

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)**NAAM: POLYSERVE NVRechtsvorm: Naamloze vennootschapAdres: Woluwedal Nr.: 58 Bus:Postnummer: 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-WoluweLand: BelgiëRechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, nederlandstaligInternetadres1: http://www.cofinimmo.comOndernemingsnummer 0444.997.792DATUM 09/09/2021 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 11/05/2022met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2021 tot 25/8/2021Vorig boekjaar van 01/01/2020 tot 31/12/2020De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.*Françoise ROELS*
Bestuurder*Jean KOTARAKOS*
Bestuurder

1. Facultatieve vermelding.
2. Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN BESTUURDERS, MANAGERS EN COMMISSARISEN EN
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE CONTROLE- OF
AANPASSINGSOPDRACHT**

LIJST VAN BESTUURDERS, MANAGERS EN COMMISSARISEN

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

*Françoise ROELS
Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België*

*Bestuurder
10/06/2020 - 25/08/2021*

*Jean-Pierre HANIN
Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België*

*Bestuurder
10/06/2020 - 25/08/2021*

*Jean KOTARAKOS
Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België*

*Bestuurder
10/06/2020 - 25/08/2021*

*Yeliz BICICI
Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België*

*Bestuurder
10/06/2020 - 25/08/2021*

*Sébastien BERDEN
Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België*

*Bestuurder
10/06/2020 - 25/08/2021*

*DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN CVBA
Nr.: BE 0429.053.863
Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, België,
Lidmaatschapsnr.: : B00025*

*Commissaris
10/06/2020 - 25/08/2021*

*Vertegenwoordigd door: Rik NECKEBROECK Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal
1J, 1930 Zaventem, België, Lidmaatschapsnr.: A01529*

INHOUDSTAFEL

	STAAT VAN DE FINANCIËLE TOESTAND	4
	STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	5
	RESULTAATVERWERKING	6
	STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN	7
	TABEL VAN KASSTROOMOVERZICHT	10
BIJLAGE 1	ALGEMENE INFORMATIE	11
BIJLAGE 2	BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES	12
BIJLAGE 3	HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	18
BIJLAGE 4	HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN	19
BIJLAGE 5	NETTO HERDECORATIEKOSTEN	20
BIJLAGE 6	TECHNISCHE KOSTEN	21
BIJLAGE 7	COMMERCIELE KOSTEN	22
BIJLAGE 8	BEHEERKOSTEN	23
BIJLAGE 9	RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA	24
BIJLAGE 10	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	25
BIJLAGE 11	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	26
BIJLAGE 12	ANDER RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	27
BIJLAGE 13	FINANCIËLE INKOMSTEN	28
BIJLAGE 14	NETTO-INTERESTKOSTEN	29
BIJLAGE 15	ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	30
BIJLAGE 16	INKOMSTENBELASTING	31
BIJLAGE 17	RESULTAAT PER AANDEEL	32
BIJLAGE 18	VASTGOEDBELEGGINGEN	33
BIJLAGE 19	FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN	36
BIJLAGE 20	KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN	37
BIJLAGE 21	BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	38
BIJLAGE 22	OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA	39
BIJLAGE 23	KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES	40
BIJLAGE 24	LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	41
BIJLAGE 25	UITGESTELDE BELASTINGEN	42
BIJLAGE 26	HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	43
BIJLAGE 27	OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN	44
BIJLAGE 28	FINANCIËLE INSTRUMENTEN	45
BIJLAGE 29	PARTICIPATIES	48
BIJLAGE 30	RELATIES MET VERBONDEN PARTIJEN	50
	UITKERINGSPLICHT	51
	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)	52
	NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN	53
	Bijlage B van het KB van 09/11/2016 met betrekking tot GVBF	54

STAAT VAN DE FINANCIËLE TOESTAND			(x € 1.000)	
ACTIVA	Bijlagen	2021	2020	
I. Vaste activa		10.114	10.099	
Goodwill		0	0	
Immateriële vaste activa		0	0	
Vastgoedbeleggingen	<u>18</u>	10.114	10.099	
Andere materiële vaste activa		0	0	
Financiële vaste activa	<u>19</u>	0	0	
Vorderingen van financiële leasing		0	0	
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0	
Uitgestelde belastingen	<u>19</u>	0	0	
II. Vlottende activa		15	25	
Activa bestemd voor verkoop		0	0	
Financiële vlottende activa		0	0	
Vorderingen van financiële leasing		0	0	
Handelsvorderingen	<u>20</u>	0	24	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	<u>21</u>	1	1	
Kas en kasequivalenten		0	0	
Overlopende rekeningen	<u>22</u>	14	0	
Totaal Activa		10.130	10.124	
Eigen vermogen		8.605	8.829	
Kapitaal	<u>23</u>	1.116	1.116	
Uitgiftepremies		0	0	
Reserves		7.441	7.571	
Nettoresultaat van het boekjaar		48	141	
VERPLICHTINGEN		1.524	1.295	
I Langlopende verplichtingen		1.498	1.287	
Voorzieningen		0	0	
Langlopende financiële schulden	<u>24</u>	1.498	1.287	
Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0	
Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	
Andere langlopende verplichtingen		0	0	
Uitgestelde belastingen	<u>25</u>	0	0	
II. Kortlopende verplichtingen		26	8	
Voorzieningen		0	0	
Kortlopende financiële schulden		0	0	
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	<u>26</u>	26	8	
Andere kortlopende schulden		0	0	
Overlopende rekeningen	<u>27</u>	0	0	
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		10.130	10.124	

Schuldratio			(x € 1.000)	
		2021	2020	
Langlopende financiële schulden		1.498	1.287	
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	0	0	
Kortlopende financiële schulden	+	0	0	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	26	8	
Totaal schuld	=	1.524	1.295	
Totaal activa		10.130	10.124	
Afdekkingsinstrumenten	-	0	0	
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	=	10.130	10.124	
Schuldratio	/	15,04%	12,79%	

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		(x € 1.000)	
	Bijlagen	2021	2020
A. NETTORESULTAAT			
I. Huurinkomsten (+)	<u>3</u>	222	332
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		0	0
Nettohuurresultaat		222	332
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	<u>4</u>	0	1
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst (-)	<u>5</u>	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	<u>4</u>	-1	-1
VIII. Overige huurinkomsten en –uitgaven (+/-)		0	0
Vastgoedresultaat		221	332
Vastgoedkosten		-14	-24
IX. Technische kosten (-)	<u>6</u>	0	0
X. Commerciële kosten (-)	<u>7</u>	0	-1
XI. Kosten en taksten van niet-verhuurde gebouwen (-)		0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	<u>8</u>	-14	-24
XIII. Overige vastgoedkosten (-)		0	1
Operationeel vastgoedresultaat		207	307
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	<u>8</u>	-7	-10
XV. Overige operationele inkomsten en uitgaven (+/-)		0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		200	297
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)		0	0
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	<u>10</u>	16	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	<u>12</u>	-161	-138
Operationeel resultaat		54	159
XX. Financiële inkomsten (+)	<u>13</u>	0	1
XXI. Netto-interestkosten (-)	<u>14</u>	0	0
XXII. Andere financiële kosten (-)	<u>15</u>	-6	-13
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (+/-)	<u>11</u>	0	0
Financieel resultaat		-6	-12
Resultaat vóór belastingen		48	147
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	<u>16</u>	0	-6
XXV. Exit taks (-)		0	0
Belastingen		0	-6
NETTORESULTAAT		48	141
B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtskosten en –rechten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen		0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald in IFRS		0	0
C. Variatie in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop		0	0
D. Wisselkoersverschillen bij de omrekening van buitenlandse activiteiten		0	0
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen		0	0
F. Belasting op het resultaat van ‘overige elementen van het globaal resultaat’		0	0
G. Overige elementen van het globaal resultaat, min belastingen		0	0
C. GLOBAAL RESULTAAT		48	141

RESULTAATVERWERKING	2021	2020
(x € 1.000)		
A. Nettoresultaat	48	141
B. Toevoeging aan de reserves (+/-)	-48	-145
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-15	0
Boekjaar	-15	0
Vorige boekjaren	0	0
Vastgoedrealisatie	0	0
1. Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Vastgoedrealisatie	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte overdrachtsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0
Boekjaar	0	0
3. Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast (-)	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast (+)	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
5. Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast (-)	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast (+)	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het saldo van omrekeningsverschillen op monetaire activa en verplichtingen (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor latente belastingen op buitenlands vastgoed (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van dividenden ontvangen voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van overige reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van het boekjaar of van vorig(e) boekjaar(en)	-33	-138
12. Toevoeging aan de wettelijke reserve	0	-7
C. Vergoeding van het kapitaal, voorzien in artikel 22, alinea 1	0	0
D. Vergoeding van het kapitaal voor het boekjaar, andere dan de vergoeding van het kapitaal voorzien in punt C	0	-272
E. Over te dragen resultaat	5.671	5.638

STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x € 1.000)

	Op 1/1/2020	Bestemming van het nettoresultaat	Dividenden	Andere	Resultaat over het jaar	Kapitaalverhoging	Transformatie GVBF ¹	Op 31/12/2020
Kapitaal	326	0	0	0	0	790	0	1.116
Reserves	7.520	51	0	0	0	0	0	7.571
Reserve voor veranderingen in de reële waarde van onroerend goed	1.951	0	0	0	0	0	0	1.951
Reserve voor geschatte overdrachtsbelastingen voortvloeiend uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-252	0	0	0	0	0	0	-252
Beschikbare reserve	97	0	0	0	0	0	0	97
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	5.724	51	0	0	0	0	0	5.775
Nettowinst van het jaar	51	-51	0	0	141	0	0	141
Totaal eigen vermogen	7.897	0	0	0	141	790	0	8.828

