

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

NAAM COFINIMMO NV

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Woluwelaan Nr.: 58 Bus:

Postnummer 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, franstalige

Internetadres*¹ <http://www.cofinimmo.com>

Ondernemingsnummer

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

JAARREKENING

goedgekeurd door de algemene vergadering van met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van au Vorig boekjaar van au

De bedragen van het vorige boekjaar zijn /-zijn niet² 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 KOTARAKOS
Bestuurder

Jean-Pierre HANIN
Bestuurder

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrapen wat niet van toepassing is.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">LIJST VAN BESTUURDERS, MANAGERS EN COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE CONTROLE- OF AANPASSINGSOPDRACHT</p> |
|--|

LIJST VAN BESTUURDERS, MANAGERS EN COMMISSARISSEN

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 12/05/2021 – GAV 2025 |
| Jean-Pierre HANIN Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 09/05/2018 – GAV 2022 |
| Jean KOTARAKOS Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 01/06/2018 – GAV 2022 |
| Jacques VAN RIJCKEVORSEL Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Voorzitter van de Raad van Bestuur 12/05/2021 - GAV 2025 |
| Olivier CHAPELLE Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 13/05/2020 - GAV 2024 |
| Xavier DE WALQUE Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 13/05/2020 - GAV 2024 |
| Maurice GAUCHOT Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 13/05/2020 - GAV 2024 |
| Benoit GRAULICH Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 08/05/2019 – GAV 2023 |
| Diana MONISSEN Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 13/05/2020 - GAV 2024 |
| Inès ARCHER-TOPER Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 12/05/2021 - GAV 2025 |
| Kathleen VAN DEN EYNDE Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 08/05/2019 – GAV 2023 |
| Cécile SCALAIS Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België | Bestuurder 10/05/2017 - 12/05/2021 |
| DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN BV Nr. : BE 0429.053.863 Gateway Building –Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, België Lidmaatschapsnr: B00025 | Commissaris 13/05/2020 - GAV 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**³ 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 onderneming⁴,
- B. Het opstellen van de jaarrekening⁴,
- 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) |
|---------------------------------------|---------------------|--|
| | | |

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

⁴ Facultatieve vermelding.

INHOUDSTABEL

| | |
|---|----|
| Staat van het globaal resultaat | 5 |
| Staat van de financiële toestand | 6 |
| Toewijzingen en afschrijvingen | 7 |
| Tabel van cashflow | 8 |
| Staat van de variaties in het eigen vermogen | 9 |
| Bijlage 1 Algemene informatie | 11 |
| Bijlage 2 Belangrijke boekhoudkundige methodes | 11 |
| Bijlage 3 Operationeel risicobeheer | 18 |
| Bijlage 4 Verwervingen van dochtervennootschappen en joint ventures | 18 |
| Bijlage 5 Sectorinformatie | 19 |
| Bijlage 6 Huurinkomsten en met huur verbonden kosten | 20 |
| Bijlage 7 Netto herdecoratiekosten | 21 |
| Bijlage 8 Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen | 21 |
| Bijlage 9 Technische kosten | 22 |
| Bijlage 10 Commerciële kosten | 22 |
| Bijlage 11 Beheerkosten | 22 |
| Bijlage 12 Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa | 23 |
| Bijlage 13 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 24 |
| Bijlage 14 Ander resultaat op portefeuille | 24 |
| Bijlage 15 Financiële inkomsten | 24 |
| Bijlage 16 Netto interestkosten | 25 |
| Bijlage 17 Andere financiële kosten | 25 |
| Bijlage 18 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 25 |
| Bijlage 19 Inkomstenbelasting | 26 |
| Bijlage 20 Resultaat per aandeel | 26 |
| Bijlage 21 Goodwill | 28 |
| Bijlage 22 Vastgoedbeleggingen | 29 |
| Bijlage 23 Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 35 |
| Bijlage 24 Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa | 35 |
| Bijlage 25 Financiële instrumenten | 35 |
| Bijlage 26 Vorderingen van financiële leasing | 46 |
| Bijlage 27 Activa bestemd voor verkoop | 46 |
| Bijlage 28 Kortlopende handelsvorderingen | 47 |
| Bijlage 29 Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 47 |
| Bijlage 30 Overlopende rekeningen - Activa | 47 |
| Bijlage 31 Voorzieningen | 48 |
| Bijlage 32 Uitgestelde belastingen | 48 |
| Bijlage 33 Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 48 |
| Bijlage 34 Overlopende rekeningen - Passiva | 48 |
| Bijlage 35 Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen | 49 |
| Bijlage 36 Variatie in de behoefte aan werkkapitaal | 49 |
| Bijlage 37 Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar | 49 |
| Bijlage 38 Rechten en verplichtingen buiten balans | 50 |
| Bijlage 39 Investeringsverbintenissen | 51 |
| Bijlage 40 Criteria en omvang van de consolidatie | 51 |
| Bijlage 41 Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap | 51 |
| Bijlage 42 Betalingen gesteund op aandelen | 51 |
| Bijlage 43 Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsvereenkomst | 51 |
| Bijlage 44 Transacties met verbonden partijen | 52 |
| Bijlage 45 Gebeurtenissen na balansdatum | 55 |
| Bijlage 46 Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten | 55 |
| Bijlage 47 Klimaatgerelateerde aspecten | 57 |
| Uitkeringsplicht volgens het KB van 16.07.2014 met betrekking tot GVV'S Artikel 617 | 57 |
| 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) | 58 |
| Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen | 59 |
| Sociale balans | 60 |

Staat van het globaal resultaat (resultatenrekening)

| (x 1.000 EUR) | | 2021 | 2020 |
|--|-------|----------------|----------------|
| A – Nettoresultaat | | | |
| Huurinkomsten | 6 | 120.914 | 127.127 |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren | 6 | 5.446 | 9.444 |
| Met verhuur verbonden kosten | 6 | 61 | -740 |
| Nettohuurresultaat | | 126.421 | 135.831 |
| Recuperatie van vastgoedkosten | 7 | 347 | 468 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 8 | 18.047 | 9.572 |
| Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst | 7 | -1.149 | -231 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 8 | -19.497 | -11.015 |
| Vastgoedresultaat | | 124.169 | 134.625 |
| Technische kosten | 9 | -2.288 | -3.602 |
| Commerciële kosten | 10 | -780 | -1.168 |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen | | -2.097 | -2.569 |
| Beheerkosten vastgoed | 11 | -18.150 | -15.505 |
| Vastgoedkosten | | -23.315 | -22.843 |
| Operationeel vastgoedresultaat | | 100.854 | 111.782 |
| Algemene kosten van de vennootschap | 11 | -7.779 | -6.645 |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille | | 93.074 | 105.137 |
| Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen | 12 | 812 | 2.452 |
| Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa | 12 | 0 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 13,23 | 4.947 | 5.283 |
| Ander portefeuilleresultaat | 14 | -6.677 | -5.503 |
| Portefeullieresultaat | | -919 | 2.231 |
| Operationeel resultaat | | 92.155 | 107.368 |
| Financiële inkomsten | 15 | 89.601 | 71.831 |
| Netto-interestkosten | 16 | -24.017 | -23.266 |
| Andere financiële kosten | 17 | -2.405 | -638 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen | 18 | 109.382 | -30.191 |
| Financieel resultaat | | 172.561 | 17.737 |
| Resultaat vóór belastingen | | 264.717 | 125.105 |
| Vennootschapsbelasting | 19 | -3.082 | -2.331 |
| Nettoresultaat | | 261.635 | 122.774 |
| Nettoresultaat per aandeel (in EUR) | | 8,82 | 4,63 |
| 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 | | 1.873 | 7.721 |
| Overige elementen van het globaal resultaat | | 1.873 | 7.721 |
| C- Globaal resultaat | | 263.508 | 130.495 |

Staat van de financiële toestand (balans)

| (x 1.000 EUR) | | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| Vaste activa | | 5.243.957 | 4.997.091 |
| Immateriële vaste activa | 24 | 2.486 | 2.172 |
| Vastgoedbeleggingen | 4,22 | 1.520.982 | 2.343.818 |
| Andere materiële vaste activa | 24 | 1.772 | 1.422 |
| Financiële vaste activa | | 3.623.577 | 2.554.110 |
| Vorderingen van financiële leasing | 26 | 94.948 | 95.569 |
| Andere langlopende verplichtingen | | 191 | 0 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | | 0 | 0 |
| Vlottende activa | | 49.387 | 68.324 |
| Activa bestemd voor verkoop | 27 | 0 | 3.320 |
| Financiële vlottende activa | | 0 | 0 |
| Vorderingen van financiële leasing | 26 | 2.018 | 2.030 |
| Handelsvorderingen | 28 | 23.007 | 15.449 |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 29 | 6.126 | 19.390 |
| Kas en kasequivalenten | | 2.917 | 1.033 |
| Overlopende rekeningen | 30 | 15.319 | 27.102 |
| Totaal Activa | | 5.293.344 | 5.065.416 |
| Eigen vermogen | | 3.234.052 | 2.575.301 |
| Kapitaal | | 1.698.517 | 1.450.210 |
| Uitgiftepremies | | 994.904 | 883.442 |
| Reserves | | 278.997 | 118.875 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | | 261.635 | 122.774 |
| Verplichtingen | | 2.059.292 | 2.490.115 |
| Langlopende verplichtingen | | 990.236 | 1.370.514 |
| Voorzieningen | 31 | 26.894 | 25.329 |
| Langlopende financiële schulden | 25 | 904.256 | 1.246.813 |
| Kredietinstellingen | 25 | 235.987 | 389.672 |
| Overige | 25 | 668.269 | 857.141 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | 25 | 50.932 | 90.436 |
| Uitgestelde belastingen | 32 | 8.154 | 7.937 |
| Kortlopende verplichtingen | | 1.069.057 | 1.119.601 |
| Kortlopende financiële schulden | 25 | 1.027.342 | 1.035.945 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | 25 | 165 | 206 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 33 | 36.999 | 67.622 |
| Overlopende rekeningen | 34 | 4.552 | 15.829 |
| Totaal eigen vermogen en verplichtingen | | 5.293.344 | 5.065.416 |
| | | | |
| Berekening van de schuldratio (x 1.000) | | 2021 | 2020 |
| Langlopende financiële schulden | | 904.256 | 1.246.813 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten) | + | 455 | 390 |
| Kortlopende financiële schulden | + | 1.027.342 | 1.035.945 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | + | 36.999 | 67.622 |
| Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten | + | 180 | 180 |
| Totaal schuld | = | 1.969.232 | 2.350.950 |
| Totaal activa | | 5.293.344 | 5.065.416 |
| Afdekkingsinstrumenten | - | 5.570 | 382 |
| Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten) | | 5.287.774 | 5.065.034 |
| Schuldratio | | 37,24% | 46,42% |

Resultaatverwerking

| (x 1.000 EUR) | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|----------------|
| A. Nettoresultaat | 261.635 | 122.774 |
| B. Toevoeging/onttrekking reserves | -71.258 | 48.494 |
| Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen | -74.456 | -5.283 |
| Boekjaar | -74.456 | -5.283 |
| Vorige boekjaren | 0 | 0 |
| Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen | 0 | 9.738 |
| Boekjaar | 0 | 9.738 |
| Vorige boekjaren | 0 | 0 |
| Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | 0 | 0 |
| Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast | 0 | 0 |
| Boekjaar | 0 | 0 |
| Vorige boekjaren | 0 | 0 |
| Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast | -38.630 | 20.448 |
| Boekjaar | -38.630 | 20.448 |
| Vorige boekjaren | 0 | 0 |
| Toevoeging aan de andere reserves | -51 | 19 |
| Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren | 41.879 | 23.572 |
| C. Vergoeding van het kapitaal | 0 | -80.571 |
| Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014 | 0 | -80.571 |
| Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding | -190.377 | -90.696 |
| Dividenden | -190.045 | -90.286 |
| Winstdeelnameplan | -332 | -410 |
| E. Over te dragen resultaat | 162.540 | 13.788 |

