> |
| <b>Gebbruksrecht vastgoedbeleggingen</b>                          | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
| <b>Op 01.01</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Gebbruksrecht   | 0                | 0                |
| Variaties in de reële waarde                                      | 0                | 0                |
| <b>Op 31.12</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>                          | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
| <b>Op 01.01</b>   | <b>1.650.154</b> | <b>1.488.505</b> |
| Gekapitaliseerde uitgaven   | 13.904           | 8.687            |
| Verwervingen <sup>10</sup>  | 0                | 96.782           |
| Overdrachten van/naar projectontwikkelingen                       | 40.728           | 11.843           |
| Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)     | 0                | 0                |
| Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa) | -42.355          | 0                |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren               | 0                | 0                |
| Overdracht van bedrijfstak  | 0                | 0                |
| Variaties in de reële waarde                                      | -13.106          | 44.336           |
| <b>Op 31.12</b>   | <b>1.649.325</b> | <b>1.650.154</b> |
| <b>Ontwikkelingsprojecten</b>                                     | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
| <b>Op 01.01</b>   | <b>60.168</b>    | <b>32.477</b>    |
| Investerings  | 16.384           | 12.702           |
| Verwervingen <sup>11</sup>  | 0                | 27.070           |
| Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur           | -40.728          | -11.843          |
| Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa) | 0                | 0                |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren               | 0                | 0                |
| Overdracht van bedrijfstak  | 0                | 0                |
| Variaties in de reële waarde                                      | -2.826           | -238             |
| <b>Op 31.12</b>   | <b>32.998</b>    | <b>60.168</b>    |
| <b>Vaste activa voor eigen gebruik</b>                            | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
| <b>Op 01.01</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Investerings  | 0                | 0                |
| Overdracht van bedrijfstak  | 0                | 0                |
| Variaties in de reële waarde                                      | 0                | 0                |
| <b>Op 31.12</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN**

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan de prijs waarvoor een gebouw verhandeld kan worden tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in twee fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elk gebouw (zie methodes hierna).

In een tweede fase trekken de deskundigen van de investeringswaarde een geschat bedrag voor transactiekosten af die de koper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren om de reële waarde te kunnen bepalen (de reële waarde verhoogd met de door de belegger te betalen transactiekosten is gelijk aan de investeringswaarde).

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden de geplande investeringen (met inbegrip van de klimaatgerelateerde investeringen) doorgegeven aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, die onder meer rekening houden met de kwaliteit van de eigendommen op de datum van de waardebeoordeling. Concreet kunnen waarderingsdeskundigen in hun schattingen een 'green premium' toepassen voor de activa met de hoogste kwaliteit op het gebied van ESG (of een 'brown discount' voor de activa met de laagste kwaliteit), weerspiegeld in het rendement en/of in de geschatte huurwaarde. De groep is dan ook van oordeel dat de klimaataspecten geïntegreerd zijn in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

In België is de overdracht van eigendom in principe onderworpen aan overdrachtsrechten. Het bedrag van deze rechten is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het bedrag van de te betalen rechten, zijn slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

<sup>10</sup> Verwervingen omvatten vastgoed dat verworven werd in contanten, in ruil voor aandelen of als gevolg van fusies.

De waaier aan mogelijkheden van vastgoedoverdracht en hun overeenstemmende rechten zijn voornamelijk de volgende:

- verkoopovereenkomsten voor vastgoed: 12,5 % voor goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië, 12 % voor goederen gelegen in Vlaanderen ;
- verkoop van vastgoed onder het makelaarsregime: 4,0 % tot 8,0 %, volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor vastgoed (tot 99 jaar voor het opstalrecht en voor het erfpachtrecht): 2,0 %;
- verkoopovereenkomsten voor vastgoed waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van vastgoed tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten enz.

Het effectieve percentage van de overdrachtsrechten varieert van 0% tot 12,5%. Het is onmogelijk te voorspellen welk percentage van toepassing zal zijn bij de overdracht van een gegeven vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvond.

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux) die betrokken zijn bij de periodieke waardebeoordeling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%.

In de loop van 2016 hebben dezelfde deskundigen dit percentage grondig geherevalueerd op basis van de recente transacties. Als gevolg van deze herevaluatie werd dit percentage behouden op 2,5%.

Voor de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR, dient men rekening te houden met overdrachtsrechten van 12,0% tot 12,5% volgens het Gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedroegen de transactiekosten toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedportefeuille 45,5 miljoen EUR. Dit bedrag werd geboekt onder een aparte rubriek van het eigen vermogen 'Impact op de reële waarde en geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'.

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2023 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 307,60 miljoen EUR of 8,37 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevatstelsel, 7,96 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 694 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.665,71 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 6,37% zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de geconsolideerde cijfers van de groep.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen buiten België gelegen, variëren als volgt :

- voor transacties met betrekking tot de zorgvastgoed gelegen in Frankrijk, is de verwervingskost 6,20 % of 6,90 %, afhankelijk van het departement waarin het actief is gelegen en 1,80 % voor de activa van minder dan vijf jaar oud. Een extra belasting van 0,60 % wordt toegepast op overdrachtsrechten voor activa in Île-de-France ;

## BEPALING VAN HET EVALUATIELEVEL VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Voor de waardebeoordeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Cofinimmo gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

| (x € 1.000)                          | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Soort activa<sup>11</sup></b>     | <b>Niveau 3</b>  | <b>Niveau 3</b>  |
| <b>Zorgvastgoed</b>                  | <b>1.652.619</b> | <b>1.680.367</b> |
| België                               | 1.439.787        | 1.460.226        |
| Frankrijk                            | 186.330          | 166.470          |
| Zorgvastgoed in ontwikkeling         | 26.501           | 53.671           |
| <b>Distributienetwerken</b>          | <b>29.704</b>    | <b>29.954</b>    |
| België                               | 23.208           | 23.458           |
| Distributienetwerken in ontwikkeling | 6.496            | 6.496            |
| <b>Totaal</b>                        | <b>1.682.323</b> | <b>1.710.322</b> |

<sup>11</sup> De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in:

- Niveau 1: genoteerde prijzen observeerbaar op de activamarkten;
- Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1;
- Niveau 3: niet-observeerbare gegevens.

## GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODES

Op basis van een multicriteria werkwijze gebruiken de vastgoeddeskundigen de volgende waarderingmethoden:

### De inkomstenbenadering

#### a) De kapitalisatiemethode

De kapitalisatiemethode beschouwt de huidige inkomsten op basis van contractuele huren die worden gekapitaliseerd tot het einde van het huidige contract, en de markthuur die eeuwigheid wordt gekapitaliseerd en naar een netto actuele waarde wordt gebracht.

De verwachte toekomstige inkomst (kasstromen) houdt rekening met:

- Niet-teruggevorderde kosten of belastingen in een markt waar terugvordering van de huurder gebruikelijk is ;
- Renovatiewerkzaamheden of uitgestelde herstellingen die op de waarderingsdatum nodig zijn om de huur te kunnen blijven ontvangen en/of de geschatte markthuur te bereiken (dit kunnen ESG-verbeteringen zijn) ;
- Andere ongebruikelijke kosten of opbrengsten.

Het is belangrijk te begrijpen dat in deze 'kapitalisatie'-methode toekomstige huurgroei en inflatie impliciet in het rendement zitten en dat er geen toekomstige exit wordt gemodelleerd. Daarom wordt dit beschouwd als een 'statische' of 'impliciete groei'-methode.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de onafhankelijke waarderingdeskundige op basis van vergelijkspunten en waargenomen marktomstandigheden. Het rendement dient de intrinsieke risico's van de sector te weerspiegelen (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, enz.), alsook de specifieke factoren die relevant zijn aan het individuele eigendom.

De structuur van de berekening kan de vorm aannemen van een 'termijn en reversie' (waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de contractuele inkomsten tijdens de huurperiode en theoretische inkomsten in eeuwigheid na de huurperiode) of een 'hardcore' markthuur die in eeuwigheid wordt gekapitaliseerd waarop aanpassingen worden uitgevoerd om rekening te houden met contractuele huren die zich boven of onder het marktniveau bevinden.

#### b) Actualisatie van de financiële stromen methode (discounted cash flow - 'DCF')

De actualisatie van de financiële stromen methode is vergelijkbaar en houdt rekening met vergelijkbare verwachte kosten en opbrengsten. In dit geval worden huurgroei en inflatie expliciet gemodelleerd over een periode die gelijk kan zijn aan de resterende huurperiode of gelijk aan een vaste periode (over het algemeen tussen 10 en 18 jaar, maar dit kan variëren) waarbij aan het einde van deze periode een eindwaarde wordt berekend. Een disconteringsvoet wordt toegepast op de verwachte netto kasstroom en eindwaarde om zo te komen tot een actuele waarde.

De actuele waarde bestaat uit de som van :

- De verdisconteerde netto kasstroom over de gemodelleerde periode ;
- De verdisconteerde eindwaarde aan het einde van de gemodelleerde periode. Deze waarde kan rekening houden met een veronderstelling van verlenging van het huurcontract door de huurder of een veronderstelling van leegstand die gebruikt wordt om de resterende waarde te berekenen of een combinatie van beide.

### De vergelijkingsmethode

Als er rechtstreeks vergelijkbaar bewijs is van verkoopprijzen van zeer identieke of soortgelijke vastgoed, houden onafhankelijke waarderingdeskundigen hier in de eerste plaats rekening mee. Bij commercieel vastgoed is dit echter ongebruikelijk omdat elk vastgoed doorgaans unieke kenmerken heeft in termen van ligging, huursituatie enz. Onafhankelijke waarderingdeskundigen zullen echter altijd rekening houden met de marktgegevens en de eenheidsprijzen vergelijken met op de markt verkochte en te koop vastgoed.

Bij residentieel vastgoed voor bewoning wordt vaak de voorkeur gegeven aan direct vergelijking omdat de transacties talrijker zijn.

### De residuele methode

De residuele methode wordt gebruikt om de waarde te bepalen van braakliggende grond die klaar is voor ontwikkeling of van grond en gebouw(en) met het potentieel voor herontwikkeling of renovatie.

Dit impliceert dat het beoogde gebruik van het project bekend of te voorzien is op een kwalitatieve (planning) en kwantitatieve manier (aantal vierkante meters dat kan worden ontwikkeld, toekomstige huurprijzen, enz.).

De residuele methode omvat de schatting van de 'bruto ontwikkelingswaarde' van het terrein of de gebouwen in ontwikkelde of herontwikkelde vorm, via de vergelijkings- of investeringsmethode.

De waarde wordt verkregen door alle verwachte kosten af te trekken van de 'bruto ontwikkelingswaarde'. In deze kosten worden de sloop van bestaande gebouwen, ontwerpkosten, infrastructuurwerken, bouwkosten, honoraria van professionals, agentschapskosten en de interesten voor de financiering van de ontwikkeling inbegrepen. Een zogenaamde 'ontwikkelaarsmarge' wordt ook afgetrokken van de bruto ontwikkelingswaarde om het waargenomen risico van de operatie weer te geven.

De resulterende waarde wordt op zijn minst gecontroleerd aan de hand van andere marktindicatoren, als deze bestaan. Als bijvoorbeeld, een eigendom is gewaardeerd met behulp van een methode binnen de inkomstenbenadering, zal het vaak nodig zijn om de resulterende eindwaarde per vierkante meter te vergelijken met prijzen die op de markt zijn waargenomen voor soortgelijk vastgoed op de waarderingsdatum. De waarde van ontwikkelingsgronden of gebouwen die bestemd zijn om te worden herontwikkeld of ingrijpend te worden gerenoveerd, zal ook worden vergeleken met verkopen van soortgelijke activa op basis van een prijs per te ontwikkelen vierkante meter.

### Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2023 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

Activa bestemd voor verkoop worden in de balans op een afzonderlijke lijn opgenomen tegen reële waarde, zelfs indien de toekomstige verkoopprijs gekend is op de waarderingsdatum.

Voor gebouwen waarvoor verschillende waarderingmethoden werden gehanteerd, is de reële waarde het gemiddelde van het resultaat van deze methodes.

Tijdens het jaar 2023 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de norm IFRS 13). Bovendien werd in 2023 niets gewijzigd aan de waarderingmethoden voor vastgoedbeleggingen.

## Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet-observeerbare gegevens

| (x 1.000 EUR)                                    |                  |
|--|------------------|
| <b>Reële waarde op 31/12/2022</b>                | <b>1.710.322</b> |
| Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening | -15.931          |
| Verwervingen                                     | 0                |
| Uitbreidingen/herontwikkelingen                  | 0                |
| Investerings                                     | 30.288           |
| Terugname van overgedragen huren                 | 0                |
| Overdracht van bedrijfstak                       | 0                |
| Verkopen   | -42.355          |
| <b>Reële waarde op 31/12/2023</b>                | <b>1.682.323</b> |

**KWANTITATIEVE INFORMATIE OVER DE WAARDERING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN, GEBASEERD OP NIET-OBSERVEERBARE GEGEVENS (NIVEAU 3)**

De kwantitatieve informatie in deze tabellen is afkomstig uit verschillende verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De gegevens hierna zijn de uiterste waarden en het gewogen gemiddelde van de hypothesen die gebruikt worden bij de vaststelling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De laagste actualisatievoet worden toegepast op uitzonderlijke toestanden.

