

Nr.	0426.184.049	VOL 1
-----	--------------	-------

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER
TE LEGGEN DOCUMENTEN - ANDERE MODELLEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM COFINIMMO NV

Rechtsvorm¹: Naamloze vennootschap

Adres: Woluwelaan Nr.: 58 Bus:

Postnummer 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, franstalige

Internetadres²: http://www.cofinimmo.com

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer 0426.184.049

DATUM 26/10/2021 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in EUR³ goedgekeurd door de algemene vergadering van 11/05/2022

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2021 au 31/12/2021

Vorig boekjaar van 01/01/2020 au 31/12/2020

De bedragen van het vorige boekjaar zijn /zijn niet⁴ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.
Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van⁵:

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening²:

Totaal aantal neergelegde bladen : 67

Handtekening
(naam hoedanigheid)

Jean KOTARAKOS
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Jean-Pierre HANIN
Bestuurder

¹ In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

² Facultatieve vermelding.

³ Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

⁴ Schrapen wat niet van toepassing is.

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

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

LIJST VAN BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

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*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

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

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

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

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

*Schrappen wat niet van toepassing is.

**Facultatieve vermelding.

INHOUDSTABEL

Staat van 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
Verslag van de commissaris	##

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 wederin staatstelling 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	-70.996	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	42.141	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	-190.640	-90.696
Dividenden	-190.308	-90.286
Winstdeelnameplan	-332	-410
E. Over te dragen resultaat	162.277	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 besloten afgeleiden. Om de waarderingsoefening van dit instrument te vergemakkelijken, heeft Cofinimmo besloten om het tegen de reële waarde te waarderen. De variatie in de reële waarde toekenbaar aan de veranderingen in de marktvoorwaarden tijdens het boekjaar, wordt geboekt in de resultatenrekening terwijl de variatie in de reële waarde toekenbaar aan de veranderingen van het kredietrisico tijdens het boekjaar geboekt wordt in de overige elementen van het globaal resultaat.

E. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

F. Projectontwikkelingen

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

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

G. Huurcontracten

I Cofinimmo NV als verhuurder

A Types van langetermijnuurovereenkomsten

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

- gewone langetermijnuurovereenkomsten: de verplichtingen van de verhuurder blijven in essentie gelijk aan die in alle andere huurovereenkomsten, bv. verzekeren dat de bezette ruimte gedurende de volledige termijn van de overeenkomst beschikbaar blijft voor de huurder. De verhuurder voldoet aan deze verplichting als hij de onderhoudslasten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere schadegevallen draagt;
- langetermijnuurovereenkomsten die gepaard gaan met de overdracht van een zakelijk recht door de rechtverschaffer aan de begunstigde: in dit geval zal het eigendomsrecht tijdelijk overgedragen worden aan de begunstigde die o.a. de onderhouds- (andere dan huurlasten) en verzekeringskosten zal dragen. Onder deze categorie vallen drie contracttypes onder Belgisch recht: (a) de erfpachtovereenkomst, die minimaal 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 Langetermijhuurovereenkomsten 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 langetermijhuurovereenkomst 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:

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

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 herwaarderingen, met inbegrip van de actuariële verschillen en het rendement van de activa van de regeling (exclusief de interesten), worden onmiddellijk in het resultaat geboekt, en een debet of credit wordt overgedragen in de andere elementen van het globaal resultaat tijdens het boekjaar waarin zij plaatsvinden. Deze geboekte herwaarderingen worden onmiddellijk in de niet-uitgekeerde resultaten geboekt en niet overgeboekt naar het nettoresultaat.

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

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

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

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

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

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

N. Voorzieningen

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

O. Handels-en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

P. Operationele opbrengsten

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

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

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

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

De huurvoordelen toegekend aan huurders worden geboekt over de vaste looptijd van de huurovereenkomst. Het gaat om incentives waarbij de eigenaar bepaalde kosten ten laste neemt die de huurder normaal zou moeten dragen, zoals bijvoorbeeld de kosten voor de inrichting van de 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 driemaandelijkse 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 leegstandsniveau 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 dochtervennootschappen 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				
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 ¹	131.777	140.226
Huurleegstand ²	-6.394	-8.086
Huurskortingen	-3.763	-4.212
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-714	-864
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	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

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	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 herdecoratiekosten⁴

(x € 1.000)	2021	2020
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur ⁵	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.