Tabel van het kasstroomoverzicht

| (x 1.000 EUR) | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR | 1.033 | 832 |
| Operationele activiteiten | | |
| Nettoresultaat van de periode | 261.635 | 122.774 |
| Terugneming van interestlasten en -opbrengsten | -61.439 | -42.223 |
| Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva | -812 | -2.491 |
| Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van Financiële activa | 0 | 40 |
| Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten | -119.146 | 15.998 |
| Variatie in de behoefte aan werkkapitaal | -9.458 | 20.538 |
| KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN | 70.781 | 114.636 |
| Investeringsactiviteiten | | |
| Investeren in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa | -1.466 | -1.894 |
| Verwervingen in vastgoedbeleggingen | -51.184 | -6.190 |
| Investeren in vastgoedbeleggingen | -14.682 | -18.064 |
| Verwervingen van dochtervennootschappen | -155.549 | -194.787 |
| Verkoop van vastgoedbeleggingen | 11.126 | 1.008 |
| Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop | 0 | 33.900 |
| Verkoop van andere activa | 0 | 0 |
| Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen | 0 | 0 |
| Vorderingen van financiële leasing | 2.008 | 1.917 |
| Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten | -408 | 946 |
| KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN | -210.155 | -183.164 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Kapitaalverhoging | 177.850 | 0 |
| Aankopen van eigen aandelen | 720 | 391 |
| Verkopen van eigen aandelen | 0 | 0 |
| Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders | -107.067 | -101.239 |
| Verhoging van financiële schulden | 5.152 | 132.946 |
| Vermindering van de financiële schulden | -274 | -471 |
| Ontvangen financiële opbrengsten | 90.207 | 61.499 |
| Betaalde financiële kosten | -24.828 | -23.811 |
| Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten – Derivaten | -567 | -586 |
| Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Anderen | 65 | 0 |
| KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN | 141.258 | 68.729 |
| KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR | 2.917 | 1.033 |

Staat van de variaties in het eigen vermogen

| | Op 31/12/19 | Netto- resultaat- verwerking | Dividenden / coupons | Uitgifte van aandelen | Aankopen/ verkoop 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 | 40.425 | -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 afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boeking zoals gedefinieerd in IFRS | -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 |

Staat van de variaties in het eigen vermogen

| | Op 31/12/20 | 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 31/12/21 |
|--|------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--|---------------------------------------|---|--------------|----------------------------------|------------------|
| Kapitaal | 1.450.210 | 0 | 0 | 248.306 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.698.517 |
| Uitgiftepremies | 883.441 | 0 | 0 | 313.673 | 0 | 0 | -202.211 | 0 | 0 | 994.904 |
| Reserves | 118.875 | 122.774 | -171.267 | 0 | 109 | 0 | 202.211 | 6.294 | 0 | 278.997 |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed | 113.884 | -4.455 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.969 | 0 | 0 | 123.398 |
| Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS | -28.195 | -20.448 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -48.643 |
| Beschikbare reserve | 824 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 824 |
| Niet-beschikbare reserve | -1.090 | -19 | 0 | 0 | 109 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.000 |
| Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico | -3.906 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.033 | 1.873 | 0 | 0 |
| Overgedragen resultaat | 37.360 | 147.695 | -171.267 | 0 | 0 | 0 | 186.209 | 4.421 | 0 | 204.418 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 122.773 | -122.774 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 261.635 | 261.635 |
| Total eigen vermogen | 2.575.301 | 0 | -171.267 | 561.979 | 109 | 0 | 0 | 6.295 | 261.635 | 3.234.052 |

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 14.03.2022 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 11.05.2022.

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 2020, 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 2020.

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 besluten 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 Cofinimmo NV als verhuurder

A Types van langetermijnhuurovereenkomsten

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

- gewone langetermijnhuurovereenkomsten: de verplichtingen van de verhuurder blijven in essentie gelijk aan die in alle andere huurovereenkomsten, bv. verzekeren dat de bezette ruimte gedurende de volledige termijn van de overeenkomst beschikbaar blijft voor de huurder. De verhuurder voldoet aan deze verplichting als hij de onderhoudslasten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere schadegevallen draagt;
- langetermijnhuurovereenkomsten die gepaard gaan met de overdracht van een zakelijk recht door de rechtverschaffer aan de begunstigde: in dit geval zal het eigendomsrecht tijdelijk overgedragen worden aan de begunstigde die o.a. de onderhouds- (andere dan huurlasten) en verzekeringskosten zal dragen. Onder deze categorie vallen drie contracttypes onder Belgisch recht: (a) de erfpachtovereenkomst, die minimaal 15 jaar en maximaal 99 jaar duurt en van toepassing kan zijn op terreinen en/of gebouwen, (b) het opstalrecht, dat geen minimumduur heeft maar de termijn van 99 jaar niet mag overschrijden en (c) het recht van vruchtgebruik, dat geen minimumtermijn heeft maar de termijn van 99 jaar niet mag overschrijden. Het kan gelden voor bebouwde of braakliggende grond. In al deze contracten behoudt de rechtverschaffer het residueel recht, in die mate dat hij het volledige eigendomsrecht van het gebouw op het einde van de overeenkomst terugkrijgt, inclusief het eigendomsrecht van de constructies van de begunstigde, met of zonder schadeloosstelling voor deze constructies, afhankelijk van de contractuele voorwaarden. Er kan echter voor het residueel recht een aankoopoptie verleend worden, die de begunstigde gedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

B Langetermijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

Indien de huurovereenkomsten voldoen aan de voorwaarden van een financiële leasing volgens de norm IFRS 16 § 63, zal 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 langetermijnhuurovereenkomst 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 Cofinimmo NV 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.

V Inbreng van de bedrijfstak kantoren in Cofinimmo Offices

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

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

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 verslaglegging worden actuariële waarderungen uitgevoerd. De herwaarderungen, 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 herwaarderungen 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);
- herwaarderungen.

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 privatieve 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 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, 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 "materiële waarderingsonzekerheid" (zoals gedefinieerd in de RICS-normen).

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 waarderingsdeskundigen (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

Informatie over het effect van COVID-19 wordt meegedeeld op het niveau van de geconsolideerde groep.

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 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, zonder equivalent in 2021.

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 2020 en gingen eind mei/begin juni 2020 slechts gedeeltelijk opnieuw open. Het inkomstenverlies voor de uitbaters was tijdens deze periode aanzienlijk en een terugkeer naar een normale situatie gebeurde geleidelijk en in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheids crisis. De Belgische (grotendeels gesloten sinds eind oktober 2020) en Duitse (bijna volledig gesloten sinds begin november 2020) werden heropend in juni 2021. Sindsdien zijn hun operationele prestaties over het algemeen beter dan de verwachtingen verwachtingen, die waren herzien om rekening te houden met de gezondheidsbeperkingen. De huidige besmettingssituatie noopt echter nog steeds tot voorzichtigheid;
- in de sector van het vastgoed van distributenetten, 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. In het jaar 2021, de variatie in de reële waarde van deze portefeuille (bij constante perimeter) was -1,0% in België (rekening houdend met de verhoging van het registratietarief in Vlaanderen van 10% naar 12% per 01.01.2022) en -0,7% in Nederland. De variatie in de reële waarde van deze portefeuille (bij constante perimeter) was -1,0% in België (rekening houdend met de verhoging van het registratierecht in Vlaanderen van 10% naar 12% per 01.01.2022) en -0,7% in Nederland. Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de AB InBev groep is, de grootste brouwer ter wereld met een BBB+ rating, kan niet worden uitgesloten dat een daling van de reële waarde zal worden opgenomen tijdens het boekjaar 2022, op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de ontwikkeling van de COVID-19-pandemie en de door de autoriteiten genomen maatregelen ter bestrijding daarvan (zoals een verplichte sluiting van de horecabedrijven). Op 31.12.2021 zou een vermindering van de reële waarde met 5% een (non-cash) last hebben betekend van 22 miljoen EUR met een ongunstig effect van ongeveer 0,15% op de schuldratio en ongeveer 0,73 EUR per aandeel op het netto-actief;
- in de sector van het vastgoed van distributenetten, vertegenwoordigt de Cofinimur I-portefeuille van MAAF-agentschappen in Frankrijk 2 % 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 2022 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). Op 31.12.2021 zou een vermindering van de reële waarde met 5% hebben betekend een (non-cash) last van EUR 3 miljoen met een ongunstig effect van ongeveer 0,03% op de schuldratio en ongeveer EUR 0,12 per aandeel op netto-activa.

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 1996-2021. 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 31.12.2021, 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 | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | | | | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Netto huurresultaat | 14.987 | 18.739 | 17.604 | 21.845 | 5.437 | 7.640 | 3.899 | 5.285 | 6.403 | 8.650 | 8.201 | 6.908 | 64.039 | 57.971 | 0 | 89 | 120.914 | 127.127 |
| Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten | 17.510 | 22.540 | 15.563 | 22.584 | 5.141 | 6.475 | 3.726 | 4.838 | 6.929 | 9.320 | 8.156 | 6.307 | 62.732 | 57.028 | 0 | -1.804 | 119.003 | 127.288 |
| Beheerkosten vastgoed | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -18.150 | -15.505 | -18.150 | -15.505 |
| Algemene kosten van de vennootschap | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -7.779 | -6.645 | -7.779 | -6.645 |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa | 0 | 1.008 | 459 | 1.735 | 0 | -252 | 207 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 146 | 0 | 0 | -40 | 812 | 2.452 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 20.654 | 20.937 | -3.058 | -1.651 | -4.262 | -5.628 | 1.493 | -2.300 | -5.934 | -1.396 | -1.320 | -5.462 | -2.568 | 783 | 0 | 0 | 4.947 | 5.283 |
| Ander portefeuilleresultaat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -6.677 | -5.503 | -6.677 | -5.503 |
| Operationeel resultaat | 38.164 | 44.485 | 12.964 | 22.668 | 879 | 595 | 5.426 | 2.538 | 995 | 7.924 | 6.836 | 845 | 60.310 | 57.811 | -32.606 | -29.497 | 92.155 | 107.368 |
| Financieel resultaat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 172.561 | 17.737 | 172.561 | 17.737 |
| Belastingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -3.082 | -2.331 | -3.082 | -2.331 |
| NETTO RESULTAAT | 38.164 | 44.485 | 12.964 | 22.668 | 879 | 595 | 5.426 | 2.538 | 995 | 7.924 | 6.836 | 845 | 60.310 | 57.811 | 136.873 | -14.091 | 261.635 | 122.774 |

BALANS

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|----------|---------------|----------|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| Activa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | 0 | 556.652 | 0 | 341.789 | 0 | 104.244 | 0 | 66.791 | 0 | 145.718 | 148.870 | 94.540 | 1.342.239 | 1.034.084 | 0 | 0 | 1.520.982 | 2.343.818 | |
| Activa bestemd voor verkoop | 0 | 0 | 0 | 3.320 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.320 | |
| Andere activa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.772.362 | 2.718.278 | 3.772.362 | 2.718.278 | |
| TOTAAL ACTIVA | 0 | 556.652 | 0 | 345.109 | 0 | 104.244 | 0 | 66.791 | 0 | 145.718 | 148.870 | 94.540 | 1.342.239 | 1.034.084 | 3.772.362 | 2.718.278 | 5.293.344 | 5.065.416 | |
| 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 | 3.234.052 | 2.575.300 | 3.234.052 | 2.575.300 | |
| Verplichtingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.059.292 | 2.490.116 | 2.059.292 | 2.490.116 | |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.293.344 | 5.065.416 | 5.293.344 | 5.065.416 | |

De kantoren zijn op 29 oktober 2021 ingebracht als bedrijfstak (zie toelichting 2, afdeling K.V. hierboven), hetgeen de daling van de saldi tussen 2020 en 2021 verklaart.