(x 1.000 EUR)

| Soort activa                        | Reële waarde op 31.12.2023 | Waarderingsmethode             | Niet-observeerbare gegevens                 | Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2023 | Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2022 |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---|--|--|
| <b>ZORGVASTGOED</b>                 | <b>1.652.619</b>           |                                |   |  |  |
| <b>België</b>                       | <b>1.439.787</b>           | Actualisatie van de kasstromen | GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> ) | <b>61 - 241 (150)</b>                            | 64 - 236 (142)                                   |
|                                     |                            |                                | Actualisatiegraad (in %)                    | <b>4,73 - 11,00 (5,86)</b>                       | 3,90 - 8,95 (5,46)                               |
|                                     |                            |                                | Kapitalisatiegraad (in %)                   | <b>4,87 - 13,09 (6,53)</b>                       | 4,86 - 10,64 (7,42)                              |
|                                     |                            |                                | Inflatie (in %)                             | <b>2,35 - 2,50 (2,40)</b>                        | 2,00 - 2,40 (2,29)                               |
|                                     |                            |                                | Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde   | GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> )      | <b>61 - 261 (152)</b>                            |
|                                     |                            |                                | Kapitalisatiegraad (in %)                   | <b>4,30 - 11,00 (5,54)</b>                       | 3,73 - 8,95 (5,22)                               |
| <b>Frankrijk</b>                    | <b>186.330</b>             | Actualisatie van de kasstromen | GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> ) | <b>79 - 265 (170)</b>                            | 79 - 245 (161)                                   |
|                                     |                            |                                | Actualisatiegraad (in %)                    | <b>4,50 - 5,00 (4,54)</b>                        | 4,00 - 7,00 (4,13)                               |
|                                     |                            |                                | Kapitalisatiegraad (in %)                   | <b>5,95 - 7,50 (6,73)</b>                        | 5,00 - 10,00 (6,18)                              |
|                                     |                            |                                | Inflatie (in %)                             | <b>3,15 - 3,15 (3,15)</b>                        | 3,15 - 3,15 (3,15)                               |
|                                     |                            |                                | Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde   | GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> )      | <b>79 - 265 (170)</b>                            |
|                                     |                            |                                | Kapitalisatiegraad (in %)                   | <b>5,13 - 14,85 (6,72)</b>                       | 4,78 - 42,02 (7,16)                              |
| <b>ZORGVASTGOED IN ONTWIKKELING</b> | <b>26.501</b>              | Restwaarde                     | GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> ) | <b>111 - 146 (129)</b>                           | 111 - 167 (136)                                  |
|                                     |                            |                                | Kapitalisatiegraad (in %)                   | <b>4,45 - 5,50 (4,57)</b>                        | 4,00 - 5,50 (4,29)                               |
|                                     |                            |                                | Kosten bij voltooiing <sup>12</sup>         |  |  |
|                                     |                            |                                | Inflatie (in %)                             | <b>3,15 - 3,15 (3,15)</b>                        | 2,00 - 3,15 (2,49)                               |
| <b>DISTRIBUTIENETWERKEN</b>         | <b>29.704</b>              |                                |   |  |  |
| <b>TOTAAL</b>                       | <b>1.682.323</b>           |                                |   |  |  |

<sup>12</sup> De kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn specifiek voor elk project (bedragen en vorderingsstaat).

## GEVOELIGHEID VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VOOR DE VARIATIES IN DE NIET-OBSERVEERBARE GEGEVENS

Een toename met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 113.665 KEUR. Een daling met 10% van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 101.821 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 110.792 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 134.722 KEUR.

Een wijziging van de kapitalisatievoet met  $\pm 0,5$  % en een wijziging met  $\pm 10$  % in de Geschatte Huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar.

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m<sup>2</sup> per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

Voor de vastgoedbeleggingen in aanbouw wordt de reële waarde beïnvloed door het al dan niet respecteren van het budget en van de duurtijd van de verwezenlijking, initieel voorzien in het project.

### Waarderingsproces

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen op driemaandelijke basis gewaardeerd aan de hand van waarderingsverslagen die door onafhankelijke en gekwalificeerde deskundigen worden opgesteld.

De onafhankelijke externe deskundigen worden aangesteld voor een periode van drie jaar, na goedkeuring door de Raad van Bestuur en het Auditcomité en onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA. De selectiecriteria omvatten de marktkennis, de reputatie, de onafhankelijkheid en de toepassing van de beroepsnormen.

De externe deskundigen bepalen

- of de reële waarde van een goed op betrouwbare wijze kan worden bepaald;
- welke waarderingsmethode voor elk beleggingsvastgoed moet worden toegepast;
- de weerhouden hypothesen voor de niet observeerbare gegevens die in de waarderingsmethodes worden gebruikt.

De weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens:

De DCF-methode wordt toegepast voor de sectoren zorgvastgoed en vastgoed van distributienetten. Voor deze wordt::

- De resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet opgenomen via de verdisconteringsvoet en kapitalisatierentevoet bij vertrek (exit yield), inclusief een factor van veroudering van het gebouw. In alle gevallen is deze resterende economische levensduur op zijn minst gelijk aan de resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst
- De langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) voor gebouwen bestemd voor woon-zorgcentra nul omdat al deze activa volledig worden verhuurd aan één huurder (exclusief antennes).

De activeringsmethode wordt toegepast voor alle sectoren. Voor deze wordt:

- De resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet erkend door de gebruikte kapitalisatierentevoet, inclusief een factor van veroudering van het gebouw.
- De langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) over het algemeen nul voor alle activa in uitbating in de beoordeelde portefeuilles. Indien van toepassing, worden enkele leegstand gerelateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen.
- De hypothesen die voor de waardebepaling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen worden driemaandijks tussen de Directie en de deskundigen besproken. Er worden ook externe referenties onderzocht.

## GEBRUIK VAN DE GEBOUWEN

De Directie is van oordeel dat het huidige gebruik van haar vastgoedbeleggingen dat in reële waarde in de balans is geboekt, optimaal is, gezien de mogelijkheden die de huurmarkt biedt en de technische specificaties.

### Overdracht van huurvorderingen

De eigendommen onder overdracht van huurvorderingen maakten deel uit van de inbreng van de tak van bedrijvigheid op 29 oktober 2021. Vanaf 31.12.2021 bezit Cofinimmo NV dit soort vastgoed niet meer.

**BIJLAGE 23 – UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

| (x € 1.000)                       | 2023           | 2022          |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur | -13.106        | 44.336        |
| Ontwikkelingsprojecten            | -2.826         | -238          |
| Vaste activa voor eigen gebruik   | 0              | 0             |
| Activa aangehouden voor verkoop   | 0              | 0             |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>-15.931</b> | <b>44.098</b> |

Deze rubriek omvat de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van gebouwen bestemd voor verkoop.

**BIJLAGE 24 – IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

| (x € 1.000)                     | Immateriële vaste activa |              | Andere materiële vaste activa |               |
|---------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------------|---------------|
|                                 | 2023                     | 2022         | 2023                          | 2022          |
| <b>Op 01.01</b>                 | <b>2.374</b>             | <b>2.486</b> | <b>2.178</b>                  | <b>1.772</b>  |
| <b>Verwervingen</b>             | <b>406</b>               | <b>547</b>   | <b>702</b>                    | <b>1.390</b>  |
| Informaticasoftware             | 406                      | 547          | 0                             | 0             |
| Meubilair en kantoorapparatuur  | 0                        | 0            | 26                            | 630           |
| Gebruiksrechten volgens IFRS 16 | 0                        | 0            | 676                           | 760           |
| <b>Afschrijvingen</b>           | <b>-652</b>              | <b>-660</b>  | <b>-992</b>                   | <b>-1.013</b> |
| Informaticasoftware             | -652                     | -660         | 0                             | 0             |
| Meubilair en kantoorapparatuur  | 0                        | 0            | -422                          | -362          |
| Gebruiksrechten volgens IFRS 16 | 0                        | 0            | -570                          | -651          |
| <b>Uitgebruiknames</b>          | <b>0</b>                 | <b>0</b>     | <b>0</b>                      | <b>32</b>     |
| Informaticasoftware             | 0                        | 0            | 0                             | 0             |
| Meubilair en kantoorapparatuur  | 0                        | 0            | 0                             | 32            |
| Gebruiksrechten volgens IFRS 16 | 0                        | 0            | 0                             | 0             |
| <b>Op 31.12</b>                 | <b>2.128</b>             | <b>2.374</b> | <b>1.889</b>                  | <b>2.178</b>  |

De immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa zijn uitsluitend vaste activa voor eigen gebruik.

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- Meubilair: 10% tot 12,5%
- Informatica-apparatuur: 25%-33%
- informaticasoftware: 25%

De afschrijving van software kan echter worden gespreid over een langere periode die overeenkomt met de waarschijnlijke gebruiksperiode en met de mate van verbruik van de economische voordelen die aan het actief verbonden zijn.

**BIJLAGE 25 – FINANCIËLE INSTRUMENTEN****A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten**

De IFRS 9 norm definieert drie hoofdcategorieën in termen van classificatie van financiële activa en verplichtingen, d.w.z. aangeduid als 'aangewezen aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat', 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' en 'gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'. IFRS 9 definieert ook twee andere classificatiecategorieën: 'aangewezen aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat' en 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat'.

De waardevermindering van financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en leasingvorderingen, leidt de initiële toepassing van het verwachte kredietverliesmodel in overeenstemming met IFRS 9, tot een snellere opname van kredietverliezen in vergelijking met het patroon van kredietverliezen opgelopen in overeenstemming met IAS 39. Gezien de relatief kleine bedragen aan handelsvorderingen en financiële leases, gecombineerd met laag kredietrisico, heeft dit geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo.

In de onderstaande tabel kunnen er belangrijke verschillen blijken tussen de bedragen in de kolom "financiële activa of passiva gewaardeerd tegen afgeschreven kostprijs" en de bedragen in de kolom "fair value" (voornamelijk voor vorderingen en voor obligaties met een vaste interestvoet). Dit wordt verklaard door de verschillende methode om deze twee soorten bedragen te berekenen. De ene is gebaseerd op historische kosten, de andere op marktparameters die voortdurend veranderen.

(x € 1.000)

| 31/12/2023  | Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Aangehouden voor transactie doeleinden | Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs | Reële waarde     | Opgelopen niet vervallen interesten | Niveau van de reële waarde |
|---|--|--|---|------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| <b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>                        | <b>1.896.015</b>                                   | <b>83.626</b>                          | <b>2.400.924</b>  | <b>4.419.478</b> | <b>0</b>                            |                            |
| <b>Afgeleide instrumenten</b>                         |  | <b>83.626</b>                          |   | <b>83.626</b>    | <b>0</b>                            |                            |
| Afgeleide instrumenten                                |  | 83.626                                 |   | 83.626           | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Deelnemingen</b>                                   | <b>1.896.015</b>                                   |  |   | <b>1.896.015</b> |                                     | <b>Niveau 3</b>            |
| <b>Kredieten en vorderingen</b>                       |  |  | <b>2.400.924</b>  | <b>2.439.837</b> | <b>0</b>                            |                            |
| Leningen aan verbonden vennootschappen                |  |  | 2.306.298   | 2.306.298        | 0                                   | Niveau 2                   |
| Langlopende vorderingen van financiële leasing        |  |  | 94.451  | 133.363          | 0                                   | Niveau 2                   |
| Andere langlopende vorderingen                        |  |  | 176   | 176              | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA</b>                    |  | <b>573</b>                             | <b>19.830</b>   | <b>21.304</b>    | <b>0</b>                            |                            |
| <b>Afgeleide instrumenten</b>                         |  | <b>573</b>                             |   | <b>573</b>       | <b>0</b>                            |                            |
| Afgeleide instrumenten                                |  | 573                                    |   | 573              | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Kredieten en vorderingen</b>                       |  |  | <b>17.886</b>   | <b>18.787</b>    | <b>0</b>                            |                            |
| Kortlopende vorderingen van financiële leasing        |  |  | 2.187   | 3.087            | 0                                   | Niveau 2                   |
| Handelsvorderingen                                    |  |  | 15.700  | 15.700           | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Kas en kasequivalenten</b>                         |  |  | <b>1.944</b>  | <b>1.944</b>     |                                     | <b>Niveau 2</b>            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>1.896.015</b>                                   | <b>84.199</b>                          | <b>2.420.754</b>  | <b>4.440.781</b> | <b>0</b>                            |                            |
| <b>LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>          | <b>0</b>   | <b>5.440</b>                           | <b>1.577.361</b>  | <b>1.434.559</b> | <b>6.872</b>                        |                            |
| <b>Langlopende financiële schulden</b>                | <b>0</b>   |  | <b>1.467.103</b>  | <b>1.318.860</b> | <b>6.872</b>                        |                            |
| Obligaties  |  |  | 1.073.872   | 927.438          | 5.331                               | Niveau 2                   |
| Converteerbare obligaties                             |  |  |   | 0                | 0                                   | Niveau 1                   |
| Kredietinstellingen                                   |  |  | 315.107   | 315.107          | 679                                 | Niveau 2                   |
| Handelspapier lange termijn                           |  |  | 76.000  | 74.191           | 862                                 | Niveau 2                   |
| Ontvangen huurwaarborgen                              |  |  | 1.161   | 1.161            |                                     | Niveau 2                   |
| <b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>   | <b>5.440</b>                                       | <b>110.258</b>                         | <b>115.699</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>                            |                            |
| Afgeleide instrumenten                                | 5.440  |  |   | 5.440            |                                     | Niveau 2                   |
| Leningen aan verbonden vennootschappen                |  |  | 110.258   | 110.258          |                                     |                            |
| Overige   |  |  | 0   | 0                |                                     | Niveau 2                   |
| <b>KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>          | <b>0</b>   | <b>0</b>                               | <b>863.380</b>  | <b>862.646</b>   | <b>0</b>                            |                            |
| <b>Kortlopende financiële schulden</b>                | <b>0</b>   | <b>0</b>                               | <b>846.194</b>  | <b>845.461</b>   | <b>0</b>                            |                            |
| Handelspapier   |  |  | 787.000   | 787.000          |                                     | Niveau 2                   |
| Obligaties  |  |  | 55.000  | 54.284           |                                     | Niveau 2                   |
| Converteerbare obligaties                             | 0  |  |   |                  | 0                                   | Niveau 1                   |
| Kredietinstellingen                                   |  |  | 4.176   | 4.176            |                                     | Niveau 2                   |
| Andere  |  |  | 18  |                  |                                     | Niveau 2                   |
| <b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>                               | <b>0</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>                            |                            |
| Afgeleide instrumenten                                | 0  | 0                                      |   | 0                | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b> |  |  | <b>17.186</b>   | <b>17.186</b>    | <b>0</b>                            | <b>Niveau 2</b>            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>0</b>   | <b>5.440</b>                           | <b>2.440.741</b>  | <b>2.297.205</b> | <b>6.872</b>                        |                            |



