

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)**NAAM: *POLYSERVE*Rechtsvorm: *Naamloze vennootschap*Adres: *Woluwelaan* N°: *58* Bus:Postnummer: *1200* Gemeente: *Sint-Lambrechts-Woluwe*Land: *België*Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van *Brussel, franstalige*Internetadres<sup>1</sup>: *http://www.cofinimmo.com*Ondernemingsnummer *BE 0444.997.792*

DATUM *03/12/2020* van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

**JAARREKENING****JAARREKENING IN KEUR**

goedgekeurd door de algemene vergadering van *10/06/2021*  
met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01/01/2020* tot *31/12/2020*  
Vorig boekjaar van *01/01/2019* tot *31/12/2019*

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

*Françoise ROELS*  
Bestuurder

*Jean KOTARAKOS*  
Bestuurder

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>2</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

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

**LIJST VAN BESTUURDERS, MANAGERS EN COMMISSARISSEN**

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

*Françoise ROELS*  
*Prekelindenlaan 156, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België*

*Bestuurder*  
*10/06/2020 - 13/06/2024*

*Jean-Pierre HANIN*  
*Hamoirlaan 64, 1180 Ukkel, België*

*Bestuurder*  
*10/06/2020 - 13/06/2024*

*Jean KOTARAKOS*  
*Schildknaaplaan 32, 1640 Sint-Genesius-Rode, België*

*Bestuurder*  
*10/06/2020 - 13/06/2024*

*Sébastien BERDEN*  
*Avenue Grandchamp 213, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België*

*Bestuurder*  
*10/06/2020 - 13/06/2024*

*Yeliz BICICI*  
*Bevrijdingslaan 181, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België*

*Bestuurder*  
*10/06/2020 - 13/06/2024*

*DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN CVBA*  
*N°: BE 0429.053.863*  
*Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, België*  
*Lidmaatschapsnr.: B025*  
*Vertegenwoordigd door:*  
*Rik NECKEBROECK*  
*Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, België*  
*Lidmaatschapsnr.: A01529*

*Commissaris*  
*10/06/2020 - 08/06/2023*

**INHOUDSTAFEL**

	STAAT VAN DE FINANCIËLE TOESTAND
	STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT
	STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN
	TABEL VAN CASHFLOW
<b>BIJLAGE 1</b>	Algemene informatie
<b>BIJLAGE 2</b>	Belangrijke boekhoudkundige methodes
<b>BIJLAGE 3</b>	Huurinkomsten en met huur verbonden kosten
<b>BIJLAGE 4</b>	Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen
<b>BIJLAGE 5</b>	Netto herdecoratiekosten
<b>BIJLAGE 6</b>	Technische kosten
<b>BIJLAGE 7</b>	Commerciële kosten
<b>BIJLAGE 8</b>	Beheerkosten
<b>BIJLAGE 9</b>	Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa
<b>BIJLAGE 10</b>	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
<b>BIJLAGE 11</b>	Ander resultaat op portefeuille
<b>BIJLAGE 12</b>	Financiële inkomsten
<b>BIJLAGE 13</b>	Netto-interestkosten
<b>BIJLAGE 14</b>	Andere financiële kosten
<b>BIJLAGE 15</b>	Inkomstenbelasting
<b>BIJLAGE 16</b>	Resultaat per aandeel
<b>BIJLAGE 17</b>	Vastgoedbeleggingen
<b>BIJLAGE 18</b>	Financiële vaste activa en uitgestelde belastingvorderingen
<b>BIJLAGE 19</b>	Kortlopende handelsvorderingen
<b>BIJLAGE 20</b>	Belastingvorderingen en andere vlottende activa
<b>BIJLAGE 21</b>	Overlopende rekeningen - Activa
<b>BIJLAGE 22</b>	Kapitaal, uitgiftepremies en reserves
<b>BIJLAGE 23</b>	Langlopende financiële schulden
<b>BIJLAGE 24</b>	Uitgestelde belastingen
<b>BIJLAGE 25</b>	Handelsschulden en andere kortlopende schulden
<b>BIJLAGE 26</b>	Overlopende rekeningen - Verplichtingen
<b>BIJLAGE 27</b>	Financiële instrumenten
<b>BIJLAGE 28</b>	Relaties met verbonden partijen
	UITKERINGSPLICHT
	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)
	ARTIKEL 7:212
	Bijlage B van het KB van 09/11/2016 met betrekking tot GVBF

## Staat van de financiële toestand

	(x € 1.000)	
Bijlagen	2020	2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. Vaste activa</b>	<b>10.099</b>	<b>9.902</b>
Goodwill	0	0
Immateriële vaste activa	0	0
Vastgoedbeleggingen	<u>17</u> 10.099	9.902
Andere materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	<u>18</u> 0	0
Vorderingen van financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
Uitgestelde belastingen	0	0
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>25</b>	<b>34</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen van financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	<u>19</u> 24	0
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	<u>20</u> 1	29
Kas en kasequivalenten	<u>CF</u> 0	5
Overlopende rekeningen	<u>21</u> 0	0
<b>Totaal Activa</b>	<b>10.124</b>	<b>9.936</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>8.829</b>	<b>7.898</b>
Kapitaal	<u>22</u> 1.116	326
Uitgiftepremies	0	0
Reserves	<u>ERF</u> 7.571	7.520
Nettoresultaat van het boekjaar	<u>ERF</u> 141	51
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.295</b>	<b>2.038</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.287</b>	<b>124</b>
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	<u>23</u> 1.287	124
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
Andere langlopende verplichtingen	0	0
Uitgestelde belastingen	<u>24</u> 0	0
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>8</b>	<b>1.915</b>
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	0	773
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	<u>25</u> 8	1.139
Andere kortlopende schulden	0	0
Overlopende rekeningen	<u>26</u> 0	2
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>10.124</b>	<b>9.936</b>
<b>Berekening van de schuldratio</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Langlopende financiële schulden	1.287	124
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	0
Kortlopende financiële schulden	+	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	8
<b>Totaal schuld</b>	<b>= 1.295</b>	<b>2.036</b>
Totaal activa	10.124	9.936
Afdekkingsinstrumenten	-	0
<b>Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)</b>	<b>= 10.124</b>	<b>9.936</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>/ 12,79 %</b>	<b>20,49 %</b>



## STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

	Bijlagen	(x € 1.000)	
		2020	2019
<b>A. NETTORESULTAAT</b>			
I. Huurinkomsten (+)	<u>3</u>	332	80
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		0	0
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>332</b>	<b>80</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	<u>4</u>	1	0
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst (-)	<u>5</u>	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	<u>4</u>	-1	0
VIII. Overige huurinkomsten en –uitgaven (+/-)		0	0
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>332</b>	<b>80</b>
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-24</b>	<b>-307</b>
IX. Technische kosten (-)	<u>6</u>	0	0
X. Commerciële kosten (-)	<u>7</u>	-1	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (-)		0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	<u>8</u>	-24	-307
XIII. Overige vastgoedkosten (-)		1	0
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>307</b>	<b>-226</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	<u>8</u>	-10	-131
XV. Overige operationele inkomsten en uitgaven (+/-)		0	482
<b><u>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</u></b>		<b><u>297</u></b>	<b><u>124</u></b>
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	<u>9</u>	0	0
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	<u>10</u>	0	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	<u>11</u>	-138	0
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>159</b>	<b>124</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	<u>12</u>	1	0
XXI. Netto-interestkosten (-)	<u>13</u>	0	0
XXII. Andere financiële kosten (-)	<u>14</u>	-13	-74
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (+/-)		0	0
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-12</b>	<b>-73</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>147</b>	<b>51</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	<u>15</u>	-6	0
XXV. Exit taks (-)		0	0
<b>Belastingen</b>		<b>-6</b>	<b>0</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>141</b>	<b>51</b>
<b>B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>			
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtskosten en –rechten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen		0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald in IFRS		0	0
C. Variatie in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop		0	0
D. Wisselkoersverschillen bij de omrekening van buitenlandse activiteiten		0	0
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen		0	0
F. Belasting op het resultaat van ‘overige elementen van het globaal resultaat’		0	0
G. Overige elementen van het globaal resultaat, min belastingen		0	0
<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>141</b>	<b>51</b>