Bijlage 6 – Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Huurinkomsten | 120.914 | 127.127 |
| Huurinkomsten | 125.384 | 132.140 |
| Potentiële brutohuurinkomst ⁵ | 131.777 | 140.226 |
| Huurleegstand ⁶ | -6.394 | -8.086 |
| Huurskortingen | -3.763 | -4.212 |
| Huurvoordelen toegekend aan huurders | -714 | -864 |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ⁷ | 8 | 63 |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren | 5.446 | 9.444 |
| Met verhuur verbonden kosten | 60 | -740 |
| Te betalen huur voor verhuurde ruimten | 54 | 52 |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen | -23 | -779 |
| Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen | 29 | -13 |
| TOTAAL | 126.421 | 135.831 |

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) | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten | 120.914 | 127.127 |
| Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten | 5.748 | 5.659 |
| Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten | 2.008 | -424 |
| TOTAAL | 128.670 | 132.362 |

⁵ De potentiële brutohuurinkomst stemmen overeen met de som van de effectief ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

⁶ De huurleegstand wordt berekend op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.

⁷ 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) | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Gewone verhuringen | 1.324.080 | 1.356.585 |
| Op minder dan één jaar | 78.959 | 132.676 |
| Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar | 76.063 | 115.806 |
| Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar | 76.063 | 101.902 |
| Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar | 75.872 | 93.195 |
| Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar | 75.671 | 85.460 |
| Op meer dan vijf jaar | 941.452 | 827.545 |
| Financiële leasing | 96.966 | 97.599 |
| Op minder dan één jaar | 2.018 | 2.030 |
| Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar | 2.101 | 2.112 |
| Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar | 2.187 | 2.186 |
| Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar | 2.283 | 2.271 |
| Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar | 2.381 | 2.322 |
| Op meer dan vijf jaar | 85.996 | 86.677 |
| TOTAAL | 1.421.046 | 1.454.184 |

Bijlage 7 – Netto herdecoratiekosten⁸

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|------------|-------------|
| Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur ⁹ | 1.149 | 231 |
| Recuperatie van vastgoedkosten | -347 | -468 |
| TOTAAL | 802 | -237 |

Bijlage 8 – Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 18.047 | 9.572 |
| Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar | 258 | 406 |
| Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen | 17.789 | 9.167 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -19.497 | -11.015 |
| Huurlasten gedragen door de eigenaar | -754 | -657 |
| Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen | -18.744 | -10.358 |
| TOTAAL | -1.451 | -1.443 |

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.

⁸ 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'.

⁹ 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) | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Recurrente technische kosten | 746 | 1.127 |
| Herstellingen | 617 | 911 |
| Verzekeringspremies | 129 | 216 |
| Niet-recurrente technische kosten | 1.542 | 2.474 |
| Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureaus, ...) | 1.547 | 2.451 |
| Schadegevallen | -5 | 23 |
| Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten | -93 | -131 |
| Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen | 88 | 154 |
| TOTAAL | 2.288 | 3.602 |

Bijlage 10 – Commerciële kosten

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--|------------|--------------|
| Makelaarscommissies | 214 | 235 |
| Publiciteit | 1 | 2 |
| Diverse erelonen en andere deskundigen | 565 | 931 |
| TOTAAL | 780 | 1.168 |

Bijlage 11 – Beheerkosten

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

Beheerkosten vastgoed

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

Het beheer van de portefeuille wordt intern uitgevoerd.

Algemene kosten van de vennootschap:

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

| (x 1.000 EUR) | Beheerkosten vastgoed | | Algemene kosten | | TOTAAL | |
|--|-----------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Kosten van de zetel | 1.804 | 1.557 | 773 | 667 | 2.577 | 2.224 |
| Erelonen betaald aan derde partijen | 3.918 | 3.671 | 1.679 | 1.573 | 5.597 | 5.244 |
| Recurrente | 2.871 | 2.145 | 1.230 | 919 | 4.102 | 3.064 |
| Niet-recurrente | 1.047 | 1.526 | 449 | 654 | 1.495 | 2.180 |
| Public relations, communicatie en publiciteit | 416 | 614 | 178 | 263 | 594 | 877 |
| Personeelskosten | 10.688 | 8.283 | 4.581 | 3.550 | 15.268 | 11.833 |
| Bezoldigingen | 7.871 | 5.847 | 3.373 | 2.506 | 11.245 | 8.353 |
| Sociale zekerheid | 1.581 | 1.438 | 678 | 616 | 2.259 | 2.054 |
| Pensioenen en andere uitkeringen | 1.235 | 998 | 529 | 428 | 1.765 | 1.426 |
| Taksen en wettelijke kosten | 1.325 | 1.380 | 568 | 591 | 1.893 | 1.971 |
| TOTAAL | 18.150 | 15.504 | 7.779 | 6.645 | 25.929 | 22.150 |

De honoraria van de vastgoeddeskundigen voor 2021 bedragen 605.744 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 177.596 EUR (excl. btw). De honoraria van de Groep Deloitte voor non-audit diensten bedroegen 120.231 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 2021.

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Emolumenten van de Commissaris | 243 | 185 |
| Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris | 178 | 112 |
| Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo | 65 | 73 |
| Andere attesteringsopdrachten | 65 | 41 |
| Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor | 0 | 32 |
| Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris | 55 | 0 |
| Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo | 55 | 0 |
| Andere attesteringsopdrachten | 0 | 0 |
| Opdrachten van fiscale raadgeving | 0 | 0 |
| Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor | 55 | 0 |
| TOTAAL | 298 | 185 |

Bijlage 12 – Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|------------|--------------|
| Verkoop van vastgoedbeleggingen | | |
| Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten) | 11.123 | 34.908 |
| Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa) | -10.315 | -32.417 |
| Reële waarde van de vervreemde activa | -10.573 | -33.227 |
| Herziening van het effect van de reële waarde van geschatte transactiekosten en vergoedingen die voortvloeien uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | 258 | 810 |
| SUBTOTAAL | 808 | 2.491 |
| Verkoop van andere niet-financiële activa | 0 | 0 |
| Netto verkoop van andere niet-financiële activa | 0 | 0 |
| Overige | 4 | -40 |
| SUBTOTAAL | 4 | -40 |
| TOTAAL | 812 | 2.452 |

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren.

Bijlage 13 – Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 46.166 | 42.977 |
| Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -41.219 | -37.694 |
| TOTAAL | 4.947 | 5.283 |

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) | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Variatie in uitgestelde belastingen | -825 | 9 |
| Terugname van niet-ervallen verschuldigde huren | -5.839 | -2.689 |
| Overige | -13 | -2.823 |
| TOTAAL | -6.677 | -5.503 |

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

Bijlage 15 – Financiële inkomsten

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken | 5.748 | 5.659 |
| Netto meerwaarden op de verkoop van financiële leasevorderingen en dergelijke | 0 | 0 |
| Ontvangen interesten en dividenden | 80.518 | 60.375 |
| Overige financiële inkomsten ¹⁰ | 3.335 | 5.798 |
| TOTAAL | 89.601 | 71.831 |

¹⁰ Het bedrag van 2021 omvat niet-recurrente ontvangsten van minder dan 2 miljoen EUR die tijdens het eerste halfjaar zijn geboekt en die verbonden zijn aan ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura van 08.04.2021, 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) | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Nominale interesten op leningen | 11.211 | 9.929 |
| Bilaterale leningen - vlottende rente | 2.993 | 2.788 |
| Handelspapier - vlottende rente | -2.004 | -343 |
| Investeringskredieten - vlottende of vaste rente | 8 | 9 |
| Obligaties - vaste rente | 10.330 | 7.062 |
| Converteerbare obligaties | -116 | 411 |
| Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden | 1.639 | 1.077 |
| Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten | 6.447 | 9.053 |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | 6.447 | 9.053 |
| Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten | 0 | 0 |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | 0 | 0 |
| Andere interestkosten¹¹ | 4.720 | 3.208 |
| TOTAAL | 24.017 | 23.266 |

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,14% (2020 : 1,32%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 0,84% (2020: 0,84%). Dit percentage kan worden opgesplitst in -0,07 % (2020 : 0,19%) dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 0,91% (2020: 0,92) voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs.¹²Cofinimmo bezit geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

Bijlage 17 – Andere financiële kosten

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Bankkosten en andere commissies | 2.034 | 495 |
| Rente op intercompany vorderingen | 338 | 50 |
| Overige | 33 | 92 |
| TOTAAL | 2.405 | 638 |

Bijlage 18 – Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| 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 | 38.573 | -20.448 |
| Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ¹³ | 38.630 | -19.461 |
| Converteerbare obligaties | -57 | -987 |
| Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa | 70.809 | -9.737 |
| Negatieve variaties in effecten | -36.671 | -38.607 |
| Positieve variaties in effecten | 107.480 | 28.870 |
| Overige | 0 | -6 |
| TOTAAL | 109.382 | -30.191 |

¹¹ Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

¹² De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2021 : 17.686 KEUR / 2020 : 13.803 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 (2021 : 6.331 KEUR / 2020 : 9.464 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

¹³ De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van KEUR 38.902 KEUR (2020 : 3.597 KEUR) en een kost van 272 KEUR (2020: 23.058 KEUR)

Bijlage 19 – Inkomstenbelastingen

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Resultaat vóór belastingen | 264.717 | 125.105 |
| Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel | -264.717 | -125.105 |
| Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven | 4.198 | 5.616 |
| Belasting aan het tarief van 25% | 1.050 | 1.404 |
| Overige | 2.032 | 927 |
| TOTAAL | 3.082 | 2.331 |

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

Bijlage 20 – Resultaat per aandeel

| (in EUR) | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Netto resultaat van de periode | 261.635.025 | 122.773.576 |
| Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode | 29.655.292 | 26.478.781 |
| Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel | 8,85 | 4,55 |
| Portefeuilleresultaat per aandeel | -0,03 | 0,08 |
| Netto resultaat per aandeel | 8,82 | 4,63 |

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de periode van 261.635.025 KEUR (2020:122.773.576 KEUR) en op een aantal van 29.655.292 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2021 (2020: 26.478.781).

Dividend per aandeel

| (in EUR) | Uit te keren in 2021 | Uitgekeerd in 2020 |
|---|----------------------|--------------------|
| Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders | 189.950.148 | 170.764.574 |
| Bruto dividend per gewoon aandeel | 6,00 | 5,80 |
| Netto dividend per gewoon aandeel | 4,20 | 4,06 |
| 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 2021 zal een brutodividend van 6,00 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,20 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 189.950.148,00 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2022. Het aantal aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2021 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 31.658.358.

De Raad van Bestuur stelt een uitkering voor van een dividend van 6,00 EUR per aandeel voor de 15.875 eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV en het recht op dividend voor de overige 21.248 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

| Aantal | Gewone aandelen | | Converteerbare bevoorrechte aandelen | | TOTAAL | |
|--|-----------------|------------|--------------------------------------|------|------------|------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Aantal aandelen (A) | | | | | | |
| OP 01.01 | 27.061.917 | 25.849.283 | 0 | 0 | 27.061.917 | 25.849.283 |
| Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend | 4.633.564 | 1.212.634 | 0 | 0 | 4.633.564 | 1.212.634 |
| Kapitaalverhoging | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OP 31.12 | 31.695.481 | 27.061.917 | 0 | 0 | 31.695.481 | 27.061.917 |

| Eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo (B) | | | | | | |
|---|--------|--------|---|---|--------|--------|
| OP 01.01 | 45.084 | 50.691 | 0 | 0 | 45.084 | 50.691 |
| Eigen aandelen (verkocht/ aangekocht) netto | -7.961 | -5.607 | | | -7.961 | -5.607 |
| OP 31.12 | 37.123 | 45.084 | 0 | 0 | 37.123 | 45.084 |

| Aantal aandelen in omloop (AB) | | | | | | |
|--------------------------------|------------|------------|---|---|------------|------------|
| OP 01.01 | 27.016.833 | 25.798.592 | 0 | 0 | 27.016.833 | 25.798.592 |
| OP 31.12 | 31.658.358 | 27.016.833 | 0 | 0 | 31.658.358 | 27.016.833 |

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 31.12.2021. 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.