(x € 1.000)

| 31/12/2022  | Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Aangehouden voor transactie doeleinden | Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs | Reële waarde     | Opgelopen niet vervallen interesten | Niveau van de reële waarde |
|---|--|--|---|------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| <b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>                        | <b>1.961.689</b>                                   | <b>147.170</b>                         | <b>2.204.454</b>  | <b>4.338.150</b> | <b>0</b>                            |                            |
| <b>Afgeleide instrumenten</b>                         |  | <b>147.170</b>                         |   | <b>147.170</b>   | <b>0</b>                            |                            |
| Afgeleide instrumenten                                |  | 147.170                                |   | 147.170          | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Deelnemingen</b>                                   | <b>1.961.689</b>                                   |  |   | <b>1.961.689</b> |                                     | <b>Niveau 3</b>            |
| <b>Kredieten en vorderingen</b>                       |  |  | <b>2.204.454</b>  | <b>2.229.291</b> | <b>0</b>                            |                            |
| Leningen aan verbonden vennootschappen                |  |  | 2.109.454   | 2.109.454        | 0                                   | Niveau 2                   |
| Handelsvorderingen                                    |  |  | 94.816  | 119.653          | 0                                   | Niveau 2                   |
| Langlopende vorderingen van financiële leasing        |  |  | 184   | 184              | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA</b>                    |  | <b>642</b>                             | <b>31.039</b>   | <b>32.365</b>    | <b>0</b>                            |                            |
| <b>Afgeleide instrumenten</b>                         |  | <b>642</b>                             |   | <b>642</b>       | <b>0</b>                            |                            |
| Afgeleide instrumenten                                |  | 642                                    |   | 642              | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Kredieten en vorderingen</b>                       |  |  | <b>27.579</b>   | <b>28.263</b>    | <b>0</b>                            |                            |
| Kortlopende vorderingen van financiële leasing        |  |  | 2.611   | 3.294            | 0                                   | Niveau 2                   |
| Handelsvorderingen                                    |  |  | 24.968  | 24.968           | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Kas en kasequivalenten</b>                         |  |  | <b>3.460</b>  | <b>3.460</b>     |                                     | <b>Niveau 2</b>            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>1.961.689</b>                                   | <b>147.812</b>                         | <b>2.235.493</b>  | <b>4.370.515</b> | <b>0</b>                            |                            |
| <b>LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>          | <b>0</b>   | <b>1.504</b>                           | <b>1.519.600</b>  | <b>1.293.679</b> | <b>6.391</b>                        |                            |
| <b>Langlopende financiële schulden</b>                | <b>0</b>   |  | <b>1.424.050</b>  | <b>1.196.624</b> | <b>6.391</b>                        |                            |
| Obligaties  |  |  | 1.116.886   | 894.597          | 5.332                               | Niveau 2                   |
| Converteerbare obligaties                             |  |  |   | 0                | 0                                   | Niveau 1                   |
| Kredietinstellingen                                   |  |  | 229.197   | 229.197          | 354                                 | Niveau 2                   |
| Handelspapier lange termijn                           |  |  | 76.000  | 70.863           | 705                                 | Niveau 2                   |
| Ontvangen huurwaarborgen                              |  |  | 1.161   | 1.161            |                                     | Niveau 2                   |
| <b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>   |  | <b>1.504</b>                           | <b>95.550</b>   | <b>97.055</b>    | <b>0</b>                            |                            |
| Afgeleide instrumenten                                |  | 1.504                                  |   | 1.504            |                                     | Niveau 2                   |
| Leningen aan verbonden vennootschappen                |  |  | 95.550  | 95.550           |                                     |                            |
| Andere  |  |  |   |                  |                                     | Niveau 2                   |
| <b>KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>          | <b>0</b>   | <b>0</b>                               | <b>886.080</b>  | <b>886.066</b>   | <b>0</b>                            |                            |
| <b>Kortlopende financiële schulden</b>                | <b>0</b>   | <b>0</b>                               | <b>852.087</b>  | <b>852.072</b>   | <b>0</b>                            |                            |
| Handelspapier   |  |  | 847.500   | 847.500          |                                     | Niveau 2                   |
| Obligaties  |  |  | 0   | 0                |                                     | Niveau 2                   |
| Converteerbare obligaties                             | 0  |  |   |                  | 0                                   | Niveau 1                   |
| Kredietinstellingen                                   |  |  | 4.572   | 4.572            |                                     | Niveau 2                   |
| Andere  |  |  | 15  |                  | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>   |  | <b>0</b>                               |   | <b>0</b>         | <b>0</b>                            |                            |
| Afgeleide instrumenten                                |  | 0                                      |   | 0                | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b> |  |  | <b>33.993</b>   | <b>33.993</b>    | <b>0</b>                            | <b>Niveau 2</b>            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>0</b>   | <b>1.504</b>                           | <b>2.405.681</b>  | <b>2.179.744</b> | <b>6.391</b>                        |                            |

**Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen**

| (x € 1.000)   | 31/12/2022       | Monétaire variaties <sup>13</sup> |                             | Niet-monetaire variaties |                  |
|---|------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|
|   |                  | Verwervingen                      | Variatie in de reële waarde | 31/12/2023               |                  |
| <b>Langlopende Financiële verplichtingen</b>          | <b>1.300.069</b> | <b>86.234</b>                     | <b>17.295</b>               | <b>-266</b>              | <b>1.441.431</b> |
| <b>Langlopende financiële schulden</b>                | <b>1.203.015</b> | <b>86.234</b>                     | <b>2.586</b>                | <b>-217</b>              | <b>1.325.732</b> |
| Obligaties  | 899.929          |                                   |                             | -218                     | 932.769          |
| Converteerbare obligaties                             | 0                |                                   |                             | 0                        |                  |
| Huurverplichtingen                                    | 806              | 0                                 | 157                         |                          | 963              |
| Kredietinstellingen                                   | 229.551          | 86.234                            |                             | 0                        | 315.785          |
| Handelsschuld - vlottende rente                       | 71.568           |                                   | 2.429                       | 2                        | 75.053           |
| Ontvangen huurwaarborgen                              | 1.161            | 0                                 |                             |                          | 1.161            |
| <b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>   | <b>97.055</b>    | <b>0</b>                          | <b>14.708</b>               | <b>-49</b>               | <b>115.699</b>   |
| Afgeleide instrumenten                                | 1.504            |                                   |                             | -49                      | 5.440            |
| Leningen aan verbonden vennootschappen                | 95.550           |                                   | 14.708                      |                          | 110.258          |
| <b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>          | <b>886.066</b>   | <b>-23.419</b>                    | <b>0</b>                    | <b>-1</b>                | <b>862.646</b>   |
| <b>Kortlopende financiële schulden</b>                | <b>852.072</b>   | <b>-6.611</b>                     | <b>0</b>                    | <b>-1</b>                | <b>845.461</b>   |
| Handelsschuld - vlottende rente                       | 847.500          | -60.500                           |                             |                          | 787.000          |
| Obligaties  | 0                | 54.284                            |                             | -1                       | 54.284           |
| Converteerbare obligaties                             | 0                |                                   |                             |                          |                  |
| Kredietinstellingen                                   | 4.572            | -396                              | 0                           |                          | 4.176            |
| Andere  | 0                |                                   | 0                           |                          |                  |
| <b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>                          | <b>0</b>                    | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| Afgeleide instrumenten                                | 0                |                                   |                             | 0                        |                  |
| <b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b> | <b>33.993</b>    | <b>-16.807</b>                    |                             |                          | <b>17.186</b>    |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>2.186.135</b> | <b>62.816</b>                     | <b>17.295</b>               | <b>-266</b>              | <b>2.304.077</b> |

**REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**

Financiële instrumenten (afgeleide instrumenten, converteerbare obligaties) die na hun initiële boeking in de balans worden gewaardeerd aan reële waarde. De andere financiële instrumenten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs en hun reële waarde wordt gegeven in de bijlage (zie bovenstaande tabel). De reële waarde van financiële instrumenten kan op drie niveaus worden gepresenteerd (1 tot 3). De toewijzing van het niveau hangt af van het observeerbaarheidsniveau van de gehanteerde variabelen voor de evaluatie van het instrument, namelijk :

- niveau 1 : waarderingen van de reële waarde worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen ;
- niveau 2 : waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van gegevens die observeerbaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als andere prijzen dan bedoeld onder niveau 1) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- niveau 3 : waarderingen van de reële waarde hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

**Niveau 1**

De door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties maakten deel uit van een evaluatie van niveau 1.

**Niveau 2**

Alle andere financiële activa en verplichtingen en meer bepaald de afgeleide instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, zijn van niveau 2. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktcoersen. De reële waarde van 'Handelsvorderingen', 'Handelsschulden' en elke andere schuld aan vlottende rente, ligt dicht in de buurt van hun boekhoudwaarde. Bankschulden hebben voornamelijk de vorm van een roll-overkrediet. De berekening van de reële waarde van de 'Vorderingen van financiële leasing' is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten. De berekening van de afgeleide financiële instrumenten is verkregen via het valorisatieprogramma voor afgeleide financiële instrumenten dat beschikbaar is op Bloomberg.

Zie Bijlage 26 voor meer details over de berekening van de vorderingen van financiële leasing.

**Niveau 3**

Cofinimmo heeft op dit ogenblik geen financiële instrumenten die overeenkomen met de definitie van niveau 3, met uitzondering van de deelnemingen. .

**Huurverplichtingen**

| (x 1.000 EUR)                            | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|
| <b>Huurverplichtingen per 01.01.2023</b> | <b>807</b> | <b>670</b> |
| Terugbetaling van de hoofdsom            | 157        | 137        |
| <b>Huurverplichtingen per 31.12.2023</b> | <b>963</b> | <b>807</b> |

<sup>13</sup> Deze wijzigingen houden geen rekening met de mutaties in de leningen aan geassocieerde deelnemingen.

**B. Beheer van het financieel risico****Renterisico**

Omdat Cofinimmo een vastgoedportefeuille op (zeer) lange termijn bezit, is het zeer waarschijnlijk dat haar leningen die een groot deel van die portefeuille financieren op hun vervaldatum door andere leningen zullen worden gefinancierd. Bijgevolg wordt de totale financiële schuld van de vennootschap regelmatig voor een onbepaalde periode hernieuwd. Om redenen van kostenefficiëntie scheidt het financieringsbeleid via schuld van Cofinimmo de activiteit voor het lichten van leningen (liquiditeit en marge op vlottende rente) van het risicobeheer en rentelasten (vastleggen en afdekken van de toekomstige vlottende rente). Een deel van het kapitaal wordt tegen een vlottende rente geleend.

De strategie op dit vlak wordt uitgelegd in het hoofdstuk "financiële bronnen" van het universeel registratiedocument 2023.

**Spreiding van de leningen (lang- en kortlopende) tegen vlottende of vaste rente (berekend in nominale waarde)**

| (x 1.000 EUR)   | 2023             | 2022             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Vlottende rente | 1.260.541        | 1.125.270        |
| Vaste rente     | 1.157.000        | 1.157.000        |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>2.417.541</b> | <b>2.282.270</b> |

In overeenstemming met haar afdekkingsbeleid tegen financiële risico's ('hedging policy') dekt Cofinimmo minstens 50 % van haar totale schuldenportefeuille voor minstens drie jaar af via schulden met vaste rente en contracten op afgeleide rente-instrumenten om de schuld met vlottende rente af te dekken.

De banken die tegenpartij zijn in deze IRS-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. Cofinimmo waakt er evenwel over dat de periodes en vastleggingsdata van de afgeleide rentecontracten overeenkomen met de hernieuwingsperiodes en de data voor de rentebepaling van deze leningen.

Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking. Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vaste rente werd afgesloten, is de schuld een dekking van de reële waarde. Volgens de vereisten van IFRS 9 is dit valabel als een efficiëntiest wordt uitgevoerd en een document dat de dekking rechtvaardigt, wordt opgesteld. Hoewel alle financiële instrumenten zijn uitgegeven of aangehouden voor de afdekking van risico's op interestvoeten waarbij Cofinimmo geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven onder de categorie 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat' onder IFRS 9 en zijn niet gedocumenteerd voor indekking.

Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar de impact van de rentevariatie op het nettoresultaat van de kernactiviteiten gepresenteerd. Een variatie van de rentevoet zal het niet-afgedekte gedeelte van de vlottende schuld rechtstreeks via een stijging of daling van de interestlasten beïnvloeden. Een variatie van de rentevoet zal ook een variatie in de reële waarde van de IRS tot gevolg hebben, wat in de resultatenrekening wordt geboekt.

**Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie met 1 % van de rentevoet op het eigen vermogen en de resultatenrekening**

| (x miljoen EUR) | 2023                |                | 2022                |                |
|-----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                 | Resultaten-rekening | Eigen Vermogen | Resultaten-rekening | Eigen Vermogen |
| +1%             | -0,18               | 0,00           | 5,23                | 0,00           |
| -1%             | 0,18                | 0,00           | -0,49               | 0,00           |

Bovenstaande tabel toont dat een stijging van de rentetarieven met 1% in 2024 een verlies van -0,18 miljoen EUR zou opleveren terwijl deze in 2023 een winst van 5,23 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Door de renteaafdekking in 2024 zou een daling van de rentetarieven met 1% een beperkte winst van 0,18 miljoen EUR opleveren terwijl dit in 2023 een verlies van -0,49 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet direct beïnvloed door een wijziging van de rentetarieven.

In een context waarin de rente sterk positief is geworden, wordt het verschil tussen 2022 en 2023 in het geval van een rentestijging voornamelijk verklaard door de daling van de gemiddelde dekking van ongeveer 100% die in het volgende jaar wordt verwacht.

**Kredietrisico**

In het kader van haar activiteiten, heeft Cofinimmo te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. Cofinimmo handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen. Financiële tegenpartijen aan wie Cofinimmo schulden heeft, hebben een externe 'investment grade' rating (een minimale rating van BBB- volgens het ratingbureau Standard & Poor's). De tegenpartijen waarbij Cofinimmo vorderingen heeft, hebben ook een externe 'investment grade' rating. Cofinimmo voert een beleid dat erop gericht is geen relaties met financiële tegenpartijen te onderhouden die niet voldoen aan dit criterium. Het klantenrisico is gemengd door de diversificatie van de klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurovereenkomst.

**Prijrisico**

De groep is niet langer blootgesteld aan prijrisico's na de conversie van de converteerbare obligaties in 2021.

**Valutarisico**

Sinds juli 2021 is Cofinimmo actief in het Verenigd Koninkrijk. De Groep bezit drie verpleegtehuizen en genereert een zeer beperkt deel (<1%) van haar inkomsten en kosten in het Verenigd Koninkrijk, zodat de Groep thans is blootgesteld aan een valutarisico.

De Groep heeft een beleid ingevoerd ter afdekking van zijn valutarisico na zijn eerste investering buiten de eurozone. Dit beleid wordt onder meer gekenmerkt door de invoering van een natuurlijke afdekking van het wisselkoersrisico, waardoor dit risico op het niveau van Cofinimmo kan worden beperkt. Momenteel leent Cofinimmo een bedrag van bijna 40 miljoen GBP van haar schuldeisers die bilaterale kredieten in meerdere valuta ter beschikking hebben gesteld. Deze externe leningen, die worden aangegaan tegen vlottende rentevoeten en gedeeltelijk worden gedekt via de intekening op een IRS in GBP (zie deel C. van deze toelichting), worden gebruikt voor de toekenning van een interne lening van ongeveer 40 miljoen GBP aan de dochteronderneming in het Verenigd Koninkrijk. Cofinimmo NV is dus momenteel niet erg gevoelig voor wisselkoersrisico's.

Aangezien de functionele munt van de Groep de euro is, kunnen wisselkoersschommelingen ook een invloed hebben op de huurinkomsten en de kosten die in het Verenigd Koninkrijk worden verkregen en gemaakt. Aangezien deze posten van de resultatenrekening momenteel beperkt zijn, is Cofinimmo niet erg gevoelig voor dit wisselkoersrisico.

In het kader van haar indekkingsbeleid, heeft Cofinimmo eveneens de mogelijkheid om indekkingsinstrumenten (afgeleide producten) te contracteren voor bestaande wisselrisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2023 maakte Cofinimmo geen gebruik van synthetische indekkingsinstrumenten. De blootstelling aan het wisselkoersrisico wordt thans periodiek opnieuw bezien en in het geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta.

Ondanks het gevoerde afdekkingsbeleid kunnen wisselkoersschommelingen een invloed hebben op de waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk, op de huurinkomsten en op het nettoresultaat van Cofinimmo, die in euro worden uitgedrukt. Een stijging of daling van de GBP/EUR-wisselkoers met 5% zou een effect hebben van ongeveer +/- €1 miljoen op het nettoresultaat (enkel statutair) van Cofinimmo.

**Liquiditeitsrisico**

Het liquiditeitsrisico is beperkt door de diversificatie van financieringsbronnen en door herfinanciering van de financiële schuld, minstens één jaar voor de vervaldatum ervan.

**Liquiditeitsverplichting op de vervaldata**

| (x 1.000 EUR)      | 2023             | 2022             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Eén tot twee jaar  | 72.357           | 297.755          |
| Twee tot vijf jaar | 375.853          | 703.724          |
| Meer dan vijf jaar | 1.145.200        | 1.116.743        |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>1.593.411</b> | <b>2.118.221</b> |

**NIET-GEbruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn**

| (x 1.000 EUR)                      | 2023      | 2022      |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Die vervallen binnen het jaar      | 62.000    | 0         |
| Die vervallen na meer dan een jaar | 1.385.518 | 1.468.428 |

**Zekerheidsstelling**

Op 31.12.2023 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 48.582.013 EUR (2022 : 48.865.766 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2023 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

**C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten****Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten**

Cofinimmo gebruikt op 31.12.2023 IRS, Floors en Caps (renteopties met een maximum van 0.5%) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten..

**Interest Rate Swap (IRS)**

Een IRS is een rentetermijncontract waarmee Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente inruilt. Het detail van de IRS contracten is opgenomen in de tabel op de volgende bladzijde.

**Floors**

Een floor is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen betaling van een eenmalige premie, een vlottende rentevoet ontvangt wanneer deze laatste onder een bepaalde drempel daalt (bv. 0%), en dit tijdens een bepaalde toekomstige periode. De door Cofinimmo aangekochte floors worden gedekt door IRS om beschermd te zijn tegen een stijging en om voordeel te halen uit een daling van de rente.

**Caps**

Een cap is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen de betaling van een eenmalige premie, een vlottende rente ontvangt als deze een bepaalde drempel (bvb. 0%) overschrijdt en dit tijdens een bepaalde toekomstige periode. De caps worden beschreven in de tabel op de volgende pagina.

De caps kunnen enige volatiliteit veroorzaken aangezien het renterisico pas wordt afgedekt vanaf het bereiken van het strike-niveau (momenteel 0% of 0,5%).

**Schulden met vlottende rente op 31.12.2023 afgedekt door afgeleide instrumenten**

De schuld met vlottende rente (1.261 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (2.420 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

| (x 1.000 EUR)   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Financiële schulden</b>  | <b>2.419.765</b> | <b>2.378.095</b> |
| Converteerbare obligaties   | 0                | 0                |
| Obligaties met vaste rente (Handelspapier met vaste rente inbegrepen)               | -1.157.000       | -1.157.000       |
| Leningen met vaste rente  | 0                | 0                |
| Overige (ontvangen huurwaarborgen, accrued interest, lease)                         | -2.223           | -275             |
| <b>Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten</b> | <b>1.260.541</b> | <b>1.220.820</b> |

Zoals beschreven in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen', bestaat het financieel beleid van Cofinimmo erin een schuldgraad van ongeveer 45 % aan te houden, gepaard met een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van afdekkingsinstrumenten (IRS of caps).

Op 31.12.2023 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.261 miljoen EUR.

Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 741 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 300 miljoen EUR.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2024 tot 2029 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

## Afgeleide financiële rente-instrumenten

| Periode gedekt                | Actief/forward | Optie | Uitoefenprijs | Valuta | Vlottende rente | Notioneel 2023 |
|-------------------------------|----------------|-------|---------------|--------|-----------------|----------------|
| 2023 2024 2025 2026 2027 2028 | Actief         | IRS   | 1,48%         | EUR    | 1M              | -17.000        |
| 2023 2024 2025 2026 2027      | Actief         | IRS   | 0,14%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2023 2024 2025                | Actief         | IRS   | 1,18%         | EUR    | 1M              | 25.000         |
| 2023 2024 2025                | Actief         | IRS   | 1,10%         | EUR    | 1M              | 25.000         |
| 2023 2024 2025                | Actief         | IRS   | 1,15%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2023 2024 2025                | Actief         | IRS   | 1,18%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2023 2024 2025                | Actief         | IRS   | 1,12%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2023 2024 2025                | Actief         | IRS   | 0,95%         | EUR    | 1M              | 75.000         |
| 2023 2024 2025                | Actief         | IRS   | 1,00%         | EUR    | 1M              | 110.000        |
| 2023 2024 2025                | Actief         | IRS   | 0,61%         | GBP    | SONIA           | 20.000         |
| 2023 2024                     | Actief         | IRS   | 1,70%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2023 2024                     | Actief         | CAP   | 0,00%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2023                          | Actief         | IRS   | 0,71%         | EUR    | 1M              | 40.000         |
| 2023                          | Actief         | IRS   | 0,80%         | EUR    | 1M              | 60.000         |
| 2023                          | Actief         | IRS   | -0,32%        | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2023                          | Actief         | IRS   | 0,67%         | EUR    | 1M              | 30.000         |
| 2023                          | Actief         | IRS   | 0,78%         | EUR    | 1M              | 20.000         |
| 2023                          | Actief         | CAP   | 0,50%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2023                          | Actief         | CAP   | 0,50%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2024 2025                     | Forward        | IRS   | 0,89%         | EUR    | 1M              | 150.000        |
| 2024                          | Forward        | IRS   | 0,96%         | EUR    | 1M              | 40.000         |
| 2024                          | Forward        | IRS   | 1,05%         | EUR    | 1M              | 60.000         |
| 2024                          | Forward        | IRS   | 0,93%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2024                          | Forward        | IRS   | 0,92%         | EUR    | 1M              | 30.000         |
| 2024                          | Forward        | IRS   | 1,03%         | EUR    | 1M              | 20.000         |
| 2024                          | Forward        | IRS   | 1,45%         | EUR    | 1M              | 150.000        |
| 2025 2026 2027 2028 2029      | Forward        | IRS   | 0,80%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2025 2026 2027 2028           | Forward        | IRS   | 0,91%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2025 2026 2027 2028           | Forward        | IRS   | 0,72%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2025                          | Forward        | IRS   | 1,17%         | EUR    | 1M              | 40.000         |
| 2025                          | Forward        | IRS   | 1,26%         | EUR    | 1M              | 60.000         |
| 2025                          | Forward        | IRS   | 1,14%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2025                          | Forward        | IRS   | 1,13%         | EUR    | 1M              | 30.000         |
| 2025                          | Forward        | IRS   | 1,24%         | EUR    | 1M              | 20.000         |
| 2026 2027 2028 2029           | Forward        | IRS   | -0,08%        | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2026 2027 2028 2029           | Forward        | IRS   | 1,16%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2026 2027 2028 2029           | Forward        | IRS   | -0,10%        | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2026 2027 2028 2029           | Forward        | IRS   | 2,53%         | EUR    | 1M              | 75.000         |
| 2026 2027 2028                | Forward        | IRS   | 0,46%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2026 2027 2028                | Forward        | IRS   | 0,44%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2026 2027 2028                | Forward        | IRS   | -0,05%        | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2026 2027 2028                | Forward        | IRS   | 0,17%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2026 2027 2028                | Forward        | IRS   | 0,17%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2026 2027 2028                | Forward        | IRS   | 1,02%         | EUR    | 1M              | 150.000        |
| 2026 2027                     | Forward        | IRS   | 0,77%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2026                          | Forward        | IRS   | 2,49%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2026                          | Forward        | IRS   | 2,90%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2026                          | Forward        | IRS   | 2,72%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2028 2029 2030                | Forward        | IRS   | 2,71%         | EUR    | 1M              | 50.000         |
| 2028 2029 2030                | Forward        | IRS   | 2,94%         | EUR    | 1M              | 75.000         |
| 2028                          | Forward        | IRS   | 0,21%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2029 2030                     | Forward        | IRS   | 2,66%         | EUR    | 1M              | 100.000        |
| 2029 2030                     | Forward        | IRS   | 2,42%         | EUR    | 1M              | 100.000        |

**Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten**

Deze tabel weerspiegelt voornamelijk de toename van de winst op afdekkingen als gevolg van de sterke stijging van de verwachte variabele rente op de verschillende getoonde looptijden.

| (x 1.000 EUR)      | 2023          | 2022           |
|--------------------|---------------|----------------|
| Een tot twee jaar  | 35.793        | 43.528         |
| Twee tot vijf jaar | 51.522        | 71.726         |
| Meer dan vijf jaar | 5.101         | 33.042         |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>92.416</b> | <b>148.296</b> |

Deze tabellen hieronder stellen de nettoposities van de activa en verplichtingen van de afgeleide financiële instrumenten voor.

**COMPENSATIE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**

| (x 1.000 EUR)                    | Brutobedrag van de geboekte financiële activa | Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie | Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa | Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie |                         | 31/12/2023<br>Nettobedrag |
|----------------------------------|---|---|---|---|-------------------------|---------------------------|
|                                  |   |   |   | Financiële instrumenten   | Ontvangen kaswaarborgen |                           |
| <b>Financiële activa</b>         |   |   |   |   |                         |                           |
| CAP                              | 5.505   |   | 5.505   | 0   |                         | 5.505                     |
| IRS                              | 78.736  |   | 78.736  |   |                         | 78.736                    |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>84.241</b>                                 | <b>0</b>  | <b>84.241</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>                | <b>84.241</b>             |
| <b>Financiële verplichtingen</b> |   |   |   |   |                         |                           |
| IRS                              |   | 5.440   | 5.440   | 0   |                         | 5.440                     |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>5.440</b>                                  | <b>0</b>  | <b>5.440</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                | <b>5.440</b>              |

| (x 1.000 EUR)                    | Brutobedrag van de geboekte financiële activa | Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie | Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa | Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie |                         | 31/12/2022<br>Nettobedrag |
|----------------------------------|---|---|---|---|-------------------------|---------------------------|
|                                  |   |   |   | Financiële instrumenten   | Ontvangen kaswaarborgen |                           |
| <b>Financiële activa</b>         |   |   |   |   |                         |                           |
| CAP                              | 14.541  |   | 14.541  | 0   |                         | 14.541                    |
| IRS                              | 133.271                                       |   | 133.271   |   |                         | 133.271                   |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>147.812</b>                                | <b>0</b>  | <b>147.812</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                | <b>147.812</b>            |
| <b>Financiële verplichtingen</b> |   |   |   |   |                         |                           |
| IRS                              |   | 1.504   | 1.504   | 0   |                         | 1.504                     |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>1.504</b>                                  | <b>0</b>  | <b>1.504</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                | <b>1.504</b>              |

**Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2023. (x 1.000 EUR)**

| Optie  | Periode                       | Uitoefen- prijs | Devise | Vlottende rente | Notionnel 2023 |
|--|-------------------------------|-----------------|--------|-----------------|----------------|
| <b>Aangehouden voor transactiedoeleinden</b> |                               |                 |        |                 |                |
| IRS  | 2023 2024 2025 2026 2027 2028 | 1,48%           | EUR    | 1M              | -17.000        |
| IRS  | 2023 2024 2025 2026 2027      | 0,14%           | EUR    | 1M              | 50.000         |
| IRS  | 2023 2024 2025                | 1,18%           | EUR    | 1M              | 25.000         |
| IRS  | 2023 2024 2025                | 1,10%           | EUR    | 1M              | 25.000         |
| IRS  | 2023 2024 2025                | 1,15%           | EUR    | 1M              | 50.000         |
| IRS  | 2023 2024 2025                | 1,18%           | EUR    | 1M              | 50.000         |
| IRS  | 2023 2024 2025                | 1,12%           | EUR    | 1M              | 50.000         |
| IRS  | 2023 2024 2025                | 0,95%           | EUR    | 1M              | 75.000         |
| IRS  | 2023 2024 2025                | 1,00%           | EUR    | 1M              | 110.000        |
| IRS  | 2023 2024 2025                | 0,61%           | GBP    | SONIA           | 20.000         |
| IRS  | 2023 2024                     | 1,70%           | EUR    | 1M              | 100.000        |
| CAP  | 2023 2024                     | 0,00%           | EUR    | 1M              | 100.000        |
| IRS  | 2023                          | 0,71%           | EUR    | 1M              | 40.000         |
| IRS  | 2023                          | 0,80%           | EUR    | 1M              | 60.000         |
| IRS  | 2023                          | -0,32%          | EUR    | 1M              | 50.000         |
| IRS  | 2023                          | 0,67%           | EUR    | 1M              | 30.000         |
| IRS  | 2023                          | 0,78%           | EUR    | 1M              | 20.000         |
| CAP  | 2023                          | 0,50%           | EUR    | 1M              | 100.000        |
| CAP  | 2023                          | 0,50%           | EUR    | 1M              | 100.000        |

**D. Beheer van het kapitaal**

Als gevolg van Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 inzake GVV's, moet de openbare GVV indien de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50 % van de geconsolideerde activa bedraagt, een financieel plan uitwerken met een uitvoeringskalender, waarin de maatregelen beschreven worden die moeten vermijden dat deze schuldgraad 65 % van de geconsolideerde activa overstijgt. De Commissaris stelt een speciaal verslag op over dit financieel plan waarin hij bevestigt dat hij de uitwerkingsmethode van dit plan, meer bepaald inzake de economische basis en de coherentie van de cijfers die erin staan, heeft gecontroleerd met de boekhouding van de openbare GVV. De Jaarlijkse en Halfjaarlijkse Financiële Verslagen moeten de manier waarop het financieel plan tijdens de pertinente periode werd uitgevoerd en de wijze waarop de GVV van plan is om het plan in de toekomst verder uit te voeren, rechtvaardigen.