	Op 1/1/2021	Bestemming van het nettoresultaat	Dividenden	Andere	Resultaat over het jaar	Kapitaalverhoging	Transformatie GVBF ²	Op 25/8/2021
Kapitaal	1.116	0	0	0	0	0	0	1.116
Reserves	7.571	141	-272	0	0	0	0	7.441
Reserve voor veranderingen in de reële waarde van onroerend goed	1.951	0	0	0	0	0	0	1.951
Reserve voor geschatte overdrachtsbelastingen voortvloeiend uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-252	0	0	0	0	0	0	-252
Beschikbare reserve	97	0	0	0	0	0	0	97
Wettelijke reserve	0	7	0	0	0	0	0	7
Overgedragen resultaat	5.775	134	-272	0	0	0	0	5.637
Nettowinst van het jaar	141	-141	0	0	48	0	0	48
Totaal eigen vermogen	8.828	0	-272	0	48	0	0	8.605

¹ Alleen als het een GVBF-bedrijf is, dus niet van toepassing op een GVV

² Alleen als het een GVBF-bedrijf is, dus niet van toepassing op een GVV

TABEL VAN KASSTROOMOVERZICHT		(x €1.000)	
	2021	2020	
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	0	5	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van de periode	48	141	
Terugneming van financiële lasten en opbrengsten	6	12	
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	0	0	
Terugneming van meer- en minwaarde op verkoop van financiële activa	-16	0	
Terugneming van niet-monetaire lasten en opbrengsten	0	0	
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	29	7	
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	67	160	
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	0	0	
Verwervingen en vastgoedbeleggingen	0	0	
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	0	0	
Investerings in vastgoedbeleggingen	0	-197	
Verwervingen van dochtervennootschappen	0	0	
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	
Betalingen van de exit taks	0	-1.136	
Verkoop van vorderingen van langlopende en kortlopende financiële leaseings	0	0	
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	0	0	
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	0	-1.333	
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Oprichting en kapitaalverhoging	0	790	
Verwerving van eigen aandelen	0	0	
Verkoop van eigen aandelen	0	0	
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-271	0	
Ontvangen dividenden	0	0	
Terugkoop van minderheidsinteressen	0	0	
Variatie in de financiële schulden	211	390	
Ontvangen financiële opbrengsten	0	0	
Betaalde financiële kosten	-6	-12	
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten	0	0	
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-66	1.168	
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	0	

BIJLAGE 1 - ALGEMENE INFORMATIE

POLYSERVE NV (de 'Vennootschap) is een GVBF (gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal, 58).

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 24/03/2022 en werden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 11/05/2022.

Inschrijving van de vennootschap als institutionele GVBF

Het FOD Financiën heeft de Vennootschap op 31/12/2020 ingeschreven als institutionele GVBF. De datum van inwerkingtreding is diegene van de inschrijving op de lijst van GVBF door het FOD Financiën.

Als GVBF zal de Vennootschap een belastingstelsel genieten dat vergelijkbaar is met datgene van de openbare GVV Cofinimmo NV.

Het boekhoudkundig referentiestelsel voortaan van toepassing, is het IAS/IFRS referentiestelsel.

De eerste rekeningen die onder de IAS/IFRS normen gepubliceerd werden, zijn deze van het boekjaar 2020.

De vennootschap is opgeslorpt door de vennootschap Cofinimmo NV op datum 25/08/2021.

BIJLAGE 2 - BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES**A. Conformiteitsverklaring**

De statutaire rekeningen zijn opgesteld conform het referentiestelsel International Financial Reporting Standards zoals aangenomen door het Belgisch Koninklijk besluit van 09/11/2016 inzake de Gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. De eerste rekeningen gepubliceerd onder de IAS/IFRS norm zijn deze van het boekjaar 2020.

In het kader van de opstelling van haar rekeningen 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 rekeningen 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 reële waarde: vastgoedbeleggingen en deelnemingen.

Bepaalde financiële informatie is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen licht afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

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. 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 leningen 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 Vennootschap 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.

II. Niet langer opnemen van financiële activa/verplichtingen

De Vennootschap neemt een financieel actief niet langer in het resultaat op als de contractuele rechten op de kasstromen uit dat actief vervallen of wanneer het financiële actief en vrijwel alle risico's en voordelen van eigendom van het actief worden overgedragen aan een andere partij. Bij het niet langer opnemen van een financieel actief gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, wordt het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de som van de ontvangen vergoeding en vordering opgenomen in het resultaat.

De Vennootschap neemt de financiële verplichtingen niet langer op 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, wordt het verschil t.o.v. de nieuwe waarde op de balans erkend in de resultatenrekening.

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 waarderingdeskundigen 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 N.

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, 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 in 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 overdrachtsrechten 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 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Gebouwen beschikbaar voor verhuur' of 'Gebouwen beschikbaar voor verkoop' indien ze verkocht zullen worden. De reële waarde van de kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden, vermindert bij nadering van de einddatum van de huurovereenkomst en de begindatum van de werken.

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

G. Huurcontracten

I. De Vennootschap als verhuurder

a. Types van langetermijnuurovereenkomsten

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

- gewone langetermijnuurovereenkomsten: 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;
 - langetermijnuurovereenkomsten 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 de Vennootschap, als rechtverschaffer, de huurovereenkomst bij haar aanvang in de balans ingeven als een vordering, voor

een bedrag gelijk aan de netto-investering in de huurovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom bij de aanvang van de huurovereenkomst (exclusief de waarde van het residueel recht die de Vennootschap behoudt) zal geboekt worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door de Vennootschap gedeeltelijk ingebracht worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor de Vennootschap.

Het door de Vennootschap 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.

II. De Vennootschap als huurder

Bij elk nieuw contract evalueert de Vennootschap 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.

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.

I. Financiële vaste activa - Deelnemingen

De deelnemingen worden gewaardeerd aan reële waarde. Wijzigingen in de reële waarde worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van de deelneming in een dochtervennootschap wordt benaderd door het aandeel van de vennootschap in het geherwaardeerd netto-actief van betrokken dochtervennootschap.

J. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en kortetermijnbeleggingen.

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. Dividenden

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

L. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de Vennootschap 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.

M. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

N. 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 privatieve ruimten.

O. Operationele kosten

I. Kosten van diensten

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

II. Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

III. Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

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

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

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

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

IV. Financieel resultaat

De nettofinancieringskosten omvatten de te betalen interesten op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode. 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.

P. 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.

Q. 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.

R. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De portefeuille van de Vennootschap wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingdeskundigen. Deze waardering van de externe waarderingdeskundigen 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. De vennootschap maakt ook zelf en parallel aan het werk van de waarderingdeskundigen 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 onafhankelijke waarderingdeskundigen wordt bepaald.

II. Reële waarde van de deelnemingen

De reële waarde van de deelneming in een dochtervennootschap wordt benaderd door het aandeel van de vennootschap in het geherwaardeerd netto-actief van betrokken dochtervennootschap.

III. 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.

S. Klimaatgerelateerde aspecten

De klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in bijlage 18 (vastgoedbeleggingen) van de huidige rekeningen.

Verklaring met betrekking tot de geconsolideerde rekeningen

De Vennootschap is een dochtervennootschap van Cofinimmo NV. Laatstgenoemde stelt geconsolideerde rekeningen op en publiceert deze. Hierin zijn de jaarrekeningen van de vennootschap opgenomen via consolidatie.

Moedervennootschap :

Cofinimmo NV

Woluwedal, 58

1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

0426.184.049

(x € 1.000)

	2021	2020
BIJLAGE 3 - HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN		
Huurinkomsten		
Huren	242	350
Potentiële brutohuurinkomst	242	350
Huurleegstand	0	0
Huurkortingen	-20	-17
Huurvoordelen toegekend aan huurders	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
TOTAAL	222	332
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	222	332

Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare huurovereenkomsten in voege op 31.12 (x 1 000 EUR)	(x € 1.000)	
	2021	2020
op minder dan één jaar	373	370
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	373	370
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	373	370
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	373	370
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	373	370
Op meer dan vijf jaar	7.628	7.937
TOTAAL	9.493	9.787

Continuïteit is verzekerd bij Cofinimmo NV na de fusie van deze entiteit.

(x € 1.000)

	2021	2020
BIJLAGE 4 - HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	0	1
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	0	0
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	0	1
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1	-1
Huurlasten gedragen door de eigenaar	0	0
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1	-1
TOTAAL	-1	-1

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 5 - NETTO HERDECORATIEKOSTEN		
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
TOTAAL	0	0

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 6 - TECHNISCHE KOSTEN		
Recurrente technische kosten	0	0
Herstellingen	0	0
Verzekeringspremie	0	0
Niet-recurrente technische kosten	0	0
Schadegevallen	0	0
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	0	0
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	0	0
TOTAAL	0	0

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 7 - COMMERCIELE KOSTEN		
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	0	0
Diverse erelonen en andere deskundigen	0	1
TOTAAL	0	1

(x € 1.000)

BIJLAGE 8 - BEHEERKOSTEN	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Kosten van de zetel	0	0	0	0	0	0
Erelonen betaald aan derde partijen	14	23	6	10	20	33
Recurrente	14	18	6	8	20	26
Niet-recurrente	0	5	0	2	0	7
Public relations, communicatie en publiciteit	0	0	0	0	0	0
Personeelskosten	0	0	0	0	0	0
Bezoldigingen	0	0	0	0	0	0
Sociale zekerheid	0	0	0	0	0	0
Pensioenen en andere uitkeringen	0	0	0	0	0	0
Taksen en wettelijke kosten	0	1	0	0	0	1
TOTAAL	14	24	6	10	20	34

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische entiteit die het stelsel van GVBF 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.

De vaste emolumenten van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire rekeningen van de vennootschap bedroegen 4.632 EUR (excl. btw).