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

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

Bijlage 9 – Technische kosten

(x € 1.000)	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, studiebureaus, ...)	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 ⁶	3.335	5.798
TOTAAL	89.601	71.831

⁶ 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
Handelsspapier - 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 interestkosten⁷	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.⁸Cofinimmo 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 ⁹	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

⁷ Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

⁸ 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'.

⁹ 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	190.212.834	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 190.212.834,00 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 31.702.139.

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 17.400 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 ¹⁰	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
Investerings	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
Investerings	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.

¹⁰ 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 activa¹¹	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
Distributienetwerken¹²	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 vastgoeddeskundigen de volgende waarderingsmethodes:

Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde

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

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

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

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

Methode van de vergelijkbare marktgegevens

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

Methode van de restwaarde

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

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 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.

¹¹ 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.

¹² Twee activa zijn per 30.09.2021 aan deze sector toegewezen: de grondreserve Tenreuken 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 vastgoedgeskundigen. 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		¹³
			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.

¹³ 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 kapitalisatievoet 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 kapitalisatievoet, 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 leasing 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 gefinancierd. Bijgevolg wordt de totale financiële schuld van de vennootschap regelmatig voor een onbepaalde periode hernieuwd. Om redenen van kostenefficiëntie scheidt het financieringsbeleid via schuld van Cofinimmo de activiteit voor het lichten van leningen (liquiditeit en marge op vlottende rente) van het risicobeheer en rentelasten (vastleggen en afdekken van de toekomstige vlottende rente). Een deel van het kapitaal wordt tegen een vlottende rente geleend.

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

(x 1.000 EUR)	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 decken 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 aangegeven 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 taken	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
Belastingsschulden	-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 uitgebaat 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

Presidential Nordic 2 GmbH & CO. KG
Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH & Co. KG
Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH & Co. KG
Arcon-Trust dritte Immobilienanlagen GmbH & Co. KG
Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH
Gestone Deutschland GmbH
Gestone Bickenbach GmbH & Co. KG
Seniorenquartier Dreeskamp GmbH
WA Jül II GmbH
Seniorenquartier Viersen GmbH
Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH
Gestone GP
Salza Verwaltungs GmbH
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED
Gloria Health Care Properties SLU
Iberi Healthcare Properties SLU
Gloria Healthcare Properties 2, SLU
Cofihealthcare Spain 1, S.L.U.
Cofihealthcare Spain 2, S.L.U.
Cofihealthcare Spain 3, S.L.U.
Cofihealthcare Spain 4, S.L.U.
Cofihealthcare Spain 5, S.L.U.
Cofihealthcare Spain 6, S.L.U.
Lagune IPM S.L.U.
Lagune Island Baleares IPM2 S.L.U.
Polaristone CO 1 Oy
Kiinteistö Oy Vaasanpuistikko 22 Vaasa
Polaristone CO 2 Oy
Kiinteistö Oy Vantaan Harrikuja 8
Polaristone CO 3 Oy
Kiinteistö Oy Turun Skanssin Aurora
Polaristone CO 4 OY
Polaristone CO 5 OY
Kiinteistö Oy Ylöjärven Taimitie 3
Kiinteistö Oy Turun Linnanhera
Kiinteistö Oy Helsingin Svengi
Kiinteistö Oy Rovaniemen Riistakaltio
Kiinteistö Oy Kuopion Aallonmurtajankatu 3-5