**1. Evolutie van het schuldniveau**

Op 31.03.2023, 30.06.2023 en 30.09.2023 bedroeg de schuldgraad van Cofinimmo SA (niet op groepsniveau) respectievelijk 41,5%, 44,3% en 43,8% en bleef daarmee onder de 50 %. Per 31.12.2023 bedroeg de schuldgraad 40,7%.

**2. Schuldniveaubeleid**

Het beleid van Cofinimmo (op groepsniveau) bestaat uit de handhaving van een geconsolideerde schuldniveau dat dicht in de buurt van 45% ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 45% overschrijden en tot onder dit niveau zakken zonder dat dit een teken is dat het beleid in dit opzicht werd gewijzigd.

Cofinimmo stelt jaarlijks een financieel plan op middellange termijn op dat alle financiële engagementen van de groep omvat. Dit plan wordt tijdens het jaar bijgewerkt wanneer er een nieuw belangrijk engagement wordt aangegaan. Het schuldniveau en de toekomstige evolutie ervan worden bij elke editie van dit plan berekend. Zo beschikt Cofinimmo altijd over een prospectief zicht op deze kernparameter van haar geconsolideerde balansstructuur om de schuldgraad dicht bij 45 % te houden.

**3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau**

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar geconsolideerde schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet aanzienlijk zal afwijken van 45%. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

**4. Beslissing**

De Raad van Bestuur van Cofinimmo is dus van oordeel dat de schuldgraad het niveau van 65% niet zal overschrijden en dat, gezien de economische en vastgoedtrends in de segmenten waarin Cofinimmo aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het patrimonium, het momenteel niet nodig is om naast de maatregelen voorzien in het financieel plan waarvan hiervoor sprake, nog bijkomende maatregelen te nemen.

**GLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

| (x 1.000 EUR)                     | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Kredietinstellingen               | 315.107          | 229.197          |
| Handelspapier                     | 76.000           | 76.000           |
| Obligaties                        | 1.070.000        | 1.125.000        |
| Andere                            | 112.464          | 95.811           |
| Andere leningen                   | 110.258          | 95.550           |
| Ontvangen huurwaarborgen          | 2.206            | 261              |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>1.573.572</b> | <b>1.526.009</b> |
| <b>Vlottende rente</b>            | <b>469.366</b>   | <b>368.748</b>   |
| Bilaterale leningen               | 425.366          | 324.748          |
| Handelspapier                     | 44.000           | 44.000           |
| <b>Vaste rente</b>                | <b>1.104.206</b> | <b>1.157.261</b> |
| Obligaties / Handelspapier        | 1.102.000        | 1.157.000        |
| Andere – Vaste of variabele rente | 2.206            | 261              |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>1.573.572</b> | <b>1.526.009</b> |

**Looptijd van de langlopende leningen**

|                    |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
| Tussen 1 en 2 jaar | 90.000           | 55.000           |
| Tussen 2 en 5 jaar | 651.000          | 145.000          |
| Na 5 jaar          | 832.572          | 1.326.009        |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>1.573.572</b> | <b>1.526.009</b> |

**ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN**

| (x € 1.000)            | 2023         | 2022         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Afdekkingsinstrumenten | 5.440        | 1.504        |
| Andere                 | 592          | 517          |
| <b>TOTAAL</b>          | <b>6.032</b> | <b>2.021</b> |

**KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

| (x € 1.000)                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Kredietinstellingen / Obligaties    | 846.194        | 852.087        |
| <b>TOTAAL</b>                       | <b>846.194</b> | <b>852.087</b> |
| <b>Vlottende rente</b>              | <b>846.176</b> | <b>852.072</b> |
| Bilaterale (gesyndiceerde) leningen |                |                |
| Handelspapier                       | 787.000        | 847.500        |
| Bankschulden                        | 4.176          | 4.572          |
| Obligaties                          | 55.000         |                |
| <b>Vaste rente</b>                  | <b>18</b>      | <b>15</b>      |
| Andere – vaste of variabele rente   | 18             | 15             |
| <b>TOTAAL</b>                       | <b>846.194</b> | <b>852.087</b> |

**ANDERE KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

| (x € 1.000)            | 2023     | 2022     |
|------------------------|----------|----------|
| Afdekkingsinstrumenten | 0        | 0        |
| <b>TOTAAL</b>          | <b>0</b> | <b>0</b> |



**BIJLAGE 26 – VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING**

De vennootschap heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen. Gezien de kwaliteit van de huurders (namelijk de Belgische overheid) enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasevorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op Cofinimmo.

Cofinimmo heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,8 % voor 2023 (2022: 5,0 %). Tijdens het boekjaar 2023 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2022: 0,01 miljoen EUR).

| <b>(x € 1.000)</b>   | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Op minder dan één jaar   | 5.320          | 4.714          |
| Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar                       | 5.267          | 4.565          |
| Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar                      | 5.263          | 4.512          |
| Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar                      | 5.384          | 4.508          |
| Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar                      | 5.376          | 4.629          |
| Op meer dan vijf jaar  | 185.621        | 179.110        |
| <b>Minimale betalingen krachtens verhuring</b>                       | <b>212.231</b> | <b>202.038</b> |
| Niet-verworven financiële opbrengsten                                | -115.593       | -105.263       |
| <b>Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring</b> | <b>96.637</b>  | <b>96.775</b>  |
| <b>Langlopende vorderingen van financiële leasing</b>                | <b>94.451</b>  | <b>94.816</b>  |
| Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar                       | 2.283          | 2.187          |
| Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar                      | 2.381          | 2.283          |
| Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar                      | 2.483          | 2.381          |
| Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar                      | 2.588          | 2.483          |
| Op meer dan vijf jaar  | 84.715         | 85.482         |
| <b>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</b>                | <b>2.187</b>   | <b>2.611</b>   |
| Op minder dan één jaar   | 2.187          | 2.611          |

**BIJLAGE 27 – ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP**

| <b>(x € 1.000)</b>                      | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|
| <b>Op 01.01</b>                         | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| Investerings                            | 0           | 0           |
| Verkoop                                 | 0           | 0           |
| Toename/afname van de reële waarde      | 0           | 0           |
| Overdracht van/naar vastgoedbeleggingen | 0           | 0           |
| Overdracht van bedrijfstak              | 0           | 0           |
| <b>Op 31.12</b>                         | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

**BIJLAGE 28 – KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN**

Cofinimmo heeft een waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 74 KEUR (2022: 11 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2023. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasevorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 heeft geen materiële impact op de vennootschap.

**BRUTO HANDELSVORDERINGEN**

| (x € 1.000)  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Niet-verlopen brutohandelsvorderingen                | 13.880        | 19.308        |
| Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening | 1.820         | 5.582         |
| Dubieuze vorderingen                                 | 212           | 216           |
| Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)          | -212          | -138          |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>15.700</b> | <b>24.968</b> |

**VERLOPEN BRUTO HANDELSVORDERINGEN ZONDER VOORZIENING**

| (x € 1.000)                      | 2023         | 2022         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Vervallen in minder dan 60 dagen | 1.075        | 4.672        |
| Vervallen tussen 60 en 90 dagen  | 125          | 451          |
| Vervallen in meer dan 90 dagen   | 620          | 459          |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>1.820</b> | <b>5.582</b> |

**VOORZIENING VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN**

| (x € 1.000)   | 2023       | 2022       |
|---|------------|------------|
| <b>Op 01.01</b>                                     | <b>138</b> | <b>149</b> |
| Aanwending  | 0          | 0          |
| Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen | 74         | 11         |
| <b>Op 31.12</b>                                     | <b>212</b> | <b>138</b> |

**BIJLAGE 29 – BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA**

| (x € 1.000)              | 2023          | 2022         |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Belastingen en BTW       | 7.081         | 6.776        |
| Regionale taksen         | 94            | 92           |
| Onroerende voorheffingen | 251           | 108          |
| Overige                  | 9.844         | 358          |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>17.270</b> | <b>7.334</b> |

Andere vlottende activa omvatten voornamelijk belastingen, regionale belastingen en vooruitbetalingen van onroerend goed die moeten worden gefactureerd aan huurders.

**BIJLAGE 30 – OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA**

| (x € 1.000)  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Uitstaande inkomsten uit onroerend goed                  | 3.995         | 3.908         |
| Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders | 73            | 0             |
| Voorafbetaalde vastgoedkosten                            | 664           | 791           |
| Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten    | 21.066        | 17.757        |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>25.798</b> | <b>22.456</b> |

**BIJLAGE 31 – VOORZIENINGEN**

| (x € 1.000)  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Op 01.01</b>  | <b>23.976</b> | <b>26.894</b> |
| Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen        | 3.679         | 1.398         |
| Aanwendingen   | 0             | 0             |
| Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen | -302          | -4.316        |
| Overdracht   | 0             | 0             |
| <b>Op 31.12</b>  | <b>27.353</b> | <b>23.976</b> |

De voorzieningen (27.353 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders.
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen.

Deze voorzieningen werden aangelegd door een actualisatie van de toekomstige uitgaven die de Raad van Bestuur als waarschijnlijk aanziet.

**BIJLAGE 32 – UITGESTELDE BELASTINGEN**

| (x € 1.000)             | 2023         | 2022         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Uitgestelde belastingen | 7.324        | 6.336        |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>7.324</b> | <b>6.336</b> |

Sinds 2014 is het Franse bijkantoor van Cofinimmo onderworpen aan een belasting, de (Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères, i.e. de branch taks). Er moest een voorziening voor uitgestelde belastingen worden aangelegd.

**BIJLAGE 33 – HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN**

| (x € 1.000)   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Handelsschulden</b>  | <b>17.186</b> | <b>18.011</b> |
| <b>Andere kortlopende schulden</b>                                  | <b>22.224</b> | <b>20.122</b> |
| <b>Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen</b> | <b>7.223</b>  | <b>4.139</b>  |
| Belastingen   | 3.702         | 1.862         |
| Sociale lasten  | 1.044         | 422           |
| Schulden m.b.t. bezoldigingen                                       | 2.477         | 1.855         |
| <b>Overige</b>  | <b>15.001</b> | <b>15.982</b> |
| Dividendcoupons   | 378           | 361           |
| Voorzieningen voor voorheffingen en taksen                          | -232          | 26            |
| Diversen  | 14.855        | 15.596        |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>39.410</b> | <b>38.133</b> |

**BIJLAGE 34 – OVERLOPENDE REKENINGEN – VERPLICHTINGEN**

| (x € 1.000)  | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| Vooraf ontvangen huuropbrengsten                     | 2.730        | 2.689        |
| Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten | 1.423        | 1.343        |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>4.153</b> | <b>4.033</b> |

**BIJLAGE 35 – KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN**

| (x € 1.000)   | 2023           | 2022            |
|---|----------------|-----------------|
| <b>Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten</b>                   | <b>21.901</b>  | <b>-46.276</b>  |
| Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                       | 15.931         | -44.098         |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren                                       | 0              | 0               |
| Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties   | 3.377          | -2.918          |
| Eliminatie van inkomsten en uitgaven in verband met betalingen en aandelen                | 35             | 105             |
| Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa | 1.988          | 1.676           |
| Uitgestelde belastingen   | 1.079          | -1.040          |
| Kosteloosheid   | -73            | 0               |
| Overige   | -438           | 0               |
| <b>Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten</b>                   | <b>231.504</b> | <b>-248.250</b> |
| Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen                       | 67.596         | -191.046        |
| Variatie in de reële waarde van beleggingen   | 165.872        | -55.377         |
| Overige   | -1.964         | -1.827          |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>253.405</b> | <b>-294.526</b> |

**BIJLAGE 36 – VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL**

| (x € 1.000)  | 2023         | 2022           |
|--|--------------|----------------|
| <b>Bewegingen in de activaposten</b>                         | <b>3.200</b> | <b>-10.574</b> |
| Handelsvorderingen   | 9.268        | -1.961         |
| Belastingvorderingen   | -305         | -1.728         |
| Andere kortlopende activa                                    | -2.422       | 640            |
| Over te dragen kosten en verworven opbrengsten               | -3.342       | -7.526         |
| <b>Bewegingen in de posten verplichtingen</b>                | <b>1.739</b> | <b>-8.337</b>  |
| Handelsschulden  | -825         | -6.620         |
| Belastingsschulden   | -234         | -1.129         |
| Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen | 2.066        | 232            |
| Andere kortlopende schulden                                  | 613          | 383            |
| Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten          | 119          | -1.204         |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>4.938</b> | <b>-18.911</b> |

## BIJLAGE 37 – EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR

Niet van toepassing.