	(x € 1.000)	
	2021	2020
Emolumenten van de commissaris	5	5
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	5	5
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de commissaris	0	0
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	0	0
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
TOTAAL	5	5

(x € 1.000)	2021	2020
-------------	------	------

BIJLAGE 9 - RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA		
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	0	0
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	0	0
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Nettoverkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Andere boekhoudkundige waarde van de verkochte van niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SOUS-TOTAL	0	0
TOTAAL	0	0

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 10 - VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16	0
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0	0
TOTAAL	16	0

(x € 1.000)

	2021	2020
--	------	------

BIJLAGE 11 - VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA		
Variaties in de reële waarde van andere financiële activa (*)	0	0
TOTAAL	0	0

(*) Financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun reële waarde via de resultatenrekening.

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 12 - ANDER RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		
Afschrijvingen vastgoedbeleggingen	0	0
Huurkortingen	-161	-138
Uitgestelde belastingen	0	0
Overige	0	0
TOTAAL	-161	-138

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 13 - FINANCIËLE INKOMSTEN		
Interestopbrengsten van vorderingen van financiële leasings	0	0
Interestopbrengsten in het kader van financiering van de werken voor rekening van de huurders	0	0
Nettoverkoopopbrengsten op vorderingen van financiële leasings	0	0
Nettoverkoopopbrengsten op verkocht van financiële activa	0	0
Netto verkoopopbrengst bij realisatie van financiële leasings	0	0
Interestopbrengsten op voorschotten dochtervennootschappen	0	0
Ontvangen dividenden	0	0
Overige financiële inkomsten	0	1
TOTAAL	0	1

(x € 1.000)

	2021	2020
--	------	------

BIJLAGE 14 - NETTO-INTERESTKOSTEN		
Nominale interesten op leningen	0	0
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	0	0
Andere interestkosten	0	0
TOTAAL	0	0

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 15 - ANDERE FINANCIËLE KOSTEN		
Nettominwaarden op verkoop van financiële activa	0	0
Nettominwaarden op verkoop van vorderingen van financiële leasings	0	0
Overige	6	13
Bankkosten en andere commissies	0	1
Rente op intercompany vorderingen	6	2
Overige - Interesten	0	10
TOTAAL	6	13

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 16 - INKOMSTENBELASTING		
Resultaat vóór belastingen	48	147
Vennootschapsbelasting	0	-6
Exit taks	0	0
Overige	0	0
TOTAAL FISCALE LASTEN	0	-6

2021	2020
------	------

BIJLAGE 17 - RESULTAAT PER AANDEEL		
Nettoresultaat van de periode in KEUR	48	141
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.012	3.012
Nettoresultaat per aandeel (EUR/aandeel)	16,03	46,76

(x € 1.000)

	2021	2020
BIJLAGE 18 - VASTGOEDBELEGGINGEN		
Gebouwen beschikbaar voor verhuur	10.114	10.099
Projectontwikkelingen	0	0
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0
TOTAAL	10.114	10.099

Bepaling van de reële waarde

Gebouwen beschikbaar voor verhuur		
OP 01.01	10.099	9.902
Gekapitaliseerde kosten	0	197
Verwervingen, fusies	0	0
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	0	0
Overdrachten van/naar activa bestemd voor verkoop	0	0
Verkopen/Afstanden (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	0	0
Terugnemingen van overgedragen huren	0	0
Verhoging/(verlaging) van de reële waarde	16	0
OP 31.12	10.114	10.099

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.

Bij de bepaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden de geplande investeringen (met inbegrip van klimaatgerelateerde investeringen) doorgegeven aan de onafhankelijke schattingdeskundigen, die onder meer rekening houden met de kwaliteit van het vastgoed op de waarderingsdatum. De groep is dan ook van oordeel dat klimaatgerelateerde aspecten geïntegreerd zijn in de waardering van vastgoedbeleggingen.

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

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

- verkoopovereenkomsten voor vastgoed: 12,5 % voor goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië, 10 % voor goederen gelegen in Vlaanderen (12 % vanaf 01.01.2022);
- verkoop van vastgoed onder het makelaarsregime: 4,0 % tot 8,0 %, volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor vastgoed (tot 99 jaar voor het opstalrecht en voor het erfpachtrecht): 2,0 %;
- verkoopovereenkomsten voor vastgoed waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van vastgoed tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;

- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten enz.

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

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 rechten berekend op 2,5%.

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

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

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

	(x € 1000)	2021	2020
Soort activa			
Zorgvastgoed		10.114	10.099
België		10.114	10.099
Totaal		10.114	10.099

(1) La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

- Niveau 1: prix cotés sur des marchés actifs
- Niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1
- Niveau 3: données non observables

Techniques de valorisation utilisées

Basé sur une approche multicritères, les techniques de valorisation utilisées par les experts immobiliers sont les suivantes :

Méthode de capitalisation de la valeur locative estimée

Cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de la propriété en utilisant un taux de capitalisation (« yield ») en ligne avec le marché immobilier. Le choix du taux de capitalisation utilisé est lié aux taux de capitalisation pratiqués dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien, de la qualité des immeubles et de celle du locataire à la date de valorisation. Les taux correspondent au taux anticipé des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La détermination de la valeur locative estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, du nombre de lits pour les établissements de santé et, si disponibles, des données financières (EBITDAR) du locataire.