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 190.212.834,00 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	Kapitaalverhoging van 09.05.2022	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	5.293.344	4.524	0	5.297.869	0	5.297.869
Voorzieningen	-26.894	0	0	-26.894	0	-26.894
Schulden	-2.032.398	0	0	-2.032.398	0	-2.032.398
Netto-actief	3.234.052	4.524	0	3.238.576	0	3.238.576
Dividenduitkering	0	0	0	0	-190.640	-190.640
Netto-actief na	3.234.052	4.524	0	3.238.576	-190.640	3.047.937
Kapitaal	1.698.517	2.140	0	1.700.657	0	1.700.657
Niet-beschikbare	356.214	0	0	356.214	0	356.214
Beschikbare	638.689	2.384		641.073	0	641.073
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de	123.398	0	74.456	197.854	0	197.854
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van	-48.643	0	38.630	-10.013	0	-10.013
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten	0	0	0	0	0	0
Reserve voor eigen	-1.155	0	0	-1.155	0	-1.155
Overige reserves onbeschikbaar	978	0	51	1.029	0	1.029
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0
Overgedragen	204.418	0	148.498	352.917	-190.640	162.277
Résultaat van het	261.635	0	-261.635	0	0	0
Totaal eigen	3.234.052	4.524	0	3.238.576	-190.640	3.047.937

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

(x € 1.000)	2021	2020
Totaal balans	5.297.868	5.065.416
Voorzieningen	-26.894	-25.329
Schulden	-2.032.398	-2.745.762
Netto-actief	3.238.576	2.575.301
Kapitaal verhoging van 08.03.2021	0	177.850
Kapitaal verhoging van 08.04.2021	0	103.126
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-190.640	-171.267
Nettoactief na uitkering	3.047.936	2.685.010
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.700.657	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	2.245.740	1.994.877
Resterende marge na uitkering	802.196	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 bedrijfstoelage	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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Formele initiatieven voor bij- en nascholing ten koste van de werkgever				
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	

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 - Jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Cofinimmo NV (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 13 mei 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende 29 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2021 omvat, de staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het staat van de financiële situatie bedraagt 5 293 344 (000) EUR en waarvan het staat van het globaal resultaat afsluit met een netto winst van het boekjaar van 261 635 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap op 31 december 2021 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Waardering van vastgoedbeleggingen en financiële vaste activa – deelnemingen in verbonden ondernemingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (1 520 982 (000) EUR) en financiële vaste activa – deelnemingen in verbonden ondernemingen (3 623 577 (000) EUR) vertegenwoordigen samen 97% procent van het balanstotaal op 31 december 2021. Vastgoedbeleggingen worden enerzijds rechtstreeks aangehouden door Cofinimmo NV en anderzijds onrechtstreeks via deelnemingen in verbonden ondernemingen welke op de balans onder financiële vaste activa zijn opgenomen aan reële waarde. Veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. • De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw of in renovatie. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties. • Cofinimmo NV gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van het ‘Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)’. De vastgoeddeskundigen die door Cofinimmo NV worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de vennootschap actief is. • De portefeuille wordt tegen reële waarde gewaardeerd. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuurl, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. • Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. <p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • We verwijzen naar de jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 22, Vastgoedbeleggingen en bijlage 46, Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot vastgoedbeleggingen getest. • We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld. • We bespraken met de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en belangrijke assumpties en inschattingen. • We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. • Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, de voornaamste kenmerken van het huurcontract en de bezettingsgraad. • We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhouding en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. • Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. • Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Risicofactoren, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2021, Beheerverslag - Statutaire resultaatsbestemming, Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31 december 2021, Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen, Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheer

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen - waaronder deze betreffende de informatie inzake lonen en vormingen - en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van de Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u niets mee te delen over verrichtingen die zijn gedaan of beslissingen die werden genomen en die in overtreding zijn met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- De raad van bestuur heeft in het jaarverslag beschreven de beslissingen genomen, die vermogensrechtelijke gevolgen met zich meebrengen. De raad van bestuur heeft de aandeelhouders geïnformeerd, overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap die voortvloeien uit de besluiten met betrekking tot het belangenconflict zoals beschreven in het jaarverslag, beoordeeld en hebben u niets te melden. We verwijzen naar de Corporate Governance verklaring in het beheerverslag voor een gedetailleerde beschrijving van het belangenconflict in hoofde van de raad van bestuur.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Digitally signed by
Rik Neckebroeck Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)
 Signing Time: 15-Mar-2022 | 17:52 CET

 **DocuSign** C: BE
 Issuer: Citizen CA

3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited