

Nr.: 0426.184.049

C 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: COFINIMMO NV

Rechtsvorm¹: Naamloze vennootschap

Adres: Woluwelaan Nr.: 58 Bus:

Postnummer: 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Franstalige

Internetadres²: <http://www.cofinimmo.com>

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer 0426.184.049

DATUM 09/01/2023 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in K EURO³ goedgekeurd door de algemene vergadering van 10/05/2023

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2022 tot 31/12/2022

Vorig boekjaar van 01/01/2021 tot 31/12/2021

De bedragen van het vorige boekjaar zijn /zijn niet⁴ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt. Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van⁵ : Koninklijk Besluit van 13 juli 2014

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening²:

Totaal aantal neergelegde bladen : 62

Handtekening
(naam hoedanigheid)
Jean KOTARAKOS
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Jean-Pierre HANIN
Bestuurder

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

² Facultatieve vermelding.

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

⁴ Schrappen wat niet van toepassing is.

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

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

LIJST VAN BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Françoise ROELS Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 12/05/2021 – GAV 2025
Jean-Pierre HANIN Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 11/05/2022 – GAV 2026
Jean KOTARAKOS Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 11/05/2022 – GAV 2026
Jacques VAN RIJCKEVORSEL Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur 12/05/2021 - GAV 2025
Olivier CHAPELLE Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - GAV 2024
Xavier DE WALQUE Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - GAV 2024
Maurice GAUCHOT Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - GAV 2024
Benoit GRAULICH Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 08/05/2019 – GAV 2023
Diana MONISSEN Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - GAV 2024
Inès ARCHER-TOPER Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 12/05/2021 - GAV 2025
Kathleen VAN DEN EYNDE Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 08/05/2019 – GAV 2023
Anneleen DESMYTER Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 08/06/2022 - GAV 2026
Michael ZAHN Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 11/05/2022 - GAV 2026
DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN BV Nr. : BE 0429.053.863 Gateway Building –Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, België Lidmaatschapsnr: B00025	Commissaris 13/05/2020 - GAV 2023
Vertegenwoordigd door : Rik NECKEBROECK Gateway Building –Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, België Lidmaatschapsnr: A01529	

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening **werd-/ werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

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

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

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

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

*Schrappen wat niet van toepassing is.

**Facultatieve vermelding.

INHOUDSTABEL

Staat van het globaal resultaat	5
Staat van de financiële toestand	6
Toewijzingen en afschrijvingen	7
Tabel van cashflow	8
Staat van de variaties in het eigen vermogen	9
Bijlage 1 Algemene informatie	11
Bijlage 2 Belangrijke boekhoudkundige methodes	11
Bijlage 3 Operationeel risicobeheer	17
Bijlage 4 Verwervingen van dochtervennootschappen en joint ventures	18
Bijlage 5 Sectorinformatie	19
Bijlage 6 Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	20
Bijlage 7 Netto herdecoratiekosten	21
Bijlage 8 Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	21
Bijlage 9 Technische kosten	22
Bijlage 10 Commerciële kosten	22
Bijlage 11 Beheerkosten	22
Bijlage 12 Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	23
Bijlage 13 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23
Bijlage 14 Ander resultaat op portefeuille	24
Bijlage 15 Financiële inkomsten	24
Bijlage 16 Netto interestkosten	24
Bijlage 17 Andere financiële kosten	25
Bijlage 18 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	25
Bijlage 19 Inkomstenbelasting	25
Bijlage 20 Resultaat per aandeel	25
Bijlage 21 Goodwill	27
Bijlage 22 Vastgoedbeleggingen	28
Bijlage 23 Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34
Bijlage 24 Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	34
Bijlage 25 Financiële instrumenten	35
Bijlage 26 Vorderingen van financiële leasing	46
Bijlage 27 Activa bestemd voor verkoop	46
Bijlage 28 Kortlopende handelsvorderingen	47
Bijlage 29 Belastingvorderingen en andere vlottende activa	47
Bijlage 30 Overlopende rekeningen - Activa	47
Bijlage 31 Voorzieningen	48
Bijlage 32 Uitgestelde belastingen	48
Bijlage 33 Handelsschulden en andere kortlopende schulden	48
Bijlage 34 Overlopende rekeningen - Passiva	48
Bijlage 35 Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	49
Bijlage 36 Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	49
Bijlage 37 Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	49
Bijlage 38 Rechten en verplichtingen buiten balans	50
Bijlage 39 Investeringsverbintenissen	51
Bijlage 40 Criteria en omvang van de consolidatie	51
Bijlage 41 Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	51
Bijlage 42 Betalingen gesteund op aandelen	51
Bijlage 43 Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsvereenkomst	52
Bijlage 44 Transacties met verbonden partijen	52
Bijlage 45 Gebeurtenissen na balansdatum	55
Bijlage 46 Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten	55
Bijlage 47 Macro-economische en klimaataspecten	58
Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's	59
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)	60
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	61
Sociale balans	62
Verslag van de commissaris	

Staat van het globaal resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)		2022	2021
A – Nettoresultaat			
Huurinkomsten	6	86.727	120.914
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	0	5.446
Met verhuur verbonden kosten	6	0	61
Nettohuurresultaat		86.727	126.421
Recuperatie van vastgoedkosten	7	0	347
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	2.274	18.047
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	0	-1.149
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-2.417	-19.497
Vastgoedresultaat		86.584	124.169
Technische kosten	9	-2.449	-2.288
Commerciële kosten	10	-167	-780
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-223	-2.097
Beheerkosten vastgoed	11	-15.057	-18.150
Vastgoedkosten		-17.897	-23.315
Operationeel vastgoedresultaat		68.687	100.854
Algemene kosten van de vennootschap	11	-6.453	-7.779
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		62.234	93.074
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	12	0	812
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	12	572	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13,23	44.098	4.947
Ander portefeuilleresultaat	14	-3.656	-6.677
Portefeullieresultaat		41.015	-919
Operationeel resultaat		103.249	92.155
Financiële inkomsten	15	159.186	89.601
Netto-interestkosten	16	-26.056	-24.017
Andere financiële kosten	17	-1.069	-2.405
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	246.423	109.382
Financieel resultaat		378.484	172.561
Resultaat vóór belastingen		481.733	264.717
Vennootschapsbelasting	19	-76	-3.082
Nettoresultaat		481.657	261.635
Nettoresultaat per aandeel (in EUR)		15,05	8,82
B- Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultaten-rekeningen			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen		0	0
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is beëindigd		0	0
Converteerbare obligaties		0	1.873
Overige elementen van het globaal resultaat		0	1.873
C- Globaal resultaat		481.657	263.508

Staat van de financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)		2022	2021
Vaste activa		6.028.320	5.243.957
Immateriële vaste activa	24	2.374	2.486
Vastgoedbeleggingen	4,22	1.710.322	1.520.982
Andere materiële vaste activa	24	2.178	1.772
Financiële vaste activa	25	4.218.313	3.623.577
Vorderingen van financiële leasing	26	94.816	94.948
Andere langlopende verplichtingen		184	191
Handelsvorderingen en andere vaste activa		133	0
Vlottende activa		61.472	49.387
Activa bestemd voor verkoop	27	0	0
Financiële vlottende activa		642	0
Vorderingen van financiële leasing	26	2.611	2.018
Handelsvorderingen	28	24.968	23.007
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	7.334	6.126
Kas en kasequivalenten		3.460	2.917
Overlopende rekeningen	30	22.456	15.319
Totaal Activa		6.089.792	5.293.344
Eigen vermogen		3.637.197	3.234.052
Kapitaal		1.761.872	1.698.517
Uitgiftepremies		1.015.206	994.904
Reserves		378.462	278.997
Nettoresultaat van het boekjaar		481.657	261.635
Verplichtingen		2.452.594	2.059.292
Langlopende verplichtingen		1.558.341	990.236
Voorzieningen	31	23.976	26.894
Langlopende financiële schulden	25	1.526.009	904.256
Kredietinstellingen	25	306.256	235.987
Overige	25	1.219.753	668.269
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	2.021	50.932
Uitgestelde belastingen	32	6.336	8.154
Kortlopende verplichtingen		894.253	1.069.057
Kortlopende financiële schulden	25	852.087	1.027.342
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	0	165
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	38.133	36.999
Overlopende rekeningen	34	4.033	4.552
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		6.089.792	5.293.344
Berekening van de schuldratio (x 1.000)		2022	2021
Langlopende financiële schulden		1.526.009	904.256
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	517	455
Kortlopende financiële schulden	+	852.087	1.027.342
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	38.133	36.999
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totaal schuld	=	2.416.926	1.969.232
Totaal activa		6.089.792	5.293.344
Afdekkingsinstrumenten	-	147.812	5.570
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)		5.941.979	5.287.774
Schuldratio		40,68%	37,24%

Resultaatverwerking

(x 1.000 EUR)	2022	2021
A. NETTORESULTAAT	481.657	261.635
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	-277.623	-70.995
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-99.004	-74.456
Boekjaar	-99.004	-74.456
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-190.735	-38.630
Boekjaar	-190.735	-38.630
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	-20	-51
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	12.136	42.141
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	-133.536	0
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014	-133.536	0
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - OVERIGE DAN C.	-70.498	-190.640
Dividenden	-70.110	-190.308
Winstdeelnameplan	-388	-332
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	155.888	162.277

Tabel van het kasstroomoverzicht

(x 1.000 EUR)	2022	2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2.917	1.033
Operationele activiteiten		
Nettoresultaat van de periode	481.657	261.635
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	-132.294	-61.439
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	0	-812
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van Financiële activa	-572	0
Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten	-294.526	-119.146
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	-18.911	-9.458
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	35.354	70.781
Investeringsactiviteiten		
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-1.177	-1.466
Verwervingen in vastgoedbeleggingen	-27.789	-51.184
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-16.708	-14.682
Verwervingen van dochtervennootschappen	-86.538	-155.549
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	11.126
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Verkoop van andere activa	47	0
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	7.532	0
Vorderingen van financiële leasing	2.015	2.008
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	-126	-408
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-122.744	-210.155
Financieringsactiviteiten		
Kapitaalverhoging	0	177.850
Aankopen van eigen aandelen	-1.248	720
Verkopen van eigen aandelen	0	0
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	-134.278	-107.067
Verhoging van financiële schulden	398.502	5.152
Vermindering van de financiële schulden	-307.047	-274
Ontvangen financiële opbrengsten	159.012	90.207
Betaalde financiële kosten	-26.718	-24.828
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten – Derivaten	-351	-567
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Anderen	62	65
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	87.934	141.258
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	3.460	2.917

Staat van de variaties in het eigen vermogen

	Op 01/01/21	Netto- resultaat- verwerking	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkoop van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/21
Kapitaal	1.450.210	0	0	248.306	0	0	0	0	0	1.698.517
Uitgiftepremies	883.441	0	0	313.673	0	0	-202.211	0	0	994.904
Reserves	118.877	122.774	-171.267	0	109	0	202.211	6.294	0	278.997
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	113.884	-4.455	0	0	0	0	13.969	0	0	123.398
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boeking zoals gedefinieerd in IFRS	-28.195	-20.448	0	0	0	0	0	0	0	-48.643
Beschikbare reserve	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Niet beschikbare reserve	-1.090	-19	0	0	109	0	0	0	0	-1.000
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-3.906	0	0	0	0	0	2.033	1.873	0	0
Overgedragen resultaat	37.360	147.695	-171.267	0	0	0	186.209	4.421	0	204.418
Nettoresultaat van het boekjaar	122.774	-122.774	0	0	0	0	0	0	261.635	261.635
Total eigen vermogen	2.575.301	0	-171.267	561.979	109	0	0	6.295	261.635	3.234.052

Staat van de variaties in het eigen vermogen

	Op 01/01/22	Netto- resultaat- verwerking	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/22
Kapitaal	1.698.517	0	0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
Uitgiftepremies	994.904	0	0	50.204	0	0	-29.901	0	0	1.015.206
Reserves	278.997	261.635	-190.640	0	-1.388	0	29.901	-44	0	378.462
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	123.398	74.456	0	0	0	0	28.041	0	0	225.895
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	-48.643	38.630	0	0	0	0	-3.930	0	0	-13.944
Beschikbare reserve	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Niet-beschikbare reserve	-1.000	51	0	0	-1.388	0	0	0	0	-2.337
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	204.418	148.498	-190.640	0	0	0	5.791	-44	0	168.024
Nettoresultaat van het boekjaar	261.635	-261.635	0	0	0	0	0	0	481.657	481.657
Total eigen vermogen	3.234.052	0	-190.640	113.559	-1.388	0	0	-44	481.657	3.637.197

BIJLAGE 1 – ALGEMENE INFORMATIE

Cofinimmo nv (de 'Vennootschap') is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal, 58).

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 23.03.2023 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10.05.2023.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2021, behalve voor wat vermeld staat in bijlage 2.

BIJLAGE 2 – BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

A. Conformiteitsverklaring

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

De principes en methodes die gebruikt werden voor het opstellen van de jaarrekening zijn gelijk aan die in de jaarrekening van het boekjaar 2021.

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

B. Grondslag van opstelling

De jaarrekeningen zijn opgesteld in euro, afgerond tot het dichtstbijgelegen duizendtal. Ze worden opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de volgende activa en verplichtingen die gewaardeerd zijn aan de reële waarde: vastgoedbeleggingen, uitgegeven converteerbare obligaties, afgeleide financiële instrumenten en verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

Bepaalde financiële informatie in deze bijlagen is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in deze bijlagen enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

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

C. Omzetting van vreemde munten

Vreemde valutatransacties worden initieel erkend aan de wisselkoers op de dag van de transactie.

Op balansdatum worden de monetaire activa en verplichtingen uitgedrukt in vreemde valuta omgerekend aan de slotkoers. Wisselkoersverschillen, resulterend uit de verrekening van vreemde valuta en van de verrichtingen van monetaire activa en verplichtingen, uitgedrukt in vreemde valuta, worden in de resultatenrekeningen opgenomen als financiële opbrengst of financiële kost.

D. Financiële instrumenten

I Afgeleide financiële instrumenten

Cofinimmo gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten (voor meer details over de afgeleide financiële instrumenten, zie Bijlage 25).

a. Opname van afgeleide financiële instrumenten

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

b. Herwaardering van afgeleide financiële instrumenten

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

II Geamortiseerde kostprijs en effectieve rentemethode

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

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

III Niet langer opnemen van financiële activa/verplichtingen

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

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

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

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

IV Converteerbare obligatie¹

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

E. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

F. Projectontwikkelingen

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

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

G. Huurcontracten

I Cofinimmo NV als verhuurder

a. Types van langetermijnhuurovereenkomsten

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

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

¹ De converteerbare obligatie uitgegeven in 2016 vervalt in de loop van het jaar 2021. Er zijn geen andere identieke instrumenten aan het eind van 2021 of 2022.

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

b. Langetermijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

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

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

c. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnhuurovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing

Het bedrag, verkregen door Cofinimmo als gevolg van de overdracht van de toekomstige huurgelden, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, in de mate waarin de overdracht van de huurgelden tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd moet worden met het bedrag van de toekomstige overgedragen huren (hierna 'de verminderde waarde'). Overeenkomstig Artikel 1 690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde koper van de gebouwen geen recht hebben om de huur ervan te ontvangen.

