

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

NAAM COFINIMMO

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Woluwelaan N°: 58 Bus:

Postnummer 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, franstalige

Internetadres*: <http://www.cofinimmo.com>

Ondernemingsnummer **BE 0426.184.049**

DATUM **23/03/2021** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING

JAARREKENING IN KEURgoedgekeurd door de algemene vergadering van **12/05/2021**met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2020** au **31/12/2020**Vorig boekjaar van **01/01/2019** au **31/12/2019**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn /zijn niet** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST van BESTUURDERS, MANAGERS EN AUDITOREN met vermelding van naam, voornaam, beroep, adres (adres, nummer, postcode en gemeente) en functie in de onderneming

Jean-Pierre HANIN
Bestuurder

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN BESTUURDERS, MANAGERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van vorige bladzijde)

Jacques VAN RIJCKEVORSEL Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 10/05/2017 – 12/05/2021
Olivier CHAPELLE Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024
Xavier DE WALQUE Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024
Maurice GAUCHOT Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024
Benoît GRAULICH Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 08/05/2019 – 10/05/2023
Jean-Pierre HANIN Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 09/05/2018 – 11/05/2022
Jean KOTARAKOS Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 01/06/2018 – 11/05/2022
Diana MONISSEN Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024
Inès REINMANN-TOPER Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 10/05/2017 – 12/05/2021
Françoise ROELS Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 10/05/2017 – 12/05/2021
Céline SCALAIS Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 10/05/2017 – 12/05/2021
Kathleen VAN DEN EYNDE Woluwelaan 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 08/05/2019 – 10/05/2023
DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN CVBA N° BE 0429.053.863 Gateway Building –Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, België Lidmaatschapsnr: B025	Commissaris 13/05/2020 - 10/05/2023
Vertegenwoordigd door : Rik NECKEBROECK Gateway Building –Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, België Lidmaatschapsnr: A01529	

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 onderneming**,
- 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)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Inhoudstabel

Staat van het globaal resultaat

Staat van de financiële toestand

Toewijzingen en afschrijvingen

Tabel van cashflow

Staat van de variaties in het eigen vermogen

Bijlage 1	Algemene informatie
Bijlage 2	Belangrijke boekhoudkundige methodes
Bijlage 3	Operationeel risicobeheer
Bijlage 4	Verwervingen van dochtervennootschappen en joint ventures
Bijlage 5	Sectorinformatie
Bijlage 6	Huurinkomsten en met huur verbonden kosten
Bijlage 7	Netto herdecoratiekosten
Bijlage 8	Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen
Bijlage 9	Technische kosten
Bijlage 10	Commerciële kosten
Bijlage 11	Beheerkosten
Bijlage 12	Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa
Bijlage 13	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
Bijlage 14	Ander resultaat op portefeuille
Bijlage 15	Financiële inkomsten
Bijlage 16	Netto interestkosten
Bijlage 17	Andere financiële kosten
Bijlage 18	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva
Bijlage 19	Inkomstenbelasting
Bijlage 20	Resultaat per aandeel
Bijlage 21	Goodwill
Bijlage 22	Vastgoedbeleggingen
Bijlage 23	Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
Bijlage 24	Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa
Bijlage 25	Financiële instrumenten
Bijlage 26	Vorderingen van financiële leasing
Bijlage 27	Activa bestemd voor verkoop
Bijlage 28	Kortlopende handelsvorderingen
Bijlage 29	Belastingvorderingen en andere vlottende activa
Bijlage 30	Overlopende rekeningen - Activa
Bijlage 31	Voorzieningen
Bijlage 32	Uitgestelde belastingen
Bijlage 33	Handelsschulden en andere kortlopende schulden
Bijlage 34	Overlopende rekeningen - Passiva
Bijlage 35	Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen
Bijlage 36	Variatie in de behoefte aan werkkapitaal
Bijlage 37	Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar
Bijlage 38	Rechten en verplichtingen buiten balans
Bijlage 39	Investeringsverbintenissen
Bijlage 40	Criteria en omvang van de consolidatie
Bijlage 41	Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap
Bijlage 42	Betalingen gesteund op aandelen
Bijlage 43	Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsvereenkomst
Bijlage 44	Transacties met verbonden partijen
Bijlage 45	Gebeurtenissen na balansdatum
Bijlage 46	Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten

Uitkeringsplicht volgens het KB van 16.07.2014 met betrekking tot GVV'S Artikel 617

Aansluiting tussen de balans en de balans na voorgestelde bestemming (pro forma A) en de balans na voorgestelde vergoeding van het kapitaal (pro forma B)

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Sociale balans

Staat van het globaal resultaat (resultatenrekening) (x 1.000 EUR)

		2020	2019
A – Nettoresultaat			
Huurinkomsten	6	127.127	123.959
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	9.444	8.784
Met verhuur verbonden kosten	6	-740	-50
Nettohuurresultaat		135.831	132.693
Recuperatie van vastgoedkosten	7	468	250
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	9.572	15.780
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-231	-1.110
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-11.015	-20.808
Vastgoedresultaat		134.625	126.805
Technische kosten	9	-3.602	-3.609
Commerciële kosten	10	-1.168	-789
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-2.569	-3.189
Beheerkosten vastgoed	11	-15.505	-14.594
Vastgoedkosten		-22.843	-22.182
Operationeel vastgoedresultaat		111.782	104.623
Algemene kosten van de vennootschap	11	-6.645	-6.255
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		105.137	98.368
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	12	2.452	10.953
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	12	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13,23	5.283	59.457
Ander portefeuilleresultaat	14	-5.503	-4.342
Portefeilleresultaat		2.231	66.068
Operationeel resultaat		107.368	164.436
Financiële inkomsten	15	71.831	81.539
Netto-interestkosten	16	-23.266	-22.823
Andere financiële kosten	17	-638	-563
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-30.191	-22.918
Financieel resultaat		17.737	35.236
Resultaat vóór belastingen		125.105	199.672
Vennootschapsbelasting	19	-2.331	-2.130
Nettoresultaat		122.774	197.542
Nettoresultaat per aandeel (in EUR)		4,63	8,08
B- Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultaten-rekeningen			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen		0	0
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is beëindigd		0	0
Converteerbare obligaties		7.721	-9.930
Overige elementen van het globaal resultaat		7.721	-9.930
C. Globaal resultaat		130.495	187.612

Staat van de financiële toestand (balans) (x 1.000 EUR)

		2020	2019
Vaste activa		4.997.091	4.294.833
Immateriële vaste activa	24	2.172	934
Vastgoedbeleggingen	4,22	2.343.818	2.320.615
Andere materiële vaste activa	24	1.422	1.264
Financiële vaste activa		2.554.110	1.875.080
Vorderingen van financiële leasing	26	95.569	95.994
Andere langlopende verplichtingen		0	946
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
Vlottende activa		68.324	106.557
Activa bestemd voor verkoop	27	3.320	28.764
Financiële vlottende activa		0	2
Vorderingen van financiële leasing	26	2.030	1.937
Handelsvorderingen	28	15.449	12.321
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	19.390	19.451
Kas en kasequivalenten		1.033	832
Overlopende rekeningen	30	27.102	43.249
Totaal Activa		5.065.416	4.401.389
Eigen vermogen		2.575.301	2.447.381
Kapitaal		1.450.210	1.385.227
Uitgiftepremies		883.442	806.214
Reserves		118.875	58.398
Nettoresultaat van het boekjaar		122.774	197.542
Verplichtingen		2.490.115	1.954.008
Langlopende verplichtingen		1.370.514	998.931
Voorzieningen	31	25.329	24.151
Langlopende financiële schulden	25	1.246.813	893.487
Kredietinstellingen	25	389.672	282.493
Overige	25	857.141	610.994
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	90.436	73.348
Uitgestelde belastingen	32	7.937	7.946
Kortlopende verplichtingen		1.119.601	955.077
Kortlopende financiële schulden	25	1.035.945	870.363
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	206	96
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	67.622	72.685
Overlopende rekeningen	34	15.829	11.933
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		5.065.416	4.401.389

Berekening van de schuldratio (x 1.000)		2020	2019
Langlopende financiële schulden		1.246.813	893.487
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	390	326
Kortlopende financiële schulden	+	1.035.945	870.363
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	67.622	72.685
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totaal schuld	=	2.350.950	1.837.041
Totaal activa		5.065.416	4.401.389
Afdekkingsinstrumenten	-	382	2.122
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)		5.065.034	4.399.267
Schuldratio		46,42%	41,76%

Resultaatverwerking

(x 1.000 EUR)	2020	2018
A. Nettoresultaat	122.774	197.542
B. Toevoeging/onttrekking reserves	34.427	-52.506
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.283	-67.246
Boekjaar	-5.283	-67.246
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	9.738	0
Boekjaar	9.738	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	6.453
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast	20.448	24.394
Boekjaar	20.448	24.394
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	-10	-4
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	9.534	-16.103
C. Vergoeding van het kapitaal	-80.571	-7.517
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014	-80.571	-7.517
Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding	-85.258	-137.519
Dividenden	-84.848	-137.054
Winstdeelnameplan	-410	-465
E. Over te dragen resultaat	19.198	78.327

Tabel van het kasstroomoverzicht (x 1.000 EUR)

	2020	2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	832	1.957
Operationele activiteiten		
Nettoresultaat van de periode	122.774	197.542
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	-42.223	-55.588
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-2.491	-10.953
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van Financiële activa	40	0
Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten	15.998	-37.587
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	20.538	-10.902
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	114.636	82.513
Investeringsactiviteiten		
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-1.894	-467
Verwervingen in vastgoedbeleggingen	-6.190	-3.161
Investerings in vastgoedbeleggingen	-18.064	-18.719
Verwervingen van dochtervennootschappen	-194.787	-59.195
Verkoop van vastgoedbeleggingen	1.008	81.474
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	33.900	21.734
Verkoop van andere activa	0	41
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	0	48
Vorderingen van financiële leasing	1.917	-2.630
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	946	24.143
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-183.164	43.268
Financieringsactiviteiten		
Kapitaalverhoging	0	0
Aankopen van eigen aandelen	391	611
Verkopen van eigen aandelen	0	0
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	-101.239	-123.221
Verhoging van financiële schulden	132.946	-59.411
Vermindering van de financiële schulden	-471	-537
Ontvangen financiële opbrengsten	61.499	78.819
Betaalde financiële kosten	-23.811	-23.231
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten – Derivaten	-586	-5
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Anderen	0	69
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	68.729	-126.905
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.033	832

	Op 31/12/18	Netto- resultaat- verwerking	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/19
Kapitaal	1.232.176	0	0	153.051	0	0	0	0	0	1.385.227
Uitgiftepremies	664.203	0	0	142.011	0	0	0	0	0	806.214
Reserves	40.598	145.186	-123.391	0	384	0	0	-4.379	0	58.398
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-84.005	9.486	0	0	0	0	141.776	0	0	67.257
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-57.107	-444	0	0	0	0	2.148	0	0	-55.403
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekingsboeking 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	2.492	-6.292	0	0	0	0	0	0	0	-3.800
Beschikbare reserve	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Niet beschikbare reserve	-964	-109	0	0	-3	0	0	0	0	-1.076
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-1.697	0	0	0	0	0	0	-9.930	0	-11.627
Overgedragen resultaat	181.055	142.544	-123.391	0	387	0	-143.924	5.551	0	62.223
Nettoresultaat van het boekjaar	145.186	-145.186	0	0	0	0	0	0	197.542	197.542
Total eigen vermogen	2.082.163	0	-123.391	295.062	384	0	0	-4.379	197.542	2.447.381

	Op 31/12/19	Netto- resultaat- verwerking	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/20
Kapitaal	1.385.227	0	0	64.983	0	0	0	0	0	1.450.210
Uitgiftepremies	806.214	0	0	77.227	0	0	0	0	0	883.441
Reserves	58.398	197.542	-145.036	0	254	0	0	7.717	0	118.875
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	67.257	67.246	0	0	0	0	40.426	-61.043	0	113.884
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-55.403	-6.453	0	0	0	0	810	61.043	0	1
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	-3.800	-24.394	0	0	0	0	0	0	0	-28.195
Beschikbare reserve	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Niet-beschikbare reserve	-1.076	4	0	0	-18	0	0	0	0	-1.090
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-11.627	0	0	0	0	0	0	7.721	0	-3.906
Overgedragen resultaat	62.223	161.139	-145.036	0	272	0	-41.236	-4	0	37.360
Nettoresultaat van het boekjaar	197.542	-197.542	0	0	0	0	0	0	122.774	122.773
Total eigen vermogen	2.447.381	0	-145.036	142.210	254	0	0	7.717	122.774	2.575.301

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 10/03/2021 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 12/05/2021.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2019, behalve voor wat vermeld staat in bijlage 2

Bijlage 2 – Belangrijke boekhoudkundige methodes

A. Conformiteitsverklaring

De statutaire jaarrekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen door het Belgisch Koninklijk Besluit van 13.07.2014 inzake Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De principes en methodes die gebruikt werden voor het opstellen van de jaarrekening zijn gelijk aan die in de jaarrekening van het boekjaar 2019.

In het kader van de opstelling van haar statutaire jaarrekeningen moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige principes (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot bepaalde schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren mag de Directie zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (vastgoeddeskundigen) en andere als relevant beschouwde bronnen. De werkelijke resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd.

B. Grondslag van opstelling

De jaarrekeningen zijn opgesteld in 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, 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.

Tenslotte kunnen er bepaalde overboekingen plaatsvinden tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het jaarlijks Financieel Verslag.

C. 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.

D. 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-opties die worden toegepast als economische afdekkingen. Afgeleiden worden initieel opgenomen tegen reële waarde op de datum waarop de contracten op afgeleide rente-instrumenten worden aangegaan en worden vervolgens opnieuw gewaardeerd tegen hun reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De hieruit voortvloeiende winst of verlies wordt onmiddellijk in het resultaat opgenomen, tenzij het derivaat wordt aangemerkt en effectief is als afdekkingsinstrument, in hetwelk geval het tijdstip van opname in de winst- en verliesrekening afhangt van de aard van de afdekkingsrelatie. De Groep past geen hedge accounting toe.