RESULTAATVERWERKING		2020
(x 1.000 EUR)		
<b>A. Nettoresultaat</b>		<b>141</b>
<b>B. Toevoeging aan de reserves (+/-)</b>		<b>131</b>
<b>1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde</b>		<b>0</b>
Boekjaar		0
Vorige boekjaren		0
Vastgoedrealisatie		0
<b>1. Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de</b>		<b>0</b>
Boekjaar		0
Vorige boekjaren		0
Vastgoedrealisatie		0
<b>2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte overdrachtsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (+/-)</b>		<b>0</b>
– Boekjaar		0
<b>3. Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast (-)</b>		<b>0</b>
Boekjaar		0
Vorige boekjaren		0
<b>4. Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast (+)</b>		<b>0</b>
Boekjaar		0
Vorige boekjaren		0
<b>5. Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast (-)</b>		<b>0</b>
Boekjaar		0
Vorige boekjaren		0
<b>6. Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast (+)</b>		<b>0</b>
Boekjaar		0
Vorige boekjaren		0
<b>7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het saldo van omrekeningsverschillen op monetaire</b>		<b>0</b>
<b>8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor latente belastingen op buitenlands vastgoed (-/+)</b>		<b>0</b>
<b>9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van dividenden ontvangen voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)</b>		<b>0</b>
<b>10. Toevoeging aan/onttrekking van overige reserves (-/+)</b>		<b>0</b>
<b>11. Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van het boekjaar of van vorig(e)</b>		<b>138</b>
<b>12. Toevoeging aan de wettelijke reserve</b>		<b>-7</b>
<b>C. Vergoeding van het kapitaal, voorzien in artikel 22, alinea 1</b>		<b>0</b>
<b>D. Vergoeding van het kapitaal voor het boekjaar, andere dan de vergoeding van het kapitaal voorzien</b>		<b>-272</b>
<b>Over te dragen resultaat</b>		<b>5.638</b>

**1- Omrekening van het Belgisch statutaire resultaat naar het IFRS resultaat**

	2020	2019
Belgisch statutair resultaat	-1.116	-70
Waardering aan reële waarde van de gebouwen	0	0
Annulering van de geboekte afschrijvingen op de gebouwen	119	121
Waardering aan reële waarde van de activa en verplichtingen	0	0
Kortingen statutaire behandeling – overgang GVBF	0	0
Exit taksen, belastingen	1.138	0
<b>IFRS Resultaat</b>	<b>141</b>	<b>51</b>

De financiële staten van de vennootschap voor het boekjaar dat op 31/12/2020 werd afgesloten werden voor het eerst voorbereid overeenkomstig de internationale normen voor financiële informatie zoals door de Europese Unie goedgekeurd ('IFRS'). Voordien stelde de vennootschap haar financiële staten op volgens het boekhoudkundig referentiestel van toepassing in België ('BE GAAP'). De eerste financiële staten IFRS omvatten vergelijkende informatie voor de periode die eindigt op 31/12/2019. Bijgevolg werd een openingsstaat van de financiële situatie IFRS voorbereid per 01/01/2019, datum van omrekening naar IFRS. Op deze datum wordt de impact van de wijzigingen in boekhoudkundige methodes van het voorheen toegepaste boekhoudkundig referentiestelsel naar IFRS opgenomen in het eigen vermogen (reserves), overeenkomstig IFRS 1 – Eerste toepassing van IFRS.

De doelstelling van deze bijlage is:

- Een toenadering van het eigen vermogen volgens het voorheen toegepaste referentiestelsel (BEGAAP) op 01/01/2019 (d.w.z. de omzettingsdatum naar IFRS) en op 31/12/2019 met het eigen vermogen volgens IFRS op dezelfde data; en
- Een toenadering van het resultaat volgens BEGAAP met het resultaat volgens de IFRS-normen voor het jaar 2019.

De bron van elke aanpassing wordt in onderstaande bijlage uitgelegd.

Tijdens de voorbereiding van de eerste financiële staten volgens IFRS werd geen enkele vrijstelling toegepast, zoals toegestaan in het kader van de IFRS 1-norm – Eerste toepassing van de IFRS-normen.

De financiële staat op 1 januari 2019, voorbereid volgens het boekhoudkundig referentiestelsel (BE GAAP) werd aangepast voor de voorbereiding van de openingsstaat van de financiële situatie volgens IFRS van kracht op 31 december 2020, de afsluitingsdatum van de eerste financiële staten IFRS. De impact ten gevolge van de toepassing van het nieuwe boekhoudkundig kader werd volgens de IFRS-normen opgenomen in het eigen vermogen bij het begin (reserves) op 1 januari 2019.

De schattingen in de IFRS openingsstaat van de financiële situatie (balans) zijn consistent met de schattingen die op dezelfde datum werden gemaakt volgens het vorige boekhoudkundige stelsel, na aanpassing om alle verschillen tussen beide boekhoudkundige referentiestelsels weer te geven.



## 2- Variatie in eigen vermogen - BE GAAP naar IFRS

	Kapitaal	Reserve met inbegrip van overgedragen resultaat	Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
<b>Situatie op 31/12/2019 - BE GAAP</b>	<b>326</b>	<b>579</b>	<b>-70</b>	<b>835</b>
Waardering aan reële waarde van de gebouwen	0	8.078	0	8.078
Exit taks	0	-1.136	0	-1.136
Annulering van de geboekte afschrijvingen op de gebouwen	0	0	121	121
<b>Situatie op 31/12/2019 - IFRS</b>	<b>326</b>	<b>7.520</b>	<b>51</b>	<b>7.898</b>

## 3- Variatie in eigen vermogen - IFRS

	Kapitaal	Reserve met inbegrip van overgedragen resultaat	Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
<b>Situatie op 1/1/2020</b>	<b>326</b>	<b>7.520</b>	<b>51</b>	<b>7.898</b>
Resultaatsbestemming	0	51	-51	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	141	141
Oprichting	0	0	0	0
Verwerving	0	0	0	0
Kapitaalvermindering	0	0	0	0
Kapitaalverhoging	790	0	0	790
Dividenden	0	0	0	0
Omzetting GVBF	0	0	0	0
<b>Situatie op 31/12/2020</b>	<b>1.116</b>	<b>7.571</b>	<b>141</b>	<b>8.829</b>