Aandelen in bezit van Cofinimmo: op 31.12.2021 bezat Cofinimmo 37.123 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2020: 45.084).

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 attestert.

Toegestaan kapitaal

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

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

1. EUR 804.800.000, zijnde 50% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld, met de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap,
2. EUR 321.900.000, zijnde 20% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend
3. EUR 160.900.000, zijnde 10% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 voor :
 - a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura,
 - b) kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht of hun recht van onherleidbare toewijzing uit te oefenen, of
 - c) elke andere vorm van kapitaalverhoging, met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging in geen geval mag worden verhoogd met een bedrag dat hoger is dan EUR 1.160.000.000, 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 nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging.

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 31.12.2021, en op de datum van afsluiting van dit document, bezat Cofinimmo 37.123 eigen aandelen.

Bijlage 21 – Goodwill

Niet van toepassing

Bijlage 22 – Vastgoedbeleggingen

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Gebruiksrecht vastgoedbeleggingen | 0 | 0 |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur | 1.488.505 | 2.286.469 |
| Projectontwikkelingen | 32.477 | 50.932 |
| Vaste activa voor eigen gebruik | 0 | 6.418 |
| TOTAAL | 1.520.982 | 2.343.818 |
| Gebruiksrecht vastgoedbeleggingen | 2021 | 2020 |
| Op 01.01 | 0 | 0 |
| Gebruiksrecht | 0 | 0 |
| Variaties in de reële waarde | 0 | 0 |
| Op 31.12 | 0 | 0 |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur | 2021 | 2020 |
| Op 01.01 | 2.286.468 | 2.227.026 |
| Gekapitaliseerde uitgaven | 959 | 5.281 |
| Verwervingen ¹⁴ | 349.681 | 5.584 |
| Overdrachten van/naar projectontwikkelingen | 7.299 | 39.686 |
| Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa) | -77.041 | -7.007 |
| Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa) | -9.459 | 0 |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren | 5.446 | 9.444 |
| Overdracht van bedrijfstak | -1.080.423 | 0 |
| Variaties in de reële waarde | 5.573 | 6.454 |
| Op 31.12 | 1.488.505 | 2.286.468 |
| Ontwikkelingsprojecten | 2021 | 2020 |
| Op 01.01 | 50.932 | 86.342 |
| Investeringen | 14.803 | 4.552 |
| Verwervingen | 17.720 | 0 |
| Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur | -7.299 | -39.686 |
| Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa) | -856 | 0 |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren | 0 | 0 |
| Overdracht van bedrijfstak | -42.459 | 0 |
| Variaties in de reële waarde | -363 | -276 |
| Op 31.12 | 32.477 | 50.932 |
| Vaste activa voor eigen gebruik | 2021 | 2020 |
| Op 01.01 | 6.418 | 7.246 |
| Investeringen | 338 | 32 |
| Overdracht van bedrijfstak | -6.493.035 | 0 |
| Variaties in de reële waarde | -263.109 | -860.764 |
| Op 31.12 | 0 | 6.418 |

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.

¹⁴ Verwervingen omvatten vastgoed dat verworven werd in contanten, in ruil voor aandelen of als gevolg van fusies.

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.

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

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

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2021 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 256,2 miljoen EUR of 8,09 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevakstelsel, 9,08 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 437 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.225,56 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 8,84 % 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) | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| Soort activa¹⁵ | Niveau 3 | Niveau 3 |
| Kantoren | 0 | 1.215.195 |
| Antwerpen | 0 | 66.346 |
| Brussel CBD | 0 | 519.755 |
| Brussel Gedecentraliseerd | 0 | 329.505 |
| Brussel Periferie/Satellieten | 0 | 103.793 |
| Andere regio's | 0 | 145.718 |
| Kantoorgebouwen in ontwikkeling | 0 | 50.078 |
| Zorgvastgoed | 1.491.109 | 1.128.624 |
| België | 1.342.239 | 1.033.230 |
| Frankrijk | 148.870 | 94.540 |
| Zorgvastgoed in ontwikkeling | 0 | 854 |
| Distributienetwerken¹⁶ | 29.873 | 0 |
| België | 23.391 | 0 |
| Distributienetwerken in ontwikkeling | 6.482 | 0 |
| Totaal | 1.520.982 | 2.343.818 |

Gebruikte waarderingsmethodes

Op basis van een multicriteria werkwijze gebruiken de vastgoedgeskundigen 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 2021 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 reële waarde gewaardeerd.

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

Tijdens het jaar 2021 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2021 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

¹⁵ 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.

¹⁶ Twee activa zijn per 30.09.2021 aan deze sector toegewezen: de grondreserve Tenreken in Brussel en het commissariaat van de federale politie te Kroonveldlaan 30 in Dendermonde.

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

| | |
|--|------------------|
| Reële waarde op 31/12/2020 | 2.343.818 |
| Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening | 4.947 |
| Verwervingen | 367.400 |
| Uitbreidingen/herontwikkelingen | -77.041 |
| Investerings | 16.101 |
| Terugname van overgedragen huren | 5.446 |
| Overdracht van bedrijfstak | -1.129.375 |
| Verkopen | -10.315 |
| Reële waarde op 31/12/2021 | 1.520.982 |

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 31.12.2021 | Waarderingsmethode | Niet-observeerbare gegevens | Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2021 | Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2020 | |
|--|----------------------------|---|--|--|--|---------------------|
| ZORGVASTGOED | 1.491.109 | | | | | |
| België | 1.342.239 | 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 | 148.870 | 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 | 0 | 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 | | 17 | |
| | | | Inflatievoet | | 1,70% - 1,70% (1,70%) | |
| DISTRIBUTIENET WERKEN | 29.873 | | | | | |
| België | 23.391 | 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%) | |
| Distributienetwerk en in ontwikkeling | 6.482 | Actualisatie van de kasstromen | Geschatte Huurwaarde (GHW) | 168 - 168 (168) €/m2 | 224 - 224 (224) €/m2 | |
| TOTAAL | 1.520.982 | | | | | |

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 112.185 KEUR. Een daling met 10% van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 113.436 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 120.746 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 150.759 KEUR.

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

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de 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.

¹⁷ De kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn specifiek voor elk project (bedragen en vorderingsstaat).

De externe deskundigen bepalen

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

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

Ter herinnering:

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 Nerviers 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

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

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur | 5.573 | 6.454 |
| Ontwikkelingsprojecten | -363 | -276 |
| Vaste activa voor eigen gebruik | -263 | -861 |
| Activa aangehouden voor verkoop | 0 | -34 |
| TOTAAL | 4.947 | 5.283 |

Bijlage 24 – Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa

| (x € 1.000) | Immateriële vaste activa | | Andere materiële vaste activa | |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Op 01.01 | 2.172 | 934 | 1.422 | 1.264 |
| Verwervingen | 899 | 1.558 | 1.116 | 802 |
| Informaticasoftware | 899 | 1.558 | 0 | 0 |
| Meubilair en kantoorapparatuur | 0 | 0 | 567 | 336 |
| Gebruiksrechten volgens IFRS 16 | 0 | 0 | 549 | 466 |
| Afschrijvingen | -583 | -320 | -578 | -644 |
| Informaticasoftware | -583 | -320 | 0 | 0 |
| Meubilair en kantoorapparatuur | 0 | 0 | -272 | -278 |
| Gebruiksrechten volgens IFRS16 | 0 | 0 | -306 | -366 |
| Uitgebruiknames | -1 | 0 | -187 | 0 |
| Informaticasoftware | -1 | 0 | 0 | 0 |
| Meubilair en kantoorapparatuur | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gebruiksrechten volgens IFRS16 | 0 | 0 | -187 | 0 |
| Op 31.12 | 2.486 | 2.172 | 1.772 | 1.422 |

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'.

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.

| 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 |
| Handelsvorderingen | | | 95.569 | 181.552 | 0 | Niveau 2 |
| Langlopende vorderingen van financiële leasing | | | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA | | | 18.513 | 20.339 | 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 FINANCIELE 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 | | |
| KORTLOPENDE FINANCIELE 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 |
| Kredietinstellingen | | | 4.673 | 4.673 | | Niveau 2 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | | | | | | |
| 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 | |

| 31/12/2021 | Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Aangehouden voor transactie doeleinden | Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan gemortiseerde kostprijs | Reële waarde | Opgelopen niet vervallen interesten | Niveau van de reële waarde |
|---|--|--|--|------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| FINANCIELE VASTE ACTIVA | 1.728.585 | 5.570 | 1.984.562 | 3.789.923 | 0 | |
| Afgeleide instrumenten | | 5.570 | | 5.570 | 0 | |
| Deelnemingen | 1.728.585 | | | 1.728.585 | | Niveau 3 |
| Kredieten en vorderingen | | | 1.984.562 | 2.055.768 | 0 | |
| Leningen aan verbonden vennootschappen | | | 1.889.423 | 1.889.423 | 0 | Niveau 2 |
| Langlopende vorderingen van financiële leasing | | | 94.948 | 166.154 | 0 | Niveau 2 |
| Andere langlopende vorderingen | | | 191 | 191 | 0 | Niveau 2 |
| FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA | | | 27.942 | 29.449 | 0 | |
| Afgeleide instrumenten | | | | 0 | 0 | |
| Kredieten en vorderingen | | | 25.025 | 26.532 | 0 | |
| Kortlopende vorderingen van financiële leasing | | | 2.018 | 3.524 | 0 | Niveau 2 |
| Handelsvorderingen | | | 23.007 | 23.007 | 0 | Niveau 2 |
| Kas en kasequivalenten | | | 2.917 | 2.917 | | Niveau 2 |
| TOTAAL | 1.728.585 | 5.570 | 2.012.504 | 3.819.371 | 0 | |
| LANGLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN | 0 | 50.477 | 903.239 | 950.966 | 984 | |
| Langlopende financiële schulden | 0 | | 855.566 | 852.816 | 984 | |
| Obligaties | | | 618.259 | 614.868 | 647 | Niveau 2 |
| Converteerbare obligaties | | | | 0 | 0 | Niveau 1 |
| Kredietinstellingen | | | 176.651 | 176.651 | 59 | Niveau 2 |
| Handelspapier lange termijn | | | 59.000 | 59.642 | 277 | Niveau 2 |
| Ontvangen huurwaarborgen | | | 985 | 985 | | Niveau 2 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | | 50.477 | 47.673 | 98.150 | 0 | |
| Afgeleide instrumenten | | 50.477 | | 50.477 | | Niveau 2 |
| Leningen aan verbonden vennootschappen | | | 47.673 | 47.673 | | |
| Overige | | | | | | Niveau 2 |
| KORTLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN | 0 | 165 | 1.057.459 | 1.058.430 | 2.832 | |
| Kortlopende financiële schulden | 0 | 0 | 1.024.495 | 1.025.300 | 2.832 | |
| Handelspapier | | | 780.500 | 780.500 | | Niveau 2 |
| Obligaties | | | 190.000 | 190.806 | | Niveau 2 |
| Converteerbare obligaties | 0 | | | 0 | 0 | Niveau 1 |
| Kredietinstellingen | | | 53.995 | 53.995 | | Niveau 2 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | | 165 | | 165 | 0 | |
| Afgeleide instrumenten | | 165 | | 165 | 0 | Niveau 2 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | | | 32.965 | 32.965 | 0 | Niveau 2 |
| TOTAAL | 0 | 50.642 | 1.960.698 | 2.009.396 | 3.815 | |

| (x € 1.000) | Monétaire variaties | | Niet-monetaire variaties | | 31/12/2021 |
|---|---------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|
| | 31/12/2020 | | Verwervingen | Variatie in de reële waarde | |
| Langlopende Financiële verplichtingen | 1.365.813 | -332.659 | -7.948 | -63.256 | 961.950 |
| Langlopende financiële schulden | 1.234.243 | -338.807 | -7.948 | -23.688 | 863.800 |
| Obligaties | 836.144 | -190.000 | -7.046 | -23.583 | 615.515 |
| Converteerbare obligaties | 0 | | | 0 | 0 |
| Huurverplichtingen | 2.244 | -365 | -1.208 | | 670 |
| Kredietinstellingen | 323.438 | -147.050 | 321 | 0 | 176.710 |
| Handelspapier - vlottende rente | 70.038 | 1 | -15 | -105 | 69.919 |
| Ontvangen huurwaarborgen | 2.379 | -1.394 | | | 985 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 131.571 | 6.148 | | -39.569 | 98.150 |
| Afgeleide instrumenten | 90.046 | | | -39.569 | 50.477 |
| Leningen aan verbonden vennootschappen | 41.525 | 6.148 | | | 47.673 |
| Kortlopende financiële verplichtingen | 1.064.205 | 212.591 | -212.087 | -3.450 | 1.061.261 |
| Kortlopende financiële schulden | 1.035.809 | 207.817 | -212.087 | -3.409 | 1.028.132 |
| Handelspapier - vlottende rente | 810.000 | -29.500 | | | 780.500 |
| Obligaties | 0 | 190.000 | 7.045 | -3.409 | 193.637 |
| Converteerbare obligaties | 4.673 | 49.322 | | | 53.995 |
| Kredietinstellingen | 0 | 0 | | | 0 |
| Andere Kortlopende financiële verplichtingen | 206 | | | -41 | 165 |
| Afgeleide instrumenten | 206 | | | -41 | 165 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 28.190 | 4.774 | | | 32.965 |
| TOTAAL | 2.430.019 | -120.068 | -220.034 | -66.706 | 2.023.211 |