B. Herwaardering van afgeleide financiële instrumenten

De herwaardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide financiële instrumenten op basis van dezelfde koers- en volatiliteitsveronderstellingen aan de hand van een toepassing van de zelfstandige leverancier van marktgegevens (Bloomberg). Deze herwaardering wordt vergeleken met deze van de banken waarbij elk belangrijk verschil tussen beide herwaarderingen wordt gedocumenteerd.

II Geamortiseerde kostprijs en effectieve rentemethode

Interestdragende leningen, met uitzondering van de converteerbare obligatie, worden initieel aan kostprijs geboekt, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de aflossingskost en de aflossingswaarde geboekt wordt in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de methode van effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente.

De financiële activa worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de SPPI-test ('Solely payment of principal and interests'), enerzijds gezien de groep ze wenst aan te houden, en anderzijds gezien de contractuele voorwaarden van het financiële actief op bepaalde data aanleiding geven tot kasstromen die uitsluitend bestaan uit betalingen van hoofdsom en rente.

III Niet langer opnemen van financiële activa/verplichtingen

De groep neemt een financieel actief niet langer in het resultaat op als de contractuele rechten op de kasstromen uit dat actief vervallen of wanneer het financiële actief en vrijwel alle risico's en voordelen van eigendom van het actief worden overgedragen aan een andere partij. Bij het niet langer opnemen

van een financieel actief gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, wordt het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de som van de ontvangen vergoeding en vordering opgenomen in het resultaat.

Wat de financiële verplichtingen betreft, verwijderd de groep van de balans wanneer contractuele verplichtingen vervallen of geannuleerd worden.

Tenslotte, wanneer er een wijziging gebeurt in de contractuele rechten of verplichtingen zonder dat dit leidt tot een verwijdering van het onderliggende financiële actief of de financiële verplichting van de balans, wordt het verschil t.o.v. de nieuwe waarde op de balans erkend in de resultatenrekening.

IV Converteerbare obligatie

De converteerbare obligatie komt niet in aanmerking voor kwalificatie als deel of geheel van instrumenten van het eigen vermogen. Het instrument bevat besloten afgeleiden. Om de waarderingsoefening van dit instrument te vergemakkelijken, heeft Cofinimmo besloten om het tegen de reële waarde te waarderen. De variatie in de reële waarde toekenbaar aan de veranderingen in de marktvoorwaarden tijdens het boekjaar, wordt geboekt in de resultatenrekening terwijl de variatie in de reële waarde toekenbaar aan de veranderingen van het kredietrisico tijdens het boekjaar geboekt wordt in de overige elementen van het globaal resultaat.

E. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gebouwen die worden aangehouden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan hun reële waarde gewaardeerd.

Onafhankelijke vastgoeddeskundigen 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 resultatenrekeningen geboekt. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in punt P.

De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', uitgegeven door het International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna 'investeringswaarde' genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde-investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven om van hun huurinkomsten te genieten mits de tenlasteneming van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de overdrachtskosten.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen een aandeel van de overdrachtsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie Bijlage 22), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

Bij een verwerving of investeringen worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische verkoop rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt; elke variatie van de reële waarde van de gebouwen tijdens het boekjaar wordt eveneens in de resultatenrekeningen geboekt. Deze twee mutaties worden opgenomen in de reserve bij de verwerking van het resultaat van het boekjaar. Om de effectief gerealiseerde meer- of minwaarde te berekenen, moeten de registratierechten bij een verkoop niet worden afgetrokken van het verschil tussen de bekomen prijs en de boekwaarde van de gebouwen. De rechten worden bij de verwerving reeds opgenomen in de resultatenrekening.

Een vastgoedbelegging wordt overgeboekt als vast actief voor eigen gebruik indien hij door de eigenaar in gebruik wordt genomen, en zijn reële waarde op de datum van de overboeking wordt de kost voor zijn boekhoudkundige verwerking erna.

F. Projectontwikkelingen

Gebouwen die gebouwd, gerenoveerd, ontwikkeld of herontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de rubriek "Projectontwikkelingen" en gewaardeerd aan hun reële waarde totdat de werken voltooid zijn. Dit betreft zorgactiva in aanbouw of in ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld worden of zullen worden. Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Ontwikkelingsprojecten' naar de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur' of 'Gebouwen beschikbaar voor verkoop' indien ze verkocht zullen worden. De reële waarde van de kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden, vermindert bij nadering van de einddatum van de huurovereenkomst en de begindatum van de werken.

Alle kosten die rechtstreeks met de verwerving en de bouw verbonden zijn en alle daaropvolgende investeringsuitgaven die als verwervingskosten worden gekwalificeerd, worden gekapitaliseerd. Indien de duur van het project een jaar overschrijdt, worden de interestkosten gekapitaliseerd aan een interest die de gemiddelde leningskost van Cofinimmo weerspiegelt.

G. Huurcontracten

I De groep als verhuurder

A Types van langetermijnhuurovereenkomsten

Onder de wetgeving kan vastgoed onder twee verschillende regimes langdurig worden verhuurd:

- gewone langetermijnhuurovereenkomsten: de verplichtingen van de verhuurder blijven in essentie gelijk aan die in alle andere huurovereenkomsten, bv. verzekeren dat de bezette ruimte gedurende de volledige termijn van de overeenkomst beschikbaar blijft voor de huurder. De verhuurder voldoet aan deze verplichting als hij de onderhoudslasten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere schadegevallen draagt;
- langetermijnhuurovereenkomsten die gepaard gaan met de overdracht van een zakelijk recht door de rechtverschaffer aan de begunstigde: in dit geval zal het eigendomsrecht tijdelijk overgedragen worden aan de begunstigde die o.a. de onderhouds- (andere dan huurlasten) en verzekeringskosten zal dragen. Onder deze categorie vallen drie contracttypes onder Belgisch recht: (a) de erfpachtovereenkomst, die minimaal 27 jaar en maximaal 99 jaar duurt en van toepassing kan zijn op terreinen en/of gebouwen, (b) het opstalrecht, dat geen minimumduur heeft maar de termijn van 50 jaar niet mag overschrijden en (c) het recht van vruchtgebruik, dat geen minimumtermijn heeft maar de termijn van 30 jaar niet mag overschrijden. Het kan gelden voor bebouwde of braakliggende grond. In al deze contracten behoudt de rechtverschaffer het residueel recht, in die mate dat hij het volledige eigendomsrecht van het gebouw op het einde van de overeenkomst terugkrijgt, inclusief het eigendomsrecht van de constructies van de begunstigde, met of zonder schadeloosstelling voor deze constructies, afhankelijk van de contractuele voorwaarden. Er kan echter voor het residueel recht een aankoopoptie verleend worden, die de begunstigde gedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

B Langetermijnuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

Indien de huurovereenkomsten voldoen aan de voorwaarden van een financiële leasing volgens de norm IFRS 16:63, zal Cofinimmo, als rechtverschaffer, de huurovereenkomst bij haar aanvang in de balans ingeven als een vordering, voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de huurovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom bij de aanvang van de huurovereenkomst (exclusief de waarde van het residueel recht die Cofinimmo behoudt) zal geboekt worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door Cofinimmo gedeeltelijk ingebracht worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor Cofinimmo.

Het door Cofinimmo behouden residueel recht zal op elke balansdatum geboekt worden aan reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en op het einde van de huurovereenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van de volle eigendom. De variaties in de reële waarde zullen geboekt worden onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' in de resultatenrekening.

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

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 1 690 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 Cofinimmo 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 groep als huurder

Bij elk nieuw contract evalueert Cofinimmo of het een leaseovereenkomst betreft. Indien dit het geval is, erkent de groep 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 groep een eenvoudige operationele kost erkent).

A. Leaseverplichting

De leaseverplichting wordt initieel geboekt tegen de geactualiseerde waarde van de toekomstige huren overeenkomstig de leaseovereenkomst. De actualisatievoet is de impliciete rente van het contract. Indien deze niet vastgesteld kan worden, wordt de marginale interestvoet van de groep toegepast. Elke periodieke betaling van de groep zal deels behandeld worden als een terugbetaling van de hoofdsom en deels als een financiële kost.

B. Gebruiksrecht

Het gebruiksrecht wordt initieel geboekt op de actiefzijde voor een bedrag dat overeenkomt met de leaseverplichting, rekening houdend met de eventuele kosten verbonden aan de verkrijging van de overeenkomst. Vervolgens zal dit recht afgeschreven worden volgens de looptijd van de overeenkomst (tenzij de geanticipeerde gebruiksduur korter is dan vooropgesteld in de overeenkomst). Het gebruiksrecht wordt voorgesteld tussen de activa van dezelfde aard in volle eigendom.

H. Andere vaste activa

I Vaste activa voor eigen gebruik

In overeenstemming met de alternatieve methode toegestaan door de norm IAS 16, § 31 wordt het deel van het gebouw dat door de vennootschap zelf als maatschappelijke zetel wordt gebruikt, gewaardeerd aan reële waarde. Het is opgenomen onder de rubriek 'Materiële vaste activa voor eigen gebruik'.

II Daaropvolgende uitgaven

De uitgaven om een gebouw te renoveren dat afzonderlijk wordt geboekt, worden gekapitaliseerd. De andere uitgaven worden enkel gekapitaliseerd wanneer zij de toekomstige economische winsten van het gebouw verhogen. Alle andere uitgaven worden als kosten in de resultatenrekeningen geboekt (zie punt S II).

III Afschrijving

Vastgoedbeleggingen, zij het terreinen of constructies, worden niet afgeschreven maar geboekt aan reële waarde (zie punt G). Een afschrijving wordt geboekt in de resultatenrekeningen op lineaire basis over de verwachte economische levensduur, zoals hieronder beschreven:

- installaties 4-10 jaar;
- meubilair 8-10 jaar;
- computerhardware 3-4 jaar;
- software 4 jaar.

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

IV Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop (vastgoedbeleggingen) worden afzonderlijk in de balans voorgesteld aan een waarde die overeenstemt met hun reële waarde.

V Waardevermindering ('Impairment')

De andere vaste activa zijn enkel onderworpen aan een waardeverminderingstest wanneer kan worden aangetoond dat hun boekwaarde niet invorderbaar zal zijn door hun gebruik of verkoop.

VI Financiële vaste activa – beleggingen

De investeringen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Veranderingen in de reële waarde worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

I. Vorderingen van financiële leasing en Publiek-Private vastgoedsamenwerkingen

I Vorderingen van financiële leasing

Vorderingen van financiële leasing worden gewaardeerd op basis van hun geactualiseerde waarde aan de marktrentevoet die geldt op het tijdstip van hun uitgifte. Indien ze geïndexeerd worden aan de inflatie-index, wordt hier geen rekening mee gehouden bij de bepaling van de geactualiseerde waarde. Indien beroep wordt gedaan op een afgeleid financieel afdekkingsinstrument, zal de marktrente voor dit instrument als discontovoet dienen voor de berekening van de marktwaarde van de betrokken vorderingen op het einde van elke boekhoudperiode. In dit geval is de totale niet-gerealiseerde winst gegenereerd door de waardering aan marktwaarde (zie punt D.1.) van de vordering beperkt tot het latent verlies resulterend uit de waardering aan marktwaarde van het afdekkingsinstrument. Daarentegen zal elk latent verlies gegenereerd door de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden geboekt.

II Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

Met uitzondering van het politiecommissariaat te Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele leasing en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de Publiek-Private Samenwerkingen opgenomen als vordering van financiële leasing. Zij zijn onderworpen aan de IFRIC 12. (voor de boekingen, zie punt I I).

J. Kas en kasequivalenten

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

K. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

Gewone aandelen worden geclassificeerd als eigen vermogen. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van de opgehaalde bedragen, verminderd met belastingen.

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen worden geclassificeerd als eigen vermogen indien deze voldoen aan de definitie van een instrument van eigen vermogen volgens de norm IAS 32.

III Terugkoop van aandelen

Wanneer Cofinimmo overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een variatie in het eigen vermogen. De teruggekochte aandelen worden op een specifieke lijn in het eigen vermogen voorgesteld. De opbrengst van de verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen, zonder dat de enige impact heeft op de resultaatrekening.

IV Dividenden

Dividenden worden geboekt als schuld na hun goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

L. Andere langlopende financiële verplichtingen

'Andere langlopende financiële verplichtingen' omvatten voornamelijk de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten onderschreven door Cofinimmo. Cofinimmo 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'.

M. Voordelen voor het personeel

De bijdragen die worden gestort overeenkomstig de pensioenplannen met toegezegde bijdrageregeling worden als last geboekt wanneer de werknemers de prestaties hebben verricht die recht geven op deze bijdragen.

In België geven sommige pensioenplannen met een toegezegde bijdrage recht op een wettelijk minimumrendement dat wordt gegarandeerd door de werkgever. Hierdoor kwalificeren zij dus als pensioenplan met toegezegdpensioenregeling (zie Bijlage 11).

Voor deze regelingen wordt de kost van de prestaties berekend volgens de methode op basis van opgebouwde rechten ('projected unit credit'-methode). Op het einde van elke jaarlijkse periode voor financiële verslaggeving worden actuariële waarderungen uitgevoerd. De herwaarderingen, met inbegrip van de actuariële verschillen en het rendement van de activa van de regeling (exclusief de interesten), worden onmiddellijk in het resultaat geboekt, en een debet of credit wordt overgedragen in de andere elementen van het globaal resultaat tijdens het boekjaar waarin zij plaatsvinden. Deze geboekte herwaarderingen worden onmiddellijk in de niet-uitgekeerde resultaten geboekt en niet overgeboekt naar het nettoresultaat.

De kost van de voorbije prestaties wordt in het nettoresultaat geboekt tijdens de periode waarin een wijziging van de regeling gebeurt.

De netto-interesten worden berekend door de nettoverplichtingen van de prestaties die in het begin van het boekjaar zijn toegezegd te vermenigvuldigen met de actualisatievoet.

De kosten van de toegezegde prestaties worden in de volgende categorieën onderverdeeld:

- kost van de prestaties (kost van de prestaties verricht tijdens de periode, kost van de voorbije prestaties, alsook winst en verlies als gevolg van verminderingen en liquidaties);
- netto-interesten (lasten);
- herwaarderingen.

Cofinimmo boekt de eerste twee onderverdelingen van de toegezegde prestaties in het nettoresultaat onder 'Personeelskosten'.