POLYSERVE

BE 0444.997.792

Jaarrekening op 31 dec. 2020

## TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)

	2020	2019
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>5</b>	<b>133</b>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
Nettoresultaat van de periode	141	51
Terugneming van financiële lasten en opbrengsten	12	73
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	0	0
Terugneming van meer- en minwaarde op verkoop van financiële activa	0	0
Terugneming van niet-monetaire lasten en opbrengsten	0	0
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	7	-246
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>160</b>	<b>-121</b>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	0	0
Verwervingen en vastgoedbeleggingen	0	0
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	0	0
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-197	-23
Verwervingen van dochtervennootschappen	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Betalingen van de exit taks	-1.136	0
Verkoop van vorderingen van langlopende en kortlopende financiële leaseings	0	0
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	0	-144
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-1.333</b>	<b>-167</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Oprichting en kapitaalverhoging	790	0
Verwerving van eigen aandelen	0	0
Verkoop van eigen aandelen	0	0
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	0	0
Ontvangen dividenden	0	0
Terugkoop van minderheidsinteressen	0	0
Variatie in de financiële schulden	390	234
Ontvangen financiële opbrengsten	0	0
Betaalde financiële kosten	-12	-74
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten	0	0
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>1.168</b>	<b>160</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

**BIJLAGE 1 – ALGEMENE INFORMATIE**

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

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 10/05/2021 en werden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10/06/2021.

Inschrijving van de vennootschap als institutionele GVBF

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

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

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

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

Cofinimmo heeft de vennootschap verworven op 10/06/2021. Bij afwezigheid aan informatie over de reële waarde van de vastgoedbelegging op 01/01/2019 (datum van omzetting naar IFRS), werd de reële waarde van de vastgoedbelegging op datum van verwerving gebruikt als benaderingswaarde van de reële waarde voor de periodes 01/01/2019, 31/12/2019 en 31/12/2020. De Vennootschap heeft eveneens de geschatte waarde erkent van de te betalen exit taks ten gevolge van de omzetting naar GVBF op 01/01/2019.

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

De statutaire rekeningen zijn opgesteld conform het referentiestelsel International Financial Reporting Standards zoals aangenomen door het Belgisch Koninklijk besluit van 09/11/2016 inzake de Gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

De eerste rekeningen gepubliceerd onder de IAS/IFRS norm zijn deze van het boekjaar 2020.

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

**B. Grondslag van opstelling**

De rekeningen zijn opgesteld in euro, afgerond tot het dichtst bijgelegen duizendtal. Ze worden opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de volgende activa en verplichtingen die gewaardeerd zijn aan reële waarde: vastgoedbeleggingen en deelnemingen.

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

**C. Omzetting van vreemde munten**

Vreemde valutatransacties worden initieel erkend aan de wisselkoers op de dag van de transactie. Op balansdatum worden de monetaire activa en verplichtingen uitgedrukt in vreemde valuta omgerekend aan de slotkoers. Wisselkoersverschillen, resulterend uit de verrekening van vreemde valuta en van de verrichtingen van monetaire activa en verplichtingen, uitgedrukt in vreemde valuta, worden in de resultatenrekeningen opgenomen als financiële opbrengst of financiële kost.

**D. Financiële instrumenten****I Geamortiseerde kostprijs en effectieve rentemethode**

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

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

**II Niet langer opnemen van financiële activa/verplichtingen**

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

De Vennootschap neemt de financiële verplichtingen niet langer op wanneer contractuele verplichtingen vervallen of geannuleerd worden.

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

## E. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

## F. Projectontwikkelingen

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

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

## G. Huurcontracten

### I De Venootschap als verhuurder

#### a. Types van langetermijnuurovereenkomsten

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

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

deze constructies, afhankelijk van de contractuele voorwaarden. Er kan echter voor het residueel recht een aankoopoptie verleend worden, die de begunstigde gedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

#### b. Langetermijnuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

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

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

### II De Vennootschap als huurder

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

#### a. Leaseverplichting

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

#### b. Gebruiksrecht

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

### H. Andere vaste activa

#### I Vaste activa voor eigen gebruik

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

#### II Daaropvolgende uitgaven

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

### III Afschrijving

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

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

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

**IV Activa bestemd voor verkoop**

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

**V Waardevermindering ('Impairment')**

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

**I. Financiële vaste activa - Deelnemingen**

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

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

**J. Kas en kasequivalenten**

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en kortetermijnbeleggingen.

**K. Eigen vermogen****I Gewone aandelen**

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

**II Dividenden**

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

**L. Voorzieningen**

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

**M. Handels- en andere schulden**

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

**N. Operationele opbrengsten**

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

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

Wanneer de waarderingdeskundigen de waarde van de gebouwen schatten op basis van de methode van de toekomstige geactualiseerde cashflows, integreren ze de totale nog te ontvangen huurgelden in deze waarden. Bijgevolg is de overlopende rekening waarvan hierboven sprake een dubbel gebruik met het aandeel van de waarde van de gebouwen die de al in het resultaat geboekte verschuldigde maar nog niet vervallen huurgelden vertegenwoordigt. Ter vermijding van deze dubbele boeking die het balanstotaal en het eigen vermogen onterecht zou opblazen, wordt het bedrag in de overlopende rekening vervolgens tegengeboekt door een boeking in de rubriek 'Ander portefeuilleresultaat'. Na de datum van de eerste



opzegmogelijkheid moet er geen last meer in het resultaat worden geboekt, zoals dit zonder tegenboeking wel het geval zou zijn geweest.

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

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

## **O. Operationele kosten**

### **I Kosten van diensten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **IV Financieel resultaat**

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

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

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

**P. Belasting op het resultaat**

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglasten. De belasting op het resultaat van het boekjaar wordt geboekt in de resultatenrekeningen, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt worden. De courante belastinglasten zijn de verwachte belastingsschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingtarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingsschulden aangaande de voorgaande jaren.

**Q. Exit taks en uitgestelde belastingen**

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV ( of GVBF) of als gevolg van een fusie van een niet-GVV met een GVV. Wanneer de vennootschap die geen GVV is maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde om het gebouw op marktwaarde te brengen, rekening houdend met een geplande fusie- of erkenningsdatum. Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekening. Wanneer de erkenning verkregen is of de fusie gerealiseerd is, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekening geboekt.

**R. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid****I Reële waarde van de vastgoedportefeuille**

De portefeuille van de Vennootschap wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze waardering van de externe waarderingsdeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vennootschap 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 onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt bepaald.

**II Reële waarde van de deelnemingen**

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

**III Coronavirus COVID-19**

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

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

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

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

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

verlenging van de verplichte sluiting van de horecazaken). Een vermindering van de reële waarde met 5 % zou een (non-cash) last van 22 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van ongeveer 0,19 % op de schuldratio, en van ongeveer 0,80 EUR per aandeel op het netto-actief;

- in de sector van het vastgoed van distributienetten, vertegenwoordigt de Cofinimur I-portefeuille van MAAF-agentschappen in Frankrijk 3 % van de contractuele huurgelden van de groep. De reële waarde van deze portefeuille is verminderd met bijna 12 miljoen EUR (d.w.z. bijna 10 %). Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de Covéa groep is, een Franse verzekeraar met een AA- rating, is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2021 een vermindering van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals een uitbreiding van de maatregelen om het personenverkeer in winkelstraten te beperken). Een vermindering van de reële waarde met 5 % zou een (non-cash) last van 6 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van ongeveer 0,05 % op de schuldratio, en van ongeveer 0,21 EUR per aandeel op het netto-actief.

**Verklaring met betrekking tot de geconsolideerde rekeningen**

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

*Moedervennootschap :*

Cofinimmo NV

Woluwedal, 58

1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

426.184.049

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 3 – HUURINKOMESTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN</b>		
<b>Huurinkomsten</b>		
Huren	350	80
Potentiële brutohuurinkomst	350	80
Huurleegstand	0	0
Huurkortingen	-17	0
Huurvoordelen toegekend aan huurders	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>332</b>	<b>80</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>332</b>	<b>80</b>

<b>Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare huurovereenkomsten in voege op 31.12 (x 1 000 EUR)</b>	2020	2019
op minder dan één jaar	370	332
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	370	370
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	370	370
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	370	370
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	370	370
Op meer dan vijf jaar	7.937	8.307
<b>TOTAAL</b>	<b>9.787</b>	<b>10.120</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 4 – NIET-TERUGGEVORDERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN OP VERHUURDE GEBOUWEN VAN DE HUURDERS</b>		
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	0	0
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1	0
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	0	0
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>

(x € 1.000)

	2020	2019
--	------	------

<b>BIJLAGE 5 – NETTO HERDECORATIEKOSTEN</b>		
<b>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

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

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 7 – COMMERCIELE KOSTEN</b>		
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	0	0
Diverse erelonen en andere deskundigen	1	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>



(x € 1.000)

BIJLAGE 8 - BEHEERKOSTEN	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Kosten van de zetel</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>301</b>
<b>Erelonen betaald aan derde partijen</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>33</b>	<b>2</b>
Recurrente	18	1	8	1	26	2
Niet-recurrente	5	0	2	0	7	0
<b>Public relations, communicatie en publiciteit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Personeelskosten</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>135</b>
Bezoldigingen	0	59	0	25	0	85
Sociale zekerheid	0	35	0	15	0	50
Pensioenen en andere uitkeringen	0	0	0	0	0	0
<b>Taksen en wettelijke kosten</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>24</b>	<b>307</b>	<b>10</b>	<b>131</b>	<b>34</b>	<b>438</b>

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische entiteit die het stelsel van GVBF geniet. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier onrechtstreeks in een vastgoedportefeuille te investeren.

De vaste emolumenten van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire rekeningen van de vennootschap bedroegen 4.590 EUR (excl. btw).

	2020	2019
<b>Emolumenten van de commissaris</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	5	2
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
<b>Emolumenten van personen die verbonden zijn met de commissaris</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	0	0
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

	2020	2019
<b>BIJLAGE 9 – RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA</b>		
<b>Verkoop van vastgoedbeleggingen</b>		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	0	0
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde	0	0
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop van andere niet-financiële activa</b>		
Nettoverkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 10 – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0	0
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 11 – ANDER RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		
Afschrijvingen vastgoedbeleggingen	0	0
Huurskortingen	-138	0
Uitgestelde belastingen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-138</b>	<b>0</b>

(x € 1.000)

	2020	2019
<b>BIJLAGE 12 – FINANCIËLE INKOMSTEN</b>		
Interestopbrengsten van vorderingen van financiële leasingen	0	0
Interestopbrengsten in het kader van financiering van de werken voor rekening van de huurders	0	0
Nettoverkoopopbrengsten op vorderingen van financiële leasingen	0	0
Interestopbrengsten op voorschotten dochtervennootschappen	0	0
Ontvangen dividenden	0	0
Overige financiële inkomsten	1	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 13 – NETTO-INTERESTKOSTEN</b>		
Nominale interesten op leningen	0	0
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	0	0
Andere interestkosten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

	2020	2019
--	------	------

<b>BIJLAGE 14 – ANDERE FINANCIËLE KOSTEN</b>		
Nettominwaarden op verkoop van financiële activa	0	0
Nettominwaarden op verkoop van vorderingen van financiële leasings	0	0
Overige	13	74
Bankkosten en andere commissies	1	0
Rente op intercompany vorderingen	2	2
Overige - Interesten	10	71
<b>TOTAAL</b>	<b>13</b>	<b>74</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 15 – BELASTINGEN OP HET RESULTAAT</b>		
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>147</b>	<b>51</b>
Vennootschapsbelasting	-6	0
Exit taks	0	0
Overige	0	0
<b>TOTAAL FISCALE LASTEN</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>



2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 16 – NETTORESULTAAT PER AANDEEL</b>		
Nettoresultaat van de periode in KEUR	141	51
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.012	3.012
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR/aandeel)</b>	<b>47</b>	<b>17</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 17 - VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
Gebouwen beschikbaar voor verhuur	10.099	9.902
Projectontwikkelingen	0	0
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>10.099</b>	<b>9.902</b>

**Bepaling van de reële waarde**

<u>Gebouwen beschikbaar voor verhuur</u>		
<b>OP 01.01</b>	<b>9.902</b>	<b>9.895</b>
Gekapitaliseerde kosten	197	23
Verwervingen, fusies	0	0
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	0	0
Overdrachten van/naar activa bestemd voor verkoop	0	0
Verkopen/Afstanden (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	0	-16
Terugnemingen van overgedragen huren	0	0
Verhoging/(verlaging) van de reële waarde	0	0
<b>OP 31.12</b>	<b>10.099</b>	<b>9.902</b>

**Reële waarde van de vastgoedbeleggingen**

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

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

In een tweede fase trekken de deskundigen van de investeringswaarde een geschat bedrag voor transactiekosten af die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte transactiekosten (overdrachtsrechten) is de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40.

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

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

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

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

Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de rechten berekend op 2,5%.

Voor de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR, dient men rekening te houden met overdrachtsrechten van 10,0% tot 12,5% volgens het Gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

#### Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

	2020	2019
<b>Soort activa</b>		
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>10.099</b>	<b>9.902</b>
België	10.099	9.902
<b>Totaal</b>	<b>10.099</b>	<b>9.902</b>

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

Niveau 1: genoteerde prijzen observeerbaar op de activamarkten;

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

Niveau 3: niet-observeerbare gegevens.

#### Gebruikte waarderingmethoden

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

##### *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 waarderingdatum. De waarden komen overeen met de door potentiële investeerders op de waarderingdatum 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 m<sup>2</sup> die kunnen ontwikkeld worden, toekomstige huurprijzen, ...) wijze. De waarde wordt bekomen door de realisatiekosten van het project in mindering te brengen van zijn verwachte waarde.

*Andere overwegingen*

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

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

Tijdens het jaar 2020 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2020 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

<b>Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet-observeerbare gegevens (x 1.000 EUR)</b>	2020	2019
<b>Balans op 01.01.2020</b>	<b>9.902</b>	<b>9.895</b>
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	0	0
Verwervingen	0	0
Uitbreidingen/herontwikkelingen	0	0
Investerings	197	23
Terugname van overgedragen huren	0	0
Verkopen	0	0
Overdrachten	0	-16
Niveau-overdracht	0	0
<b>Balans op 31.12.2020</b>	<b>10.099</b>	<b>9.902</b>

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

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de geschatte huurwaarde (per m<sup>2</sup> per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde.

## Waarderingsproces

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

De onafhankelijke externe deskundigen worden aangesteld voor een periode van drie jaar. Een gedetailleerd verslag van alle kennisgevingen die tussen 1 januari en 31 december van het betrokken jaar plaatsvonden, wordt in januari van het daaropvolgende jaar overgemaakt aan de FSMA. De selectiecriteria omvatten de marktkennis, de reputatie, de onafhankelijkheid en de toepassing van de beroepsnormen.

De externe deskundigen bepalen:

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

De hypothesen die voor de waardebepaling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen worden driemaandelijks tussen de Directie en de deskundigen besproken. Er worden ook externe referenties onderzocht.

## Gebruik van de gebouwen

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

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 18 – FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN ACTIVA VAN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		
<u>Activa aan reële waarde :</u>		
Deelneming	0	0
<u>Leningen en vorderingen :</u>		
Voorschot Cofinimmo	0	0
Uitgestelde belastingen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 19 – KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN</b>		
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	24	0
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	0	0
Dubieuze vordering	0	0
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>0</b>

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

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

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 20 – BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Belasting op de toegevoegde waarde	1	0
Inkomstenbelastingen	0	0
Onroerende voorheffing	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1</b>	<b>29</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 21 – OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA</b>		
Over te dragen financiële lasten	0	0
Terug te vorderen onroerende voorheffing - Gemeentebelastingen & regionale taksen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 22 - KAPITAAL , UITGIFTEPREMIES EN RESERVES</b>		
(in aantal)		
Aantal gewone aandelen		
<b>OP 01.01.</b>	<b>3.012</b>	<b>3.012</b>
Oprichting	0	0
Verwerving	0	0
Kapitaalvermindering	0	0
Kapitaalverhoging	0	0
<b>OP 31.12.</b>	<b>3.012</b>	<b>3.012</b>
(x 1 000 EUR)		
Kapitaal		
<b>OP 01.01.</b>	<b>326</b>	<b>370</b>
Oprichting	0	0
Verwerving	0	0
Kapitaalvermindering	0	-44
Kapitaalverhoging	790	0
<b>OP 31.12.</b>	<b>1.116</b>	<b>326</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 23 – LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>		
Interestdragende leningen	0	0
Overige leningen - intra-groep	1.287	124
<b>TOTAAL</b>	<b>1.287</b>	<b>124</b>

<b>LOOPTIJD VAN DE LANGLOPENDE LENINGEN</b>		
Op minder dan één jaar	0	0
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	0	224
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	0	224
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	0	224
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	0	224
Op meer dan vijf jaar	1.287	0

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 24 – VERPLICHTINGEN VAN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		
Uitgestelde belastingen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x € 1.000) 

2020	2019
------	------

<b>BIJLAGE 25 – HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
	2020	2019
<b>Handelsschulden - leveranciers</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Overige handelsschulden</b>	<b>6</b>	<b>1.136</b>
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	6	1.136
<i>Kortlopende belastingen</i>	6	0
<i>Belastingen</i>	0	1.136
<i>Sociale lasten</i>	0	0
<i>Schulden m.b.t. bezoldigingen</i>	0	0
Overige	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>8</b>	<b>1.139</b>

(x € 1.000)

	2020	2019
--	------	------

<b>BIJLAGE 26 – OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN</b>		
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	0	0
Opgelopen niet-ervallen interesten en andere kosten	0	2
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## BIJLAGE 27 – FINANCIËLE INSTRUMENTEN

## a. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

(x € 1.000)

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

	31/12/2019				
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Deelnemingen in verbonden vennootschappen of met een deelnemingsverband	0	0	0	0	Niveau 3
Kredieten en vorderingen	0	0	0	0	
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	0	0	Niveau 2
<b>Financiële vlottende activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	
Kredieten en vorderingen	0	0	0	0	
Leningen aan geassocieerde	0	0	0	0	Niveau 2
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	0	0	0	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	0	0	5	5	Niveau 2
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>897</b>	<b>897</b>	
Langlopende financiële schulden	0	0	897	897	
Bankschulden	0	0	773	773	Niveau 2
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	124	124	Niveau 2
<b>Overige langlopende financiële</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	
Kortlopende financiële schulden	0	0	0	0	
Bankschulden	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsschulden	0	0	2	2	Niveau 2
Overige financiële schulden	0	0	0	0	Niveau 2
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>899</b>	<b>899</b>	

Financiële instrumenten aan reële waarde via het nettoresultaat

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

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

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

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

#### **Niveau 1**

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

#### **Niveau 2**

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

#### **Niveau 3**

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

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

#### **Renterisico**

Er is geen renterisico.

#### **Kredietrisico**

De vennootschap is niet blootgesteld aan kredietrisico's.

#### **Prijsrisico**

De vennootschap is momenteel niet blootgesteld aan prijsrisico's

#### **Valutarisico**

De vennootschap is momenteel niet blootgesteld aan valutarisico's.

#### **Zekerheidsstelling**

N.v.t.

### **c. Afgeleide financiële instrumenten**

N.v.t.



## BIJLAGE 28 – RELATIES MET VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN

2020

2019

(x 1.000 EUR)

<b>Staat van de financiële toestand (Balans)</b>		
Vastgoedbeleggingen	0	0
Financiële vaste activa	0	0
Handelsvorderingen	0	0
Overlopende rekeningen actief	0	0
Langlopende financiële schulden	-1.287	-124
Handelsschulden	0	0
Overlopende rekeningen verplichting	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.287</b>	<b>-124</b>

<b>Staat van het globaal resultaat (Resultatenrekening)</b>		
Huur	0	0
Operationeel resultaat	0	0
Interesten (opbrengsten) / kosten	2	2
Beheerrelonen	20	0
<b>Totaal (opbrengsten) / kosten</b>	<b>22</b>	<b>2</b>

## Lijst van de verbonden partijen

Cofinimmo NV

Voormalige aandeelhouder (in 2019)

(x € 1 000) 2020

**Uitkeringsplicht volgens koninklijk besluit van 09/11/2016 inzake gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.**

<b>Nettoresultaat</b>	<b>141</b>
Afschrijvingen (+)	0
Waardeverminderingen (+)	0
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	138
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	0
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	0
Wettelijke reserve (-)	-7
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>272</b>
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	0
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarde <sup>1</sup> op vastgoed, vrijgesteld van uitkeringsplicht mits binnen een termijn van 4 jaar herbelegd (-)	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (+)	0
<b>Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL (A+B) x 80 %</b>	<b>217</b>
Vermindering van de schuld (-)	-741
<b>UITKERINGSPLICHT</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Ten opzichte van de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

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

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>Op 31.12.2020</b>	<b>Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering</b>	<b>Proforma A 31.12.2020</b>	<b>Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene</b>	<b>Proforma B 31.12.2020</b>
<b>Totaal van de balans</b>	<b>10.124</b>	<b>0</b>	<b>10.124</b>	<b>0</b>	<b>10.124</b>
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Schulden	-1.295	0	-1.295	0	-1.295
<b>Netto-actief</b>	<b>8.829</b>	<b>0</b>	<b>8.829</b>	<b>0</b>	<b>8.829</b>
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	-272	-272
<b>Netto-actief na uitkering</b>	<b>8.829</b>	<b>0</b>	<b>8.829</b>	<b>-272</b>	<b>8.557</b>
Kapitaal	1.116	0	1.116	0	1.116
Niet-beschikbare uitgiftepremies	0	0	0	0	0
Beschikbare uitgiftepremies	0		0	0	0
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	1.699	0	1.699	0	1.699
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0	0	0	0
Reserve voor eigen vermogen	0	0	0	0	0
Beschikbare reserve	97	0	97	0	97
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	0	0	0	0	0
Wettelijke reserve	0	7	7	0	7
Overgedragen resultaat	5.775	134	5.909	-272	5.638
Résultaat van het jaar	141	-141	0	0	0
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>8.829</b>	<b>0</b>	<b>8.829</b>	<b>-272</b>	<b>8.557</b>

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

(x 1 000 EUR)	2020
Netto-actief	8.829
Dividenduitkering en winstdeelnamedplan	-272
<b>Nettoactief na uitkering</b>	<b>8.557</b>
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.116
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	0
Wettelijke reserve	7
Reserve van de variaties in de reële waarde van vastgoed	1.699
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0
Andere reserves die door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	0
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen</b>	<b>2.822</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>5.735</b>

<b>BIJLAGE B VAN HET KB VAN 09/11/2016 INZAKE GVBF</b>	
	(x € 1.000)
Uitsplitsing van het nettoresultaat van het boekjaar van de GVBF:	POLYSERVE
1°) de inkomsten van buitenlands vastgoed rechtstreeks in handen van de GVBF en gelegen in een staat die geen lid is van de EU of in een staat waarmee België een akkoord heeft afgesloten ter voorkoming van een dubbele belasting op voorwaarde dat deze overeenkomst of enige andere overeenkomst informatie-uitwisseling voorziet die nodig is om de bepalingen van de nationale wetgeving van de verdragsluitende staten toe te passen, en die onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, de belasting voor niet-ingezetenen of een met deze belastingen vergelijkbare buitenlandse belasting, en niet in aanmerking komen voor een afzonderlijke belastingregeling die buitensporig is aan het gemene recht	N.v.t.
2°) de dividenden van buitenlandse vennootschappen die van de winst kunnen worden afgetrokken overeenkomstig de artikels 202 tot 205 van het Wetboek van inkomstenbelasting 1992	N.v.t.
3°) de inkomsten van Belgisch vastgoed rechtstreeks in handen van de GVBF	350
4°) de dividenden van Belgische vennootschappen die van de winst kunnen worden afgetrokken overeenkomstig de artikels 202 tot 205 van het Wetboek van inkomstenbelasting 1992	N.v.t.
5°) de dividenden van Belgische en buitenlandse vennootschappen niet bedoeld in 2°) en 4°);	N.v.t.
6°) de interestopbrengsten;	N.v.t.
7°) de gerealiseerde meerwaarden op aandelen of participaties in die mate dat zij kunnen vrijgesteld worden op basis van artikel 192, § 1 van het Wetboek van inkomstenbelasting 1992;	N.v.t.
8 de gerealiseerde meerwaarden op aandelen of participaties niet bedoeld in 7°);	N.v.t.
9°) de ontvangen dividenden van een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in artikel 195 en volgende en in artikel 286 en volgende van de wet van 19 april 2014 betreffende alternatieve collectieve beleggingsorganismen en hun beheerders met als enige doelstelling de collectieve belegging in de categorie van toegelaten 'vastgoed'beleggingen zoals bedoeld in 183, § 1, 3° van deze wet, van een gereguleerde vastgoedvennootschap of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds in die mate dat de ontvangen dividenden zelf oorspronkelijk zijn van de inkomsten zoals bedoeld in de nummers 1°) , 2°) , 4°) et 7°);	N.v.t.
10°) alle overige inkomsten of opbrengsten.	1

**POLYSERVE**

Naamloze Vennootschap

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

**Jaarverslag van de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van  
aandeelhouders van 10 juni 2021.**

**Boekjaar van 01/01/2020 tot en met 31/12/2020**

**POLYSERVE N.V.**

Maatschappelijke zetel: Woluwelaan 58 – 1200 Brussel  
KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

Tel. : 02/373.00.00 – fax : 02/373.00.10.

**POLYSERVE****Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

Dames, Heren,

We hebben de eer om u ons jaarverslag voor te stellen over het boekjaar 2020.

Overeenkomstig artikel 19 van het koninklijk besluit van 09/11/2016 met betrekking tot de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, bevat dit verslag de wettelijke rekeningen, het verslag over de activiteiten van het afgelopen jaar, alsmede alle belangrijke informatie en de uitsplitsing van het nettoresultaat van het boekjaar :

**1°) Wettelijke rekeningen over het boekjaar 2020 en voorstel tot bestemming van het resultaat**

**1.1°) Balansschema :**

	(x € 1.000)	
	2020	2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. Vaste activa</b>	<b>10.099</b>	<b>9.902</b>
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	0	0
C. Vastgoedbeleggingen	10.099	9.902
D. Andere materiële vaste activa	0	0
E. Financiële vaste activa	0	0
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>25</b>	<b>34</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	24	0
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1	29
F. Kas en kasequivalenten	0	5
G. Overlopende rekeningen	0	0
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>	<b>10.124</b>	<b>9.936</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>8.829</b>	<b>7.898</b>
A. Kapitaal	1.116	326
B. Uitgiftepremies	0	0
C. Reserves	7.571	7.520
D. Rettoresultaat van het boekjaar	141	51
<b>PASSIVA</b>	<b>1.295</b>	<b>2.038</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.287</b>	<b>124</b>
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.287	124
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0

**POLYSERVE****Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>8</b>	<b>1.915</b>
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	0	773
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8	1.139
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	0	2
<b>TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN EN VAN DE PASSIVA</b>	<b>10.124</b>	<b>9.936</b>

1.2°) Schema van de resultatenrekening

	(x € 1.000)	
	2020	2019
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>		
I. Huurinkomsten (+)	332	80
II. Terugnemingen ovegedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	0	0
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>332</b>	<b>80</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1	0
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>332</b>	<b>80</b>
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-24</b>	<b>-307</b>
IX. Technische kosten (-)	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-1	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-24	-307
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	1	0
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>307</b>	<b>-226</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-10	-131
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	0	482
<b><u>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</u></b>	<b><u>297</u></b>	<b><u>124</u></b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-138	0
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>159</b>	<b>124</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	1	0
XXI. Netto interestkosten (-)	0	0
XXII. Andere financiële kosten (-)	-13	-74



**POLYSERVE****Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	0	0
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-12</b>	<b>-73</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>147</b>	<b>51</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-6	0
XXV. Exit taks (-)	0	0
<b>Belastingen</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>141</b>	<b>51</b>

1.3°) Staat van het globaal resultaat**B. Andere elementen van het globaal resultaat**

A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	0	0
F. Belastingen op het resultaat met betrekking tot de "andere elementen van het globaal resultaat"	0	0
G. Andere elementen van het globaal resultaat na belastingen	0	0
<b>B. Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>	<b>141</b>	<b>51</b>

1.4°) Resultaatsverwerking

De NV « POLYSERVE » boekte een winst van 141.000 EUR voor het boekjaar van 01/01/2020 tot en met 31/12/2020.

De Raad stelt u voor de u voorgelegde jaarrekening goed te keuren en het resultaat van het boekjaar als volgt te bestemmen:

	(2020)
(x € 1.000)	
<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>141</b>
<b>B. Toevoeging reserves (+/-)</b>	<b>131</b>
<b>1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed :</b>	<b>0</b>
- boekjaar	0
- vorige boekjaren	0
- realisatie vastgoed	0
<b>1. Toevoeging aan de reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</b>	<b>0</b>
- boekjaar	0

**POLYSERVE****Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

- vorige boekjaren	0
- realisatie vastgoed	0
<b>2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte muatietrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (+/-)</b>	<b>0</b>
- boekjaar	0
<b>3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (+)</b>	<b>0</b>
- boekjaar	0
- vorige boekjaren	0
<b>4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (+)</b>	<b>0</b>
- boekjaar	0
- vorige boekjaren	0
<b>5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)</b>	<b>0</b>
- boekjaar	0
- vorige boekjaren	0
<b>6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (+)</b>	<b>0</b>
- boekjaar	0
- vorige boekjaren	0
<b>7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)</b>	<b>0</b>
<b>8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)</b>	<b>0</b>
<b>9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)</b>	<b>0</b>
<b>10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)</b>	<b>0</b>
<b>11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)</b>	138
<b>12. Toevoeging aan de wettelijke reserve</b>	-7
<b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 22, eerste lid</b>	<b>0</b>
<b>D. Vergoeding van het kapitaal in de loop van het boekjaar, andere dan vergoeding van het kapitaal voorzien in punt C</b>	<b>-272</b>
<b>E. Over te dragen resultaat</b>	<b>5.638</b>

**2°) Verslag over de activiteiten van het afgelopen jaar en belangrijke informatie**

Onderhavig punt 2 heeft betrekking op artikel 19 derde lid van het KB GVBF, alsook hetgeen wordt voorgeschreven door de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

**2.1°) Belangrijke verrichtingen in 2020**

- Overdracht van aandelen

## **POLYSERVE**

### **Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

Op 10 juni 2020 werden alle aandelen van de Vennootschap in hun totaliteit overgedragen, door middel van een inbreng in natura, in de NV “COFINIMMO”, dewelke op dit ogenblik de enige aandeelhouder is.

- Verhoging van het kapitaal – statutenwijziging

Op 10 juni 2020 heeft de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap het volgende besloten:

- Het maatschappelijk kapitaal te verhogen voor een bedrag van 790.000,00 EUR, om het van 326.295,51 EUR te brengen op 1.116.295,51 EUR zonder uitgifte van nieuwe aandelen, door middel van een inschrijving in liquide middelen door de enige aandeelhouder;
- De datum van de algemene vergadering aan te passen zodat deze voortaan plaatsvindt de eerste maandag van de maand juni om 18 uur; en
- De statuten aan te passen om deze in overeenstemming te brengen met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

- Wijziging van de statuten overeenkomstig de GVBF-regelgeving

Op 30 november 2020 heeft de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap het volgende besloten:

- De zetel van de Vennootschap te verhuizen naar het adres van de huidige zetel;
- De datum van de algemene vergadering aan te passen zodat deze voortaan plaatsvindt de tweede donderdag van de maand juni om 9 uur 30; en
- De statuten aan te passen en nieuwe statuten aan te nemen om deze in overeenstemming te brengen met de GVBF-regelgeving.

- Conversie in GVBF

Op 31 december 2020 heeft de Vennootschap het statuut verkregen van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds door haar inschrijving, op deze datum, op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen hiertoe gehouden door het FOD Financiën. De jaarrekening van de Vennootschap zal bijgevolg voortaan opgesteld worden overeenkomstig de IFRS normen.

- COVID-19

Als gevolg van de gezondheids crisis met betrekking tot het coronavirus Covid-19, heeft de Vennootschap verschillende maatregelen getroffen om de continuïteit van haar activiteiten te waarborgen, waarbij de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders als uitgangspunt werd genomen.

Er hebben geen verdere belangrijke gebeurtenissen plaats gevonden in de loop van het boekjaar.

### 2.2°) Verrichtingen dewelke hebben plaatsgevonden na afsluiting van het boekjaar

Sinds de afsluiting van het Boekjaar blijft de Vennootschap de evolutie van de gezondheids crisis met betrekking tot Covid-19 nauwgezet opvolgen, maar er zijn tot op heden geen liquiditeitsproblemen en de Vennootschap geniet nog steeds de steun van haar aandeelhouder

## **POLYSERVE**

### **Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

Er hebben geen verdere belangrijke gebeurtenissen plaats gevonden na afsluiting van het boekjaar.

#### 2.3°) Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden

Gedurende het boekjaar geen omstandigheden hebben plaatsgevonden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

#### 2.4°) Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels

N/A

#### 2.5°) Identificatie van risico's

Onze Vennootschap is slechts in mindere mate, en binnen de grenzen van ons maatschappelijk doel, blootgesteld aan de risico's en onzekerheden waarmee onze moedermaatschappij "COFINIMMO" geconfronteerd kan worden.

#### Investerings- en ontwikkelingsrisico - Bezettingsrisico - Waarderingsrisico - Operationeel kostenrisico

Wat het risico in verband met de investerings- en ontwikkelingsactiviteit betreft, is de aankoop van rusthuizen (rusthuizen, verzorgingstehuizen, serviceflats, enz.) afhankelijk van de huur op lange termijn door eersteklas huurders, waardoor het risico beter kan worden verdeeld tussen eigenaar en huurder.

Wat het bezettingsrisico betreft, beheert de "COFINIMMO" groep actief haar klantenbestand om de huurleegstand en het huurdersverloop in zowel de kantoren- als de rusthuizensector tot een minimum te beperken. In het bijzonder wordt het verpleegtehuis dat eigendom is van de Vennootschap geëxploiteerd door de exploitant "Orelia Zorg NV". Deze exploitant onderhoudt reeds vele jaren een goede relatie met de Cofinimmo Groep.

Wat het risico in verband met de waardering van het vastgoed betreft, wordt de vastgoedportefeuille elk kwartaal getaxeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen met aanzienlijke marktervaring.

Wat het risico in verband met de exploitatiekosten betreft, worden alle bouw- en renovatieprojecten voorbereid en gecontroleerd door het interne team voor projectbeheer.

Afgezien van het waarderingsrisico lijkt onze Vennootschap niet geraakt te zijn door deze risico's.

## **POLYSERVE**

### **Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

### Risico aangaande de economische context

Wat het risico in verband met de economische omgeving betreft, houden de activiteiten van de groep "COFINIMMO" verband met de evolutie van de economische conjunctuur, die onrechtstreeks van invloed is op het gebruik van kantoorruimte of rusthuizen door de particuliere en/of openbare sector. De invloed van deze cyclus op het resultaat en de waardering van de "COFINIMMO" groep wordt echter afgezwakt door de looptijd van de huurcontracten, de diversificatie van de klantenportefeuille, de kwaliteit ervan en de gedeeltelijke aanwezigheid van klanten uit de openbare sector. In dit geval is onze onderneming slechts in zeer geringe mate en indirect aan dit risico blootgesteld.

### Risico op vernieling van vastgoed

Wat het risico van vernietiging van gebouwen betreft, is het risico van vernietiging van gebouwen door brand of andere calamiteiten verzekerd tegen de volledige herbouwwaarde. Er wordt ook een dekking afgesloten tegen huurleegstand ten gevolge van deze gebeurtenissen.

### Tegenpartijrisico

Er bestaat een risico van verminderde solvabiliteit of faillissement van de exploitant. De solvabiliteitsrisico's van een individueel verzorgingstehuis worden gebundeld binnen de exploitatiegroep. De onroerend-goedexploitanten ontvangen een aanzienlijk deel van hun inkomsten rechtstreeks van de socialezekerheidsinstellingen op grond van hun exploitatievergunningen. In dit verband tracht de onderneming vrijwel uitsluitend te investeren in erkende verpleegbedden.