## BIJLAGE 38 – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

### In het kader van de overdracht van vorderingen.

- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtshuis van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypotheek en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig Artikel 41 van de Wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtshuis, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

### Aankoopopties / voorkeursrechten

- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtshuis van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeursrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeursrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de erfpachtrechten - met betrekking tot gebouwen bestemd als woonzorgcentra - in het bezit zijn van dochtervennootschappen van Cofinimmo;
- In het kader van haar intrede in het kapitaal van een Belgische vastgoedvennootschap werd Cofinimmo, zoals de overige aandeelhouders en onder bepaalde voorwaarden, houder van een voorkeursrecht, een volplicht, een volgrecht, een verkoopoptie en een koopoptie op de aandelen van deze vennootschap.

### Financieringsoperaties

- In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen.
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie bladzijde 42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.

### Waarborgen

- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap;
- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen die ze in haar bezit had;
- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen zes maanden huur bedraagt (ofwel in contanten, ofwel in bankgarantie)
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- Cofinimmo NV en verschillende dochtervennootschappen maken deel uit van een btw-eenheid voor de Cofinimmo groep. De leden van de btw-eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk ten aanzien van de Staat voor de betaling van btw, interesten, boetes en kosten die verschuldigd zijn als gevolg van de handelingen van de leden van de btw-eenheid. Geen enkel lid van de btw-eenheid is betrokken bij een geschil met de Staat.
- Cofinimmo NV kan als aandeelhouder aangespoord worden om financiële hulp te leveren aan bepaalde dochterondernemingen.

### INVESTERINGSVERBINTENISSEN

#### In België :

Op 12.02.2021 verwierf Cofinimmo 100 % van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een bouwgrond te Genepiën in Waals-Brabant. Op dit terrein wordt momenteel een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Cofinimmo laat de werken uitvoeren in het kader van een turnkey project. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 19 miljoen EUR.

In 2022 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst met de operator Armonea voor de renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Douce Quiétude in Marche-en-Famenne. Het project bestaat uit de afbraak en heropbouw van een lang in onbruik geraakt gebouw en de gedeeltelijke renovatie van andere gebouwen op de site. Het budget voor de werkzaamheden wordt geraamd op 8 miljoen EUR.

#### In Frankrijk :

Op 06.09.2021 verwierf Cofinimmo een te herontwikkelen woonzorgcentrum (EHPAD) ten zuidoosten van Parijs (Fontainebleau). De site, bestemd voor patiënten die lijden aan de ziekte van Alzheimer, is reeds voorverhuurd. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 17 miljoen EUR.

## BIJLAGE 39 – LOPENDE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Cofinimmo heeft ontwikkelingsprojecten in uitvoering voor ongeveer 44 miljoen EUR (31.12.2022 : 71 miljoen EUR) met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. Renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

## BIJLAGE 40 – CRITERIA EN OMVANG VAN DE CONSOLIDATIE

Niet van toepassing.

## BIJLAGE 41 – VERKOOPOPTIES TOEGESTAAN AAN AANDEELHOUDERS ZONDER ZEGGENSCHAP

Niet van toepassing.

## BIJLAGE 42 – BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN

### Aandelenoptieplan

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 aandelenopties toegekend werden aan het Management van Cofinimmo. Dit plan werd jaarlijks opnieuw gelanceerd tot en met 2016. Sinds 2017 werd het aandelenoptieplan niet meer voorgesteld.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigen de uitoefenprijs (per aandeel) van het toekenningsjaar betalen, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend na afloop van het derde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aandelenopties werden toegekend. De niet-verworven opties worden geannuleerd, behalve in geval van pensionering. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefenperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de Raad van Bestuur om voor de leden van het Directiecomité of de machtiging van het Directiecomité om voor de andere deelnemers uitzonderingen toe te staan op deze bepalingen, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.

### Evolutie van het aantal aandelenopties

| Jaar van het plan  | 2016         | 2015         | 2014         | 2013         | 2012         | 2011         | 2010         | 2009         | 2008         | 2007         | 2006         |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Toegekend</b>   | <b>6.825</b> | <b>7.525</b> | <b>3.000</b> | <b>3.320</b> | <b>4.095</b> | <b>8.035</b> | <b>5.740</b> | <b>7.215</b> | <b>6.730</b> | <b>7.300</b> | <b>8.000</b> |
| Geannuleerd  | -1.600       | -1.600       |              | -500         | -1.067       | -1.386       | -250         | -695         | -2.125       | -2.050       | -2.350       |
| Verlopen   | -875         | -1.525       | -450         | -2.820       | -3.028       | -6.649       | -5.370       | -6.303       | -4.330       | -5.250       | -5.550       |
| Verlopen   | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | -120         | -217         | -275         | 0            | -100         |
| <b>31/12/2023</b>  | <b>4.350</b> | <b>4.400</b> | <b>2.550</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| Uitvoerbaar op 31.12   | 4.350        | 4.400        | 2.550        | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Uitvoerprijs (in EUR)  | 108,44       | 95,03        | 88,75        | 88,12        | 84,85        | 97,45        | 93,45        | 86,06        | 122,92       | 144          | 129          |
| Uiterste uitoefendatum van de opties                                 | 15.06.26     | 16.06.25     | 16.06.24     | 16.06.23     | 18.06.22     | 14.06.21     | 13.06.20     | 11.06.19     | 12.06.23     | 12.06.22     | 13.06.21     |
| Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR) | 200,86       | 233,94       | 102,99       | 164,64       | 168,18       | 363,90       | 255,43       | 372,44       | 353,12       | 261,27       | 216,36       |

Cofinimmo past de IFRS 2 norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum gespreid te boeken over de duurtijd van de verwerving van de rechten (i.e. drie jaar) volgens de progressieve verwervingsmethode. De jaarlijkse kost van de progressieve verwerving wordt in de resultatenrekeningen onder de personeelskosten geboekt.

## BIJLAGE 43 – GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST

|                               | 2023       | 2022       |
|-------------------------------|------------|------------|
| <b>Totaal</b>                 | <b>107</b> | <b>110</b> |
| Werknemers                    | 102        | 105        |
| Directieleden                 | 5          | 5          |
| <b>Voltijdse equivalenten</b> | <b>105</b> | <b>102</b> |

## BIJLAGE 44 – TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekening, bedragen 4.333.221 EUR waarvan 348.000 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

De Bestuurders genieten niet van het winstdeelnameplan, dat enkel voor de werknemers van Cofinimmo is opgezet.

| <b>Staat van de financiële toestand (x € 1.000)</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen                                 | 0                | 0                |
| Langlopende financiële activa                       | 2.306.298        | 2.109.454        |
| Vorderingen   | 3.030            | 14.755           |
| Andere vlottende activa                             | 8.662            | 0                |
| Overlopende posten                                  | 13.937           | 13.126           |
| Langlopende leningen                                | -110.258         | -95.550          |
| Handelsschulden                                     | 874              | -346             |
| Overlopende passiva                                 | 0                | -145             |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>2.222.543</b> | <b>2.041.294</b> |
| <b>Staat van het globaal resultaat (x € 1.000)</b>  | <b>2</b>         | <b>2</b>         |
| Huur  | 0                | 0                |
| Bedrijfsresultaat                                   | 0                | 0                |
| Interesten  | 66.936           | 44.006           |
| Beheervergoedingen                                  | 14.026           | 14.013           |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>80.962</b>    | <b>58.019</b>    |

#### Lijst van de verbonden partijen

|   |
|---|
| AC NAPOLI SCI   |
| ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GMBH & CO. KG                  |
| BAD SCHONBORN PROPERTIES S.C.S.                                     |
| BEAULIEU SCI  |
| BEIRESTONE 1 SA   |
| BELLIARD III & IV PROPERTIES SA                                     |
| BENOSTONE CO 1 SA   |
| BESTONE SA  |
| BOLIVAR PROPERTIES SA   |
| BUILDING GREEN ONE SA   |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.                                      |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 10, S.L.                                       |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 2, S.L.U.                                      |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 3, S.L.U.                                      |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 4, S.L.U.                                      |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 5, S.L.U.                                      |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 6, S.L.U.                                      |
| COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, S.L.U.                               |
| COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED                                      |
| COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED   |
| COFINEA I SAS   |
| COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GMBH                                      |
| COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS) SA (PRINCIPAL ACTIVITY) |
| COFINIMMO LUXEMBOURG SA   |
| COFINIMMO OFFICES SA  |
| COFINIMMO SERVICES SA/NV  |
| COFINIMUR I SA  |
| COPA DE SA  |
| COUVENT DE LA CHARTREUSE SA   |
| CUXAC II SCI  |
| DE L'ORBIEU SCI   |
| DU DONJON SCI   |
| DU HAUT CLUZEAU SNC   |
| DUTCHSTONE SA   |
| DZI 1. VORRAT GMBH  |
| DZI 4. VORRAT GMBH  |
| DZI 5. VORRAT GMBH  |
| DZI 7. VORRAT GMBH & CO. KG   |
| FPR LEUZE SA  |
| GECARE 1 SA   |
| GESTONE 1 SA  |
| GESTONE 14 SA   |
| GESTONE 15 SA   |
| GESTONE 16 SA   |
| GESTONE 2 SA  |

GESTONE 3 SA  
GESTONE 4 SA  
GESTONE 5 SA  
GESTONE 6 SA  
GESTONE BICKENBACH GMBH & CO. KG  
GESTONE CO 10 SA  
GESTONE CO 11 SA  
GESTONE CO 12 SA  
GESTONE CO 13 SA  
GESTONE CO 7 SA  
GESTONE CO 8 SA  
GESTONE CO 9 SA  
GESTONE DEUTSCHLAND GMBH  
GESTONE GP  
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SLU  
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES 2, SLU  
GREAT GERMAN NURSING HOMES S.C.S.  
HYPOCRATE DE LA SALETTE SARL  
KAISERSTONE SA  
KIINTEISTÖ OY ASKOLAN PAPPILANTIE  
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN SVENGI  
KIINTEISTÖ OY KAUSALAN ASEMA  
KIINTEISTÖ OY KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5  
KIINTEISTÖ OY LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA  
KIINTEISTÖ OY NASTOLAN MANNA  
KIINTEISTÖ OY RAISION VESAKUJA 2  
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKALTIO  
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKERO  
KIINTEISTÖ OY SIPOON JOKIKOTI  
KIINTEISTÖ OY TERVAKOSKEN PORTTI  
KIINTEISTÖ OY TURUN LINNANHERRA  
KIINTEISTÖ OY TURUN SKANSSIN AURORA  
KIINTEISTÖ OY VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA  
KIINTEISTÖ OY VANTAAN HARRIKUJA 8  
KIINTEISTÖ OY YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3  
LAGUNE IPM S.L.U.  
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.  
LEOPOLD SQUARE SA  
LEX 85 SA  
LIGNE INVEST NV  
LS OFFICES SA  
MANUJACQ BE SA  
MANUJACQ SCI  
MASCHSEE PROPERTIES SARL  
NOUVELLE PINÈDE SCI  
OUVRE-TOIT S.C.I.  
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFTSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERSWIST GMBH & CO. KG  
POLARISTONE CO 1 OY  
POLARISTONE CO 2 OY  
POLARISTONE CO 3 OY  
POLARISTONE CO 4 OY  
POLARISTONE CO 5 OY  
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG  
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG  
PRIME BEL RUE DE LA LOI - T SA  
PUBSTONE GROUP SA  
PUBSTONE PROPERTIES BV

PUBSTONE SA  
RÉSIDENCE FRONTENAC SCI  
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GMBH  
RHEASTONE 1 SA  
RHEASTONE 10 SA  
RHEASTONE 6 SA  
RHEASTONE 7 SA  
RHEASTONE 8 SA  
RHEASTONE 9 SA  
RHÔNE ARTS SA  
SALZA VERWALTUNGS GMBH & CO. KG  
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GMBH & CO. KG  
SENIORENQUARTIER VIERSEN GMBH & CO. KG  
SOCIBLANC SCI  
STERN BETEILIGUNGS GMBH  
STERN-FIIS 1 SA  
STERN-FIIS 2 SA  
STERN-FIIS 3 SA  
STERN-FIIS 4 SA  
SUPERSTONE 2 NV  
SUPERSTONE 3 NV  
SUPERSTONE 4 NV  
SUPERSTONE 5 NV  
SUPERSTONE 6 NV  
SUPERSTONE 7 NV  
SUPERSTONE NV  
UHLENHORST PROPERTIES SARL  
VESTASTONE 1 CO SA  
WA JÜL II GMBH & CO. KG  
WELLNESSTONE GP SARL  
WELLNESSTONE SA  
XL TRONE SA

## BIJLAGE 45 – GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2023 kunnen hebben.

### Dividend

Aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 zal dividendbedrag voorgesteld worden van 227.807.617 EUR voor de aandelen in omloop.



**BIJLAGE 46 – DEELNEMINGEN GEWAARDEERD TEGEN REËLE WAARDE VIA DE NETTO-INKOMSTEN****Waardering van de deelnemingen**

Deelnemingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Dit wordt bepaald door een overzicht van het eigen vermogen van entiteiten, rekening houdend met winsten of verliezen op gebouwen en eventueel exit tax.