De verplichting inzake de pensioenbijdrage, zoals geboekt in het resultaat, vertegenwoordigt het reële bedrag van het tekort van de toegezegdpensioenregeling van Cofinimmo.

N. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer Cofinimmo een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat een uitgaande kasstroom noodzakelijk zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden gewaardeerd door de verwachte toekomstige kasstromen aan de actuele marktrente te berekenen en, indien toepasbaar, door het specifieke risico dat aan de verplichting gelinkt is te weerspiegelen.

O. Handels-en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

P. Operationele opbrengsten

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

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

Wanneer de waarderingsdeskundigen de waarde van de gebouwen schatten op basis van de methode van de toekomstige geactualiseerde cashflows, integreren ze de totale nog te ontvangen huurgelden in deze waarden. Bijgevolg is de overlopende rekening waarvan hierboven sprake een dubbel gebruik met het aandeel van de waarde van de gebouwen die de al in het resultaat geboekte verschuldigde maar nog niet vervallen huurgelden vertegenwoordigt. Ter vermijding van deze dubbele boeking die het balanstotaal en het eigen vermogen onterecht zou opblazen, wordt het bedrag in de overlopende rekening vervolgens tegengeboekt door een boeking in de rubriek 'Ander portefeuilleresultaat'. Na de datum van de eerste opzegmogelijkheid moet er geen last meer in het resultaat worden geboekt, zoals dit zonder tegenboeking wel het geval zou zijn geweest.

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

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

Q. Operationele kosten

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

- onderhouds- en herstellingskosten die geen bijkomende functionaliteit verlenen of die het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren, worden geboekt als courante kosten van de boekhoudperiode en als vastgoedkosten;
- uitgebreide renovatiewerken: deze worden normaal om de 25 tot 35 jaar uitgevoerd en gaan gepaard met een praktisch volledige heropbouw van het gebouw waarbij, in de meeste gevallen, het bestaande geraamte hergebruikt wordt en de recentste bouwtechnieken toegepast worden. Bij de voltooiing van dergelijke renovatiewerken kan de eigendom als nieuw worden aanzien. De kosten van deze renovatiewerken worden gekapitaliseerd;

- verbeteringswerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan de eigendom toe te voegen of het comfort aanzienlijk te verbeteren. Deze moeten het mogelijk maken om de huur, en op die manier ook de geschatte huurwaarde, te verhogen. De kosten van deze werken worden gekapitaliseerd voor zover de deskundige normaliter zijn waardering van de eigendom pro tanto verhoogt. Voorbeeld: installatie van een airconditioningsysteem waar er voorheen nog geen bestond.

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies m.b.t. de verhuur van gebouwen worden geboekt in de uitgaven van het lopende jaar in de rubriek van de 'Commerciële kosten'.

Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere extra kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de verwervingskosten van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de verwervingskost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie.

Commissies betaald bij de verkoop van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

De waarderingskosten van de gebouwen en de technische waarderingskosten worden altijd in courante uitgaven opgenomen.

IV Financieel resultaat

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

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.

R. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglasten. De belasting op het resultaat van het boekjaar wordt geboekt in de resultatenrekeningen, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt worden.

De courante belastinglasten zijn de verwachte belastingschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingtarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingschulden aangaande de voorgaande jaren.

S. Exit Taks en uitgestelde belastingen

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

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

Indien vennootschappen worden verworven die niet in aanmerking komen voor de GVV-, GVBF-, wordt een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde van de vastgoedbeleggingen geboekt.

T. Aandelenopties

Betalingen gebaseerd op aandelen en afgewikkeld in eigenvermogensinstrumenten aan werknemers en de leden van het Directiecomité, worden gewaardeerd aan de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum. (Zie Bijlage 42).

U. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmoportefeuille wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Cofinimmo maakt ook zelf en parallel aan het werk van de waarderingsdeskundigen een waardering van haar portefeuille vanuit het perspectief van continue uitbating ervan door haar eigen teams. De portefeuille wordt geboekt tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald. (Zie bijlage 22)

Overeenkomstig de "Valuation Practice Alert" van 02.04.2020, uitgegeven door het Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS"), het verslag van de onafhankelijke taxateur bevat een toelichting over de gevolgen van het coronavirus (COVID-19) en houdt niet langer rekening met een "materieële waarderingsonzekerheid" (zoals gedefinieerd in de RICS-normen) voor de gehele portefeuille, zoals het geval was van Q1 tot Q3 2020. Deze onzekerheid is nog niet weggenomen voor sommige sectoren waarvan de totale waarde minder dan 23% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt: zorgvastgoed in Spanje, zorgvastgoed in Duitsland (gedeeltelijk), sport- en wellnesscentra in België en Duitsland en de portefeuilles Pubstone België en Pubstone Nederland.

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van Cofinimmo wordt berekend op basis van de marktwaarden in het programma Bloomberg1. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijke schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd. (Meer details vindt u in Bijlage 25.)

III Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert de groep zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of de groep een gezamenlijke of een uitsluitende controle uitoefent.

Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert de groep de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de waarderingdeskundigen (meer details vindt u in Bijlage 40).

IV Reële waarde van deelnemingen

De reële waarde van deelnemingen wordt benaderd met het aandeel van de Vennootschap in het geherwaardeerde netto-actief van de betreffende dochteronderneming.

V Coronavirus COVID-19

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

De hierna vermelde kwantitatieve gegevens worden op geconsolideerd niveau verstrekt, d.w.z. voor Cofinimmo NV en haar dochterondernemingen, die samen "de Groep" vormen.

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

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

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants, enz.) minder dan 0,2 % van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3 % van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, gelegen in België en Duitsland, waren gesloten voor het publiek vanaf maart en gingen eind mei/begin juni slechts gedeeltelijk opnieuw open. Het inkomstenverlies voor de uitbaters was tijdens deze periode aanzienlijk en een terugkeer naar een normale situatie gebeurde geleidelijk en in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheids crisis. De huidige golf van heropleving van de besmettingen roept op tot voorzichtigheid: de Belgische centra zijn opnieuw grotendeels gesloten sedert 26.10.2020 terwijl de Duitse centra quasi volledig gesloten zijn sedert 02.11.2020. In het boekjaar 2020 is de reële waarde van de sport- en wellnesscentra met bijna 5 miljoen EUR verminderd (d.w.z. meer dan 4 %). Ter illustratie, een daling van de reële waarde met 5 % zou een (non-cash) last van 5 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van ongeveer 0,04 % op de schuldgraad, en van ongeveer 0,19 EUR per aandeel op het netto-actief.
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, vertegenwoordigen de Pubstoneportefeuilles van cafés en restaurants in België en Nederland 10 % van de contractuele huurgelden van de groep. In de loop van het boekjaar 2020 is de reële waarde van deze portefeuille stabiel gebleven (exclusief het effect van de verhoging van de registratierechten in Nederland waarmee op 31.12.2020 rekening werd gehouden), met name dankzij de lange resterende looptijd van de contracten. Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de AB InBev groep is, 's werelds grootste brouwer met een BBB+ rating, is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2021 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals een verlenging van de verplichte sluiting van de horecazaken). Een vermindering van de reële waarde met 5 % zou een (non-cash) last van 22 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van ongeveer 0,19 % op de schuld ratio, en van ongeveer 0,80 EUR per aandeel op het netto-actief;
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, vertegenwoordigt de Cofinimur I-portefeuille van MAAF-agentschappen in Frankrijk 3 % van de contractuele huurgelden van de groep. De reële waarde van deze portefeuille is verminderd met bijna 12 miljoen EUR (d.w.z. bijna 10 %). Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de Covéa groep is, een Franse verzekeraar met een AA- rating, is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2021 een vermindering van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals een uitbreiding van de maatregelen om het personenverkeer in winkelstraten te beperken). Een vermindering van de reële waarde met 5 % zou een (non-cash) last van 6 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van ongeveer 0,05 % op de schuld ratio, en van ongeveer 0,21 EUR per aandeel op het netto-actief.

Bijlage 3 – Operationeel risicobeheer

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

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, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,059 % van de totale omzet voor de periode 1996-2020. 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 hervervhuur 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 hervervhuur 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 1.876,16 miljoen EUR¹ tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 1 904,50 miljoen EUR op 31.12.2020, grondwaarde inbegrepen.

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

¹ 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 dochtervenootschappen en joint ventures

Niet van toepassing

Bijlage 5 – Sectorinformatie

RESULTATENREKENING

	Kantoren										Zorgvastgoed				Niet toegewezen bedragen		Totaal	
	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		Frankrijk		België		2020	2019	2020	2019
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019				
Netto huurresultaat	18.739	18.833	21.845	21.578	7.640	8.729	5.285	5.290	8.650	8.580	6.908	6.799	57.971	54.056	89	92	127.127	123.959
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	22.540	21.999	22.584	15.321	6.475	7.665	4.838	4.902	9.320	8.929	6.307	6.793	57.028	54.067	-1.804	-458	127.288	119.218
Beheerkosten vastgoed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15.505	-14.594	-15.505	-14.594
Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.645	-6.255	-6.645	-6.255
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.008	0	1.735	11.327	-252	-1.550	0	0	0	0	0	0	0	1.175	-40	0	2.452	10.953
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.937	29.543	-1.651	-7.208	-5.628	-3.518	-2.300	1.546	-1.396	308	-5.462	-5.611	783	44.396	0	0	5.283	59.457
Ander portefeuilresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5.503	-4.342	-5.503	-4.342
Operationeel resultaat	44.485	51.542	22.668	19.440	595	2.597	2.538	6.448	7.924	9.237	845	1.182	57.811	99.638	-29.497	-25.649	107.368	164.436
Financieel resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.737	35.236	17.737	35.236
Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.331	-2.130	-2.331	-2.130
NETTO RESULTAAT	44.485	51.542	22.668	19.440	595	2.597	2.538	6.448	7.924	9.237	845	1.182	57.811	99.638	-14.091	7.457	122.774	197.542

BALANS

Activa	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Vastgoedbeleggingen	556.652	519.833	341.789	340.212	104.244	113.524	66.791	68.819	145.718	146.039	94.540	99.990	1.034.084	1.032.197	0	0	2.343.816	2.320.616
Activa bestemd voor verkoop	0	0	3.320	28.764	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.320	28.764
Andere activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.718.278	2.052.016	2.718.278	2.052.016
TOTAAL ACTIVA	556.652	519.833	345.109	368.976	104.244	113.524	66.791	68.819	145.718	146.039	94.540	99.990	1.034.084	1.032.197	2.718.278	2.052.016	5.065.414	4.401.384
Eigen vermogen en Verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigen vermogen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.575.300	2.447.388	2.575.300	2.447.388
Verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.490.116	1.954.000	2.490.116	1.954.000
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.065.414	4.401.388	5.065.414	4.401.388

Bijlage 6 – Huurinkomsten en met huur verbonden kosten (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Huurinkomsten	127.127	123.959
Huurinkomsten	132.140	128.664
Potentiële brutohuurinkomst ¹	140.226	139.590
Huurleegstand ²	-8.086	-10.926
Huurleningen	-4.212	-4.128
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-864	-813
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	63	236
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	9.444	8.784
Met verhuur verbonden kosten	-740	-50
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	52	-4
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-779	-46
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-13	0
TOTAAL	135.831	132.693

Behoudens uitzondering, is een indexering voorzien in de huurovereenkomsten die Cofinimmo afsluit.

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

Het bedrag vermeld onder 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' stemt overeen met het verschil van de geactualiseerde waarde (aan de overeengekomen rente bij de verkoop), in het begin en op het einde van het jaar, van de toekomstige huurprijzen (geïndexeerd aan de overeengekomen rentevoet bij de verkoop) van de huurovereenkomsten waarvan de vorderingen zijn overgedragen. De terugname via de resultatenrekeningen laat een graduele heropbouw van de initiële waarde van de betrokken gebouwen op het einde van de huurovereenkomst toe. Het betreft een recurrente inkomstenpost zonder effect op de kasstromen (zie Bijlage 2: Belangrijke boekhoudkundige methodes, I - Huurcontracten, I de groep als verhuurder, c Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing).

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke 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 EUR)

	2020	2019
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	127.127	123.959
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	5.659	5.344
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	-424	3.788
TOTAAL	132.362	133.091

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

² De huurleegstand wordt berekend op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.

³ De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekening opgenomen.

Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31 december (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Gewone verhuringen	1.356.585	1.362.541
Op minder dan één jaar	132.676	134.569
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	115.806	118.710
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	101.902	99.718
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	93.195	86.942
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	85.460	80.427
Op meer dan vijf jaar	827.545	842.174
Financiële leasing	97.599	97.931
Op minder dan één jaar	2.030	1.937
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	2.112	2.086
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.186	2.104
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.271	2.186
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.322	2.271
Op meer dan vijf jaar	86.677	87.346
TOTAAL	1.454.184	1.460.472

Bijlage 7 – Netto herdecoratiekosten (x 1.000 EUR)⁴

	2020	2019
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur ⁵	231	1.110
Recuperatie van vastgoedkosten	-468	-250
TOTAAL	-237	860

Bijlage 8 – Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.572	15.780
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	406	232
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	9.167	15.548
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.015	-20.808
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-657	-720
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-10.358	-20.087
TOTAAL	-1.443	-5.028

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

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

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

Bijlage 9 – Technische kosten (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Recurrente technische kosten	1.127	2.793
Herstellingen	911	2.469
Verzekeringspremies	216	324
Niet-recurrente technische kosten	2.474	816
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)	2.451	865
Schadegevallen	23	-48
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-131	-132
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	154	84
TOTAAL	3.602	3.609

Bijlage 10 – Commerciële kosten (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Makelaarscommissies	235	492
Publiciteit	2	3
Diverse erelonen en andere deskundigen	931	294
TOTAAL	1.168	789

Bijlage 11 – Beheerkosten (x 1.000 EUR)

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:

	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten		TOTAAL	
(x 1.000 EUR)	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kosten van de zetel	1.557	1.470	667	630	2.224	2.100
Erelonen betaald aan derde partijen	3.671	2.589	1.573	1.109	5.244	3.698
Recurrente	2.145	1.646	919	705	3.064	2.351
Niet-recurrente	1.526	943	654	404	2.180	1.347
Public relations, communicatie en publiciteit	614	450	263	194	877	644
Personeelskosten	8.283	8.888	3.551	3.809	11.833	12.697
Bezoldigingen	5.847	6.480	2.506	2.777	8.353	9.257
Sociale zekerheid	1.438	1.420	617	608	2.054	2.028
Pensioenen en andere uitkeringen	998	988	428	424	1.426	1.412
Taksen en wettelijke kosten	1.380	1.198	591	513	1.971	1.711
TOTAAL	15.505	14.594	6.645	6.256	22.150	20.849

De honoraria van de vastgoeddeskundigen voor 2020 bedragen 603.355 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 Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 112.404 EUR (excl. btw). De honoraria van de Groep Deloitte voor non-audit diensten bedroegen 72.986 EUR (excl. btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten en andere diensten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De Commissaris bevestigt dat de regel van '70 % (art. 133/2, § 1 W. Venn.)' werd gerespecteerd voor het jaar 2020.

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Emolumenten van de Commissaris	185	131
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	112	110
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	73	21
Andere attesteringsopdrachten	41	21
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	32	0
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris	0	17
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	0	17
Andere attesteringsopdrachten	0	17
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
TOTAAL	185	148

Bijlage 12 – Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Verkoop van vastgoedbeleggingen	34.908	103.207
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	34.908	103.207
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-32.417	-92.255
Reële waarde van de vervreemde activa	-33.227	-94.561
Herziening van het effect van de reële waarde van geschatte transactiekosten en vergoedingen die voortvloeien uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	810	2.306
SUBTOTAAL	2.491	10.952
Verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Netto verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	-40	0
SUBTOTAAL	-40	0
TOTAAL	2.452	10.952

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren.

Bijlage 13 – Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	42.977	91.256
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-37.694	-31.799
TOTAAL	5.283	59.457

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 EUR)

	2020	2019
Variatie in uitgestelde belastingen	9	-529
Terugname van niet-ervallen verschuldigde huren	-2.689	-2.555
Overige	-2.823	-1.258
TOTAAL	-5.503	-4.342

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

Bijlage 15 – Financiële inkomsten (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	5.659	5.344
Netto meerwaarden op de verkoop van financiële leasevorderingen en dergelijke	0	0
Ontvangen interesten en dividenden	60.375	73.475
Overige financiële inkomsten ¹	5.798	2.721
TOTAAL	71.831	81.539

¹ Het bedrag van 2020 omvat niet-recurrente ontvangsten van minder dan 1 miljoen EUR die tijdens het eerste halfjaar zijn geboekt en die verbonden zijn aan ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura van 10.06.2020, ter compensatie van de toekenning van een recht op volledig dividend voor de aandelen die op deze data zijn uitgegeven.

Bijlage 16 – Netto-interestkosten (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Nominale interesten op leningen	9.929	13.551
Bilaterale leningen - vlottende rente	2.788	2.094
Handelspapier - vlottende rente	-343	24
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	9	10
Obligaties - vaste rente	7.062	11.012
Converteerbare obligaties	411	411
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	1.077	765
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.053	5.935
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	9.053	5.935
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten 1	3.208	2.572
TOTAAL	23.266	22.823

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,32% (2019 : 1,43%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 0,84% (2019: 1,08%). Dit percentage kan worden opgesplitst in 0,19 % dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 0,92% (2019: 1,21) voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs.² Cofinimmo bezit geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

¹ Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

² De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2020: 13.803 KEUR/2019: 16.477 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2020: 6.248 KEUR/2019: 6.346 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

Bijlage 17 – Andere financiële kosten (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Bankkosten en andere commissies	495	388
Rente op intercompany vorderingen	50	20
Overige	92	155
TOTAAL	638	563

Bijlage 18 – Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (x 1.000 EUR)

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
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
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-20.448	-24.248
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ⁶	-19.461	-22.034
Converteerbare obligaties	-987	-2.214
Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa	-9.737	1.336
Negatieve variaties in effecten	-38.607	-36.626
Positieve variaties in effecten	28.870	37.962
Overige	-6	-6
TOTAAL	-30.191	-22.918

Bijlage 19 – Inkomstenbelastingen (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Resultaat vóór belastingen	125.105	199.672
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-125.105	-199.672
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	5.616	4.181
Belasting aan het tarief van 25% (2019: 29,58%)	1.404	1.237
Overige	927	893
TOTAAL	2.331	2.130

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vennootschapsbelasting.

Bijlage 20 – Resultaat per aandeel (in €)

	2020	2019
Netto resultaat van de periode	122.773.576	197.542.221
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	26.478.781	24.456.099
Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel	4,55	5,38
Portefeuilleresultaat per aandeel	0,08	2,70
Netto resultaat per aandeel	4,63	8,08

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de periode van 122.773.576 KEUR (2019:197.542.221 KEUR) en op een aantal van 26.478.781 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2020 (2019: 24.456.099).

⁶ De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van KEUR 3.597 (2019: KEUR 2.239) en een kost van KEUR 23.058 (2019: KEUR 24.273)

Dividend per aandeel (in €)

	Uit te keren in 2021	Uitgekeerd in 2020
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	165.326.309	144.475.475
Bruto dividend per gewoon aandeel	5,80	5,60
Netto dividend per gewoon aandeel	4,06	3,92
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrecht aandeelhouders	0,00	0,00
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	0,00	0,00
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	0,00	0,00

Voor het boekjaar 2020 zal een brutodividend van 5,80 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,06 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 165.326.308,80 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 12.05.2021. Het aantal aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2020 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 28.504.536.

De Raad van Bestuur stelt een uitkering voor van een dividend van 5,80 EUR per aandeel voor de 15.875 eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV (92.075,00 EUR) en het recht op dividend voor de overige 29.109 eigen aandelen te annuleren.

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

Aandelen

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Aantal						
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	25.849.283	22.311.112	0	682.136	25.849.283	22.993.248
Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend	1.212.634	2.856.035	0	0	1.212.634	2.856.035
Kapitaalverhoging	0	682.136	0	-682.136	0	0
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	0	0	0	0	0	0
OP 31.12	27.061.917	25.849.283	0	0	27.061.917	25.849.283

Eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo (B)						
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
OP 01.01	50.691	40.347	0	0	50.691	40.347
Eigen aandelen (verkocht/ aangekocht) netto	-5.607	10.344			-5.607	10.344
OP 31.12	45.084	50.691	0	0	45.084	50.691

Aantal aandelen in omloop (AB)						
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
OP 01.01	25.798.592	22.270.765	0	682.136	25.798.592	22.952.901
OP 31.12	27.016.833	25.798.592	0	0	27.016.833	25.798.592

Aandelencategorieën

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

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2020. De gewone aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels.

Converteerbare bevoorrechte aandelen: Ter herinnering: op 12.07.2019 werden alle bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen.

De bevoorrechte aandelen werden in 2004 uitgegeven in twee afzonderlijke reeksen, die beide de volgende hoofdkenmerken hadden:

- voorrangsrecht op een vast jaarlijks brutodividend van 6,37 EUR per aandeel, begrensd tot dit bedrag en niet cumulatief;
- voorrangsrecht op een uitbetaling gelijk aan de uitgifteprijs van deze delen, in geval van vereffening, begrensd tot dit bedrag;

- optie voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen om te zetten in gewone aandelen vanaf de vijfde verjaardag van hun uitgiftedatum(01.05.2009), in de verhouding van één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel;
- optie voor een door Cofinimmo aangeduide derde (bv. één van haar dochterondernemingen) om vanaf de 15de verjaardag van hun uitgifte (2019) hun bevoorrechte aandelen die nog niet waren geconverteerd, in contanten en tegen hun uitgifteprijs te kopen;
- de bevoorrechte aandelen zijn geregistreerd en genoteerd op Euronext Brussels en hebben dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De eerste reeks bevoorrechte aandelen werd uitgegeven tegen 107,89 EUR en de tweede tegen 104,40 EUR per aandeel. De nominale waarde van de twee reeksen was 53,33 EUR per aandeel.

Aandelen in bezit van Cofinimmo: op 31.12.2020 bezat Cofinimmo 45.084 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2019: 50.691).

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 25.08.2020 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. EUR 725.000.000, zijnde 50% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020 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. EUR 290.000.000, zijnde 20% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend
3. EUR 145.000.000, zijnde 10% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020 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 1.160.000.000, zijnde het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen in verband met het toegestane kapitaal.

Op de datum van dit document heeft de Raad van Bestuur gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging van 08.03.2021 (zie toelichting 45).

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 31.12.2020, en op de datum van afsluiting van dit document, bezat Cofinimmo 45 084 eigen aandelen.

Bijlage 21 – Goodwill

Niet van toepassing

Bijlage 22 – Vastgoedbeleggingen (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Gebruiksrecht vastgoedbeleggingen	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.286.469	2.227.027
Projectontwikkelingen	50.932	86.342
Vaste activa voor eigen gebruik	6.418	7.246
TOTAAL	2.343.818	2.320.615
Gebruiksrecht vastgoedbeleggingen	2020	2019
Op 01.01	0	0
Droit d'usage	0	6.355
Variaties in de reële waarde	0	-6.355
Op 31.12	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2020	2019
Op 01.01	2.227.026	2.034.925
Gekapitaliseerde uitgaven	5.281	2.880
Verwervingen	5.584	166.672
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	39.686	12.397
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-7.007	-15.437
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	0	-32.351
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	9.444	8.784
Variaties in de reële waarde	6.454	49.156
Op 31.12	2.286.468	2.227.026
Ontwikkelingsprojecten	2020	2019
Op 01.01	86.342	97.175
Investerings	4.552	19.645
Verwervingen	0	0
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-39.686	-12.397
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	0	-39.568
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Variaties in de reële waarde	-276	21.487
Op 31.12	50.932	86.342
Vaste activa voor eigen gebruik	2020	2019
Op 01.01	7.246	7.352
Investerings	32	0
Variaties in de reële waarde	-861	-106
Op 31.12	6.418	7.246

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 of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte transactiekosten (overdrachtsrechten) is de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40.

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

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

- verkoopovereenkomsten voor vastgoed: 12,5 % voor goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië, 10 % voor goederen gelegen in Vlaanderen;
- verkoop van vastgoed onder het makelaarsregime: 4,0 % tot 8,0 %, volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor vastgoed (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 2,0 %;
- verkoopovereenkomsten voor vastgoed waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van vastgoed tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten enz.

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 Crombrugge & 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 10,0% tot 12,5% volgens het Gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

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

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2020 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 213,2 miljoen EUR of 7,88 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevatstelsel, 9,08 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 325 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.107,4 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 9,77 % zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke 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 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Soort activa ¹	Niveau 3	Niveau 3
Kantoren	1.215.195	1.188.428
Antwerpen	66.346	68.394
Brussel CBD	519.755	459.422
Brussel Gedecentraliseerd	329.505	316.148
Brussel Periferie/Satellieten	103.793	113.098
Andere regio's	145.718	146.039
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	50.078	85.327
Zorgvastgoed	1.128.624	1.132.187
België	1.033.230	1.031.182
Frankrijk	94.540	99.990
Zorgvastgoed in ontwikkeling	854	1.015
Totaal	2.343.818	2.320.615

¹ De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in:

Niveau 1: genoteerde prijzen observeerbaar op de activamarkten;

Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1;

Niveau 3: niet-observeerbare gegevens.

Gebruikte waarderingsmethodes

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

Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde

Bij deze methode wordt de Geschatte Huurwaarde van het goed gekapitaliseerd door middel van een kapitalisatievoet ('yield') in lijn met de vastgoedmarkt. De keuze van de gebruikte kapitalisatievoet is gekoppeld aan de kapitalisatievoet van de vastgoedbeleggingsmarkt. Deze houden rekening met de ligging van het goed en met de kwaliteit van de gebouwen en de huurders op de waarderingsdatum. De waarden komen overeen met de door potentiële investeerders op de waarderingsdatum geanticipeerde waarde. Bij de bepaling van de Geschatte Huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, voor zorginstellingen het aantal bedden en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie (EBITDAR) van de huurder.

De daaruit resulterende waarde moet worden gecorrigeerd indien de lopende huur een operationeel resultaat genereert dat hoger of lager is dan de Geschatte Huurwaarde die voor de kapitalisatie wordt gebruikt. De waardering houdt eveneens rekening met de in een nabije toekomst te maken kosten.

Methode van actualisatie van de kasstromen ('Discounted Cash Flow')

Voor deze methode moet de netto huurinkomst die het goed op jaarbasis oplevert, gewaardeerd worden. Nadien wordt deze kasstroom in actuele waarde herleid. De extrapolatieperiode varieert meestal tussen 10 en 18 jaar. Aan het einde van deze periode wordt een restwaarde berekend aan de hand van een kapitalisatievoet op de eindhuurwaarde die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de extrapolatieperiode, herleid naar de actuele waarde.

Methode van de vergelijkbare marktgegevens

Deze methode is gebaseerd op het principe dat een potentiële koper voor de verwerving van een goed niet meer zal betalen dan de prijs die recentelijk op de markt voor de aankoop van een gelijkaardig goed werd betaald.

Methode van de restwaarde

De waarde van een project wordt bepaald door het definiëren van wat op de site kan/zal worden ontwikkeld. Dit houdt in dat de bestemming van het project gekend of voorspelbaar is op kwalitatieve (planning) en kwantitatieve (aantal m² die kunnen ontwikkeld worden, toekomstige huurprijzen, ...) wijze. De waarde wordt bekomen door de realisatiekosten van het project in mindering te brengen van zijn verwachte waarde.

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2020 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

Indien de toekomstige verkoopprijs van een gebouw gekend is op de datum van de waardebepaling, wordt het gebouw aan de verkoopprijs gewaardeerd.

De reële waarde van de gebouwen waarvoor verschillende waarderingsmethodes werden toegepast, is het gemiddelde van het resultaat van deze methodes.

Tijdens het jaar 2020 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2020 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet-observeerbare gegevens (x 1.000 EUR)

Reële waarde op 31/12/2019	2.320.615
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	5.317
Verwervingen	5.584
Uitbreidingen/herontwikkelingen	-7.007
Investerings	9.865
Terugname van overgedragen huren	9.444
Verkopen	0
Reële waarde op 31/12/2020	2.343.818

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 31.12.2020	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens (1)	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2020	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2019
ZORGVASTGOED	1.128.624				
België	1.033.230	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	62 - 223 (145) €/m2	62 - 229 (141) €/m2
			Actualisatievoet	3,90% - 6,75% (5,11%)	4,00% - 7,10% (5,57%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	4,72% - 9,59% (6,36%)	5,00% - 9,79% (7,24%)
			Inflatievoet	1,50% - 2,00% (1,57%)	1,65% - 1,96% (1,70%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	62 - 223 (141) €/m2	62 - 229 (145) €/m2
			Kapitalisatievoet	3,44% - 6,75% (5,36%)	3,70% - 6,75% (5,35%)
Frankrijk	94.540	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	105 - 245 (156) €/m2	105 - 245 (157) €/m2
			Actualisatievoet	4,75% - 4,75% (4,75%)	4,75% - 4,75% (4,75%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	6,25% - 7,50% (6,48%)	6,25% - 7,50% (6,48%)
			Inflatievoet	0,60% - 1,50% (0,72%)	0,60% - 1,52% (0,76%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	105 - 245 (156) €/m2	105 - 245 (157) €/m2
			Kapitalisatievoet	5,44% - 39,66% (8,75%)	5,49% - 22,19% (8,27%)
ZORGVASTGOED IN ONTWIKKELING	854	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	0 - 0 (0) €/m2	144 - 144 (144) €/m2
			Kapitalisatievoet	5,50% - 5,50% (5,50%)	5,50% - 5,50% (5,50%)
			Kosten bij voltooiing		(3)
			Inflatievoet		1,70% - 1,70% (1,70%)
KANTOREN	1.215.195				
Antwerpen	66.346	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	122 - 171 (151) €/m2	126 - 170 (154) €/m2
			Kapitalisatievoet	6,75% - 8,00% (7,34%)	6,80% - 8,50% (7,49%)
Brussel CBD	519.755	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	168 - 168 (168) €/m2	224 - 224 (224) €/m2
			Actualisatievoet	5,00% - 5,00% (5,00%)	5,00% - 5,00% (5,00%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	5,15% - 5,15% (5,15%)	5,15% - 5,15% (5,15%)
			Inflatievoet	1,70% - 2,00% (2,00%)	1,70% - 2,00% (2,00%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	155 - 252 (226) €/m2	147 - 251 (226) €/m2
			Kapitalisatievoet	3,60% - 6,40% (4,62%)	4,25% - 6,75% (5,25%)
Brussel Gedecentraliseerd	329.505	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	60 - 193 (139) €/m2	63 - 193 (156) €/m2
			Kapitalisatievoet	6,00% - 9,40% (6,64%)	6,30% - 11,50% (7,83%)
Brussel Periferie/ Satellieten	103.793	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	66 - 167 (123) €/m2	66 - 168 (125) €/m2
			Kapitalisatievoet	8,25% - 9,25% (8,59%)	8,25% - 10,50% (8,77%)
Andere regio's	145.718	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	120 - 280 (140) €/m2	120 - 261 (138) €/m2
			Kapitalisatievoet	5,25% - 6,35% (5,93%)	5,75% - 6,25% (6,13%)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	50.078	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	99 - 250 (216) €/m2	99 - 250 (203) €/m2
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	4,50% - 9,35 (5,64%)	3,75% - 9,35 (5,04%)
			Kosten bij voltooiing		(3)
			Inflatievoet	1,50% - 1,75% (1,54%)	1,50% - 1,75% (2,55%)
TOTAAL	2.343.819				

(3) 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 174.104 KEUR. Een daling met 10% van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 174.606 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 181.756 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 223.210 KEUR.

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

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m² 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 waardebeoordeling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen worden driemaandelijks 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

Op 22.12.2008 verkocht Cofinimmo aan een dochtervennootschap van Cofinimmo Société Générale de vruchtgebruik vergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40 en Everegreen die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze drie gebouwen loopt ten einde tussen december 2020 en april 2022. Cofinimmo blijft er naakte eigenaar van en het indexeringsgedeelte van de vergoedingen m.b.t. het gebouw Luxemburg 40 werd niet overgedragen.

Op 20.03.2009 verkocht Cofinimmo aan een dochtervennootschap van Société Générale de vruchtgebruik vergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie m.b.t. het gebouw Nerviers 105 in Brussel. Het vruchtgebruik komt ten einde in mei 2023. Cofinimmo blijft naakte eigenaar van het gebouw.

Op 23.03.2009 verkocht Cofinimmo aan Fortis Bank 90 % van de vorderingen van financiële leasingen die de Stad Antwerpen verschuldigd is voor haar brandweerkazerne. Aan het einde van het financiële leasingcontract wordt het gebouw kosteloos overgedragen aan de Stad Antwerpen. Cofinimmo verkocht op dezelfde dag en aan dezelfde bank de huurvorderingen die de Belgische overheid haar is verschuldigd voor de gebouwen Kolonel Bourg 124 in Brussel en Maire 19 in Doornik. Cofinimmo blijft eigenaar van beide gebouwen.

Op 28.08.2009 verkocht Cofinimmo aan BNP Paribas Fortis 96 % van de huurvorderingen van de jaren 2011 en volgende m.b.t. de gebouwen Egmont I en Egmont II in Brussel. Deze vorderingen werden teruggekocht op 13.02.2018 voorafgaand aan de verlening van een erfpachtrecht van 99 jaar op deze gebouwen.

Het vruchtgebruik van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en Nerviërs 105 alsook de huurovereenkomsten van de gebouwen Kolonel Bourg 124, Maire 19 zijn geen financiële leasingcontracten.

Op het moment van de verkoop werd het bedrag, ontvangen door Cofinimmo n.a.v. de overdracht van de toekomstige huurinkomsten, afgetrokken van de waarde van het gebouw, in die mate dat deze overdracht van huurinkomsten tegenstelbaar is aan derden en bijgevolg het bedrag van de overgedragen toekomstige huurinkomsten afgetrokken moet worden van de marktwaarde van het gebouw (zie Bijlage 2: Belangrijke boekhoudkundige methodes, G - Eigendom verhuurd voor lange periodes, III - Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing).

Hoewel dit niet uitdrukkelijk voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de bruto restwaarde van de overgedragen toekomstige vergoedingen van de gebouwen volgens de Raad van Bestuur van Cofinimmo toe een exacte en getrouwe voorstelling in de geconsolideerde balans te geven van de waarde van de gebouwen op het moment van de overdracht van de huren. Deze brutowaarde van de gebouwen komt overeen met de raming van de gebouwen door de onafhankelijke deskundige, zoals vereist door Artikel 47, § 1 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Om de huur van het gebouw te kunnen genieten, moet een derde koper de voordien afgestane, maar nog niet verlopen huurvorderingen aan hun huidige waarde afkopen van de verkopende bank. Het huidige bedrag van deze niet verlopen huurvorderingen kan verschillen van hun geactualiseerde waarde op het moment van de verkoop. Dit is te wijten aan de evolutie van de basisrentevoeten, de hierop toepasselijke marges en de verwachte inflatie die een mogelijke invloed heeft op de indexatie van de toekomstige huurprijzen.

Bijlage 23 – Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x 1.000 EUR)

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

	2020	2019
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	6.454	38.562
Ontwikkelingsprojecten	-276	21.001
Vaste activa voor eigen gebruik	-861	-106
TOTAAL	5.283	59.457

Bijlage 24 – Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa (x 1.000 EUR)

	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2020	2019	2020	2019
Op 01.01	934	919	1.264	796
Verwervingen	1.558	270	802	1.123
Informaticasoftware	1.558	270	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	336	157
Gebruiksrechten volgens IFRS 16	0	0	466	966
Afschrijvingen	-320	-255	-644	-653
Informaticasoftware	-320	-255	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	-278	-281
Gebruiksrechten volgens IFRS 16	0	0	-366	-372
Uitgebruiknames	0	0	0	-2
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	0	-2
Op 31.12	2.172	934	1.422	1.264

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 gebruikperiode 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'. Met uitzondering van de converteerbare obligatie die deels via het resultaat en deels via de overige elementen van het globaal resultaat tegen reële waarde wordt gewaardeerd, zijn deze categorieën momenteel niet van toepassing voor Cofinimmo.

De 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.

De converteerbare obligatie voldoet niet aan de voorwaarden om gedeeltelijk of geheel als eigen-vermogensinstrument te worden gekenmerkt. Het instrument bevat besloten derivaten. Om de waardering van dit instrument te vergemakkelijken, heeft Cofinimmo besloten het tegen reële waarde te waarderen.

31/12/2019	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
FINANCIELE VASTE ACTIVA	747.543	2.121	1.222.356	2.046.186	0	
Afgeleide instrumenten		2.121		2.121	0	
Deelnemingen	747.543			747.543		Niveau 3
Kredieten en vorderingen			1.222.356	1.296.522	0	
Leningen aan verbonden vennootschappen			1.125.416	1.125.416	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			95.994	170.160	0	Niveau 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			946	946	0	Niveau 2
FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA			15.090	16.589	0	
Kredieten en vorderingen			14.258	15.755	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			1.937	3.434	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			12.321	12.321	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			832	832		Niveau 2
TOTAAL	747.543	2.121	1.237.446	2.062.775	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	227.871	73.022	664.939	970.278	2.937	
Langlopende financiële schulden	227.871		607.527	839.845	2.937	
Obligaties			317.323	319.267	2.323	Niveau 2
Converteerbare obligaties	227.871			227.871	121	Niveau 1
Kredietinstellingen			232.000	234.503	252	Niveau 2
Handelspapier lange termijn			50.000	50.000	241	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			1.420	1.420		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		73.022	57.412	130.433	0	
Afgeleide instrumenten		73.022		73.022		Niveau 2
Leningen aan verbonden vennootschappen			57.412	57.412		
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		96	897.363	897.757	4.513	
Kortlopende financiële schulden		0	865.837	866.136	4.513	
Handelspapier			680.750	680.750		Niveau 2
Kredietinstellingen			45.087	45.087		Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Afgeleide instrumenten		96		96	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			31.526	31.526	0	Niveau 2
TOTAAL	227.871	73.117	1.562.302	1.868.036	7.450	

31/12/2020	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
FINANCIELE VASTE ACTIVA	1.028.948	382	1.620.349	2.735.662	0	
Afgeleide instrumenten		382		382	0	
Deelnemingen	1.028.948			1.028.948		Niveau 3
Kredieten en vorderingen			1.620.349	1.706.332	0	
Leningen aan verbonden vennootschappen			1.524.780	1.524.780	0	Niveau 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			95.569	181.552	0	Niveau 2
Andere langlopende vorderingen			0	0	0	Niveau 2
FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA			18.513	20.339	0	
Afgeleide instrumenten				0	0	
Kredieten en vorderingen			17.480	19.306	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			2.030	3.857	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			15.449	15.449	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			1.033	1.033		Niveau 2
TOTAAL	1.028.948	382	1.638.862	2.756.002	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	90.046	1.242.613	1.361.662	4.151	
Langlopende financiële schulden	0		1.201.088	1.230.091	4.151	
Obligaties			807.466	832.665	3.479	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen			320.000	323.058	380	Niveau 2
Handelspapier lange termijn			69.000	69.746	292	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			2.379	2.379		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		90.046	41.525	131.571	0	
Afgeleide instrumenten		90.046		90.046		Niveau 2
Leningen aan verbonden vennootschappen			41.525	41.525		
Overige						Niveau 2
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	221.016	206	842.863	1.064.084	121	
Kortlopende financiële schulden	221.016	0	814.673	1.035.688	121	
Handelspapier			810.000	810.000		Niveau 2
Obligaties						Niveau 2
Converteerbare obligaties	221.016			221.016	121	Niveau 1
Kredietinstellingen			4.673	4.673		Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		206		206	0	
Afgeleide instrumenten		206		206	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			28.190	28.190	0	Niveau 2
TOTAAL	221.016	90.252	2.085.476	2.425.746	4.272	

(X 1.000 EUR)	31/12/2019	Monétaire	Niet-monetaire variaties		31/12/2020
		variaties	Verwervingen	Variatie in de reële waarde	
Langlopende Financiële verplichtingen	973.215	588.823	1.014	-197.240	1.365.813
Langlopende financiële schulden	842.782	604.710	1.014	-214.264	1.234.243
Obligaties	321.591	496.110	5.045	13.399	836.144
Converteerbare obligaties	227.992		0	-227.992	0
Passif locatif	6.784	-365	-4.175		2.244
Kredietinstellingen	234.755	89.006	94	-417	323.438
Handelspapier - vlottende rente	50.241	19.000	51	746	70.038
Ontvangen huurwaarborgen	1.420	959			2.379
Andere langlopende financiële verplichtingen	130.433	-15.887	0	17.024	131.571
Afgeleide instrumenten	73.022			17.024	90.046
Leningen aan verbonden vennootschappen	57.412	-15.887			41.525
Kortlopende financiële verplichtingen	902.271	-54.500	-4.513	220.948	1.064.205
Kortlopende financiële schulden	870.649	-51.164	-4.513	220.838	1.035.809
Handelspapier - vlottende rente	680.750	129.250			810.000
Obligaties	144.812	-140.000	-4.513	-299	0
Converteerbare obligaties	45.087	-40.414			4.673
Kredietinstellingen	0	0			0
Andere Kortlopende financiële verplichtingen	96	-3.336	0	110	206
Afgeleide instrumenten	96			110	206
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.526	-3.336			28.190
TOTAAL	1.875.486	534.323	-3.499	23.708	2.430.019

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 maken deel uit van een evaluatie van niveau 1.

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Op 01.01	227.871	Op 01.01 215.727
Variaties in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden die in de loop van het boekjaar zijn geboekt	987	2.213
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan variaties in het kredietrisico die in de loop van het boekjaar zijn geboekt in overige elementen van het globaal resultaat	-7.721	9.930
Op 31.12	221.137	Op 31.12 227.871

In september 2016 heeft Cofinimmo converteerbare obligaties, uitgegeven in 2013, teruggekocht en gelijktijdig nieuwe converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 uitgegeven. Dit leidde tot de annulering van de obligatie (converteerbare obligatie 2019) en de erkenning van een nieuwe obligatie (converteerbare obligatie 2021).

Op 31.12.2020 hebben de converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 een reële waarde van 221.136.771 EUR. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaal waarde op de eindvervaldag 219.320.616 EUR bedragen.

De methodologie om de variatie in de reële waarde toe te lichten, werd aangepast in 2018 om rekening te houden met de toepassing van IFRS 9 om het marktrisico van het eigen kredietrisico van Cofinimmo te isoleren. Dezelfde methode werd toegepast op de resultaten van 2020 die hierboven zijn gepubliceerd.

Niveau 2

Alle andere financiële activa en verplichtingen en meer bepaald de afgeleide instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, zijn van niveau 2. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de 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 '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.

Huurverplichtingen

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Huurverplichtingen per 01.01.2019	6.784	9.300
Terugbetaling van de hoofdsom	-4.540	-2.516
Huurverplichtingen per 31.12.2019	2.244	6.784

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.

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

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Vlottende rente	1.137.983	943.000
Vaste rente	1.095.266	734.000
TOTAAL	2.233.249	1.677.000

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

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

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

De afdekkingsperiode van minimaal drie jaar werd gekozen om het negatieve effect op het nettoresultaat te compenseren dat zou worden veroorzaakt door het tijdsverschil tussen een stijging van de nominale interestvoeten, waarbij de interestkosten verhogen, en een inflatieverhoging waarbij de inkomsten stijgen uit geïndexeerde huurovereenkomsten. Men gaat ervan uit dat een stijging van de reële interestvoeten doorgaans het gevolg is van stijgende inflatie en een algemene heropleving van de economische activiteit, wat resulteert in betere huurvoorwaarden met een mogelijk gunstig effect op het nettoresultaat.

De banken die tegenpartij zijn in deze IRS-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. Cofinimmo maakt 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 IAS 39 is dit valabel als een efficiëntietest wordt uitgevoerd en een document dat de dekking rechtvaardigt, wordt opgesteld. Hoewel alle financiële instrumenten zijn uitgegeven of aangehouden voor de afdekking van risico's op interestvoeten waarbij 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.

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)

Variatie	2020		2019	
	Resultaten-rekening	Eigen Vermogen	Resultaten-rekening	Eigen Vermogen
+1%	-0,48	0,00	0,45	0,00
-1%	-0,07	0,00	-0,03	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging met 1 % van de rentevoeten zou leiden tot een verlies van 0,48 miljoen EUR, terwijl dit in 2019 zou geleid hebben tot een winst van 0,45 miljoen EUR. Een daling van 1 % zou echter leiden tot een verlies van 0,07 miljoen EUR, terwijl dit in 2019 geleid zou hebben tot een verlies van 0,03 miljoen EUR. Het eigen vermogen wordt daarentegen niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een lage en negatieve renteomgeving wordt het verschil tussen 2019 en 2020 ingeval van een stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk verklaard door de stijging in absolute termen van de kosten van de niet-afgedekte schuld. Aangezien de niet-afgedekte schuld geen daling van de rentevoeten geniet, is het effect op de resultatenrekening ten opzichte van 2019 verwaarloosbaar.

Kredietrisico

In het kader van haar activiteiten, heeft Cofinimmo te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. 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 blootgesteld aan het prijrisico dat gelinkt is aan de optie op het Cofinimmo-aandeel voor de converteerbare obligaties. De obligaties lagen eind december 2020 dicht bij de koers van het aandeel. Aangezien de economische waarde van de converteerbare obligatie op de secundaire markt echter hoger zal blijven dan de economische conversiewaarde tot de vervaldag, is Cofinimmo van mening dat het risico van conversie voor de vervaldag beperkt is. Voor meer informatie, zie ook het hoofdstuk 'Cofinimmo op de beurs' van dit Verslag.

Valutarisico

Sinds 2018 is de Cofinimmo groep niet langer blootgesteld aan valutarisico's aangezien het geheel van de omzet en kosten in euro is (met uitzondering van enkele leveranciers die factureren in een vreemde munt). De financiering wordt ook volledig in euro's verzekerd.

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)

	2020	2019
Eén tot twee jaar	521.677	432.222
Twee tot vijf jaar	172.140	330.180
Meer dan vijf jaar	869.472	275.577
TOTAAL	1.563.289	1.037.979

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Die vervallen binnen het jaar	0	0
Die vervallen na meer dan een jaar	1.261.000	1.073.000

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2020 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 42.969.602 EUR (2019 : 42.123.356 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2020 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Cofinimmo gebruikt op 31.12.2020 IRS en Caps (renteopties met een maximum van 0%) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten..

Interest Rate Swap (IRS)

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

Caps

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

Schulden met vlottende rente op 31.12.2020 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.145 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (1.700 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1.000 EUR)	2020	2019
Financiële schulden	2.248.863	1.700.463
Converteerbare obligaties	-221.137	-227.871
Obligaties met vaste rente	-830.000	-465.000
Leningen met vaste rente	-50.000	-50.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen)	-2.736	-14.842
Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten	1.144.990	942.750

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

Op 31.12.2020 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.145 miljoen EUR.

Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 645 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 350 miljoen EUR.

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

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

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2020 tot 2029 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Afgeleide financiële rente-instrumenten

	Actief/forward	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2019
2020	Actief	IRS	0,86%	1M	100.000.000
2020	Actief	IRS	0,87%	1M	100.000.000
2020	Actief	IRS	0,85%	1M	150.000.000
2021	Actief	IRS	0,97%	1M	50.000.000
2021	Actief	IRS	1,03%	1M	50.000.000
2021	Actief	IRS	1,00%	1M	50.000.000
2022	Forward	IRS	1,31%	1M	75.000.000
2022	Forward	IRS	1,32%	1M	75.000.000
23-24-25	Forward	IRS	1,18%	1M	25.000.000
23-24-25	Forward	IRS	1,10%	1M	25.000.000
23-24-25	Forward	IRS	1,15%	1M	50.000.000
23-24-25	Forward	IRS	1,18%	1M	50.000.000
20-21	Actief	IRS	0,99%	1M	195.000.000
23-24-25	Forward	IRS	1,12%	1M	50.000.000
2021	Actief	IRS	0,14%	1M	50.000.000
22-23-24	Forward	IRS	1,70%	1M	100.000.000
20-21	Actief	IRS	0,93%	1M	100.000.000
22-23-24	Forward	IRS	1,79%	1M	150.000.000
22-23	Forward	IRS	0,45%	1M	50.000.000
2022	Forward	IRS	0,24%	1M	50.000.000
22-23-24	Forward	IRS	0,38%	1M	50.000.000
23-24-25	Forward	IRS	0,95%	1M	75.000.000
25-26-27-28	Forward	IRS	0,91%	1M	100.000.000
25-26-27-28	Forward	IRS	0,72%	1M	100.000.000
2023	Forward	IRS	0,71%	1M	40.000.000
2024	Forward	IRS	0,96%	1M	40.000.000
2025	Forward	IRS	1,17%	1M	40.000.000
2023	Forward	IRS	0,80%	1M	60.000.000
2024	Forward	IRS	1,05%	1M	60.000.000
2025	Forward	IRS	1,26%	1M	60.000.000
2023	Forward	IRS	0,68%	1M	50.000.000
2024	Forward	IRS	0,93%	1M	50.000.000
2025	Forward	IRS	1,14%	1M	50.000.000
2023	Forward	IRS	0,67%	1M	30.000.000
2024	Forward	IRS	0,92%	1M	30.000.000
2025	Forward	IRS	1,13%	1M	30.000.000
2023	Forward	IRS	0,78%	1M	20.000.000
2024	Forward	IRS	1,03%	1M	20.000.000
2025	Forward	IRS	1,24%	1M	20.000.000
26-27-28	Forward	IRS	0,46%	1M	50.000.000
26-27-28	Forward	IRS	0,44%	1M	50.000.000
26-27-28	Forward	IRS	0,21%	1M	100.000.000
26-27-28	Forward	IRS	-0,05%	1M	100.000.000
23-24-25	Forward	IRS	0,96%	1M	90.000.000
23-24-25	Forward	IRS	1,00%	1M	110.000.000
26-27-28	Forward	IRS	0,17%	1M	50.000.000
26-27-28	Forward	IRS	0,17%	1M	50.000.000
25-26-27-28-29	Forward	IRS	0,80%	1M	100.000.000
26-27-28-29	Forward	IRS	-0,08%	1M	50.000.000
26-27-28-29	Forward	IRS	1,16%	1M	100.000.000

Liquideitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten. (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Een tot twee jaar	-24.722	-23.025
Twee tot vijf jaar	-47.559	-36.276
Meer dan vijf jaar	-17.776	-7.300
TOTAAL	-90.058	-66.601

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)

31/12/2020	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	382		382	0		382
IRS	0		0			0
TOTAAL	382	0	382	0	0	382
Financiële verplichtingen						
IRS	90.252		90.252	0		90.252
TOTAL	90.252	0	90.252	0		90.252

31/12/2019	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	2		2			2
IRS	2.121		2.121	0		2.121
TOTAAL	2.122	0	2.122	0	0	2.122
Financiële verplichtingen						
IRS	73.117		73.117			73.117
TOTAAL	73.117	0	73.117	0	0	73.117

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2020. (x 1.000 EUR)

Optie	Periode	Uitoefen- prijs	Vlottende rente	Notioneel 31/12/2020
Aangehouden voor transactiedoeleinden				
IRS	2020	0,86%	1M	100.000
IRS	2020	0,87%	1M	100.000
IRS	2020	0,85%	1M	150.000
IRS	2020	0,99%	1M	195.000
IRS	2020	0,93%	1M	100.000
CAP	2020	0,00%	1M	150.000
CAP	2020	0,00%	1M	200.000

D. Beheer van het kapitaal

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

1. Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2020, 30.06.2020 en 30.09.2020 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad respectievelijk 40,7 %, 41,8 % en 42,2 % en bleef daarmee onder de 50 %. Per 31.12.2020 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 46,1 %.

2. Schuldniveaubeleid

Het beleid van Cofinimmo bestaat uit de handhaving van een schuldniveau dat dicht in de buurt van 45% ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 45% overschrijden 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.

Langlopende financiële schulden (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Kredietinstellingen	389.672	282.493
Andere	857.141	610.994
Andere leningen	854.713	609.511
Ontvangen huurwaarborgen	2.428	1.483
TOTAAL	1.246.813	893.487
Vlottende rente	379.672	272.493
Bilaterale leningen	379.672	272.493
Obligaties	0	0
Vaste rente	867.141	620.994
Obligaties	820.945	555.315
Andere – Vaste of variabele rente	46.196	65.679
TOTAAL	1.246.813	893.487

Looptijd van de langlopende leningen (x 1.000 EUR)

1 en 2 jaar	264.708	238.022
Tussen 2 en 5 jaar	189.109	323.364
Na 5 jaar	792.996	332.101
TOTAAL	1.246.813	893.487

Andere langlopende financiële verplichtingen (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Afdekkingsinstrumenten	90.046	73.022
Andere	390	326
TOTAAL	90.436	73.348

Kortlopende financiële schulden (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Kredietinstellingen	1.035.945	870.363
TOTAAL	1.035.945	870.363
Vlottende rente	1.035.931	870.350
Bilaterale (gesyndiceerde) leningen	0	40.000
Handelspapier	810.000	680.750
Bankschulden	4.673	5.087
Obligaties	221.258	144.513
Vaste rente	14	13
Andere – vaste of variabele rente	14	13
TOTAAL	1.035.945	870.363

Andere kortlopende financiële schulden (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Afdekkingsinstrumenten	206	96
TOTAAL	206	96

Bijlage 26 – Vorderingen van financiële leasing

Cofinimmo 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 5,10 % voor 2020 (2019: 4,98 %). Tijdens het boekjaar 2020 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,03 miljoen EUR (2019: 0,03 miljoen EUR).

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Op minder dan één jaar	4.730	4.842
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.663	4.750
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.846	4.683
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.565	4.714
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.512	4.565
Op meer dan vijf jaar	192.740	194.486
Minimale betalingen krachtens verhuring	216.056	218.040
Niet-verworven financiële opbrengsten	-118.456	-120.109
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	97.600	97.931
Langlopende vorderingen van financiële leasing	95.569	95.994
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	2.112	2.086
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.186	2.104
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.271	2.186
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.322	2.271
Op meer dan vijf jaar	86.677	87.346
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	2.030	1.937
Op minder dan één jaar	2.030	1.937

Bijlage 27 – Activa Bestemd Voor Verkoop (x 1.000 EUR)

	2019	2019
Op 01.01	28.764	33.663
Investerings	0	0
Verkoop	-32.417	-20.336
Toename/afname van de reële waarde	-34	0
Overdracht van/naar vastgoedbeleggingen	7.007	15.437
TOTAAL	3.320	28.764

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen. Op 31.12.2020 betreft de kantoorgebouwen Colonel Bourg 122.

Bijlage 28 – Kortlopende handelsvorderingen (x 1.000 EUR)

Cofinimmo heeft een waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 134 KEUR (2019: 46 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2020. 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.

	2020	2019
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	13.212	8.046
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	1.914	4.109
Dubieuze vorderingen	538	271
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-214	-105
TOTAAL	15.449	12.321

Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening

Vervallen in minder dan 60 dagen	1.558	2.936
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	-33	-4
Vervallen in meer dan 90 dagen	388	1.177
TOTAAL	1.914	4.109

Voorziening voor dubieuze vorderingen

Op 01.01	105	339
Aanwending	-24	-169
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	134	11
Op 31.12	214	182

Bijlage 29 – Belastingvorderingen en andere vlottende activa (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Belastingen en BTW	330	554
Regionale taksen	5.147	4.311
Onroerende voorheffingen	12.630	13.472
Overige	1.283	1.114
TOTAAL	19.390	19.451

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 EUR)

	2020	2019
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	1.120	2.487
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.730	2.862
Voorafbetaalde vastgoedkosten	19.109	20.057
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	4.143	17.843
TOTAAL	27.102	43.249

Bijlage 31 – Voorzieningen (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Op 01.01	24.151	22.422
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	3.643	5.330
Aanwendungen	-1.458	-3.601
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-1.008	0
Overdracht	0	0
Op 31.12	25.329	24.151

De voorzieningen (25.329 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 EUR)

	2020	2019
Uitgestelde belastingen	7.937	7.946
TOTAAL	7.937	7.946

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 – Handelsschulden en andere kortlopende schulden (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Handelsschulden	15.683	19.709
Andere kortlopende schulden	51.939	52.975
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	28.939	31.856
Belastingen	27.191	29.752
Sociale lasten	142	570
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1.607	1.534
Overige	23.000	21.119
Dividendcoupons	344	633
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	10.492	9.303
Diversen	12.164	11.183
TOTAAL	67.622	72.685

Bijlage 34 – Overlopende rekeningen – Passiva (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	13.398	10.067
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	2.431	1.866
TOTAAL	15.829	11.933

Bijlage 35 – Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	-12.603	-59.029
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.283	-59.457
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-9.444	-8.784
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	1.178	1.729
Eliminatie van inkomsten en uitgaven in verband met betalingen en aandelen	272	5.938
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	962	907
Uitgestelde belastingen	-9	529
Kosteloosheid	132	109
Overige	-410	-1
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	28.600	21.441
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	20.448	24.248
Variatie in de reële waarde van beleggingen	9.738	-1.336
Overige	-1.585	-1.471
TOTAAL	15.998	-37.587

Bijlage 36 – Variatie in de behoefte aan werkkapitaal (x 1.000 EUR)

	2020	2019
Bewegingen in de activaposten	12.815	-20.699
Handelsvorderingen	-1.894	-467
Belastingvorderingen	224	-114
Andere kortlopende activa	-163	-5.302
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	14.648	-14.815
Bewegingen in de posten verplichtingen	8.957	9.797
Handelsschulden	4.916	1.633
Belastingenschulden	-188	-2.406
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-2.729	1.212
Andere kortlopende schulden	2.170	9.214
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	4.789	145
TOTAAL	21.773	-10.902

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 gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypothecaire 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 gerechtshofgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.

- In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Maire 19 en Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

Aankoopopties / voorkeursrechten

- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtshofgebouw 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 een verkoopoptie verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van alle aandelen van deze vennootschap die de site Solvay Sports te Brussel bezit. Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuw sport- en wellnesscentrum dat zal worden uitgebaat door de Aspria groep. Deze verkoopoptie werd uitgeoefend, wat leidde tot de verwerving van de vennootschap in het eerste kwartaal van 2021. Anderzijds heeft Cofinimmo een koopoptie verleend aan de voormalige aandeelhouders van deze vennootschap
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeursrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woon-zorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft de erfpachter een voorkeursrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel;
- Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend en heeft een koopoptie verkregen (overeenkomst voor cross-overopties) voor een kantoorgebouw te Brussel;
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de erfpachtrechten - met betrekking tot gebouwen bestemd als woon-zorgcentra - in het bezit zijn van dochtervennootschappen van Cofinimmo;
- Cofinimmo verkreeg een koopoptie van, en heeft een verkoopoptie verleend (uitoefenbaar in 2023) op de aandelen van een Franse vastgoedvennootschap aan een andere aandeelhouder van deze vennootschap. Anderzijds geniet zij een voorkeursrecht in geval van wederverkoop van de participaties door de overige aandeelhouders;
- In het kader van haar intrede in het kapitaal van een Belgische vastgoedvennootschap werd Cofinimmo, zoals de overige aandeelhouders en onder bepaalde voorwaarden, houder van een voorkeursrecht, een volgplicht, een volgrecht, een verkoopoptie en een koopoptie op de aandelen van deze vennootschap.

Financieringsoperaties

- In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen.
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie bladzijde 42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.
- Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in contanten uit te voeren of een combinatie van deze twee mogelijkheden.

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 aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- 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)

Bijlage 39 – Lopende ontwikkelingsprojecten

Cofinimmo heeft ontwikkelingsprojecten in uitvoering voor ongeveer 14 miljoen EUR (31.12.2019 : 24 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 begunstigden de uitoefenprijs (per aandeel) van het toekenningsjaar betalen, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend na afloop van het derde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aandelenopties werden toegekend. De niet-verworven opties worden geannuleerd, behalve in geval van pensionering. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefenperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de Raad van Bestuur om voor de leden van het Directiecomité of de machtiging van het Directiecomité om voor de andere deelnemers uitzonderingen toe te staan op deze bepalingen, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Togekend	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Geannuleerd	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Verlopen	-725	-1.525	-350	-770	-1.428	-5.049	-5.370	-6.303	-1.730	-2.450	-5.250
Verlopen								-217			
Op 31.12.2020	4.500	4.400	2.650	2.050	1.600	1.600	0	0	2.875	2.800	400
Uitoefenbaar op 31.12.2020	4.500	4.400	2.650	2.050	1.600	1.600	0	0	2.875	2.800	400
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	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

	2020	2019
	116	116
Werknemers	111	111
Directieleden	5	5
Voltijdse equivalenten	109	107

Bijlage 44 – Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekening, bedragen 3.750.016 EUR waarvan 348.000 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

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

Staat van de financiële toestand	2020	2019
Vastgoedbeleggingen	0	3.806
Langlopende financiële activa	1.524.780	1.125.416
Vorderingen	5.248	2.053
Andere vlottende activa	0	
Overlopende posten	2.295	15.853
Langlopende leningen	-41.525	-57.412
Handelsschulden	1	-1
Overlopende passiva		
TOTAAL	1.490.732	1.089.990
Staat van het globaal resultaat	2020	2019
Huur	330	328
Bedrijfsresultaat	6.058	4.513
Interesten	23.647	35.416
Beheervergoedingen	6.077	4.784
TOTAAL	36.112	45.041

Lijst van de verbonden partijen

Leopold Square SA
Belliard III&IV Properties SA
BESTONE SA/NV
Bolivar Properties SA
Pubstone Group SA
RHONE ARTS SA/NV
LEX 85 NV
LIGNE INVEST NV
GESTONE SA/NV
GESTONE II SA/NV
GESTONE IV SA/NV
STERN-FIIS SA
GESTONE III SA/NV

STERN-FIIS II SA
STERN-FIIS III SA
STERN-FIIS IV SA
GESTONE CO 13 SA
GESTONE V SA
Cofinimmo Services SA
QUATRO BUILD NV
CURA INVEST nv
MUZIKANTENWIJK BVBA
RUSTHUIS MARTINAS BVBA
PLOEGDRIES BVBA
CAREINPRO SA
PROFILIA SA
GECARE 1 SA
Cofinimmo Luxembourg SA
WellnesStone SA
KAISERSTONE
Great German Nursing Homes
MASCHSEE PROPERTIES Sarl
UHLENHORST PROPERTIES Sar
FPR LEUZE SA
RHEASTONE NV
PRIME BEL Rue de la Loi - T
Trias BEL Souverain - T
Pubstone SA
PUBSTONE PROPERTIES BV
SUPERSTONE NV
CIS SA - activité principale
Sociblanc sci
Nouvelle Pinède sci
Du Haut Cluzeau snc
Beaulieu sci
AC Napoli sci
Hypocrate de la Salette sarl
Du Donjon sci
Cuxac II sci
De l'Orbieu sci
Résidence Frontenac sci
COFINIMUR I SA
Stern Beteiligungs GmbH
Pflege Plus+Objekt Bochum GmbH
Pflege Plus+Ob Erfstadt/Liblar
Pflege Plus+Obj Alsdorf GmbH
Pflege Plus + Objekt Haan GmbH
Pflege Plus+Obj Bottrop GmbH
Presidential Nordic 1 GmbH

Presidential Nordic 2 GmbH
Pflege Plus+Objekt Goslar GmbH
Pflege Plus+Objekt Weilerswist
Pflege Plus+Obj Weil am Rhein
Pflege Plus+Obj Friedrichstadt
Pflege Plus+Obj Gelsenkirchen
Pflege Plus + Objekt Swisttal
ARCON-TRUST dritte Immobilie.
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH
GESTONE Deutschland GmbH
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES
GLORIA HEALTH CARE PROP.2

Bijlage 45 – Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2020 kunnen hebben.

Dividend

Aan de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 zal dividendbedrag voorgesteld worden van 165.326.308,80 EUR voor de aandelen in omloop en 92.075,00 EUR voor de eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV (voor meer details, zie Bijlage 20).

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

Op 14.01.2021, sloot Cofinimmo een overeenkomst voor de verwerving van 100 % van de aandelen van de BV Home Vogelzang OG verwerven. Deze vennootschap bezit voor de komende 30 jaar de zakelijke rechten op een terrein in Leuven, Vlaams Brabant. Op het terrein zal een uitbreiding van een bestaand complex gebouwd. Het project zal in erfpacht gegeven worden aan VZW Home Vogelzang, die reeds het bestaande woon-zorgcentrum en de assistentiewoningen beheert en de vergunning bezit voor de uitbating van deze uitbreiding. De erfpacht is van het type triple netto en heeft een looptijd van 27 jaar, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de uitbreiding. De marktconforme jaarlijkse vergoeding zal vanaf de oplevering van de werken verschuldigd zijn en zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Belgische consumentenprijsindex. Bij het verlopen van de zakelijke rechten zal het gebouw automatisch toekomen aan de VZW Home Vogelzang. Vandaar zal deze transactie in de rekeningen van Cofinimmo worden opgenomen als een financiële leasing.

Verwerving van een terrein in Genappe (BE)

Op 12.02.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een bouwgrond te Genappe (Waals-Brabant) bezit. Op deze grond zal een nieuw woon-zorgcentrum gebouwd worden. Het budget voor deze investering (inclusief de bouwgrond en de bouwwerken) bedraagt ca. 19 miljoen EUR. Na oplevering van de werken zal Senior Living Group het nieuwe woon-zorgcentrum uitbaten. Hiervoor werd een triple netto overeenkomst van 28 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het bruto huurrendement bedraagt meer dan 4,5%.

Verwerving van 4 woon-zorgcentra en een gebouw met assistentiewoningen in Normandië (FR)

Op 01.02.2021, verwierf Cofinimmo via haar Frans succersaal vier woon-zorgcentra (EHPAD), waaronder één in aanbouw, en een gebouw met assistentiewoningen in Normandië, in de departementen Orne en Calvados. De totale investering voor de vijf sites samen zal op termijn ongeveer 44 miljoen EUR bedragen. De verwervingsprijs van de sites in uitbating bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR, terwijl het investeringsbudget van de site in aanbouw (inclusief terrein) ongeveer 14 miljoen EUR bedraagt. Alle sites zijn reeds verhuurd aan DomusVi, een eersterangs uitbater in Europa.

Verwerving van een woon-zorgcentrum in Vantaa (FI)

Op 21.01.2021, verwierf Cofinimmo een woon-zorgcentrum in aanbouw in Vantaa, in de metropoolregio Helsinki. De totale investering voor het perceel en de werkzaamheden bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR. Het goed is reeds voorverhuurd aan Espero Care Oy, een belangrijke zorgverstrekker in Finland. De dubbel netto huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar en het bruto huurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

Verwerving van zes woon-zorgcentra en een revalidatiekliniek in Ierland (IE)

Op 18.01.2021, deed Cofinimmo haar intrede in het Ierse zorgvastgoed met de verwerving van zes woon-zorgcentra en een revalidatiekliniek in de graafschappen Cavan, Dublin, Kildare, Meath en Louth. Het gaat om een totale investering van ongeveer 93 miljoen EUR. Voor elk van de zeven sites werd een triple netto huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar ondertekend. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Ierse consumentenprijsindex. Het bruto huurrendement komt overeen met de actuele marktvoorwaarden.

Oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille (BE)

Op 03.02.2021, kondigde Cofinimmo de oprichting van een filiaal voor haar kantorenportefeuille aan. Dit maakt het mogelijk om op het geschikte ogenblik het kapitaal van het in kantoren gespecialiseerd filiaal open te stellen (met behoud van de controle) voor toekomstige investeerders die kunnen gebruikmaken

van het zeer ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het geïnvesteerde kapitaal in de portefeuille kan recycleren.

Deze filialisering past binnen de bedrijfsstrategie van waardecreatie voor de kantorenportefeuille. Dankzij 35 jaar ervaring in de kantorensector heeft Cofinimmo een geïntegreerd serviceplatform kunnen ontwikkelen. Haar kantorenportefeuille bestaat op dit ogenblik hoofdzakelijk uit 77 gebouwen met een oppervlakte van ongeveer 550.700 m², voor een totale waarde van 1,4 miljard EUR, wat circa 30 % van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt. De meerderheid van de gebouwen is gelegen in het Central Business District (CBD) van Brussel, ten gevolge van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille. Tegelijkertijd begeleiden interne teams marktevoluties op het vlak van flexibiliteit en innovatie, wat leidt tot het behalen van de best mogelijke scores op het vlak van energie-efficiëntie en ESG (Ecologie, Sociaal, Governance). De dochtervennootschap gespecialiseerd in kantoren zal het statuut van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) bezitten. De raad van bestuur heeft het onderbrengen van de kantooractiviteiten in een filiaal goedgekeurd, als logische stap in de uitvoering van de strategie die medio 2018 werd gestart. Het onderbrengen van de kantooractiviteiten in de dochtervennootschap wordt ten vroegste voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2021. Deze operatie zal geen effect hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep, noch op het dividend.

Kapitaalverhoging van maart 2021

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

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

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

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

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

- 28.549.520 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Al deze aandelen verlenen een stemrecht op de algemene vergadering van aandeelhouders en vertegenwoordigen de nieuwe noemer van de deelnemingspercentages;
- 1.502.196 obligaties converteerbaar in aandelen, uitgegeven op 15.09.2016. In geval van conversie van de converteerbare obligaties zou dit aanleiding geven tot de creatie van maximum 1.643.933 aandelen die hetzelfde aantal stemrechten genieten.

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 dochterondernemingen, rekening houdend met winsten of verliezen op gebouwen en eventueel exit tax.

Roll forward van de waarden van de verschillende belangen

Deelnemingen	Waarde op 31/12/2019	+/- waarde op 2020	Waarde op 31/12/2020	Eigen vermogen op 31/12/2020	Eigen vermogen op 31/12/2020
Léopold Square	23.057.969	-4.606.185	18.451.785	4.016.414	-258.077
Belliard III - IV	208.347	-26.089	182.258	182.258	-26.089
Bestone	438.542	-438.542	0	0	0
Bolivar	2.165.240	-2.165.240	0	0	0
Pubstone Groupe	103.357.877	-7.535.661	95.822.216	106.469.129	4.567.044
Gestone	1.433.987	1.467.852	2.901.839	2.901.839	2.527.853
Gestone II	1.282.500	465.107	1.747.607	1.747.607	1.415.107
Cofinimmo Services	1.618.367	60.620	1.678.986	1.678.986	315.572
Cofinimmo Luxembourg	599.348	-144.749	454.600	454.600	-144.749
Wellnesstone	8.994.691	-3.357.426	5.637.265	3.038.800	46.489
FPR Leuze	4.280.769	-455.407	3.825.362	4.221.229	-455.407
Rheastone	60.410.737	1.071.405	61.482.142	61.808.223	3.175.405
Prime Bel Rue de la loi	15.130.212	-535.088	14.595.125	14.595.125	495.395
Trias Bel Souverain	6.886.450	173.257	7.059.707	7.059.707	873.257
Superstone	161.089.474	2.639.753	163.729.227	111.270.763	6.109.630
Superstone 2	0	-3.067.927	-3.067.927	133.690	88.690
Superstone 3	0	-840.173	-840.173	-107.357	-152.357
Superstone 4	0	36.600	36.600	30.140	-14.860
Superstone 5	0	36.600	36.600	36.600	-8.400
Cofinimmo France	120.565.292	2.884.836	123.450.128	27.276.513	4.991.058
Cofinimur	76.453.370	-3.835.650	72.617.720	50.422.357	871.210
Cofinea	8.154.421	7.250.504	15.404.925	12.390.103	1.015.593
LUEHRSEN 12. CARE PROJECT SA	1.542.115	-103.651	1.438.465	2.092.250	987.974
STERN-FIIS SA	4.337.569	1.008.034	5.345.603	5.345.603	-1.008.034
GESTONE III	3.551.741	-351.545	3.200.197	3.200.197	-351.545
STERN-FIIS II	-626.105	4.228.574	3.602.468	3.602.468	1.003.321
STERN FIIS III SA	1.496.794	394.355	1.891.149	1.891.149	394.355
STERN FIIS IV SA	3.907.363	1.237.918	5.145.281	5.145.281	1.237.918
STERN BETEILIGUNGSGESELLS	-45.349	-20.513	-65.862	-65.862	-27.483
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS	-253.691	-615.745	-869.436	-869.436	-620.980
BPGCONGRES	784.789	53.395	838.184	2.848.740	49.287
B PG HOTEL	682.201	-9.063	673.138	1.638.131	-73.178
RHONE ARTS	16.312.343	437.611	16.749.954	16.749.954	923.603
GE CARE I	4.106.619	135.224	4.241.842	4.241.842	920.224
GESTONE Co 13	1.153.748	-341.948	811.800	811.800	-341.948
GESTONE V	-282.857	1.403.471	1.120.614	1.120.614	1.403.471
GESTONE 6	53.056	-1.370.984	-1.317.928	-1.317.928	-135.489
GESTONE Co 7	0	450.160	450.160	450.160	388.660
GESTONE Co 8	0	-526.730	-526.730	-526.730	-588.230
GESTONE Co 9	0	-352.988	-352.988	-352.988	-414.488
GESTONE Co 10	0	-120.753	-120.753	-120.753	-182.253
GESTONE Co 11	0	-249.766	-249.766	-249.766	-311.266
GESTONE Co 12	0	-568.720	-568.720	-568.720	-630.220
LEX 85	5.503.870	-798.422	4.705.449	4.705.448	-277.286
CAREINPRO	99.749.707	7.376.062	107.125.769	107.125.769	7.376.062
LIGNE INVEST	9.723.731	674.284	10.398.016	10.398.016	714.623
XL TRONE SA	0	15.455.323	15.455.323	15.455.323	-366.125
Dilhome NV	0	15.671.036	15.671.036	15.671.036	111.443
Poluserve NV	0	8.828.547	8.828.547	8.828.547	15.931
WZC Balen SA	0	19.812.219	19.812.219	19.812.219	85.651
WZC Puthof SA	0	26.359.474	26.359.474	26.359.474	885.975
WZC Viaductstraat BVBA	0	20.970.463	20.970.463	20.970.463	88.063
Ten Berge SA	0	8.341.213	8.341.213	8.341.213	37.470
Bestone Square SA	0	1.619.213	1.619.213	1.607.804	-11.409
LS Offices SA	0	1.751.875	1.751.875	1.751.875	366
BENOSTONE CO 1 SA	0	-477.304	-477.304	55.870	-5.630
Copade SA	0	0	0	33.707.613	91.812
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL	-281.778	-1.819.430	-2.101.208	-2.101.289	-1.819.430
Couvent de la chartreuse SA	0	13.094.895	13.094.895	13.094.895	1.094.767
Building Green One SA	0	50.540.888	50.540.888	50.540.888	437.732

Aldea Group	0	20.000.000	20.000.000	0	0
SCi CRF	0	46.440.739	46.440.739	0	0
Beirestone SA	0	61.500	61.500	61.500	0
	747.543.461	247.697.310	995.240.771	791.079.396	36.516.081

Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 16.07.2014 met betrekking tot GVV's

	(X 1.000 EUR)	2020	2019
Netto resultaat		122.774	197.542
Afschrijvingen (+)		963	908
Waardeverminderingen (+)		134	46
Terugnemingen van waardevermindering (-)		-18	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)		-9.444	-8.784
Andere niet-monetaire elementen (+/-)		23.128	27.338
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)		-2.452	-10.953
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)		4.455	-60.793
Gecorrigeerd resultaat (A)		139.539	145.305
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)		-38.784	-132.971
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)		-42	-2.938
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)		0	0
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)		-38.826	-135.909
TOTAL (A+B) x 80 %		80.571	7.517
Vermindering van de schuld (-)		0	0
UITKERINGSPLICHT		80.571	7.517

Aansluiting tussen de balans en de balans na voorgestelde bestemming en de balans na voorgestelde kapitaalvergoeding

(X 1.000 EUR)	Op 31.12.2020	Kapitaalverhoging van 08.03.2021	Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering van 12.05.2021	Proforma A 31.12.2020	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 12.05.2021	Proforma B 31.12.2020
Totaal van de balans	5.065.416	177.850	0	5.243.266	0	5.243.266
Voorzieningen	-25.329	0	0	-25.329	0	-25.329
Schulden	-2.464.786	0	0	-2.464.786	0	-2.464.786
Netto-actief	2.575.301	177.850	0	2.753.151	0	2.753.151
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	0	-165.829	-165.829
Netto-actief na uitkering	2.575.301	177.850	0	2.753.151	-165.829	2.587.322
Kapitaal	1.450.210	79.719	0	1.529.929	0	1.529.929
Niet-beschikbare uitgiftepremies	356.214	0	0	356.214	0	356.214
Beschikbare uitgiftepremies	527.227	98.131		625.359	0	625.359
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	113.884	0	-4.455	109.430	0	109.430
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-32.102	0	-20.448	-52.550	0	-52.550
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0	0	0	0	0
Reserve voor eigen vermogen	-1.875	0	0	-1.875	0	-1.875
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	1.608	0	10	1.618	0	1.618
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	37.360	0	147.666	185.026	-165.829	19.197
Résultaat van het jaar	122.774	0	-122.774	0	0	0
Totaal eigen vermogen	2.575.301	177.850	0	2.753.151	-165.829	2.587.322

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

(X 1.000 EUR)	2020	2019
Totaal balans	5.243.266	4.401.389
Voorzieningen	-25.329	-24.151
Schulden	-2.464.787	-1.929.857
Netto-actief	2.753.151	2.447.381
Dividenduitkering en winstdeelnamenplan	-165.829	-145.036
Nettoactief na uitkering	2.587.322	2.302.345
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.529.929	1.385.227
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	356.214	806.214
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	109.430	134.502
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-61.854
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-52.550	-39.823
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	1.618	2.017
Wettelijke reserve	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	1.944.641	2.226.284
Resterende marge na uitkering	642.681	76.061

De algemene vergadering van 28.07.2020 heeft beslist om de onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies' te verminderen ten belope van 450.000.000 EUR door overboeking op een beschikbare rekening 'Uitgiftepremies'.

Cofinimmo is een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) en is onderworpen aan een minimumverplichting inzake de uitkering van dividenden, welke krachtens artikel 45, 2° van de wet van 12.05.2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV-wet) is vastgesteld op 80 % van het resultaat zoals gedefinieerd overeenkomstig het schema van hoofdstuk III van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (KB GVV). Overigens is zij als naamloze vennootschap onderworpen aan artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), dat bepaalt dat "Geen uitkering mag geschieden indien het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd."

De cumulatieve toepassing van de twee regels kan een inconsistentie aan het licht brengen: het is namelijk niet ondenkbaar dat de uitkering van 80 % van het hoger genoemde resultaat stuit op de toepassing van artikel 7:212 van het WVV, met name in het geval van verkopen van onroerende goederen tegen marktwaarde die in het verleden onderhevig waren aan afwaarderingen (tot dusver niet gerealiseerd en in mindering gebracht op de reserves). Bij de overdracht van dergelijke onroerende goederen worden deze afwaarderingen 'gerealiseerd' en hebben ze een negatieve invloed op de in artikel 7:212 van het WVV omschreven marge.

De raad van bestuur stelt voor om een bedrag van de onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies' over te dragen naar een beschikbare rekening 'Uitgiftepremies'. Er wordt gespecificeerd dat de vennootschap niet van plan is om dit bedrag uit te keren, maar gewoon om een marge voor de distributiefaciliteit te creëren die het onder meer mogelijk maakt om tijdig arbitragebeslissingen te nemen binnen de portefeuille onder eerbiediging van zowel de GVV-wet als het WVV. De aandacht van de aandeelhouders wordt erop gevestigd dat de overdracht van 450.000.000 EUR naar een 'beschikbare' rekening ertoe zou kunnen leiden, door de uitkering van de winst, dat het eigen vermogen van de vennootschap onder het niveau daalt van het eigen kapitaal dat de aandeelhouders inbrengen, verhoogd met de niet-uitkeerbare reserves.

Dit voorstel tot besluit werd onderworpen aan een bijzondere meerderheid van minstens drie vierde van de uitgebrachte stemmen.

SOCIALE BALANS

Aantallen van de paritaire comités waarvan het bedrijf afhankelijk is: 218

OVERZICHT VAN DE WERKNEMERS**WERKNEMERS VOOR WIE HET BEDRIJF EEN DIMONA-AANGIFTE HEEFT GEDAAN OF DIE ZIJN INGESCHEVEN IN HET ALGEMENE PERSONEELSREGISTER**

	Code	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Over het boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	91,9	37,7	54,2
Deeltijds	1002	19	2,2	16,8
Totaal of totaal aantal voltijdse equivalenten (VTE's)	1003	107,2	39,5	67,7
Werkelijk aantal gepresteerde uren				
Voltijds	1011	144.041,0	64.544,0	79.497,0
Deeltijds	1012	26.021,5	3.166,0	22.855,5
Totaal	1013	170.062,5	67.710,0	102.352,5
Personeelskosten				
Voltijds	1021	8.264.671	3.576.690	4.687.981
Deeltijds	1022	1.399.675	605.735	793.940
Totaal	1023	9.664.346	4.182.425	5.481.921
Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris	1033			
In het vorige boekjaar				
	Code	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in FTE's	1003	107	38,4	68,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	174.273	64.856,5	109.416,5
Personeelskosten	1023	9.653.895	3.874.249	5.779.646
Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris	1033			

	Code	1.Voltdijs	2.Deeltijs	3.Totaal voltdijs equivalenten
Op de balansdatum				
Aantal werknemers	105	94,0	19,0	108,7
Per type arbeidsovereenkomst				
Contract voor onbepaalde tijd	110	93,0	19,0	107,7
Contract voor bepaalde tijd	111			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	112	1,0		1,0
Vervangingscontract	113			
Naar geslacht en opleidingsniveau				
Mannen	120	40,0	3,0	42,5
primair onderwijs	1200			
middelbaar onderwijs	1201	2,0		2,0
hoger onderwijs – niet-universitair	1202	13,0		13,0
	1203	25,0	3,0	27,5
Vrouwen	121	54,0	16,0	66,2
primair onderwijs	1210			
middelbaar onderwijs	1211	10,0	1,0	10,8
hoger onderwijs – niet-universitair	1212	19,0	5,0	23,2
universiteitsniveau	1213	25,0	10,0	32,2
Per beroeps categorie				
Managementteam	130			
Bedienden	134	94,0	19,0	108,7
Arbeiders	132			
Andere	133			

TIJDELIJK PERSONEEL EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Code	1. uitzendkracht	2. personen ter beschikking v/d onderneming
Gedurende het boekjaar			
Gemiddeld aantal werknemers	150	100	0,80
Aantal daadwerkelijk gewerkte uren	151	1.981	1.611
Kosten voor het bedrijf	152	79.997	96.453

TABEL MET PERSONEELSBEWEGINGEN GEDURENDE HET JAAR

	Code	1. Voltijds	2.Deeltijds	3. Totaal voltijds
IN				
Aantal werknemers waarvoor het bedrijf een Dimona-aangifte heeft	205	16,0	1,0	16,8
Per type arbeidsovereenkomst				
Contract voor onbepaalde tijd	210	16,0	1,0	16,8
Contract voor bepaalde tijd	211			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	212			
Vervangingscontract				
	Code	1. Voltijds	2.Deeltijds	3. Totaal voltijds
UIT				
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	305	8,0	2,0	9,5
Per type arbeidsovereenkomst				
Contract voor onbepaalde tijd	310	8,0	2,0	9,5
Contract voor bepaalde tijd	311			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	312			
Vervangingscontract	313			
Reden voor beëindiging van het contract				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelag	341			
Ontslag	342	1,0		1,0
Andere reden	343	7,0	2,0	8,5
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

Formele initiatieven voor bij- en nascholing ten koste van de werkgever	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Aantal betrokken werknemers	5801		5.811	2
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5.812	232
Nettokosten voor het bedrijf	5803		5.813	21.559
waarvan de brutokosten rechtstreeks verband houden met de opleiding	58031		58.131	11.008
waarvan betaalde bijdragen en betalingen aan collectieve fondsen	58032		58.132	10.551
waarvan subsidies en andere ontvangen financiële voordelen (af te trekken)	58033		58.133	
Voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven van minder formele of informele aard ten koste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor het bedrijf	5823		5833	
Initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten koste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor het bedrijf	5843		5853	