### Financiële liquiditeitsrisico

De aandelen van NV "POLYSERVE" worden rechtstreeks voor 100% gehouden door NV "COFINIMMO".

De vennootschap heeft het grootste deel van haar bankschuld bij NV "COFINIMMO" aangegaan, die haar financieringsbronnen heeft gediversifieerd tussen de bankmarkt en de kapitaalmarkt (DCM/ECL), en die voldoende liquiditeiten op haar kredietlijnen aanhoudt om de exploitatie-, aankoop-, bouw- en herfinancieringskosten van de vennootschap op korte en middellange termijn te dekken

### Valutarisico

Wat betreft het valutarisico, kent de groep op dit ogenblik geen zulke blootstelling.

### ICT-risico's

De "COFINIMMO"-groep beschikt over een Disaster Recovery Plan dat voorziet in acties die moeten worden ondernomen in geval van ernstige incidenten. Zo bestaat er een infrastructuur in een datacentrum op afstand van het hoofdkantoor van de onderneming. De

**POLYSERVE****Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

servers in het datacentrum bevatten zowel de software als de belangrijkste gegevens die de onderneming in staat moeten stellen haar activiteiten in een tijdelijk ondergeschikte modus voort te zetten.

Evaluatie van de risico's

Een grondige analyse van de risico's wordt periodiek uitgevoerd in samenwerking met de effectieve managers van de Vennootschap en de Corporate Legal Officer. Dit document wordt in de loop van het jaar geactualiseerd naar gelang van de evolutie van de activiteiten en de nieuwe verbintenissen die worden aangegaan, rekening houdend met de lessen die uit het verleden zijn getrokken.

Deze analyse houdt rekening met de strategische keuzes van de Vennootschap, de nieuwe wettelijke verplichtingen en de omgeving waarin de Vennootschap opereert.

Deze risicoanalyse omvat een identificatie van mogelijke gebeurtenissen, de waarschijnlijkheid dat zij zich voordoen en de gevolgen ervan voor de doelstellingen van de onderneming, gezien vanuit verschillende invalshoeken: financieel, juridisch, operationeel, tegenpartij, patrimoniaal en reputatie.

\* \*

Onze Vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

Onze Vennootschap heeft geen bijkantoren.

Onze Vennootschap heeft in de loop van het jaar geen activiteiten inzake onderzoek en ontwikkeling ontplooid.

De algemene vergadering heeft besloten tot een kapitaalverhoging, maar de raad van bestuur heeft niet besloten tot de uitgifte van converteerbare obligaties of obligaties met inschrijvingsrecht.

**3°) Opsplitsing van het nettoresultaat van het boekjaar**

In overeenstemming met artikel 23 van het KB GVBF en Bijlage B, zet de Vennootschap de verschillende posten uiteen van het nettoresultaat van het boekjaar:

<b>Bijlage B bij het KB van 09/11/2016 met betrekking tot het GVBF</b>	
	(x € 1000)
Posten van de opsplitsing van het nettoresultaat over het boekjaar van het GVBF	Polyserve

**POLYSERVE****Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

1°) inkomsten uit buitenlandse onroerende goederen die rechtstreeks door het GVBF worden gehouden en die gelegen zijn in een andere Lidstaat van de Europese Unie of in een Staat waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten, voor zover deze overeenkomst of een andere overeenkomst voorziet in de uitwisseling van inlichtingen die nodig zijn voor de toepassing van de bepalingen van de nationale wetgeving van de overeenkomstsluitende Staten, en die onderworpen zijn geweest aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting der niet-inwoners of aan een buitenlandse belasting gelijkaardig aan deze belastingen, en die geen afzonderlijke belastingregeling genieten die exorbitant is aan het gemene recht;	350
2°) dividenden van buitenlandse vennootschappen die aftrekbaar zijn van de winst overeenkomstig de artikelen 202 tot 205 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;	N/A
3°) inkomsten uit Belgische onroerende goederen die rechtstreeks door het GVBF worden aangehouden;	350
4°) de dividenden van Belgische vennootschappen die van de winst mogen worden afgetrokken overeenkomstig de artikelen 202 tot 205 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;	N/A
5°) dividenden van Belgische en buitenlandse vennootschappen niet bedoeld in 2°) en 4°);	N/A
6°) rente-inkomsten;	N/A
7°) de meerwaarden gerealiseerd op aandelen of deelbewijzen voor zover deze kunnen worden vrijgesteld op grond van artikel 192, § 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;	N/A
8°) meerwaarden gerealiseerd op aandelen of rechten van deelneming niet bedoeld in 7°);	N/A
9°) de dividenden ontvangen van een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in artikel 195 en volgende en in artikel 286 en volgende van de wet van 19 april 2014 betreffende de instellingen voor alternatieve collectieve belegging en hun beheerders, die als enig doel heeft de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen "vastgoed" bedoeld in artikel 183, para. 1, 3° van deze wet, een gereguleerde vastgoedvennootschap of een gespecialiseerde vastgoedbelegging voor zover de ontvangen dividenden zelf afkomstig zijn van één van de inkomsten bedoeld in de nummers 1°) , 2°) , 4°) en 7°);	N/A
10°) alle andere inkomsten of opbrengsten.	N/A

\* \*

Wij vragen u om onderhavig jaarverslag, de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020 en de bestemming van het resultaat goed te keuren. Wij zouden het ten eerste op prijs stellen indien u ons, alsook de Commissaris, kwijting verleent voor ons beheer gedurende het afgelopen boekjaar.

**POLYSERVE**

**Naamloze Vennootschap**

Institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die gekozen heeft voor het statuut van Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds conform het Koninklijk Besluit van 09 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF)

Woluwelaan 58 – 1200 Brussel

KBO 0444.997.792 – RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling)

Brussel, 10 mei 2021.

De Raad van Bestuur

DocuSigned by:

*Jean Kotarakos*

0DF9BBADC4214BF...

Jean KOTARAKOS  
Bestuurder

DocuSigned by:

*Françoise Roels*

85002F347F774B2...

Françoise ROELS  
Bestuurder





## **Polyserve NV**

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 - Jaarrekening

## Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Polyserve NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 - Jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Polyserve 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 10 juni 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. 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 Polyserve NV voor de eerste maal uitgevoerd gedurende de huidige verslagperiode.

### 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 2020 omvat, alsook de resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor de op die datum afgesloten en toelichtingen, die een overzicht van de voornaamste waarderingsregels en andere toelichtingen bevatten, met een balanstotaal van 10 124 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 141 (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 2020 alsook van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke 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.

#### Paragraaf inzake een overige aangelegenheid

De jaarrekening over het vorige boekjaar werd gecontroleerd door een andere commissaris die hierover een verklaring zonder voorbehoud heeft afgeleverd.

#### 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 de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, 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 de met governance belaste personen 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.

## Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, 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 alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van 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 een afwijking van materieel belang bevat, 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.

### 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.

### 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 mede 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.

Getekend te Zaventem.

### De commissaris

**Digitally signed by**  
Rik Neckebroeck  
**DocuSign**  
3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)  
Signing Time: 10-Jun-2021 | 15:24 CEST  
C: BE  
Issuer: Citizen CA

### 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