**Roll forward van de waarden van de verschillende belangen (x 1.000 EUR)**

| Deelnemingen   | Waarde op<br>31/12/2022 | +/- waarde op 2023 | Waarde op<br>31/12/2023 | Eigen vermogen<br>op 31/12/2023 | Eigen vermogen<br>op 31/12/2023 |
|--|-------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ALDEA GROUP NV <sup>14</sup>   | 19.546                  | -1.637             | 17.909                  | 66.078                          | 0                               |
| BEIRESTONE 1 SA  | 23.410                  | -723               | 22.687                  | 22.687                          | 1.496                           |
| BELLIARD III & IV PROPERTIES SA  | 129                     | -36                | 93                      | 93                              | -36                             |
| BENOSTONE CO 1 SA  | -328                    | 68                 | -260                    | -260                            | 68                              |
| BPG CONGRES SA   | 795                     | -6                 | 789                     | 2.753                           | -12                             |
| BPG HOTEL S.A.   | 651                     | -6                 | 645                     | 1.582                           | -12                             |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.   | 2.568                   | -1.261             | 1.307                   | 1.307                           | -705                            |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 10, S.L.  | 5.530                   | -569               | 4.961                   | 4.961                           | -569                            |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 2, S.L.U.   | -122                    | -2.081             | -2.203                  | -2.203                          | -3.683                          |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 3, S.L.U.   | -280                    | -1.930             | -2.210                  | -2.210                          | -1.930                          |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 4, S.L.U.   | -348                    | 2.753              | 2.405                   | 2.405                           | -2.947                          |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 5, S.L.U.   | -175                    | -1.962             | -2.137                  | -2.137                          | -1.962                          |
| COFIHEALTHCARE SPAIN 6, S.L.U.   | -984                    | 3.130              | 2.145                   | 2.145                           | -2.870                          |
| COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, S.L.U.                                  | -604                    | 774                | 170                     | 170                             | -333                            |
| COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED   | 20.756                  | -762               | 19.995                  | 19.995                          | 106                             |
| COFINEA I SAS  | 16.794                  | -1.440             | 15.354                  | 15.354                          | -469                            |
| COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GMBH   | 48                      | 17                 | 65                      | 65                              | 19                              |
| COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES<br>(CIS) SA (PRINCIPAL ACTIVITY) | 130.561                 | 20.601             | 151.162                 | 138.247                         | 19.161                          |
| COFINIMMO LUXEMBOURG SA  | 1.956                   | -326               | 1.631                   | 1.631                           | -326                            |
| COFINIMMO OFFICES SA   | 873.639                 | -79.155            | 794.483                 | 794.483                         | -41.401                         |
| COFINIMUR I SA   | 9.695                   | -9.695             | 0                       | 0                               | 0                               |
| COPA DE SA   | 28.810                  | -17.280            | 11.530                  | 11.530                          | -17.090                         |
| COUVENT DE LA CHARTREUSE SA  | 15.345                  | -2.375             | 12.970                  | 12.970                          | -1.339                          |
| DUTCHSTONE SA  | 0                       | 1.273              | 1.273                   | 1.273                           | 1.212                           |
| FONCIÈRE CRF SCI   | 48.936                  | -3.425             | 45.511                  | 117.931                         | 3.673                           |
| FPR LEUZE SA   | 4.293                   | -1.900             | 2.392                   | 2.788                           | -468                            |
| GECARE 1 SA  | 1.418                   | -8.850             | -7.432                  | -7.432                          | -8.850                          |
| GESTONE 1 SA   | 11.266                  | -267               | 10.998                  | 10.998                          | -938                            |
| GESTONE 14 SA  | -1.439                  | 3.988              | 2.549                   | 2.549                           | -1.312                          |
| GESTONE 15 SA  | 902                     | 4.052              | 4.954                   | 4.954                           | -3.048                          |
| GESTONE 16 SA  | 32                      | -27                | 5                       | 5                               | -27                             |
| GESTONE 2 SA   | 8.484                   | -13                | 8.471                   | 8.471                           | -1.568                          |
| GESTONE 3 SA   | 7.092                   | 397                | 7.490                   | 7.490                           | -1.103                          |
| GESTONE 4 SA   | 10.291                  | -944               | 9.346                   | 9.346                           | -2.669                          |
| GESTONE 5 SA   | 9.100                   | 1.142              | 10.242                  | 10.242                          | -10.478                         |
| GESTONE 6 SA   | 16.094                  | -1.967             | 14.127                  | 14.127                          | -2.322                          |
| GESTONE CO 10 SA   | 630                     | 490                | 1.120                   | 1.120                           | -1.010                          |
| GESTONE CO 11 SA   | 227                     | 2.526              | 2.753                   | 2.753                           | -574                            |
| GESTONE CO 12 SA   | -288                    | 398                | 110                     | 110                             | -1.602                          |
| GESTONE CO 13 SA   | 306                     | 383                | 689                     | 689                             | -1.717                          |
| GESTONE CO 7 SA  | 4.031                   | -2.358             | 1.673                   | 1.673                           | -2.245                          |
| GESTONE CO 8 SA  | 53                      | 1.541              | 1.593                   | 1.593                           | -159                            |
| GESTONE CO 9 SA  | -24                     | 670                | 646                     | 646                             | -130                            |
| GESTONE GP   | -64                     | 95                 | 30                      | 30                              | -35                             |
| GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SLU                                      | 1.493                   | 2.037              | 3.530                   | 3.530                           | -63                             |
| GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES 2, SLU                                    | 449                     | -142               | 306                     | 306                             | -2.044                          |
| LAGUNE IPM S.L.U.  | 74.200                  | 1.290              | 75.490                  | 75.490                          | 4.250                           |
| LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.                                     | 26.519                  | 710                | 27.229                  | 27.229                          | 1.528                           |
| LEOPOLD SQUARE SA  | 20.813                  | -7.561             | 13.252                  | 13.252                          | -7.561                          |
| OUVRE-TOIT S.C.I.  | 11.782                  | -885               | 10.897                  | 10.897                          | -885                            |
| POLARISTONE CO 2 OY  | -112                    | 1.498              | 1.386                   | 1.386                           | -202                            |
| POLARISTONE CO 3 OY  | 266                     | 1.998              | 2.264                   | 2.264                           | 1.998                           |
| POLARISTONE CO 4 OY  | -2.600                  | -105               | -2.705                  | -2.705                          | -1.020                          |
| POLARISTONE CO 5 OY  | 45                      | 5                  | 50                      | 50                              | 5                               |

<sup>14</sup> Het eigen vermogen per 30/06/2023 werd gebruikt als benadering voor 31/12/2023

|                         |                  |                |                  |                  |                |
|-------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| PUBSTONE GROUP SA       | 79.308           | -5.268         | 74.040           | 82.266           | 1.590          |
| RHEASTONE 1 SA          | 63.727           | 2.926          | 66.653           | 66.979           | 4.994          |
| RHEASTONE 6 SA          | 6.043            | -489           | 5.553            | 5.553            | -21            |
| RHEASTONE 7 SA          | 4.236            | -407           | 3.829            | 3.829            | -407           |
| RHEASTONE 8 SA          | 1.869            | -69            | 1.799            | 1.799            | 7              |
| RHEASTONE 9 SA          | 17.610           | -1.170         | 16.441           | 16.441           | -1.170         |
| RHEASTONE 10 SA         | 0                | 27.358         | 27.358           | 27.358           | 488            |
| STERN BETEILIGUNGS GMBH | -99              | 182            | 84               | 84               | -18            |
| STERN-FIIS 1 SA         | 10.153           | -1.072         | 9.081            | 9.081            | -1.072         |
| STERN-FIIS 2 SA         | 9.732            | -1.970         | 7.762            | 7.762            | -1.970         |
| STERN-FIIS 3 SA         | 4.152            | -462           | 3.690            | 3.690            | -462           |
| STERN-FIIS 4 SA         | 10.824           | -1.284         | 9.540            | 9.540            | -1.284         |
| SUPERSTONE 2 NV         | 20.366           | 997            | 21.363           | 21.363           | 1.366          |
| SUPERSTONE 3 NV         | 22.139           | 227            | 22.366           | 22.366           | 906            |
| SUPERSTONE 4 NV         | 13.438           | 4.924          | 18.362           | 18.362           | -593           |
| SUPERSTONE 5 NV         | 12.317           | 2.350          | 14.667           | 14.667           | -1.487         |
| SUPERSTONE 6 NV         | 6.345            | 1.808          | 8.153            | 8.153            | -678           |
| SUPERSTONE 7 NV         | 3.492            | -383           | 3.108            | 3.108            | -383           |
| SUPERSTONE NV           | 181.948          | 13.580         | 195.529          | 195.529          | 22.548         |
| VESTASTONE 1 CO SA      | 77.819           | -61            | 77.758           | 85.545           | 5.620          |
| WELLNESSTONE SA         | 14.683           | -9.536         | 5.146            | 5.146            | -8.882         |
|                         | <b>1.961.689</b> | <b>-65.674</b> | <b>1.896.015</b> | <b>2.023.324</b> | <b>-75.107</b> |

## BIJLAGE 47 – MACRO-ECONOMISCHE EN KLIMAATGERELATEERDE ASPECTEN

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende woeligheden heeft ondergaan : na de uitbraak van de COVID-19-pandemie begin 2020, begon de inflatie in Europa te stijgen in de tweede helft van 2021 en bereikte een hoog niveau in 2022 (om vervolgens te vertragen in 2023), wat leidde tot een wijdverspreide stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het 4e kwartaal van 2023 dalen), en oorlog brak terug uit op het Europese continent in 2022, gevolgd door het conflict in Israël en Gaza vanaf het 4e kwartaal van 2023.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in Israël en Gaza geen rechtstreekse invloed op de activiteiten en financiële resultaten van de groep, aangezien ze niet actief is in deze geografische gebieden (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,5 % van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geeft toelichting bij de situatie in Oekraïne, in Israël en Gaza en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten. De onrechtstreekse gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden blijken voornamelijk uit de volgende risicofactoren :

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

Hoewel COVID-19 niet langer een wereldwijde noodsituatie is, blijft het virus circuleren. Ter herinnering, Cofinimmo heeft in het begin van 2020 verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

De operationele teams bleven in nauw contact met de huurders van de groep om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode, gevolgd door een periode met hoge inflatie, te doorstaan. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt voor 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021, voor 1,4 miljoen EUR in 2022, en voor 0,3 miljoen in 2023.

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

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants enz.) minder dan 0,2 % van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen ;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3 % van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, waren met tussenpozen gesloten voor het publiek vanaf maart 2020 en werden pas in juni 2021 volledig heropend. De huidige situatie van de besmettingen roept echter nog steeds op tot voorzichtigheid ;
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, de Pubstone-portefeuilles van cafés en restaurants in België en in Nederland minder dan 10 % van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de AB InBev groep is, 's werelds grootste brouwer met een A-rating (S&P op 16.02.2024), is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2024 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de evolutie van de COVID-19-besmettingen en de maatregelen die de overheid zou kunnen nemen om deze te beperken (zoals opnieuw een verplichte sluiting van de horecazaken).

Klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in het ESG-verslag en de bijlagen daarvan, die in het universeel registratiedocument 2023 zijn opgenomen. Bovendien verwijzen de Bijlagen 21 ('Goodwill') en 22 ('Vastgoedbeleggingen') van deze geconsolideerde rekeningen naar deze aspecten.

## BIJLAGE 48 – BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEID

### I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmo-portefeuille wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Van haar kant voert Cofinimmo, parallel met de opdracht van de onafhankelijke deskundigen, een waardering van haar activa uit met het oog op het verdere gebruik ervan door haar teams. De portefeuille wordt in de geconsolideerde rekeningen van de groep geboekt tegen de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt bepaald (zie Bijlage 22).

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting gegeven op de gevolgen van het coronavirus (COVID-19), en wordt niet langer rekening gehouden met een 'materiële waarderingsonzekerheid' (zoals gedefinieerd door de RICS-normen).

Niettemin vermeldt het verslag van sommige onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting op de marktomstandigheden (waaronder de situatie in Oekraïne, de volatiliteit van de huidige markten, de wereldeconomie en de activiteit op de vastgoedmarkt).

### II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details in Bijlage 25).

### III Reële waarde van de deelnemingen

De reële waarde van een deelneming in een entiteit wordt geschat op basis van het aandeel van de vennootschap in het nettoactief van die entiteit.

**Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's**

| (x € 1.000)   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Netto resultaat</b>  | <b>-51.866</b> | <b>481.657</b> |
| Afschrijvingen (+)  | 1.860          | 1.675          |
| Waardeverminderingen (+)  | 47             | 0              |
| Terugnemingen van waardevermindering (-)  | 0              | 0              |
| Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)   | 0              | 0              |
| Andere niet-monetaire elementen (+/-)   | 71.423         | -189.445       |
| Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)  | -5.562         | -572           |
| Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)   | 181.803        | -99.004        |
| <b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>   | <b>197.704</b> | <b>194.311</b> |
| Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)  | -39.455        | -27.590        |
| Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)     | -36.340        | 199            |
| Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-) | 0              | 0              |
| <b>Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)</b>   | <b>-75.795</b> | <b>-27.391</b> |
| <b>TOTAL (A+B) x 80 %</b>   | <b>97.527</b>  | <b>133.536</b> |
| Vermindering van de schuld (-)  | 0              | 0              |
| <b>UITKERINGSPLICHT</b>   | <b>97.527</b>  | <b>133.536</b> |

De uitkeringsplicht zoals voorzien in het Koninklijk besluit van 13.07.2014 wordt bekomen door van het statutaire nettoresultaat van de OGVV (-51,9 miljoen EUR voor 2023) de voornaamste niet-monetaire elementen zoals afschrijvingen, variaties in de reële waarde van het vastgoed of de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (opgenomen in punt 'andere niet-monetaire elementen') af te trekken. Naast deze posten wordt in een eerste fase het resultaat op de verkoop van vastgoed van het boekjaar (ten opzichte van de reële waarde aan het einde van het voorgaande jaar) afgetrokken van de uitkeringsplicht (op het niveau van het gecorrigeerd resultaat). In een tweede fase worden de historische meer- of minwaarden (ten opzichte van de verwervingswaarde) van de verkochte activa geïntegreerd. Gezien de historische minwaarden van de in 2023 verkochte activa, wordt de uitkeringsplicht verminderd met deze bedragen.

Vervolgens is de uitkeringsplicht gelijk aan 80 % van de som van het gecorrigeerd resultaat en van de historische meer- of minwaarden (97,5 miljoen EUR voor 2023), onder voorbehoud van een vermindering van de schuld die, in voorkomend geval, deze plicht zou verminderen (wat tijdens het boekjaar 2023 niet het geval was).

## Aansluiting tussen de balans en de balans na voorgestelde bestemming (proforma A en de balans na voorgestelde kapitaalvergoeding (proforma B))

| (x € 1.000)   | 31/12/2023       | Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering van 08.05.2024 | Proforma A 31.12.2023 | Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 08.05.2024 | Proforma B 31.12.2023 |
|---|------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
| <b>Totaal van de balans</b>   | <b>6.130.500</b> | <b>0</b>  | <b>6.130.500</b>      | <b>0</b>  | <b>6.130.500</b>      |
| Voorzieningen   | -27.353          | 0   | -27.353               | 0   | -27.353               |
| Schulden  | -2.476.683       | 0   | -2.476.683            | 0   | -2.476.683            |
| <b>Netto-actief</b>   | <b>3.626.464</b> | <b>0</b>  | <b>3.626.464</b>      | <b>0</b>  | <b>3.626.464</b>      |
| Dividenduitkering en participatieplan   | 0                | 0   | 0                     | -228.220  | -228.220              |
| <b>Netto-actief na uitkering</b>  | <b>3.626.464</b> | <b>0</b>  | <b>3.626.464</b>      | <b>-228.220</b>   | <b>3.398.244</b>      |
| Kapitaal  | 1.970.211        | 0   | 1.970.211             | 0   | 1.970.211             |
| Niet-beschikbare uitgiftepremies  | 356.214          | 0   | 356.214               | 0   | 356.214               |
| Beschikbare uitgiftepremies   | 619.496          |   | 619.496               | 0   | 619.496               |
| Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed  | 369.917          | -181.803  | 188.114               | 0   | 188.114               |
| Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen   | 0                | 0   | 0                     | 0   | 0                     |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding      | 0                | 0   | 0                     | 0   | 0                     |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding | 145.457          | -67.596   | 77.861                | 0   | 77.861                |
| Reserve voor eigen vermogen   | -2.399           | 0   | -2.399                | 0   | -2.399                |
| Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering   | 610              | 85  | 695                   | 0   | 695                   |
| Wettelijke reserve  | 0                | 0   | 0                     | 0   | 0                     |
| Overgedragen resultaat  | 218.824          | 197.448   | 416.271               | -228.220  | 188.052               |
| Résultaat van het jaar  | -51.866          | 51.866  | 0                     | 0   | 0                     |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>  | <b>3.626.464</b> | <b>0</b>  | <b>3.626.464</b>      | <b>-228.220</b>   | <b>3.398.244</b>      |

De bovenstaande tabel toont een pro forma variatie in het eigen vermogen van de kapitaalbestemming en -vergoeding die aan de algemene vergadering van 08/05/2024 zal worden voorgesteld.

De kolom 'bestemming' herneemt de elementen van de voorgestelde bestemming van het boekjaar 2023 die aan de eerstvolgende algemene vergadering zal worden voorgesteld (zie bestemmingstabel bladzijde 7). De voornaamste elementen die niet aan het overgedragen resultaat worden toegerekend zijn de variaties in de reële waarde van het vastgoed en de afdekkingsinstrumenten (niet-monetaire elementen).

De voorgestelde vergoeding van het kapitaal (228 miljoen EUR, op basis van een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel voor boekjaar 2023) is hoger dan het bedrag dat vereist is door de uitkeringsplicht van de OGVV (97,5 miljoen). Dit betekent dat Cofinimmo een dividenduitkering zal voorstellen die hoger is dan het door het Koninklijk besluit van 13.07.2024 vereiste minimum.

**Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen**

| <b>(x € 1.000)</b>   | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Totaal balans</b>   | 6.130.500        | 6.089.792        |
| Voorzieningen  | -27.353          | -23.976          |
| Schulden   | -2.476.683       | -2.428.619       |
| <b>Netto-actief</b>  | <b>3.626.464</b> | <b>3.637.197</b> |
| Dividenduitkering en winstdeelnamenplan  | -228.220         | -204.069         |
| <b>Nettoactief na uitkering</b>  | <b>3.398.244</b> | <b>3.433.128</b> |
| Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal  | 1.970.211        | 1.761.872        |
| Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies  | 356.214          | 356.214          |
| Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed   | 188.114          | 324.899          |
| Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen  | 0                | 0                |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding      | 0                | 0                |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding | 77.861           | 176.791          |
| Reserve voor eigen aandelen  | 0                | 0                |
| Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn  | 695              | 909              |
| Wettelijke reserve   | 0                | 0                |
| <b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen</b>   | <b>2.593.095</b> | <b>2.620.686</b> |
| <b>Resterende marge na uitkering</b>   | <b>805.149</b>   | <b>812.442</b>   |

Pro forma van de kapitaalbestemming en –vergoeding die aan de algemene vergadering van 08/05/2024 zullen voorgesteld worden (zie voorgaande tabel), het netto-actief na uitkering is 805 miljoen EUR hoger dan het volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet-uitkeerbare eigen vermogen. Dit niet-uitkeerbare eigen vermogen bestaat hoofdzakelijk uit volgestort kapitaal, onbeschikbare uitgiftepremies (Cofinimmo heeft eveneens beschikbare uitgiftepremies die als uitkeerbaar beschouwd worden), reserves van de reële waarde van het vastgoed en afdekkingsinstrumenten.

**SOCIALE BALANS**

Aantallen van de paritaire comités waarvan het bedrijf afhankelijk is: 200

| <b>OVERZICHT VAN DE WERKNEMERS</b>   |              |                  |                   |                    |
|--|--------------|------------------|-------------------|--------------------|
| <b>WERKNEMERS VOOR WIE HET BEDRIJF EEN DIMONA-AANGIFTE HEEFT GEDAAN OF DIE ZIJN INGESCHEVEN IN HET ALGEMENE PERSONEELSREGISTER</b> |              |                  |                   |                    |
|  | <b>Codes</b> | <b>Totaal</b>    | <b>1. Mannen</b>  | <b>2. Vrouwen</b>  |
| <b>Over het boekjaar</b>   |              |                  |                   |                    |
| <b>Gemiddeld aantal werknemers</b>   |              |                  |                   |                    |
| Voltijds   | 1001         | 86,0             | 42,0              | 44,0               |
| Deeltijds  | 1002         | 11,1             | 1,0               | 10,1               |
| Totaal of totaal aantal voltijdse equivalenten (VTE's)   | 1003         | 97,1             | 43,0              | 54,1               |
| <b>Werkelijk aantal gepresteerde uren</b>  |              |                  |                   |                    |
| Voltijds   | 1011         | 139.849,5        | 73.496,0          | 66.353,5           |
| Deeltijds  | 1012         | 20.244,3         | 2.746,3           | 17.498,0           |
| Totaal   | 1013         | 160.093,8        | 76.242,3          | 83.851,5           |
| <b>Personeelskosten</b>  |              |                  |                   |                    |
| Voltijds   | 1021         | 9.875.643        |                   |                    |
| Deeltijds  | 1022         | 1.425.903        |                   |                    |
| Totaal   | 1023         | 11.301.546       | 5.810.681         | 5.490.865          |
| Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris   | 1033         | 172.255          | 80.219            | 92.036             |
| <b>In het vorige boekjaar</b>  |              |                  |                   |                    |
|  | <b>Codes</b> | <b>P. Totaal</b> | <b>1P. Mannen</b> | <b>2P. Vrouwen</b> |
| Gemiddeld aantal werknemers in FTE's   | 1003         | 96,3             | 40,8              | 55,5               |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren   | 1013         | 159.023          | 70.029            | 88.994             |
| Personeelskosten   | 1023         | 9.707.165        | 9.707.165         | 0                  |
| Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris   | 1033         | 0                | 0                 | 0                  |

|  | <b>Codes</b> | <b>1.Voltijds</b> | <b>2.Deeltijds</b> | <b>3.Totaal voltijds equivalenten</b> |
|--|--------------|-------------------|--------------------|---------------------------------------|
| <b>Op de balansdatum</b>   |              |                   |                    |                                       |
| <b>Aantal werknemers</b>   | 105          | 86,0              | 14,0               | 97,1                                  |
| <b>Per type arbeidsovereenkomst</b>                                |              |                   |                    |                                       |
| Contract voor onbepaalde tijd                                      | 110          | 86,0              | 14,0               | 97,1                                  |
| Contract voor bepaalde tijd  | 111          |                   |                    |                                       |
| Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden | 112          |                   |                    |                                       |
| Vervangingscontract  | 113          |                   |                    |                                       |
| <b>Naar geslacht en opleidingsniveau</b>                           |              |                   |                    |                                       |
| Mannen   | 120          | 42,0              | 1,0                | 43,0                                  |
| primair onderwijs  | 1200         |                   |                    |                                       |
| middelbaar onderwijs   | 1201         |                   |                    |                                       |
| hoger onderwijs – niet-universitair                                | 1202         | 12,0              |                    | 12,0                                  |
| universiteitsniveau  | 1203         | 30,0              | 1,0                | 31,0                                  |
| Vrouwen  | 121          | 44,0              | 13,0               | 54,1                                  |
| primair onderwijs  | 1210         |                   |                    |                                       |
| middelbaar onderwijs   | 1211         | 4,0               |                    | 4,0                                   |
| hoger onderwijs – niet-universitair                                | 1212         | 17,0              | 5,0                | 21,0                                  |
| universiteitsniveau  | 1213         | 23,0              | 8,0                | 29,1                                  |
| <b>Per beroepscategorie</b>  |              |                   |                    |                                       |
| Managementteam   | 130          |                   |                    |                                       |
| Bedienden  | 134          | 86,0              | 14,0               | 97,1                                  |
| Arbeiders  | 132          |                   |                    |                                       |
| Andere   | 133          |                   |                    |                                       |



| <b>TIJDELIJK PERSONEEL EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN</b> |              |                           |  |
|---|--------------|---------------------------|--|
|   | <b>Codes</b> | <b>1. Uitzendkrachten</b> | <b>2. Personen ter beschikking v/d onderneming</b> |
| <b>Gedurende het boekjaar</b>   |              |                           |  |
| Gemiddeld aantal werknemers   | 150          | 4,60                      | 0,00   |
| Aantal daadwerkelijk gewerkte uren  | 151          | 8.168,20                  | 0,00   |
| Kosten voor het bedrijf   | 152          | 443.301,68                | 0,00   |

| <b>TABEL MET PERSONEELSBEWEGINGEN GEDURENDE HET JAAR</b>  |              |                    |                     |                                      |
|---|--------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------|
|   | <b>Codes</b> | <b>1. Voltijds</b> | <b>2. Deeltijds</b> | <b>3. Totaal voltijds equivalent</b> |
| <b>IN</b>   |              |                    |                     |                                      |
| <b>Aantal werknemers waarvoor het bedrijf een Dimona-aangifte heeft ingediend of die in de loop van het boekjaar in het algemene personeelsregister zijn ingeschreven</b>                 | 205          | 6,0                |                     | 6,0                                  |
| <b>Per type arbeidsovereenkomst</b>   |              |                    |                     |                                      |
| Contract voor onbepaalde tijd   | 210          | 6,0                |                     | 6,0                                  |
| Contract voor bepaalde tijd   | 211          |                    |                     |                                      |
| Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden  | 212          |                    |                     |                                      |
| Vervangingscontract   | 213          |                    |                     |                                      |
| <b>UIT</b>  |              |                    |                     |                                      |
| <b>Aantal werknemers waarvan de datum van beëindiging van de overeenkomst in de loop van het boekjaar in een Dimona-verklaring of in het algemene personeelsregister is geregistreerd</b> | 305          | 9,0                | 1,0                 | 9,6                                  |
| <b>Per type arbeidsovereenkomst</b>   |              |                    |                     |                                      |
| <b>Contract voor onbepaalde tijd</b>  | 310          | 9,0                | 1,0                 | 9,6                                  |
| Contract voor bepaalde tijd   | 311          |                    |                     |                                      |
| Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden  | 312          |                    |                     |                                      |
| Vervangingscontract   | 313          |                    |                     |                                      |
| <b>Reden voor beëindiging van het contract</b>  |              |                    |                     |                                      |
| Pensioen  | 340          |                    |                     |                                      |
| Werkloosheid met bedrijfstoelag   | 341          |                    |                     |                                      |
| Ontslag   | 342          | 4,0                |                     | 4,0                                  |
| Andere reden  | 343          | 5,0                | 0,6                 | 5,6                                  |
| Waarvan: het aantal personen dat ten minste halftijds diensten blijft verlenen aan de onderneming als zelfstandige  | 350          |                    |                     |                                      |

**INFORMATIE OVER DE OPLEIDING VAN DE  
WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

|   | <b>Codes</b> | <b>Mannen</b> | <b>Codes</b> | <b>Vrouwen</b> |
|---|--------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Formele initiatieven voor bij- en nascholing ten koste van de werkgever</b>                                    |              |               |              |                |
| Aantal betrokken werknemers   | 5801         | 46            | 5811         | 54,0           |
| Aantal gevolgde opleidingsuren  | 5802         | 2.896         | 5812         | 2.517,0        |
| Nettokosten voor het bedrijf  | 5803         | 120.223       | 5813         | 141.131,1      |
| waarvan de brutokosten rechtstreeks verband houden met de opleiding   | 58031        | 120.223       | 58131        | 141.131,0      |
| waarvan betaalde bijdragen en betalingen aan collectieve fondsen  | 58032        |               | 58132        |                |
| waarvan subsidies en andere ontvangen financiële voordelen (af te trekken)  | 58033        |               | 58133        |                |
| <b>Voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven van minder formele of informele aard ten koste van de werkgever</b> |              |               |              |                |
| Aantal betrokken werknemers   | 5821         |               | 5831         |                |
| Aantal gevolgde opleidingsuren  | 5822         |               | 5832         |                |
| Nettokosten voor het bedrijf  | 5823         |               | 5833         |                |
| <b>Initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten koste van de werkgever</b>  |              |               |              |                |
| Aantal betrokken werknemers   | 5841         |               | 5851         |                |
| Aantal gevolgde opleidingsuren  | 5842         |               | 5852         |                |
| Nettokosten voor het bedrijf  | 5843         |               | 5853         |                |