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 : waarderings van de reële waarde worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen ;
- niveau 2 : waarderings 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 : waarderings van de reële waarde hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

Niveau 1

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

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties

| (x € 1.000) | 2021 | | 2020 | |
|---|-----------------|----------|-----------------|----------------|
| | Op 01.01 | | Op 01.01 | |
| Variaties in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden die in de loop van het boekjaar zijn geboekt | | 221.137 | | 227.871 |
| 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 |
| | Op 15.09 | 0 | Op 31.12 | 221.137 |

Op 31.12.2020, had de converteerbare obligatie met vervaldag in 2021 een reële waarde van 221.136.771 EUR. De converteerbare obligaties zijn vervallen op 15.09.2021. Op het einde van de conversieperiode van de converteerbare obligaties, ontving Cofinimmo nieuwe conversieaanvragen voor 1.483.774 converteerbare obligaties op een totaal van 1.502.087 converteerbare obligaties in omloop (hetzij 99%), wat resulteerde in de uitgifte van 1.657.750 nieuwe aandelen Cofinimmo. De niet-geconverteerde obligaties werden op de vervaldag afgelost voor een totaalbedrag van 2.673.698 euro.

Niveau 2

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

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

Niveau 3

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

Huurverplichtingen

| (x 1.000 EUR) | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Huurverplichtingen per 01.01.2021 | 2.244 | 6.784 |
| Terugbetaling van de hoofdsom | -1.574 | -4.540 |
| Huurverplichtingen per 31.12.2021 | 670 | 2.244 |

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 geherfinancierd. Bijgevolg wordt de totale financiële schuld van de vennootschap regelmatig voor een onbepaalde periode hernieuwd. Om redenen van kostenefficiëntie scheidt het financieringsbeleid via schuld van 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) | 2021 | 2020 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Vlottende rente | 1.055.146 | 1.137.983 |
| Vaste rente | 830.000 | 1.095.266 |
| TOTAAL | 1.885.146 | 2.233.249 |

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 2021 heeft Cofinimmo haar afdekkingen over een periode van drie tot negen jaar verder uitgebreid. De IRS voor de jaren 2023 (50 miljoen EUR), 2024-2025 (200 miljoen EUR) en 2026-2027 (250 miljoen EUR), 2028-2029 (200 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen.

Naar aanleiding van de in het Verenigd Koninkrijk gerealiseerde investeringen werd een IRS onderschreven voor een bedrag van 20 miljoen GBP (2021-2026).

In 2021 verhoogde Cofinimmo eveneens haar afdekking over de komende jaren met de intekening op caps voor de jaren 2021-2022 (600 miljoen EUR), 2023 (400 miljoen EUR) en 2024-2025 (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 waakt er evenwel over dat de periodes en vastleggingsdata van de afgeleide rentecontracten overeenkomen met de hernieuwingsperiodes en de data voor de rentebepaling van deze leningen.

Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking. Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vaste rente werd afgesloten, is de schuld een dekking van de reële waarde. Volgens de vereisten van IFRS 9 is dit valabel als een 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 | 2021 | | 2020 | |
|----------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Resultaten-rekening | Eigen Vermogen | Resultaten-rekening | Eigen Vermogen |
| +1% | 0,98 | 0,00 | -0,48 | 0,00 |
| -1% | 1,74 | 0,00 | -0,07 | 0,00 |

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentevoeten met 1% een winst van 0,98 miljoen euro zou opleveren, terwijl dit in 2020 een verlies van 0,48 miljoen euro zou hebben opgeleverd.

Gezien de belangrijke dekking via CAP in 2022, zou een daling van de rentevoeten met 1% een winst van 1,74 miljoen EUR opleveren, terwijl dat in 2020 een verlies van 0,07 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een wijziging in de rentevoet.

In een context van lage en negatieve rentevoeten wordt het verschil tussen 2020 en 2021 bij een stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk verklaard door de toename van de dekkingen via CAP en IRS, die ons in grotere mate beschermen bij een stijging van de rentevoeten met 1%. Aangezien Cofinimmo het volgende jaar (in tegenstelling tot 2020) meer via CAP dan via IRS indekt, kan bij een daling van de rentevoet bespaard worden op de uitgifte van schuld met vlottende rentevoet, terwijl de kostprijs van de dekkingen slechts in beperkte mate stijgt bij de IRS.

Kredietrisico

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

Prijrisico

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

Valutarisico

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

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

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

In het kader van haar indekkingsbeleid, heeft Cofinimmo eveneens de mogelijkheid om indekkingsinstrumenten (afgeleide producten) te contracteren voor bestaande wisselrisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2021 maakte Cofinimmo geen gebruik van synthetische indekkingsinstrumenten. De blootstelling aan het wisselkoersrisico wordt thans periodiek opnieuw bezien en in het geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta.

Met de invoering ervan in het VK werd geanticipeerd op de verdwijning van benchmarks (laatste LIBOR-publicatie op 31.12.2021) bij de onderhandelingen over kredietovereenkomsten in meerdere valuta's (gedekt door SONIA), alsook bij de onderhandelingen over instrumenten ter afdekking van het renterisico (IRS in GBP), aangezien SONIA reeds in 2021 beschikbaar was. Voor Cofinimmo is er dus geen bijzondere impact te vermelden.

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

Liquiditeitsrisico

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata (x 1.000 EUR)

| | 2021 | 2020 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Eén tot twee jaar | 417.987 | 521.677 |
| Twee tot vijf jaar | 686.781 | 172.140 |
| Meer dan vijf jaar | 720.288 | 869.472 |
| TOTAAL | 1.825.056 | 1.563.289 |

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

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Die vervallen binnen het jaar | 0 | 0 |
| Die vervallen na meer dan een jaar | 1.452.970 | 1.261.000 |

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2021 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 43.872.370 EUR (2020 : 42.969.602 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2021 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 31.12.2021 IRS en Caps (renteopties met een maximum van 0.5%) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten..

Interest Rate Swap (IRS)

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

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 31.12.2021 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.055 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangepane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (1.885 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

| (x 1.000 EUR) | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Financiële schulden | 1.883.539 | 1.700.463 |
| Converteerbare obligaties | 0 | -227.871 |
| Obligaties met vaste rente | -830.000 | -465.000 |
| Leningen met vaste rente | 0 | -50.000 |
| Overige (ontvangen huurwaarborgen, accrued interest, lease) | 1.606 | -14.842 |
| Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten | 1.055.145 | 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 31.12.2021 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.055 miljoen EUR.

Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 273 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 650 miljoen EUR.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2022 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 2021 |
|--------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| 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 |
| 2023 2024 2025 | Forward | IRS | 1,18% | 1M | 25.000.000 |
| 2023 2024 2025 | Forward | IRS | 1,10% | 1M | 25.000.000 |
| 2023 2024 2025 | Forward | IRS | 1,15% | 1M | 50.000.000 |
| 2023 2024 2025 | Forward | IRS | 1,18% | 1M | 50.000.000 |
| 2023 2024 2025 | Forward | IRS | 1,12% | 1M | 50.000.000 |
| 2021 | Actief | IRS | 0,14% | 1M | 50.000.000 |
| 2022 2023 2024 | Forward | IRS | 1,70% | 1M | 100.000.000 |
| 2021 | Actief | IRS | 0,93% | 1M | 100.000.000 |
| 2022 2023 2024 | Forward | IRS | 1,79% | 1M | 150.000.000 |
| 2022 | Forward | IRS | 0,24% | 1M | 50.000.000 |
| 2023 2024 2025 | Forward | IRS | 0,95% | 1M | 75.000.000 |
| 2025 2026 2027 2028 | Forward | IRS | 0,91% | 1M | 100.000.000 |
| 2025 2026 2027 2028 | 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 |
| 2026 2027 2028 | Forward | IRS | 0,46% | 1M | 50.000.000 |
| 2026 2027 2028 | Forward | IRS | 0,44% | 1M | 50.000.000 |
| 2026 2027 2028 | Forward | IRS | 0,21% | 1M | 100.000.000 |
| 2026 2027 2028 | Forward | IRS | -0,05% | 1M | 100.000.000 |
| 2023 2024 2025 | Forward | IRS | 1,00% | 1M | 110.000.000 |
| 2026 2027 2028 | Forward | IRS | 0,17% | 1M | 50.000.000 |
| 2026 2027 2028 | Forward | IRS | 0,17% | 1M | 50.000.000 |
| 2025 2026 2027 2028 2029 | Forward | IRS | 0,80% | 1M | 100.000.000 |
| 2026 2027 2028 2029 | Forward | IRS | -0,08% | 1M | 50.000.000 |
| 2026 2027 2028 2029 | Forward | IRS | 1,16% | 1M | 100.000.000 |
| 2026 2027 2028 2029 | Forward | IRS | -0,10% | 1M | 50.000.000 |
| 2023 2024 2025 2026 2027 | Forward | IRS | 0,14% | 1M | 50.000.000 |
| 2024 2025 | Forward | IRS | 0,89% | 1M | 150.000.000 |
| 2021 2022 2023 2024 2025 | Actief | IRS | 0,61% | SONIA | 20.000.000 |
| 2021 2022 | Actief | CAP | 0,50% | 1M | 100.000.000 |
| 2021 2022 | Actief | CAP | 0,50% | 1M | 100.000.000 |
| 2021 2022 2023 | Actief | CAP | 0,50% | 1M | 100.000.000 |
| 2021 2022 2023 | Actief | CAP | 0,50% | 1M | 100.000.000 |
| 2026 2027 2028 | Forward | IRS | 1,02% | 1M | 150.000.000 |
| 2021 2022 | Actief | CAP | 0,00% | 1M | 50.000.000 |
| 2022 | Forward | CAP | 0,00% | 1M | 50.000.000 |
| 2022 | Forward | CAP | 0,00% | 1M | 50.000.000 |
| 2022 | Forward | CAP | 0,00% | 1M | 50.000.000 |
| 2021 2022 | Actief | CAP | 0,00% | 1M | 50.000.000 |
| 2021 2022 2023 2024 | Actief | CAP | 0,00% | 1M | 100.000.000 |
| 2021 | Actief | CAP | 0,00% | 1M | 50.000.000 |

Liquiditeitsverplichting op de vervaldatum met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten. (x 1.000 EUR)

| | 2021 | 2020 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Een tot twee jaar | -18.999 | -24.722 |
| Twee tot vijf jaar | -23.506 | -47.559 |
| Meer dan vijf jaar | -5.950 | -17.776 |
| TOTAAL | -48.455 | -90.057 |

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)

| 31/12/2021 | Brutobedrag van de geboekte financiële activa | Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie | Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa | Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie | | Nettobedrag |
|----------------------------------|---|---|---|---|-------------------------|---------------|
| | | | | Financiële instrumenten | Ontvangen kaswaarborgen | |
| Financiële activa | | | | | | |
| CAP | 1.506 | | 1.506 | 0 | | 1.506 |
| IRS | 3.570 | | 3.570 | | | 3.570 |
| TOTAAL | 5.076 | 0 | 5.076 | 0 | 0 | 5.076 |
| Financiële verplichtingen | | | | | | |
| IRS | 50.642 | | 50.642 | 0 | | 50.642 |
| TOTAL | 50.642 | 0 | 50.642 | 0 | | 50.642 |

| 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 | | | 382 |
| IRS | 0 | | 0 | | | 0 |
| TOTAAL | 382 | 0 | 382 | 0 | 0 | 382 |
| Financiële verplichtingen | | | | | | |
| IRS | 90.252 | | 90.252 | 0 | | 90.252 |
| TOTAAL | 90.252 | 0 | 90.252 | 0 | | 90.252 |

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2021. (x 1.000 EUR)

| Optie | Periode | Uitoefen- prijs | Vlottende rente | Notioneel 31/12/2021 |
|--|---------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Aangehouden voor transactiedoeleinden | | | | |
| IRS | 2021 | 1,03% | 1M | 50.000 |
| IRS | 2021 | 1,00% | 1M | 50.000 |
| IRS | 2021 | 0,14% | 1M | 50.000 |
| IRS | 2021 | 0,93% | 1M | 100.000 |
| IRS | 2021 | 0,61% | SONIA | 20.000 |
| CAP | 2021 | 0,50% | 1M | 100.000 |
| CAP | 2021 | 0,50% | 1M | 100.000 |
| CAP | 2021 | 0,50% | 1M | 100.000 |
| CAP | 2021 | 0,50% | 1M | 100.000 |
| CAP | 2021 | 0,00% | 1M | 50.000 |
| CAP | 2021 | 0,00% | 1M | 50.000 |
| CAP | 2021 | 0,00% | 1M | 100.000 |
| CAP | 2021 | 0,00% | 1M | 50.000 |

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 31.03.2021, 30.06.2021 en 30.09.2021 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad respectievelijk 43,9 %, 48,2 % en 44,5 % en bleef daarmee onder de 50 %. Per 31.12.2021 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 44,2 %.

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)

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Kredietinstellingen | 235.987 | 389.672 |
| Andere | 668.269 | 857.141 |
| Andere leningen | 667.284 | 854.713 |
| Ontvangen huurwaarborgen | 985 | 2.428 |
| TOTAAL | 904.256 | 1.246.813 |
| Vlottende rente | 220.651 | 379.672 |
| Bilaterale leningen | 176.651 | 379.672 |
| Handelspapier | 44.000 | 0 |
| Vaste rente | 640.000 | 867.141 |
| Obligaties | 625.000 | 820.945 |
| Andere – Vaste of variabele rente | 15.000 | 46.196 |
| TOTAAL | 860.651 | 1.246.813 |

Looptijd van de langlopende leningen (x 1.000 EUR)

| | | |
|--------------------|----------------|------------------|
| 1 en 2 jaar | 55.000 | 264.708 |
| Tussen 2 en 5 jaar | 226.651 | 189.109 |
| Na 5 jaar | 579.000 | 792.996 |
| TOTAAL | 860.651 | 1.246.813 |

Andere langlopende financiële verplichtingen

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Afdekkingsinstrumenten | 50.477 | 90.046 |
| Andere | 455 | 390 |
| TOTAAL | 50.932 | 90.436 |

Kortlopende financiële schulden

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kredietinstellingen / Obligaties | 1.027.342 | 1.035.945 |
| TOTAAL | 1.027.342 | 1.035.945 |

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Vlottende rente | 1.027.325 | 1.035.931 |
| Bilaterale (gesyndiceerde) leningen | 50.000 | 0 |
| Handelspapier | 780.500 | 810.000 |
| Bankschulden | 3.994 | 4.673 |
| Obligaties | 192.831 | 221.258 |
| Vaste rente | 14 | 14 |
| Andere – vaste of variabele rente | 14 | 14 |
| TOTAAL | 1.027.339 | 1.035.945 |

Andere kortlopende financiële schulden

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|------------------------|------------|------------|
| Afdekkingsinstrumenten | 165 | 206 |
| TOTAAL | 165 | 206 |

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 4,9 % voor 2021 (2020: 5,1 %). Tijdens het boekjaar 2021 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2020: 0,03 miljoen EUR).

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Op minder dan één jaar | 4.600 | 4.730 |
| Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar | 4.665 | 4.663 |
| Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar | 4.848 | 4.846 |
| Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar | 4.567 | 4.565 |
| Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar | 4.514 | 4.512 |
| Op meer dan vijf jaar | 184.386 | 192.740 |
| Minimale betalingen krachtens verhuring | 207.581 | 216.056 |
| Niet-verworven financiële opbrengsten | -110.406 | -118.456 |
| Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring | 97.175 | 97.600 |
| Langlopende vorderingen van financiële leasing | 95.157 | 95.569 |
| Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar | 2.186 | 2.112 |
| Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar | 2.271 | 2.186 |
| Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar | 2.322 | 2.271 |
| Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar | 2.381 | 2.322 |
| Op meer dan vijf jaar | 85.997 | 86.677 |
| Kortlopende vorderingen van financiële leasing | 2.018 | 2.030 |
| Op minder dan één jaar | 2.018 | 2.030 |

Bijlage 27 – Activa Bestemd Voor Verkoop

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|----------|--------------|
| Op 01.01 | 3.320 | 28.764 |
| Investerings | 0 | 0 |
| Verkoop | 0 | -32.417 |
| Toename/afname van de reële waarde | 0 | -34 |
| Overdracht van/naar vastgoedbeleggingen | 77.041 | 7.007 |
| Overdracht van bedrijfstak | -80.361 | 0 |
| TOTAAL | 0 | 3.320 |

Bijlage 28 – Kortlopende handelsvorderingen

Cofinimmo heeft een waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 23 KEUR (2020: 134 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2021. 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.

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Bruto handelsvorderingen | | |
| Niet-verlopen brutohandelsvorderingen | 18.454 | 13.212 |
| Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening | 4.489 | 1.914 |
| Dubieuze vorderingen | 214 | 538 |
| Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-) | -149 | -214 |
| TOTAAL | 23.008 | 15.449 |
| Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening | | |
| Vervallen in minder dan 60 dagen | -394 | 1.558 |
| Vervallen tussen 60 en 90 dagen | 4.470 | -33 |
| Vervallen in meer dan 90 dagen | 413 | 388 |
| TOTAAL | 4.489 | 1.914 |
| Voorziening voor dubieuze vorderingen | | |
| Op 01.01 | 214 | 339 |
| Aanwending | -30 | -169 |
| Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen | 23 | 11 |
| Op 31.12 | 149 | 182 |

Bijlage 29 – Belastingvorderingen en andere vlottende activa

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Belastingen en BTW | 5.004 | 330 |
| Regionale taksen | 93 | 5.147 |
| Onroerende voorheffingen | 671 | 12.630 |
| Overige | 358 | 1.283 |
| TOTAAL | 6.126 | 19.390 |

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) | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Uitstaande inkomsten uit onroerend goed | 4.603 | 1.120 |
| Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders | 0 | 2.730 |
| Voorafbetaalde vastgoedkosten | 1.956 | 19.109 |
| Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten | 8.760 | 4.143 |
| TOTAAL | 15.319 | 27.102 |

Bijlage 31 – Voorzieningen

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Op 01.01 | 25.329 | 24.151 |
| Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen | 2.834 | 3.643 |
| Aanwendungen | -296 | -1.458 |
| Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen | -972 | -1.008 |
| Overdracht | 0 | 0 |
| Op 31.12 | 26.894 | 25.329 |

De voorzieningen (26.894 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) | 2021 | 2020 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Uitgestelde belastingen | 8.154 | 7.937 |
| TOTAAL | 8.154 | 7.937 |

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) | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Handelsschulden | 17.928 | 15.683 |
| Andere kortlopende schulden | 19.071 | 51.939 |
| Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen | 4.173 | 28.939 |
| Belastingen | 3.172 | 27.191 |
| Sociale lasten | -222 | 142 |
| Schulden m.b.t. bezoldigingen | 1.222 | 1.607 |
| Overige | 14.898 | 23.000 |
| Dividendcoupons | 353 | 344 |
| Voorzieningen voor voorheffingen en taksen | 26 | 10.492 |
| Diversen | 14.519 | 12.164 |
| TOTAAL | 36.999 | 67.622 |

Bijlage 34 – Overlopende rekeningen – Passiva

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--|--------------|---------------|
| Vooraf ontvangen huuropbrengsten | 3.390 | 13.398 |
| Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten | 1.162 | 2.431 |
| TOTAAL | 4.552 | 15.829 |

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

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|----------------|
| Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten | -8.595 | -12.603 |
| Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -4.947 | -5.283 |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren | -5.446 | -9.444 |
| Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties | 1.867 | 1.178 |
| Eliminatie van inkomsten en uitgaven in verband met betalingen en aandelen | 481 | 272 |
| Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa | 1.160 | 962 |
| Uitgestelde belastingen | 825 | -9 |
| Kosteloosheid | -635 | 132 |
| Overige | -1.900 | -410 |
| Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten | -110.551 | 28.600 |
| Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen | -38.572 | 20.448 |
| Variatie in de reële waarde van beleggingen | -70.809 | 9.738 |
| Overige | -1.169 | -1.585 |
| TOTAAL | -119.146 | 15.998 |

Bijlage 36 – Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--|----------------|---------------|
| Bewegingen in de activaposten | -13.105 | 12.815 |
| Handelsvorderingen | -9.778 | -1.894 |
| Belastingvorderingen | -4.572 | 224 |
| Andere kortlopende activa | 9.550 | -163 |
| Over te dragen kosten en verworven opbrengsten | -8.305 | 14.648 |
| Bewegingen in de posten verplichtingen | 3.647 | 8.957 |
| Handelsschulden | 6.487 | 4.916 |
| Belastingenschulden | -368 | -188 |
| Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen | -1.459 | -2.729 |
| Andere kortlopende schulden | 810 | 2.170 |
| Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten | -1.823 | 4.789 |
| TOTAAL | -9.458 | 21.774 |

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 gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- In het kader van 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 gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten 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 uitgebaut door de Aspria groep.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woon-zorgcentra en ziekenhuizen.
- 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 voorkeurrecht in geval van wederverkoop van de participaties door de overige aandeelhouders;
- In het kader van haar intrede in het kapitaal van een Belgische vastgoedvennootschap werd Cofinimmo, zoals de overige aandeelhouders en onder bepaalde voorwaarden, houder van een voorkeurrecht, een volplicht, een volgrecht, een verkoopoptie en een koopoptie op de aandelen van deze vennootschap.

Financieringsoperaties

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

Waarborgen

Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap;

- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen die ze in haar bezit had;
- In het kader van 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)

Investeringsverplichtingen

Eind 2021 verbond Cofinimmo zich ertoe een rust- en verzorgingstehuis in Normandië te verwerven voor een bedrag van 27 miljoen EUR. Deze overname werd op 21.02.2022 afgerond.

Bijlage 39 – Lopende ontwikkelingsprojecten

Cofinimmo heeft ontwikkelingsprojecten in uitvoering voor ongeveer 7 miljoen EUR (31.12.2020 : 14 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 2019 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 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Toegekend | 6.825 | 7.525 | 3.000 | 3.320 | 4.095 | 8.035 | 5.740 | 7.215 | 6.730 | 7.300 | 8.000 |
| Geannuleerd | -1.600 | -1.600 | | -500 | -1.067 | -1.386 | -250 | -695 | -2.125 | -2.050 | -2.350 |
| Verlopen | -875 | -1.525 | -450 | -770 | -1.428 | -6.649 | -5.370 | -6.303 | -2.880 | -5.000 | -5.550 |
| Verlopen | | | | | | | | -217 | | | |
| Op 31.12.2021 | 4.350 | 4.400 | 2.550 | 2.050 | 1.600 | 0 | 0 | 0 | 1.725 | 250 | 0 |
| Uitoefenbaar op 31.12.2021 | 4.350 | 4.400 | 2.550 | 2.050 | 1.600 | 0 | 0 | 0 | 1.725 | 250 | 0 |
| 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 toekennings-datum (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

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Totaal | 116 | 116 |
| Werknemers | 111 | 111 |
| Directieleden | 5 | 5 |
| Voltijdse equivalenten | 108 | 109 |

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 4.003.513 EUR waarvan 348.000 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

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

| Staat van de financiële toestand (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen | 0 | 0 |
| Langlopende financiële activa | 1.889.423 | 1.524.780 |
| Vorderingen | 8.574 | 5.248 |
| Andere vlottende activa | 0 | |
| Overlopende posten | 7.067 | 2.295 |
| TOTAAL | 1.855.822 | 1.490.732 |
| Staat van het globaal resultaat (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
| Huur | 265 | 330 |
| Bedrijfsresultaat | 9.543 | 6.058 |
| Interesten | 29.115 | 23.647 |
| Beheervergoedingen | 6.755 | 6.077 |
| TOTAAL | 45.678 | 36.112 |

Lijst van de verbonden partijen

Leopold Square SA
 Belliard III & IV Properties SA
 Bestone SA
 Pubstone Group SA
 Rhône Arts SA
 Lex 85 SA
 Ligne Invest NV
 XL Trone SA
 Gestone 1 SA
 Gestone 2 SA
 Gestone 4 SA
 Stern-FIIS 1 SA
 Gestone 3 SA
 Stern-FIIS 2 SA
 Stern-FIIS 3 SA
 Stern-FIIS 4 SA
 Gestone CO 13 SA
 Gestone 5 SA
 Gestone 6 SA
 Gestone CO 7 SA
 Gestone CO 8 SA
 Gestone CO 9 SA
 Gestone CO 10 SA
 Gestone CO 11 SA
 Gestone CO 12 SA
 Cofinimmo Services SA/NV
 QUATRO BUILD SA
 Cura Invest SA
 MUZIKANTENWIJK SA
 RUSTHUIS MARTINAS SA
 PLOEGDRIES SA
 RHEASTONE 2 CO SA
 PROFILIA SA
 DILHOME NV

| |
|---|
| POLYSERVE NV |
| BALEN NV |
| PUTHOF NV |
| VIADUCTSTRAAT NV |
| TEN BERGE NV |
| Cofinimmo Offices SA |
| LS Offices SA |
| Benostone CO 1 SA |
| Gecare 1 SA |
| Cofinimmo Luxembourg SA |
| WellnesStone SA |
| KaiserStone SA |
| Great German Nursing Homes S.C.S. |
| WellnesStone GP SARL |
| Maschsee Properties SARL |
| Uhlenhorst Properties SARL |
| Bad Schonborn Properties S.C.S. |
| Copade SA |
| Couvent de la Chartreuse SA |
| Building Green One SA |
| Aspria Roosevelt NV |
| Rheastone 3 SA |
| Rheastone 4 SA |
| Rheastone 5 SA |
| Tram New |
| FPR Leuze SA |
| BPG Congres SA |
| BPG Hotel S.A. |
| Beirestone 1 SA |
| Vestastone 1 CO SA |
| Rheastone 1 SA |
| Prime BEL Rue de la Loi - T SA |
| Trias BEL Souverain - T SA |
| Pubstone Properties BV |
| SUPERSTONE NV |
| SUPERSTONE 2 NV |
| SUPERSTONE 3 NV |
| SUPERSTONE 4 NV |
| SUPERSTONE 5 NV |
| SUPERSTONE 6 BV |
| Cofinimmo Investissements et Services (CIS) SA (principal activity) |
| 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 |
| Ouvre-Toit S.C.I. |
| Cofinea I SAS |
| Cofinimur I SA |
| Manujacq SCI |
| Stern Beteiligungs GmbH |
| Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH & Co. KG |
| Pflege Plus + Objekt Ertstadt/Liblar GmbH & Co. KG |
| Pflege Plus + Objekt Aisdorf GmbH & Co. KG |
| Pflege Plus + Objekt Haan GmbH & Co. KG |
| Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH & Co. KG |
| Presidential Nordic 1 GmbH & CO. KG |

Bijlage 45 – Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2021 kunnen hebben.

Dividend

Aan de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 zal dividendbedrag voorgesteld worden van 189.950.148,00 EUR voor de aandelen in omloop en 95.250,00 EUR voor de eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV (voor meer details, zie Bijlage 20).

Verwerving van een rust- en verzorgingstehuis in Normandië.

Op 21.02.2022 verwierf Cofinimmo, via haar Frans bijkantoor, een rust- en verzorgingstehuis in Normandië. Dit is de tweede fase van de op 01.02.2021 aangekondigde verwerving van zorgvastgoedsites in Normandië. De investering belooft bijna 27 miljoen euro. De site is al verhuurd aan DomusVi. Verzekeringen, belastingen en onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de huurder. Het verpleeghuis is gevestigd in Le Havre, in het departement Seine Maritime, in de regio Normandië, die bijna 3,5 miljoen inwoners telt. De site is gebouwd in 2010 en is momenteel in bedrijf. In totaal beschikt het over 104 permanente plaatsen, waarvan 45 gereserveerd zijn voor personen die lijden aan de ziekte van Alzheimer, 7 plaatsen voor tijdelijk verblijf en 15 plaatsen voor dagverpleging, eveneens gereserveerd voor dit type patiënten, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.300 m². De locatie ligt in een dichtbevolkt stedelijk gebied met verschillende woonwijken en is gemakkelijk bereikbaar dankzij goede verbindingen via de weg en het openbaar vervoer. De locatie profiteert ook van de onmiddellijke nabijheid van het privé-ziekenhuis van Estuaire. Ten slotte zal het energieverbruik van het gebouw worden gecontroleerd om aan de milieunormen te voldoen. Met de exploitant DomusVi is een dubbel netto huurcontract gesloten voor een vaste termijn van 12 jaar. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd en het bruto huurrendement is in overeenstemming met de huidige marktvoorwaarden.

Uitgifte van een nieuwe duurzame obligatielening begin 2022

Op 17.01.2022 gaf Cofinimmo een tweede duurzame overheidsobligatie van benchmarkwaarde uit voor een bedrag van 500 miljoen EUR. De obligaties hebben een coupon van 1% per jaar en vervallen op 24.01.2028. Het gebruik van de aldus opgehaalde middelen zal volledig worden bestemd voor de (her)financiering van activa, in overeenstemming met het duurzame financieringskader van Cofinimmo van mei 2020. De geselecteerde activa en de andere door de groep vastgestelde aspecten van duurzame financiering zullen nader worden omschreven in het universeel registratiedocument van 2021. De nieuwe emissie wordt genoteerd op Euronext Growth Brussel. De afwikkeling en toelating tot de handel van de obligaties vonden plaats op 24.01.2022.

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 31/12/2020 | +/- waarde op 2021 | Waarde op 31/12/2021 | Eigen vermogen op 31/12/2021 | Eigen vermogen op 31/12/2021 |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Léopold Square | 18.451.785 | 3.109.601 | 21.561.386 | 3.780.461 | -235.953 |
| Belliard III - IV Properties | 182.258 | -24.432 | 157.827 | 157.827 | -24.432 |
| Bestone | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bolivar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pubstone Groupe | 95.822.216 | -6.940.517 | 88.881.699 | 98.757.444 | 4.263.498 |
| Gestone | 2.901.839 | 3.936.862 | 6.838.701 | 1.742.302 | 778.362 |
| Gestone II | 1.747.607 | 3.055.647 | 4.803.254 | 2.405.886 | 585.247 |
| Cofinimmo Services | 1.678.986 | -1.678.986 | 0 | 0 | 0 |
| Cofinimmo Luxembourg | 454.600 | 1.238.516 | 1.693.116 | 1.693.116 | 1.238.516 |
| Wellnesstone | 5.637.265 | 6.458.977 | 12.096.242 | 3.065.537 | 26.737 |
| FPR Leuze | 3.825.362 | -508.199 | 3.317.163 | 3.713.030 | -508.199 |
| Rheastone | 61.482.142 | 1.057.903 | 62.540.045 | 52.946.199 | 2.362.463 |
| Prime Bel Rue de la loi | 14.595.125 | -14.595.125 | 0 | 0 | 0 |
| Trias Bel Souverain | 7.059.707 | -7.059.707 | 0 | 0 | 0 |
| Superstone | 163.729.227 | 14.116.116 | 177.845.343 | 107.294.140 | 4.251.875 |
| Superstone 2 | -3.067.927 | 22.694.830 | 19.626.902 | 19.626.902 | 2.194.830 |
| Superstone 3 | -840.173 | 22.606.845 | 21.766.673 | 21.911.525 | 151.698 |
| Superstone 4 | 36.600 | -67.007 | -30.407 | -30.407 | -60.547 |
| Superstone 5 | 36.600 | 6.064.724 | 6.101.324 | 6.101.324 | -1.335.276 |
| Cofinimmo France | 123.450.128 | 13.372.073 | 136.822.201 | 21.755.930 | 2.890.011 |
| Cofinimur | 72.617.720 | -36.347.343 | 36.270.377 | 24.792.023 | -13.818.442 |
| Cofinea | 15.404.925 | 698.439 | 16.103.364 | 12.463.483 | 1.038.194 |
| LUEHRSEN 12. CARE PROJECT SA | 1.438.465 | 5.288.146 | 6.726.611 | 2.480.396 | 575.838 |
| STERN-FIIS SA | 5.345.603 | 3.415.233 | 8.760.835 | 9.791.470 | 3.958.150 |
| GESTONE III | 3.200.197 | 2.773.237 | 5.973.434 | 6.846.234 | 3.321.720 |
| STERN-FIIS II | 3.602.468 | 3.902.489 | 7.504.957 | 8.444.068 | 4.490.579 |
| STERN FIIS III SA | 1.891.149 | 1.491.678 | 3.382.827 | 3.723.840 | 1.686.806 |
| STERN FIIS IV SA | 5.145.281 | 3.955.582 | 9.100.863 | 9.745.696 | 4.610.577 |
| STERN BETEILIGUNGSGESELLS | -65.862 | -22.775 | -88.637 | -88.637 | -22.693 |
| COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS | -869.436 | 957.377 | 87.940 | 87.940 | 84.030 |
| BPG CONGRES | 838.184 | -38.455 | 799.729 | 2.773.339 | -75.401 |
| BPG HOTEL | 673.138 | -18.462 | 654.676 | 1.601.930 | -36.201 |
| RHONE ARTS | 16.749.954 | -16.749.954 | 0 | 0 | 0 |
| GCARE I | 4.241.842 | 29.838 | 4.271.681 | 1.676.403 | 605.664 |
| GESTONE Co 13 | 811.800 | -139.289 | 672.511 | 672.511 | -139.289 |
| GESTONE V | 1.120.614 | 2.441.059 | 3.561.673 | 4.910.490 | 1.731.224 |
| GESTONE 6 | -1.317.928 | 2.700.088 | 1.382.160 | 2.018.715 | 773.202 |
| GESTONE Co 7 | 450.160 | 298.126 | 748.286 | 748.286 | 680.425 |
| GESTONE Co 8 | -526.730 | 794.237 | 267.508 | 267.508 | -105.763 |
| GESTONE Co 9 | -352.988 | 238.825 | -114.163 | -114.163 | -176.175 |
| GESTONE Co 10 | -120.753 | -591.307 | -712.060 | -712.060 | -774.307 |
| GESTONE Co 11 | -249.766 | -1.539 | -251.305 | -251.305 | -313.539 |
| GESTONE Co 12 | -568.720 | 306.874 | -261.846 | -261.846 | -324.126 |
| LEX 85 | 4.705.449 | -4.705.449 | 0 | 0 | 0 |
| CAREINPRO | 107.125.769 | -107.125.769 | 0 | 0 | 0 |
| LIGNE INVEST | 10.398.016 | -10.398.016 | 0 | 0 | 0 |
| XL TRONE SA | 15.455.323 | -15.455.323 | 0 | 0 | 0 |
| Dilhome NV | 15.671.036 | -15.671.036 | 0 | 0 | 0 |
| Polyserve NV | 8.828.547 | -8.828.547 | 0 | 0 | 0 |
| WZC Balen SA | 19.812.219 | -19.812.219 | 0 | 0 | 0 |
| WZC Puthof SA | 26.359.474 | -26.359.474 | 0 | 0 | 0 |
| WZC Viaductstraat BVBA | 20.970.463 | -20.970.463 | 0 | 0 | 0 |
| Ten Berge SA | 8.341.213 | -8.341.213 | 0 | 0 | 0 |
| Cofinimmo offices SA | 1.619.213 | 814.560.775 | 816.179.988 | 800.637.331 | 4.423.980 |
| LS Offices SA | 1.751.875 | -1.751.875 | 0 | 0 | 0 |
| BENOSTONE CO 1 SA | -477.304 | 46.468 | -430.836 | 292.087 | -96.596 |
| Copade SA | 33.707.613 | 4.189.119 | 37.896.732 | 11.732.843 | 3.455.127 |
| IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL | -2.101.208 | -1.519.266 | -3.620.474 | -1.177.010 | -633.432 |
| Covent de la chartreuse SA | 13.094.895 | 1.229.889 | 14.324.784 | 9.256.004 | 1.052.215 |