La valeur qui en découle doit être corrigée si le loyer en cours génère un revenu opérationnel supérieur ou inférieur à la valeur locative estimée utilisée pour la capitalisation. La valorisation tient aussi compte des charges à encourir dans un futur proche.

Méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash-Flow)

Cette méthode nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble annuellement pendant une période définie. Ce flux est ramené ensuite en valeur actuelle. La période de projection varie généralement entre 10 et 18 ans. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée au moyen du taux de capitalisation sur la valeur terminale qui prend en compte l'état anticipé du bâtiment à la fin de la période de projection ramenée en valeur actuelle.

Méthode des comparables de marché

Cette méthode se base sur le principe qu'un acheteur potentiel ne payera pas plus pour l'acquisition d'un bien que le prix récemment payé sur le marché pour l'acquisition d'un bien similaire.

Méthode de la valeur résiduelle

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet soit connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m² qui peuvent être développés, loyers futurs...). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2021, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Les actifs détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur, même dans le cas où le prix de vente futur est connu à la date de valorisation.

Au cours de l'année 2021, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3. De plus, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2021.

Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet-observeerbare gegevens (x 1.000 EUR)	2021	2020
Balans op 01.01	10.099	9.902
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	16	0
Verwervingen	0	0
Uitbreidingen/herontwikkelingen	0	0
Investerings	0	197
Terugname van overgedragen huren	0	0
Verkopen	0	0
Niveau-overdracht	0	0
Balans op 31.12	10.114	10.099

Gevoeligheid van de reële waarde van de gebouwen voor de variaties in de niet-observeerbare gegevens

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.

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. Een gedetailleerd verslag van alle kennisgevingen die tussen 1 januari en 31 december van het betrokken jaar plaatsvonden, wordt in januari van het daaropvolgende jaar overgemaakt aan de FSMA. De selectiecriteria omvatten de marktkennis, de reputatie, de onafhankelijkheid en de toepassing van de beroepsnormen.

De externe deskundigen bepalen:

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

De 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.

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 19 - FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN		
Activa aan reële waarde :	0	0
Deelneming	0	0
Leningen en vorderingen :	0	0
Voorschot Cofinimmo / overige	0	0
Uitgestelde belastingen	0	0
TOTAAL	0	0

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 20 - KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN		
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	0	0
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	0	24
Dubieuze vordering	0	0
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	0	0
TOTAL	0	24

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

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening		
Vervallen in minder dan 60 dagen	0	0
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	0	0
Vervallen in meer dan 90 dagen	0	0
TOTAAL	0	0

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 21 - BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA		
Belasting op de toegevoegde waarde	1	1
Inkomstenbelastingen	0	0
Overige diverse vorderingen	0	0
Onroerende voorheffing	0	0
TOTAAL	1	1

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 22 - OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA		
Over te dragen financiële lasten	0	0
Terug te vorderen onroerende voorheffing - Gemeentebelastingen & regionale taksen	0	0
Verworven opbrengsten	14	0
TOTAAL	14	0

2021	2020
------	------

BIJLAGE 23 - KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES		
(in aantal)		
Aantal gewone aandelen		
Op 01.01	3.012	3.012
Oprichting	0	0
Verwerving	0	0
Kapitaalvermindering	0	0
Kapitaalverhoging	0	0
Kapitaalverhoging - Fusies met dochterondernemingen	0	0
Op 31.12	3.012	3.012
(x € 1 000)		
Kapitaal		
Op 01.01	1.116	326
Oprichting	0	0
Verwerving	0	0
Kapitaalvermindering	0	0
Kapitaalverhoging	0	790
Kapitaalverhoging - Fusies met dochterondernemingen	0	0
Op 31.12	1.116	1.116

(x € 1.000)

2021

2020

BIJLAGE 24 - LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Kasgaranties	0	0
Interestdragende leningen	0	0
Overige leningen - intra-groep	1.498	1.287
TOTAAL	1.498	1.287

LOOPTIJD VAN DE LANGLOPENDE LENINGEN		
Op minder dan één jaar	0	0
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	0	0
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	0	0
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	0	0
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	0	0
Op meer dan vijf jaar	1.498	1.287

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 25 - UITGESTELDE BELASTINGEN		
Uitgestelde belastingen	0	0
TOTAAL	0	0

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 26 - HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN		
Handelsschulden - leveranciers	20	2
Overige handelsschulden	6	6
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	6	6
<i>Kortlopende belastingen</i>	6	6
<i>Belastingen</i>	0	0
<i>Sociale lasten</i>	0	0
<i>Schulden m.b.t. bezoldigingen</i>	0	0
Overige	0	0
TOTAAL	26	8

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

BIJLAGE 27 - OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN		
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	0	0
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	0	0
TOTAAL	0	0

BIJLAGE 28 - FINANCIËLE INSTRUMENTEN

a. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

(x € 1.000)

	25/8/2021				
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa	0	0	0	0	
Deelnemingen in verbonden vennootschappen of met een deelnemingsverband	0	0	0	0	Niveau 3
Kredieten en vorderingen	0	0	0	0	
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	0	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa	0	0	0	0	
Kredieten en vorderingen	0	0	0	0	
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	Niveau 2
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	0	0	0	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAAL	0	0	0	0	
Langlopende financiële verplichtingen	0	0	1.498	1.498	
Langlopende financiële schulden	0	0	1.498	1.498	
Bankschulden	0	0	0	0	Niveau 2
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	1.498	1.498	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	20	20	
Kortlopende financiële schulden	0	0	0	0	
Bankschulden	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsschulden	0	0	20	20	Niveau 2
Overige financiële schulden	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAAL	0	0	1.519	1.519	

	31/12/2020				
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa	0	0	0	0	
Deelnemingen in verbonden vennootschappen of met een deelnemingsverband	0	0	0	0	Niveau 3
Kredieten en vorderingen	0	0	0	0	
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	0	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa	0	0	24	24	
Kredieten en vorderingen	0	0	24	24	
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	Niveau 2
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	0	0	24	24	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAAL	0	0	24	24	
Langlopende financiële verplichtingen	0	0	1.287	1.287	
Langlopende financiële schulden	0	0	1.287	1.287	
Bankschulden	0	0	0	0	Niveau 2
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	1.287	1.287	Niveau 2
Overige langlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	2	2	
Kortlopende financiële schulden	0	0	0	0	
Bankschulden	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsschulden	0	0	2	2	Niveau 2
Overige financiële schulden	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAAL	0	0	1.289	1.289	

Financiële instrumenten aan reële waarde via het nettoresultaat

De financiële instrumenten die na hun initiële boeking aan reële waarde in de balans worden gewaardeerd, kunnen op 3 niveaus (1 tot 3) worden gepresenteerd, overeenkomstig hun observeerbaarheidsniveau, namelijk :

Waarderingen van de reële waarde van niveau 1 zijn diegene die bepaald worden volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen.

Waarderingen van de reële waarde van niveau 2 zijn diegene die bepaald worden op basis van andere gegevens dan de marktprijzen bedoeld onder niveau 1, die observeerbaar zijn voor het betrokken actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. uit prijzen), als onrechtstreeks (d.w.z. gegevens afgeleid uit prijzen).

Waarderingen van de reële waarde van niveau 3 zijn diegene die bepaald worden volgens evaluatietechnieken die gegevens omvatten m.b.t. het actief of de verplichting die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Niveau 1

Momenteel heeft de Vennootschap geen financiële instrumenten die overeenstemmen met de definitie van niveau 1

Niveau 2

Elk ander actief of verplichting van de Vennootschap is van niveau 2.

Niveau 3

De Vennootschap heeft geen financiële instrumenten die overeenstemmen met de definitie van niveau 3.

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

Er is geen renterisico.

Kredietrisico

De vennootschap is niet blootgesteld aan kredietrisico's.

Prijsrisico

De vennootschap is momenteel niet blootgesteld aan prijsrisico's

Valutarisico

De vennootschap is momenteel niet blootgesteld aan valutarisico's.

Zekerheidsstelling

N.v.t.

c. Afgeleide financiële instrumenten

N.v.t.

BIJLAGE 29 - PARTICIPATIES

Het bedrijf heeft geen participatie.

(x € 1.000)

PARTICIPATIES ROLL FORWARD	Waarde op 31/12/2019	Overname & Kapitaalverhoging	kapitaalverlies & meerwaarde	Waarde op 31/12/2020
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0

PARTICIPATIES ROLL FORWARD	Waarde op 31/12/2020	Overname & Kapitaalverhoging	kapitaalverlies & meerwaarde	Waarde op 25/08/2021
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0

BIJLAGE 30 - RELATIES MET VERBONDEN PARTIJEN

2021

2020

(x € 1.000)

Staat van de financiële toestand (Balans)		
Vastgoedbeleggingen		
Financiële vaste activa	0	0
Handelsvorderingen	0	0
Overlopende rekeningen actief	0	0
Langlopende financiële schulden	-1.498	-1.287
Handelsschulden	-15	0
Overlopende rekeningen verplichting	0	0
TOTAAL	-1.514	-1.287

Staat van het globaal resultaat (Resultatenrekening)		
Huur	0	0
Operationeel resultaat	0	0
Interesten (opbrengsten) / kosten	6	2
Beheerrelonen	15	20
Totaal (opbrengsten) / kosten	21	22

Lijst van de verbonden partijen

Cofinimmo NV

Voormalige aandeelhouder (in 2019)

(x € 1.000)

2021	2020
------	------

UITKERINGSPLICHT

Nettoresultaat	48	141
Afschrijvingen (+)	0	0
Waardeverminderingen (+)	0	0
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	161	138
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-15	0
Wettelijke reserve (-)	0	-7
Gecorrigeerd resultaat (A)	194	272
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-) ³	0	0
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarde op vastgoed, vrijgesteld van uitkeringsplicht mits binnen een termijn van 4 jaar herbelegd (-) ⁴	0	0
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)	0	0
TOTAAL (A+B) x 80 %	155	217
Vermindering van de schuld (-)	0	-741
UITKERINGSPLICHT	155	0

Er zal geen uitkering plaatsvinden ingevolge de opslorping van deze vennootschap door Cofinimmo NV.

³ Ten opzichte van de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

⁴ Ten opzichte van de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

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)

(x € 1.000)	Op 31.12	Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering	Proforma A op 31.12	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering	Proforma B op 31.12
Totaal van de balans	10.130	0	10.130	0	10.130
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Schulden	-1.524	0	-1.524	0	-1.524
Netto-actief	8.606	0	8.606	0	8.606
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	0	0
Netto-actief na uitkering	8.606	0	8.606	0	8.606
Kapitaal	1.116	0	1.116	0	1.116
Niet-beschikbare uitgiftepremies	0	0	0	0	0
Beschikbare uitgiftepremies	0	0	0	0	0
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	1.951	15	1.966	0	1.966
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-253	0	-253	0	-253
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0	0	0	0
Reserve voor eigen vermogen	0	0	0	0	0
Beschikbare reserve	97	0	97	0	97
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	0	0	0	0	0
Wettelijke reserve	7	0	7	0	7
Overgedragen resultaat	5.637	33	5.671	0	5.671
Résultaat van het jaar	48	-48	0	0	0
Totaal eigen vermogen	8.604	0	8.604	0	8.604

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

(x € 1.000)

	2021	2020
Netto-actief	8.605	8.829
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	0	-272
Nettoactief na uitkering	8.605	8.557
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.116	1.116
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	0	0
Wettelijke reserve	7	7
Reserve van de variaties in de reële waarde van vastgoed	1.714	1.699
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Andere reserves die door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	2.837	2.822
Resterende marge na uitkering	5.768	5.735

Bijlage B van het KB van 09/11/2016 met betrekking tot GVBF	
	(x € 1.000)
Uitsplitsing van het nettoresultaat van het boekjaar van de GVBF:	POLYSERVE NV
1° de inkomsten van buitenlands vastgoed rechtstreeks in handen van de GVBF en gelegen in een staat die geen lid is van de EU of in een staat waarmee België een akkoord heeft afgesloten ter voorkoming van een dubbele belasting op voorwaarde dat deze overeenkomst of enige andere overeenkomst informatie-uitwisseling voorziet die nodig is om de bepalingen van de nationale wetgeving van de verdragsluitende staten toe te passen, en die onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, de belasting voor niet-ingezetenen of een met deze belastingen vergelijkbare buitenlandse belasting, en niet in aanmerking komen voor een afzonderlijke belastingregeling die buitensporig is aan het gemene recht	222
2° de dividenden van buitenlandse vennootschappen die van de winst kunnen worden afgetrokken overeenkomstig de artikels 202 tot 205 van het Wetboek van inkomstenbelasting 1992	N.v.t.
3° de inkomsten van Belgisch vastgoed rechtstreeks in handen van de GVBF	N.v.t.
4° de dividenden van Belgische vennootschappen die van de winst kunnen worden afgetrokken overeenkomstig de artikels 202 tot 205 van het Wetboek van inkomstenbelasting 1992	N.v.t.
5° de dividenden van Belgische en buitenlandse vennootschappen niet bedoeld in 2°) en 4°);	N.v.t.
6° de interestopbrengsten;	N.v.t.
7° de gerealiseerde meerwaarden op aandelen of participaties in die mate dat zij kunnen vrijgesteld worden op basis van artikel 192, § 1 van het Wetboek van inkomstenbelasting 1992;	N.v.t.
8 de gerealiseerde meerwaarden op aandelen of participaties niet bedoeld in 7°);	N.v.t.
9° de ontvangen dividenden van een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in artikel 195 en volgende en in artikel 286 en volgende van de wet van 19 april 2014 betreffende alternatieve collectieve beleggingsorganismen en hun beheerders met als enige doelstelling de collectieve belegging in de categorie van toegelaten 'vastgoed'beleggingen zoals bedoeld in 183, § 1, 3° van deze wet, van een gereglementeerde vastgoedvennootschap of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds in die mate dat de ontvangen dividenden zelf oorspronkelijk zijn van de inkomsten zoals bedoeld in de nummers 1°), 2°), 4°) et 7°);	N.v.t.
10°) alle overige inkomsten of opbrengsten.	N.v.t.