| | | | | | |
|------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Building Green One SA | 50.540.888 | -50.540.888 | 0 | 0 | 0 |
| Aldea Group | 20.000.000 | 610.045 | 20.610.045 | 0 | 0 |
| SCI CRF | 46.440.739 | 4.082.913 | 50.523.652 | 0 | 0 |
| Beirestone SA | 61.500 | -896.431 | -834.931 | -90.759 | -152.259 |
| CURA INVEST NV | 0 | 15.768.123 | 15.768.123 | 7.823.817 | 1.155.323 |
| COFIHEALTHCARE UK 1 CO | 0 | 20.537.703 | 20.537.703 | 16.934.029 | -65.981 |
| ASPRIA ROOSEVELT | 0 | 948.146 | 948.146 | 964.680 | 624.523 |
| POLARISTONE CO 2 OY | 0 | -337.807 | -337.807 | 1.862 | -111.138 |
| POLARISTONE CO 3 OY | 0 | -155.838 | -155.838 | 61.702 | -38.298 |
| POLARISTONE CO 4 OY | 0 | -1.262.074 | -1.262.074 | 95.514 | -34.486 |
| POLARISTONE CO 5 OY | 0 | 48.472 | 48.472 | 48.472 | -1.528 |
| VESTASTONE 1 CO SA | 0 | 70.862.552 | 70.862.552 | 75.891.244 | -508.756 |
| RHEASTONE 4 | 0 | 3.858.606 | 3.858.606 | 288.644 | -102.422 |
| IMMO WZC OUDENBURG | 0 | 235.407 | 235.407 | 1.191.186 | -11.744 |
| Gestone GP GmbH | 0 | 20.095 | 20.095 | 20.095 | -7.405 |
| IMMO WZC GENAPPE | 0 | 5.655.173 | 5.655.173 | 302.675 | 11.726 |
| TRAM NEW | 0 | 2.566.706 | 2.566.706 | -440.846 | -305.440 |
| DE VASTGOEDEXPLOITANT | 0 | 6.327.590 | 6.327.590 | 6.341.538 | 54.455 |
| | 1.028.948.383 | 574.563.463 | 1.603.511.850 | 1.257.188.032 | 32.398.335 |

Bijlage 47 - Klimaataspecten

De klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in bijlage 22 (vastgoedbeleggingen) van de huidige rekeningen.

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

| | (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|---|-------------|----------------|----------------|
| Netto resultaat | | 261.635 | 122.774 |
| Afschrijvingen (+) | | 1.162 | 963 |
| Waardeverminderingen (+) | | 23 | 134 |
| Terugnemingen van waardevermindering (-) | | -30 | -18 |
| Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-) | | -5.446 | -9.444 |
| Andere niet-monetaire elementen (+/-) | | -31.909 | 23.128 |
| Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-) | | -812 | -2.452 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-) | | -74.456 | 4.455 |
| Gecorrigeerd resultaat (A) | | 150.168 | 139.539 |
| Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-) | | 2.195 | -38.784 |
| Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-) | | -2.229 | -42 |
| 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) | | -34 | -38.826 |
| TOTAL (A+B) x 80 % | | 120.107 | 80.571 |
| Vermindering van de schuld (-) | | -381.719 | 0 |
| UITKERINGSPLICHT | | 0 | 80.571 |

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

| (x € 1.000) | 31/12/2021 | Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering van 11.05.2022 | 31/12/2021 | Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 11.05.2022 | 31/12/2021 |
|---|------------------|---|------------------|---|------------------|
| Totaal van de balans | 5.293.344 | 0 | 5.293.344 | 0 | 5.293.344 |
| Voorzieningen | -26.894 | 0 | -26.894 | 0 | -26.894 |
| Schulden | -2.032.398 | 0 | -2.032.398 | 0 | -2.032.398 |
| Netto-actief | 3.234.052 | 0 | 3.234.052 | 0 | 3.234.052 |
| Dividenduitkering en participatieplan | 0 | 0 | 0 | -190.377 | -190.377 |
| Netto-actief na uitkering | 3.234.052 | 0 | 3.234.052 | -190.377 | 3.043.675 |
| Kapitaal | 1.698.517 | 0 | 1.698.517 | 0 | 1.698.517 |
| Niet-beschikbare uitgiftepremies | 356.214 | 0 | 356.214 | 0 | 356.214 |
| Beschikbare uitgiftepremies | 638.689 | | 638.689 | 0 | 638.689 |
| Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed | 123.398 | 74.456 | 197.854 | 0 | 197.854 |
| Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding | -48.643 | 38.630 | -10.013 | 0 | -10.013 |
| 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 | -1.155 | 0 | -1.155 | 0 | -1.155 |
| Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering | 978 | 51 | 1.029 | 0 | 1.029 |
| Wettelijke reserve | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overgedragen resultaat | 204.418 | 148.498 | 352.917 | -190.377 | 162.540 |
| Résultaat van het jaar | 261.635 | -261.635 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal eigen vermogen | 3.234.052 | 0 | 3.234.052 | -190.377 | 3.043.675 |

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

| (x € 1.000) | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Totaal balans | 5.293.344 | 5.065.416 |
| Voorzieningen | -26.894 | -25.329 |
| Schulden | -2.032.398 | -2.745.762 |
| Netto-actief | 3.234.052 | 2.575.301 |
| Kapitaal verhoging van 08.03.2021 | 0 | 177.850 |
| Kapitaal verhoging van 08.04.2021 | 0 | 103.126 |
| Dividenduitkering en winstdeelnameplan | -190.377 | -171.267 |
| Nettoactief na uitkering | 3.043.675 | 2.685.010 |
| Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal | 1.698.517 | 1.580.165 |
| Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies | 356.214 | 356.214 |
| Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed | 197.854 | 109.430 |
| 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 | -10.014 | -52.550 |
| Reserve voor eigen aandelen | 0 | 0 |
| Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn | 1.029 | 1.618 |
| Wettelijke reserve | 0 | 0 |
| Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen | 2.243.600 | 1.994.877 |
| Resterende marge na uitkering | 800.074 | 690.133 |

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'.

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 INGESCHREVEN IN HET ALGEMENE PERSONEELSREGISTER

| | Code | Totaal | 1. Mannen | 2. Vrouwen |
|--|------|-----------|------------|-------------|
| Over het boekjaar | | | | |
| Gemiddeld aantal werknemers | | | | |
| Voltijds | 1001 | 94,1 | 40,3 | 53,8 |
| Deeltijds | 1002 | 16,9 | 2,8 | 14,1 |
| Totaal of totaal aantal voltijdse equivalenten (VTE's) | 1003 | 107,6 | 42,6 | 65 |
| Werkelijk aantal gepresteerde uren | | | | |
| Voltijds | 1011 | 151.674,8 | 68.933,0 | 82.741,8 |
| Deeltijds | 1012 | 22.567,3 | 4.180,3 | 18.387,0 |
| Totaal | 1013 | 174.242,1 | 73.113,3 | 101.128,8 |
| Personeelskosten | | | | |
| Voltijds | 1021 | 0 | | |
| Deeltijds | 1022 | 0 | | |
| Totaal | 1023 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 107,2 | 39,5 | 67,7 |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren | 1013 | 170.062,5 | 67.710 | 102.352,5 |
| Personeelskosten | 1023 | 9.664.345 | 4.182.425 | 5.481.920 |
| Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris | 1033 | | | |

| | Code | 1.Voltdijs | 2.Deeltdijs | 3.Totaal voltdijs equivalenten |
|--|------|------------|-------------|-----------------------------------|
| Op de balansdatum | | | | |
| Aantal werknemers | 105 | 81,0 | 12,0 | 90,5 |
| Per type arbeidsovereenkomst | | | | |
| Contract voor onbepaalde tijd | 110 | 80,0 | 12,0 | 89,5 |
| 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 | 35,0 | 2,0 | 36,7 |
| primair onderwijs | 1200 | | | |
| middelbaar onderwijs | 1201 | 2,0 | | 2,0 |
| hoger onderwijs – niet-universitair | 1202 | 11,0 | | 11,0 |
| | 1203 | 22,0 | 2,0 | 23,7 |
| Vrouwen | 121 | 46,0 | 10,0 | 53,8 |
| primair onderwijs | 1210 | | | |
| middelbaar onderwijs | 1211 | 6,0 | 1,0 | 6,8 |
| hoger onderwijs – niet-universitair | 1212 | 14,0 | 3,0 | 16,4 |
| universiteitsniveau | 1213 | 26,0 | 6,0 | 30,6 |
| Per beroeps categorie | | | | |
| Managementteam | 130 | | | |
| Bedienden | 134 | 81,0 | 12,0 | 90,5 |
| 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 | 9,97 | 1,80 |
| Aantal daadwerkelijk gewerkte uren | 151 | 17.227,73 | 1.867,5 |
| Kosten voor het bedrijf | 152 | 946.927,87 | 112.853,72 |

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 | 15,0 | 0,0 | 15,0 |
| Per type arbeidsovereenkomst | | | | |
| Contract voor onbepaalde tijd | 210 | 14,0 | 0,0 | 14,0 |
| 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 | 30,0 | 7,0 | 35,8 |
| Per type arbeidsovereenkomst | | | | |
| Contract voor onbepaalde tijd | 310 | 29,0 | 7,0 | 34,8 |
| Contract voor bepaalde tijd | 311 | 1 | | 1 |
| 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 | 3,0 | | 3,0 |
| Andere reden | 343 | 27,0 | 7,0 | 32,8 |
| 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 | 1,0 |
| Aantal gevolgde opleidingsuren | 5802 | | 5.812 | 120 |
| Nettokosten voor het bedrijf | 5803 | | 5.813 | 14.936 |
| waarvan de brutokosten rechtstreeks verband houden met de opleiding | 58031 | | 58.131 | 3.957 |
| waarvan betaalde bijdragen en betalingen aan collectieve fondsen | 58032 | | 58.132 | 10.979 |
| 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 | |