De progressieve wedersamenstelling van de overgedragen huren zal in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' en wordt toegevoegd aan de verminderde waarde van het gebouw in de activa van de balans. Deze geleidelijke reconstitutie van de niet-verminderde waarde gebeurt op basis van de voorwaarden van de interestvoeten en de inflatie (indexatie) die van kracht waren bij de verkoop en op dit moment in de door Cofinimmo verworven prijs zaten voor de overgedragen vorderingen.

De variaties in de verminderde reële waarde van het gebouw zullen afzonderlijk in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens onderstaande formule:

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

waarbij:

VW: verminderde reële waarde van het gebouw (i.e. het resultaat van de twee voorgaande alinea's);

NVW: niet-verminderde reële waarde van het gebouw (t.t.z. mochten de toekomstige huurgelden niet overgedragen zijn en zoals berekend door de onafhankelijke deskundigen in functie van de marktomstandigheden bij elke afsluiting);

Gecumuleerde variatie: Gecumuleerde variatie van de niet-verminderde reële waarde sinds het begin van de overdracht van de toekomstige huurgelden.

II Cofinimmo NV als huurder

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

a. Leaseverplichting

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

b. Gebruiksrecht

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

H. Andere vaste activa

I Vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

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

III Afschrijving

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

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

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

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering ('Impairment')

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

VI Financiële vaste activa – beleggingen

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

I. Vorderingen van financiële leasing en Publiek-Private vastgoedsamenwerkingen

I Vorderingen van financiële leasing

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

II Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

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

J. Kas en kasequivalenten

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

K. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

III Terugkoop van aandelen

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

IV Dividenden

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

V Inbreng van de bedrijfstak kantoren in Cofinimmo Offices

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

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

L. Andere langlopende financiële verplichtingen

'Andere langlopende financiële verplichtingen' omvatten voornamelijk de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten onderschreven door Cofinimmo. Cofinimmo kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'Andere langlopende financiële verplichtingen'.

M. Voordelen voor het personeel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N. Voorzieningen

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

O. Handels-en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

P. Operationele opbrengsten

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

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

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

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

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

Q. Operationele kosten

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

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

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

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

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

IV Financieel resultaat

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

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

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

R. Belasting op het resultaat

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

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

S. Exit Taks en uitgestelde belastingen

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

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

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

T. Aandelenopties

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

U. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmo-portefeuille wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze waardering van de onafhankelijke 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. Van haar kant voert Cofinimmo, parallel met de opdracht van de onafhankelijke deskundigen, een waardering van haar activa uit met het oog op het verdere gebruik ervan door haar teams.. De portefeuille wordt in de geconsolideerde rekeningen van de groep geboekt tegen de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt bepaald (zie Bijlage 22). Er wordt op gewezen dat op

20.12.2022 in Nederland een nieuwe wet is gestemd waarbij de registratierechten met ingang van 01.01.2023 algemeen worden verhoogd van 8 % naar 10,4 %. Als gevolg van deze nieuwe wet hebben de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij de bepaling van de reële waarde per 31.12.2022 rekening gehouden met registratierechten ten belope van 10,4 %.

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting gegeven op de gevolgen van het coronavirus (COVID-19), en wordt niet langer rekening gehouden met een 'materiële waarderingsonzekerheid' (zoals gedefinieerd door de RICS-normen). Niettemin vermeldt het verslag van sommige onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting op de marktomstandigheden (waaronder de situatie in Oekraïne, de volatiliteit van de huidige markten, de wereldeconomie en de activiteit op de vastgoedmarkt).

II Financiële instrumenten

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

III Transacties

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

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

IV Reële waarde van deelnemingen

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

BIJLAGE 3 – OPERATIONEEL RISICIBEHEER

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

Cofinimmo beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een clausule waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse aan een extern ratingbureau gevraagd. Aan huurders die niet tot de overheidssector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,060 % van de totale omzet voor de periode 1996-2022. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een hervervuuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen die de onderhouds- en herstellingskosten bepalen. Deze kosten worden opgevolgd door het team dat de gebouwen beheert, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- het leegstandsniveau van de kantoorgebouwen en het huurdersverloop die de uitgaven voor de onverhuurde oppervlakten, de verhuurkosten, de kosten voor renovaties, de kortingen verleend aan nieuwe klanten, enz. bepalen. Het actieve commerciële portefeuillebeheer beoogt het minimaliseren van deze kosten.

De gebouwen voor de gezondheidszorg en het distributienet zijn bijna volledig bezet. De eerstgenoemde worden verhuurd aan exploitantengroepen waarvan de kredietwaardigheid jaarlijks wordt geanalyseerd.

De laatste worden verhuurd aan grote bedrijven. De scenario's van hervervuuring of reconversie aan het einde van de huurovereenkomst worden zorgvuldig geanalyseerd en tijdig voorbereid. Kleinere eigendommen die deel uitmaken van de distributienetten worden verkocht wanneer de huurder ze verlaat.

De bouw- en renovatieprojecten worden voorbereid en gecontroleerd door het Project Managementteam van Cofinimmo om ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet Cofinimmo een beroep op externe specialisten in projectbeheer.

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 2.311,18 miljoen EUR1 tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 2.499,59 miljoen EUR op 31.12.2022, grondwaarde inbegrepen.

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

¹ Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker, noch deze met betrekking tot financiële leasing.

BIJLAGE 4 – VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

Niet van toepassing

BIJLAGE 5 – SECTORINFORMATIE

RESULTATENREKENING

	Kantoren										Distributie-netwerken		Zorgvastgoed				Niet toegewezen bedragen		Totaal	
	Brussel CBD		Brussel		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		België		Frankrijk		België		2022	2021	2022	2021
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021				
Netto huurresultaat	0	14.987	0	17.604	0	5.437	0	3.899	0	6.403	1.463	343	9.874	8.201	75.390	64.039	0	0	86.727	120.914
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	0	17.510	0	15.563	0	5.141	0	3.726	0	6.929	-1.182	-754	9.857	8.156	75.074	62.732	-5	0	83.744	119.003
Beheerkosten vastgoed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15.057	-18.150	-15.057	-18.150
Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.453	-7.779	-6.453	-7.779
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	0	0	0	459	0	0	0	207	0	0	0	0	0	0	0	146	572	0	572	812
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0	20.654	0	-3.058	0	-4.262	0	1.493	0	-5.934	27	-58	-1.073	-1.320	45.144	-2.568	0	0	44.098	4.947
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.656	-6.677	-3.656	-6.677
Operationeel resultaat	0	38.164	0	12.964	0	879	0	5.426	0	995	-1.155	-812	8.784	6.836	120.218	60.310	-24.598	-32.607	103.249	92.155
Financieel resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	378.484	172.561	378.484	172.561
Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-76	-3.082	-76	-3.082
NETTO RESULTAAT	0	38.164	0	12.964	0	879	0	5.426	0	995	-1.155	-812	8.784	6.836	120.218	60.310	353.810	136.872	481.657	261.635
BALANS																				
Activa																				
Vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.954	29.873	189.220	148.870	1.491.147	1.342.239	0	0	1.710.322	1.520.982
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.379.470	3.772.362	4.379.470	3.772.362
TOTAAL ACTIVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.954	29.873	189.220	148.870	1.491.147	1.342.239	4.379.470	3.772.362	6.089.792	5.293.344
Eigen vermogen en Verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigen vermogen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.637.197	3.234.052	3.637.197	3.234.052
Verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.452.594	2.059.292	2.452.594	2.059.292
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.089.792	5.293.344	6.089.792	5.293.344

De kantoren zijn op 29 oktober 2021 ingebracht als bedrijfstak (zie toelichting 2, afdeling K.V. hierboven), hetgeen de daling van de saldi tussen 2021 en 2022 verklaart.

BIJLAGE 6 – HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

(x € 1.000)	2022	2021
Huurinkomsten	86.727	120.914
Huurinkomsten	87.825	125.384
Potentiële brutohuurinkomst ²	87.829	131.777
Huurleegstand ³	-4	-6.394
Huurkortingen	-997	-3.763
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-101	-714
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ⁴	0	8
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	5.446
Met verhuur verbonden kosten	0	60
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	0	54
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	-23
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	29
TOTAAL	86.727	126.421

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

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

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

De rubrieken "Huuropbrengsten" en "Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren" zijn gedaald als gevolg van de overdracht van de kantooractiviteiten op 28 oktober 2021.

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige en wordt hernomen in de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens de proportie vermeld in Bijlage 2. Het betreft een niet-recurrente post, die immers afhankelijk is van de hypothesen van de deskundige met betrekking tot de vastgoedmarktvoorwaarden.

Totale huurinkomsten

Wanneer een huurcontract wordt geclassificeerd als een financiële leasing, wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat Cofinimmo in de plaats een vordering van financiële leasing heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in 'kapitaal' en 'interessen': het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de vorderingen van financiële leasings in het bezit van Cofinimmo afgeboekt, het interestgedeelte wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Bijgevolg gaat alleen het interestgedeelte via de resultatenrekeningen.

Totaalbedrag van de inkomsten uit de gebouwen in het bezit van Cofinimmo krachtens de gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten

(x € 1.000)	2022	2021
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	86.727	120.914
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	6.011	5.748
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	2.015	2.008
TOTAAL	94.753	128.670

² De potentiële brutohuurinkomst stemmen overeen met de som van de effectief ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

³ De huurleegstand wordt berekend op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.

⁴ De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekening opgenomen.

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Gewone verhuringen	1.425.457	1.324.080
Op minder dan één jaar	83.015	78.959
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	83.015	76.063
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	83.015	76.063
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	83.001	75.872
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	83.001	75.671
Op meer dan vijf jaar	1.010.411	941.452
Financiële leasing	202.038	96.966
Op minder dan één jaar	4.714	2.018
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.565	2.101
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.512	2.187
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.508	2.283
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.629	2.381
Op meer dan vijf jaar	179.110	85.996
TOTAAL	1.627.495	1.421.046

BIJLAGE 7 – NETTO HERDECORATIEKOSTEN⁵

(x € 1.000)	2022	2021
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur ⁵	0	1.149
Recuperatie van vastgoedkosten	0	-347
TOTAAL	0	802

BIJLAGE 8 – HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN

(x € 1.000)	2022	2021
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.274	18.047
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	201	258
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.073	17.789
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.417	-19.497
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-223	-754
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.194	-18.744
TOTAAL	-143	-1.451

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

⁵ Volgens bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie 'Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.

⁶ De kosten op wederinstandstelling, min de kosten op huurschade worden volgens hun aard op niet-regelmatige wijze gemaakt tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar.

BIJLAGE 9 – TECHNISCHE KOSTEN

(x € 1.000)	2022	2021
Recurrente technische kosten	1.287	746
Herstellingen	1.189	617
Verzekeringspremies	98	129
Niet-recurrente technische kosten	1.162	1.542
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)	1.210	1.547
Schadegevallen	-48	-5
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-55	-93
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	8	88
TOTAAL	2.449	2.288

BIJLAGE 10 – COMMERCIELE KOSTEN

(x € 1.000)	2022	2021
Makelaarscommissies	0	214
Publiciteit	0	1
Diverse erelonen en andere deskundigen	167	565
TOTAAL	167	780

BIJLAGE 11 – BEHEERKOSTEN

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

Beheerkosten vastgoed

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

Het beheer van de portefeuille wordt intern uitgevoerd.

Algemene kosten van de vennootschap:

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

(x 1.000 EUR)	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten		TOTAAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Kosten van de zetel	2.510	1.804	1.076	773	3.586	2.577
Erelonen betaald aan derde partijen	4.281	3.918	1.835	1.679	6.116	5.597
Recurrente	3.368	2.871	1.443	1.230	4.812	4.102
Niet-recurrente	913	1.047	391	449	1.304	1.495
Public relations, communicatie en publiciteit	562	416	241	178	802	594
Personeelskosten	6.377	10.688	2.733	4.581	9.110	15.268
Bezoldigingen	3.480	7.871	1.492	3.373	4.972	11.245
Sociale zekerheid	1.632	1.581	699	678	2.331	2.259
Pensioenen en andere uitkeringen	1.265	1.235	542	529	1.807	1.765
Taksen en wettelijke kosten	1.327	1.325	569	568	1.896	1.893
TOTAAL	15.057	18.150	6.453	7.779	21.510	25.929

De honoraria van de vastgoeddeskundigen voor 2022 bedragen 388.267 EUR (excl. BTW) en omvatten zowel terugkerende als eenmalige vergoedingen. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

Groepsverzekering

De groepsverzekering die Cofinimmo afsloot voor haar medewerkers en Directieleden houdt de volgende verstrekkingen in:

- betaling van een kapitaal 'Leven' ten gunste van de aangeslotene in geval van leven op datum van de pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' ten gunste van de begunstigde in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de datum van de pensionering;
- betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige niet-professioneel gerelateerde ziekte;
- premievrijstelling in dezelfde gevallen.

Ter bescherming van de werknemers voorziet de Wet van 18.12.2015, die beoogt de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen te waarborgen en het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen te versterken, dat voor de medewerkers van Cofinimmo een minimumrendement op het gedeelte 'Leven' van de premies gewaarborgd is.

Dit minimumrendement bedraagt 3,75% van de bruto premies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25% van de premies (ZT) voor de patronale bijdragen tot 31.12.2015. Sinds 2016 daalde het door de wet opgelegde minimumrendement voor aanvullende pensioenen tot 1,75%.

De door de verzekeraar gewaarborgde rente bedraagt 0,1 %. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken.

Emolumenten van de commissaris

De vaste emolumenten van de Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 173.825 EUR (excl. btw). De honoraria van de Groep Deloitte voor non-audit diensten bedroegen 130.020 EUR (excl. btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten en andere diensten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De Commissaris bevestigt dat de regel van '70 % (art. 133/2, § 1 W. Venn.)' werd gerespecteerd voor het jaar 2022.

(x € 1.000)	2022	2021
Emolumenten van de Commissaris	235	243
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	174	178
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	62	65
Andere attesteringsopdrachten	62	65
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris	68	55
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	68	55
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	68	55
TOTAAL	304	298

BIJLAGE 12 – RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA

(x € 1.000)	2022	2021
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	0	11.123
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	0	-10.315
Reële waarde van de vervreemde activa	0	-10.573
Herziening van het effect van de reële waarde van geschatte transactiekosten en vergoedingen die voortvloeien uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	258
SUBTOTAAL	0	808
Verkoop van andere niet-financiële activa	572	0
Netto verkoop van andere niet-financiële activa	572	0
Overige	0	4
SUBTOTAAL	572	4
TOTAAL	572	812

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren.

BIJLAGE 13 – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x € 1.000)	2022	2021
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	53.409	46.166
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.311	-41.219
TOTAAL	44.098	4.947

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de gebouwen wordt voorgesteld in Bijlage 23.

BIJLAGE 14 – ANDER RESULTAAT OP PORTEFEUILLE

(x € 1.000)	2022	2021
Variatie in uitgestelde belastingen	1.040	-825
Terugname van niet-ervallen verschuldigde huren	-3.888	-5.839
Overige	-808	-13
TOTAAL	-3.656	-6.677

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

BIJLAGE 15 – FINANCIËLE INKOMSTEN

(x € 1.000)	2022	2021
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	6.011	5.748
Netto meerwaarden op de verkoop van financiële leasevorderingen en dergelijke	0	0
Ontvangen interesten en dividenden	153.001	80.518
Overige financiële inkomsten ⁷	175	3.335
TOTAAL	159.186	89.601

BIJLAGE 16 – NETTO-INTERESTKOSTEN

(x € 1.000)	2022	2021
Nominale interesten op leningen	17.570	11.211
Bilaterale leningen - vlottende rente	2.173	2.993
Handelspapier - vlottende rente	3.202	-2.004
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	11	8
Obligaties - vaste rente	12.183	10.330
Converteerbare obligaties	0	-116
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	2.229	1.639
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	6.508	6.447
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	6.508	6.447
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.942	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.942	0
Andere interestkosten⁸	1.692	4.720
TOTAAL	26.056	24.017

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,22% (2021 : 1,14%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,02% (2021: 0,84%). Dit percentage kan worden opgesplitst in 0,00 % (2021 : -0,07%) dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,02% (2021: 0,91) voor de leningen aan gearmorteerde kostprijs.⁹Cofinimmo bezit geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

⁷ Het bedrag van 2021 omvatte niet-recurrente ontvangsten van minder dan 2 miljoen EUR die tijdens het eerste halfjaar zijn geboekt en die verbonden zijn aan ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura van 08.04.2021, ter compensatie van de toekenning van een recht op volledig dividend voor de aandelen die op deze data zijn uitgegeven.

⁸ Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

⁹ De interesten op leningen aan gearmorteerde kostprijs (2022 : 21.491 KEUR / 2021 : 17.686 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2022 : 4.566 KEUR / 2021 : 6.331 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

BIJLAGE 17 – ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(x € 1.000)	2022	2021
Bankkosten en andere commissies	505	2.034
Rente op intercompany vorderingen	561	338
Overige	3	33
TOTAAL	1.069	2.405

BIJLAGE 18 – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(x € 1.000)	2022	2021
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	191.046	38.573
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ¹⁰	191.046	38.630
Converteerbare obligaties	0	-57
Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa	55.377	70.809
Negatieve variaties in effecten	-121.926	-36.671
Positieve variaties in effecten	177.303	107.480
Overige	0	0
TOTAAL	246.423	109.382

BIJLAGE 19 – INKOMSTENBELASTINGEN

(x € 1.000)	2022	2021
Resultaat vóór belastingen	481.733	264.717
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-481.733	-264.717
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	1.439	4.198
Belasting aan het tarief van 25,00%	360	1.050
Overige	-284	2.032
TOTAAL	76	3.082

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

BIJLAGE 20 – RESULTAAT PER AANDEEL

(in EUR)	2022	2021
Netto resultaat van de periode	481.657.326	261.635.022
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	32.000.642	29.655.292
Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel	13,77	8,85
Portefeuilleresultaat per aandeel	1,28	-0,03
Netto resultaat per aandeel	15,05	8,82

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de periode van 481.657.326 KEUR (2021:261.635.022 KEUR) en op een aantal van 32.000.642 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2022 (2021: 29.655.292).

¹⁰ De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van KEUR 200.100 KEUR (2021 : 38.902 KEUR) en een kost van 9.054 KEUR (2021: 272 KEUR)

Dividend per aandeel

(in EUR)	2023	2022
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	203.646.155	190.308.084
Bruto dividend per gewoon aandeel	6,20	6,00
Netto dividend per gewoon aandeel	4,34	4,20

Voor het boekjaar 2022 zal een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,34 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 203.646.154,80 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2023. Het aantal aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2022 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 32.846.154.

De Raad van Bestuur stelt het recht op dividend voor de overige 31.575 eigen aandelen te annuleren.

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

Aandelen

	Gewone aandelen	
	2022	2021
Aantal		
Aantal aandelen (A)		
OP 01.01	31.695.481	27.061.917
Kapitaalverhoging	1.182.248	4.633.564
OP 31.12	32.877.729	31.695.481
Eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo (B)		
OP 01.01	37.123	45.084
Eigen aandelen (verkocht/ aangekocht) netto	-5.548	-7.961
OP 31.12	31.575	37.123
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
OP 01.01	31.658.358	27.016.833
OP 31.12	32.846.154	31.658.358

Aandelencategorieën

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

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2022. De gewone aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels.

Aandelen in bezit van Cofinimmo: op 31.12.2022 bezat Cofinimmo 31.575 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2021: 37.123).

Overeenkomstig de Wet van 14.12.2005 inzake de afschaffing van de aandelen aan toonder, zoals gewijzigd bij de Wet van 21.12.2013, is de Vennootschap overgegaan tot de verkoop van de fysieke aandelen die nog in omloop waren. Haar Commissaris heeft een verslag overgemaakt dat de conformiteit van de gevolgde procedure voor de verkoop attesteert.

Toegestaan kapitaal

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

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

- 804.800.000 EUR, zijnde 50% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld, met de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap,
- 321.900.000 EUR, zijnde 20% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend
- 160.900.000 EUR, zijnde 10% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 voor :
 - kapitaalverhogingen door inbreng in natura,

- b) kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht of hun recht van onherleidbare toewijzing uit te oefenen, of
- c) elke andere vorm van kapitaalverhoging, met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging in geen geval mag worden verhoogd met een bedrag dat hoger is dan EUR 1.160.000.000, zijnde het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen in verband met het toegestane kapitaal.

Op de afsluitingsdatum van dit document heeft de raad van bestuur gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van :

1. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap WZC Orroir voor een bedrag van 2.139.953,75 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 2.384.455,15 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 09.05.2022 ;
2. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een keuzedividend voor een bedrag van 27.658.954,46 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 28.702.987,54 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 07.06.2022 ;
3. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen van WZC VILLA BATAVIA BV voor een bedrag van 11.882.362,08 EUR (vergezeld van een bruto uitgiftepremie van 7.049.201,46 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 15.12.2022 ; en
4. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een gebouw voor een bedrag van 21.673.750,38 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 12.417.087,25 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 22.12.2022.

De Raad van Bestuur wordt speciaal gemachtigd, voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 15.01. 2020, voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te vervreemden (zelfs over the counter) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de beurs op de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de beurs op de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, in onderpand nemen), zonder dat Cofinimmo op enig ogenblik meer dan 10% van het totaal van de uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2022, en op de datum van afsluiting van dit document, bezat Cofinimmo 31.575 eigen aandelen.

BIJLAGE 21 – GOODWILL

Niet van toepassing

BIJLAGE 22 – VASTGOEDBELEGGINGEN

(x € 1.000)	2022	2021
Gebruiksrecht vastgoedbeleggingen	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.650.154	1.488.505
Projectontwikkelingen	60.168	32.477
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0
TOTAAL	1.710.322	1.520.982
Gebruiksrecht vastgoedbeleggingen	2022	2021
Op 01.01	0	0
Gebruiksrecht	0	0
Variaties in de reële waarde	0	0
Op 31.12	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2022	2021
Op 01.01	1.488.505	2.286.468
Gekapitaliseerde uitgaven	8.687	959
Verwervingen ¹¹	96.782	349.681
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	11.843	7.299
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	0	-77.041
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	0	-9.459
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	5.446
Overdracht van bedrijfstak	0	-1.080.423
Variaties in de reële waarde	44.336	5.573
Op 31.12	1.650.154	1.488.505
Ontwikkelingsprojecten	2022	2021
Op 01.01	32.477	50.932
Investerings	12.702	14.803
Verwervingen ¹¹	27.070	17.720
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-11.843	-7.299
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	0	-856
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Overdracht van bedrijfstak	0	-42.459
Variaties in de reële waarde	-238	-363
Op 31.12	60.168	32.477
Vaste activa voor eigen gebruik	2022	2021
Op 01.01	0	6.418
Investerings	0	338
Overdracht van bedrijfstak	0	-6.493
Variaties in de reële waarde	0	-263
Op 31.12	0	0

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.

¹¹ Verwervingen omvatten vastgoed dat verworven werd in contanten, in ruil voor aandelen of als gevolg van fusies.

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

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

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

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

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

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

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

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield, de Crombrugge & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux) die betrokken zijn bij de periodieke waardebeoordeling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%.

In de loop van 2016 hebben dezelfde deskundigen dit percentage grondig geherevalueerd op basis van de recente transacties. Als gevolg van deze herevaluatie werd dit percentage behouden op 2,5%.

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

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

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2022 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 292,0 miljoen EUR of 8,09 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevakstelsel, 7,96 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 587 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.371,62 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 8,05 % zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de geconsolideerde cijfers van de groep.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen buiten België gelegen, variëren als volgt :

- voor transacties met betrekking tot de zorgvastgoed gelegen in Frankrijk, wordt 6,20 % of 6,90 % verwervingskosten ingehouden, afhankelijk van het departement waarin het actief is gelegen en 1,80 % voor de activa van minder dan vijf jaar oud. Een extra belasting van 0,60 % wordt toegepast op overdrachtsrechten voor activa in Île-de-France ;

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

(x € 1.000)	31.12.2022	31.12.2021
Soort activa¹²	Niveau 3	Niveau 3
Kantoren	0	0
Antwerpen	0	0
Brussel CBD	0	0
Brussel Gedecentraliseerd	0	0
Brussel Periferie/Satellieten	0	0
Andere regio's	0	0
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	0	0
Zorgvastgoed	1.680.367	1.491.109
België	1.460.226	1.342.239
Frankrijk	166.470	148.870
Zorgvastgoed in ontwikkeling	53.671	0
Distributienetwerken¹³	29.954	29.873
België	23.458	23.391
Distributienetwerken in ontwikkeling	6.496	6.482
Totaal	1.710.322	1.520.982

Gebruikte waarderingsmethodes

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

Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde

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

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

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

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

Methode van de vergelijkbare marktgegevens

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

Methode van de restwaarde

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

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2022 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

Zelfs indien de toekomstige verkoopprijs van een gebouw gekend is op de datum van de waardebepaling, wordt het gebouw aan de reële waarde gewaardeerd.

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

Tijdens het jaar 2022 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2022 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

¹² 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.

¹³ Twee activa zijn per 30.09.2021 aan deze sector toegewezen: de grondreserve Tenreuken in Brussel en het commissariaat van de federale politie te Kroonveldlaan 30 in Dendermonde.

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

Reële waarde op 31/12/2021	1.520.982
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	44.098
Verwervingen	123.852
Uitbreidingen/herontwikkelingen	0
Investeringsen	21.389
Terugname van overgedragen huren	0
Overdracht van bedrijfstak	0
Verkopen	0
Reële waarde op 31/12/2022	1.710.322

Kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op niet-observeerbare gegevens (niveau 3)

De kwantitatieve informatie in deze tabellen is afkomstig uit verschillende verslagen van de onafhankelijke vastgoedgeskundigen. De gegevens hierna zijn de uiterste waarden en het gewogen gemiddelde van de hypothesen die gebruikt worden bij de vaststelling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De laagste actualisatievoet worden toegepast op uitzonderlijke toestanden.

(x 1.000 EUR)

Soort activa	Reële waarde op 31.12.2022	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2022	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2021
ZORGVASTGOED	1.680.367				
België	1.460.226	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	64 - 236 (142) EUR/m ²	62 - 275 (138) EUR/m ²
			Actualisatievoet	3,90 % - 8,95 % (5,46)	3,67 % - 7,77 % (5,16)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	4,86 % - 10,64 % (7,42 %)	4,65 % - 10,52 % (7,28 %)
			Inflatievoet	2,00 % - 2,40 % (2,29)	1,75 % - 2,00 % (1,82)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	64 - 251 (148) EUR/m ²	62 - 275 (142) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,73 % - 8,95 % (5,22)	3,47 % - 8,02 % (5,07)
Frankrijk	166.470	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	79 - 245 (161) EUR/m ²	79 - 245 (152) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,00 % - 7,00 % (4,13)	4,00 % - 7,00 % (4,07)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	5,00 % - 10,00 % (6,18 %)	5,00 % - 6,75 % (6,28 %)
			Inflatievoet	3,15 % - 3,15 % (3,15)	0,6 % - 1,57 % (0,87 %)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	79 - 245 (161) EUR/m ²	79 - 245 (152) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,78 % - 42,02 % (7,16 %)	4,99 % - 42,02 % (8,29 %)
ZORGVASTGOED IN ONTWIKKELING	53.671	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	111 - 167 (136) EUR/m ²	111 - 167 (147) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,00 % - 5,50 % (4,29)	4,00 % - 4,70 % (4,3 %)
			Kosten bij voltooiing		¹⁴
			Inflatievoet	2,00 % - 3,15 % (2,49)	0,6 % - 0,6 % (0,6 %)
DISTRIBUTIENET WERKEN	29.954				
België	23.458	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)		
			Kapitalisatievoet		
Distributienetwerken in ontwikkeling	6.496	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)		
TOTAAL	1.710.322				

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

Een toename met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 112.638 KEUR. Een daling met 10% van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 117.631 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 133.523 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 165.879 KEUR.

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

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m² per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

Voor de vastgoedbeleggingen in aanbouw wordt de reële waarde beïnvloed door het al dan niet respecteren van het budget en van de duurtijd van de verwezenlijking, initieel voorzien in het project.

Waarderingsproces

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

De onafhankelijke externe deskundigen worden aangesteld voor een periode van drie jaar, na goedkeuring door de Raad van Bestuur en het Auditcomité en onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA. De selectiecriteria omvatten de marktkennis, de reputatie, de onafhankelijkheid en de toepassing van de beroepsnormen.

¹⁴ De kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn specifiek voor elk project (bedragen en vorderingsstaat).

De externe deskundigen bepalen

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

De weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens:

De DCF-methode wordt toegepast voor de sectoren zorgvastgoed en vastgoed van distributienetten. Voor deze wordt:

- De resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet opgenomen via de verdisconteringsvoet en kapitalisatierentevoet bij vertrek (exit yield), inclusief een factor van veroudering van het gebouw. In alle gevallen is deze resterende economische levensduur op zijn minst gelijk aan de resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst
- De langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) voor gebouwen bestemd voor woon-zorgcentra nul omdat al deze activa volledig worden verhuurd aan één huurder (exclusief antennes).

De activeringsmethode wordt toegepast voor alle sectoren. Voor deze wordt:

- De resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet erkend door de gebruikte kapitalisatierentevoet, inclusief een factor van veroudering van het gebouw.
- De langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) over het algemeen nul voor alle activa in uitbating in de beoordeelde portefeuilles. Indien van toepassing, worden enkele leegstand gerelateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen.
- De hypothesen die voor de 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.

Overdracht van huurvorderingen

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

Ter herinnering:

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

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

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

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

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

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

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

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

BIJLAGE 23 – UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN

(x € 1.000)	2022	2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	44.336	5.573
Ontwikkelingsprojecten	-238	-363
Vaste activa voor eigen gebruik	0	-263
Activa aangehouden voor verkoop	0	0
TOTAAL	44.098	4.947

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

BIJLAGE 24 – IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(x € 1.000)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2022	2021	2022	2021
Op 01.01	2.486	2.172	1.772	1.422
Verwervingen	547	899	1.390	1.116
Informaticasoftware	547	899	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	630	567
Gebruiksrechten volgens IFRS 16	0	0	760	549
Afschrijvingen	-660	-583	-1.013	-579
Informaticasoftware	-660	-583	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	-362	-272
Gebruiksrechten volgens IFRS16	0	0	-651	-306
Uitgebruiknames	0	-1	32	-187
Informaticasoftware	0	-1	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	32	0
Gebruiksrechten volgens IFRS16	0	0	0	-187
Op 31.12	2.374	2.486	2.178	1.772

De immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa zijn uitsluitend vaste activa voor eigen gebruik.

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- Meubilair: 10% tot 12,5%
- Informatica-apparatuur: 25%-33%
- informaticasoftware: 25%

De afschrijving van software kan echter worden gespreid over een langere periode die overeenkomt met de waarschijnlijke gebruiksperiode en met de mate van verbruik van de economische voordelen die aan het actief verbonden zijn.

BIJLAGE 25 – FINANCIËLE INSTRUMENTEN

A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

De IFRS 9 norm definieert drie hoofdcategorieën in termen van classificatie van financiële activa en verplichtingen, d.w.z. aangeduid als 'aangewezen aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat', 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' en 'gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'. IFRS 9 definieert ook twee andere classificatiecategorieën: 'aangewezen aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat' en 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat'.

De waardevermindering van financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en leasingvorderingen, leidt de initiële toepassing van het verwachte kredietverliesmodel in overeenstemming met IFRS 9, tot een snellere opname van kredietverliezen in vergelijking met het patroon van kredietverliezen opgelopen in overeenstemming met IAS 39. Gezien de relatief kleine bedragen aan handelsvorderingen en financiële leases, gecombineerd met laag kredietrisico, heeft dit geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo.

(x € 1.000)						
31/12/2022	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Aangehouden voor transactie doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan gemortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIELE VASTE ACTIVA	1.961.689	147.170	2.204.454	4.338.150	0	
Afgeleide instrumenten		147.170		147.170	0	
Deelnemingen	1.961.689			1.961.689		Niveau 3
Kredieten en vorderingen			2.204.454	2.229.291	0	
Leningen aan verbonden vennootschappen			2.109.454	2.109.454	0	Niveau 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			94.816	119.653	0	Niveau 2
Andere langlopende vorderingen			184	184	0	Niveau 2
FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA		642	31.039	32.365	0	
Afgeleide instrumenten		642		642	0	
Kredieten en vorderingen			27.579	28.263	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			2.611	3.294	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			24.968	24.968	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			3.460	3.460		Niveau 2
TOTAAL	1.961.689	147.812	2.235.493	4.370.515	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	1.504	1.519.600	1.293.679	6.391	
Langlopende financiële schulden	0		1.424.050	1.196.624	6.391	
Obligaties			1.116.886	894.597	5.332	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen			229.197	229.197	354	Niveau 2
Handel papier lange termijn			76.000	70.863	705	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			1.161	1.161		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		1.504	95.550	97.055	0	
Afgeleide instrumenten		1.504		1.504		Niveau 2
Leningen aan verbonden vennootschappen			95.550	95.550		
Overige						Niveau 2
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	0	886.080	886.066	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	852.087	852.072	0	
Handel papier			847.500	847.500		Niveau 2
Obligaties			0	0		Niveau 2
Converteerbare obligaties	0				0	Niveau 1
Kredietinstellingen			4.572	4.572		Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			33.993	33.993	0	Niveau 2
TOTAAL	0	1.504	2.405.681	2.179.744	6.391	

(x € 1.000)						
31/12/2021	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Aangehouden voor transactie doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIELE VASTE ACTIVA	1.728.585	5.570	1.984.562	3.789.923	0	
Afgeleide instrumenten		5.570		5.570	0	
Deelnemingen	1.728.585			1.728.585		Niveau 3
Kredieten en vorderingen			1.984.562	2.055.768	0	
Leningen aan verbonden vennootschappen			1.889.423	1.889.423	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			94.948	166.154	0	Niveau 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			191	191	0	Niveau 2
FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA			27.942	29.449	0	
Kredieten en vorderingen			25.025	26.532	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			2.018	3.524	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			23.007	23.007	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			2.917	2.917		Niveau 2
TOTAAL	1.728.585	5.570	2.012.504	3.819.371	0	
LANGLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN	0	50.477	903.239	950.966	984	
Langlopende financiële schulden	0		855.566	852.816	984	
Obligaties			618.259	614.868	647	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen			176.651	176.651	59	Niveau 2
Handelspapier lange termijn			59.000	59.642	277	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			985	985		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		50.477	47.673	98.150	0	
Afgeleide instrumenten		50.477		50.477		Niveau 2
Leningen aan verbonden vennootschappen			47.673	47.673		
KORTLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN	0	165	1.057.459	1.058.430	2.832	
Kortlopende financiële schulden	0	0	1.024.495	1.025.300	2.832	
Handelspapier			780.500	780.500		Niveau 2
Kredietinstellingen			53.995	53.995		Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Afgeleide instrumenten		165		165	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			32.965	32.965	0	Niveau 2
TOTAAL	0	50.642	1.960.698	2.009.396	3.815	

(x € 1.000)	Monétaire variaties ¹⁵		Niet-monetaire variaties		31/12/2022
	31/12/2021		Verwervingen	Variatie in de reële waarde	
Langlopende Financiële verplichtingen	961.950	598.824	4.820	-265.525	1.300.069
Langlopende financiële schulden	863.800	550.947	4.820	-216.552	1.203.015
Obligaties	615.515	497.930	4.685	-218.201	899.929
Converteerbare obligaties	0			0	0
Huurverplichtingen	670		136		806
Kredietinstellingen	176.710	52.840		0	229.551
Handelspapier - vlottende rente	69.919			1.649	71.568
Ontvangen huurwaarborgen	985	176			1.161
Andere langlopende financiële verplichtingen	98.150	47.877		-48.973	97.055
Afgeleide instrumenten	50.477			-48.973	1.504
Leningen aan verbonden vennootschappen	47.673	47.877			95.550
Kortlopende financiële verplichtingen	1.061.261	-172.422	-1.803	-971	886.066
Kortlopende financiële schulden	1.028.132	-172.422	-2.831	-806	852.072
Handelspapier - vlottende rente	780.500	67.000			847.500
Obligaties	193.637	-190.000	-2.831	-806	0
Converteerbare obligaties	53.995	-49.422			4.572
Kredietinstellingen	0	0			0
Andere Kortlopende financiële verplichtingen	165		0	-165	0
Afgeleide instrumenten	165			-165	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	32.965		1.029		33.993
TOTAAL	2.023.211	426.402	3.018	-266.496	2.186.135

Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

Financiële instrumenten (afgeleide instrumenten, converteerbare obligaties) die na hun initiële boeking in de balans worden gewaardeerd aan reële waarde. De andere financiële instrumenten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs en hun reële waarde wordt gegeven in de bijlage (zie bovenstaande tabel). De reële waarde van financiële instrumenten kan op drie niveaus worden gepresenteerd (1 tot 3). De toewijzing van het niveau hangt af van het observeerbaarheidsniveau van de gehanteerde variabelen voor de evaluatie van het instrument, namelijk :

- niveau 1 : waarderings van de reële waarde worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen ;
- niveau 2 : waarderings van de reële waarde worden bepaald op basis van gegevens die observeerbaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als andere prijzen dan bedoeld onder niveau 1) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- niveau 3 : waarderings van de reële waarde hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

Niveau 1

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

Niveau 2

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

¹⁵ Deze wijzigingen houden geen rekening met de mutaties in de leningen aan geassocieerde deelnemingen.

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

Niveau 3

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

Huurverplichtingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Huurverplichtingen per 01.01.2022	670	2.244
Terugbetaling van de hoofdsom	137	-1.574
Huurverplichtingen per 31.12.2022	807	670

B. Beheer van het financieel risico

Renterisico

Omdat Cofinimmo een vastgoedportefeuille op (zeer) lange termijn bezit, is het zeer waarschijnlijk dat haar leningen die een groot deel van die portefeuille financieren op hun vervaldatum door andere leningen zullen worden geherfinancierd. Bijgevolg wordt de totale financiële schuld van de vennootschap regelmatig voor een onbepaalde periode hernieuwd. Om redenen van kostenefficiëntie scheidt het financieringsbeleid via schuld van Cofinimmo de activiteit voor het lichten van leningen (liquiditeit en marge op vlottende rente) van het risicobeheer en rentelasten (vastleggen en afdekken van de toekomstige vlottende rente). Een deel van het kapitaal wordt tegen een vlottende rente geleend.

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Vlottende rente	1.125.270	1.055.146
Vaste rente	1.157.000	830.000
TOTAAL	2.282.270	1.885.146

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

Naar aanleiding van de uitgifte in mei 2022 van handelspapier met vaste rente op 7 jaar, tekende Cofinimmo op de dag van de uitgifte in op een IRS waardoor zij een vaste rente tot 2029 (17 miljoen EUR) kon bekomen in ruil voor de betaling van een vlottende rente.

Tijdens het tweede kwartaal van 2022 deed Cofinimmo verschillende aankopen van floors met het oog op de omzetting van IRS in caps voor het jaar 2023 (350 miljoen EUR). De omzetting van IRS in caps maakt het mogelijk zich tegen een stijging van de rentevoet boven het niveau van de vaste IRS-rentevoeten te beschermen en tegelijkertijd van de mogelijkheid om van kortetermijnrentes te blijven genieten indien deze lager zijn dan het niveau van de vaste IRS-rentevoeten.

In januari 2023 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2026-2029.

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

De banken die tegenpartij zijn in deze IRS-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. Cofinimmo waakt er evenwel over dat de periodes en vastleggingsdata van de afgeleide rentecontracten overeenkomen met de hernieuwingsperiodes en de data voor de rentebepaling van deze leningen.

Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking. Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vaste rente werd afgesloten, is de schuld een dekking van de reële waarde. Volgens de vereisten van IFRS 9 is dit valabel als een efficiëntietest wordt uitgevoerd en een document dat de dekking rechtvaardigt, wordt opgesteld. Hoewel alle financiële instrumenten zijn uitgegeven of aangehouden voor de afdekking van risico's op interestvoeten waarbij Cofinimmo geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven onder de categorie 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat' onder IFRS 9 en zijn niet gedocumenteerd voor indekking.

Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar de impact van de rentevariatie op het nettoresultaat van de kernactiviteiten gepresenteerd. Een variatie van de rentevoet zal het niet-afgedekte gedeelte van de vlottende schuld rechtstreeks via een stijging of daling van de interestlasten beïnvloeden. Een variatie van de rentevoet zal ook een variatie in de reële waarde van de IRS tot gevolg hebben, wat in de resultatenrekening wordt geboekt.

Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie met 1 % van de rentevoet op het eigen vermogen en de resultatenrekening. (x miljoen EUR)

Variatie	2022		2021	
	Resultaten-rekening	Eigen Vermogen	Resultaten-rekening	Eigen Vermogen
+1%	5,23	0,00	0,98	0,00
-1%	-0,49	0,00	1,74	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentevoeten met 1% een winst van 5,23 miljoen euro zou opleveren, terwijl dit in 2021 een winst van 0,98 miljoen euro zou hebben opgeleverd.

Gezien de belangrijke dekkingpercentage eind 2022, zou een daling van de rentevoeten met 1% een verlies van -0,49 miljoen EUR opleveren, terwijl dat in 2021 een winst van 1,74 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een wijziging in de rentevoet.

In een context waarin de rente sterk positief is geworden, wordt het verschil tussen 2021 en 2022 in geval van een rentestijging voornamelijk verklaard door de verhoging van het dekkingspercentage dat ons meer beschermt in geval van een rentestijging met 1% en ons in staat stelt de waardering van onze financiële instrumenten te verhogen.

Kredietrisico

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

Prijrisico

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

Valutarisico

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

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

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

In het kader van haar indekkingsbeleid, heeft Cofinimmo eveneens de mogelijkheid om indekkingsinstrumenten (afgeleide producten) te contracteren voor bestaande wisselrisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2022 maakte Cofinimmo geen gebruik van synthetische indekkingsinstrumenten. De blootstelling aan het wisselkoersrisico wordt thans periodiek opnieuw bezien en in het geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta.

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

Liquiditeitsrisico

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata (x 1.000 EUR)

	2022	2021
Eén tot twee jaar	297.755	417.987
Twee tot vijf jaar	703.724	686.781
Meer dan vijf jaar	1.116.743	720.288
TOTAAL	2.118.221	1.825.056

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

	2022	2021
Die vervallen binnen het jaar	0	0
Die vervallen na meer dan een jaar	1.468.428	1.452.970

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2022 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 48.865.766 EUR (2021 : 43.872.370 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2022 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Cofinimmo gebruikt op 31.12.2022 IRS, Floors en Caps (renteopties met een maximum van 0.5%) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten..

Interest Rate Swap (IRS)

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

Floors

Een floor is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen betaling van een eenmalige premie, een vlottende rentevoet ontvangt wanneer deze laatste onder een bepaalde drempel daalt (bv. 0%), en dit tijdens een bepaalde toekomstige periode. De door Cofinimmo aangekochte floors worden gedekt door IRS om beschermd te zijn tegen een stijging en om voordeel te halen uit een daling van de rente.

Caps

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

Schulden met vlottende rente op 31.12.2022 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.221 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (2.378 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Financiële schulden	2.378.095	1.883.539
Converteerbare obligaties	0	0
Obligaties met vaste rente (Handelspapier met vaste rente inbegrepen)	-1.157.000	-830.000
Leningen met vaste rente	0	0
Overige (ontvangen huurwaarborgen, accrued interest, lease)	-275	1.606
Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten	1.220.820	1.055.145

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

Op 31.12.2022 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.221 miljoen EUR.

Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 453 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 750 miljoen EUR.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2023 tot 2029 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Afgeleide financiële rente-instrumenten

	Actief/forward	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2022
2022	Actief	IRS	1,31%	1M	75.000.000
2022	Actief	IRS	1,32%	1M	75.000.000
2023 2024 2025	Forward	IRS	1,18%	1M	25.000.000
2023 2024 2025	Forward	IRS	1,10%	1M	25.000.000
2023 2024 2025	Forward	IRS	1,15%	1M	50.000.000
2023 2024 2025	Forward	IRS	1,18%	1M	50.000.000
2023 2024 2025	Forward	IRS	1,12%	1M	50.000.000
2022 2023 2024	Actief	IRS	1,70%	1M	100.000.000
2022 2023 2024	Actief	IRS	1,79%	1M	150.000.000
2022	Actief	IRS	0,24%	1M	50.000.000
2023 2024 2025	Forward	IRS	0,95%	1M	75.000.000
2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,91%	1M	100.000.000
2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,72%	1M	100.000.000
2023	Forward	IRS (floored)	0,71%	1M	40.000.000
2024	Forward	IRS	0,96%	1M	40.000.000
2025	Forward	IRS	1,17%	1M	40.000.000
2023	Forward	IRS (floored)	0,80%	1M	60.000.000
2024	Forward	IRS	1,05%	1M	60.000.000
2025	Forward	IRS	1,26%	1M	60.000.000
2023	Forward	IRS	-0,32%	1M	50.000.000
2024	Forward	IRS	0,93%	1M	50.000.000
2025	Forward	IRS	1,14%	1M	50.000.000
2023	Forward	IRS (floored)	0,67%	1M	30.000.000
2024	Forward	IRS	0,92%	1M	30.000.000
2025	Forward	IRS	1,13%	1M	30.000.000
2023	Forward	IRS (floored)	0,78%	1M	20.000.000
2024	Forward	IRS	1,03%	1M	20.000.000
2025	Forward	IRS	1,24%	1M	20.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,46%	1M	50.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,44%	1M	50.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	-0,05%	1M	100.000.000
2023 2024 2025	Forward	IRS	1,00%	1M	110.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1M	50.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1M	50.000.000
2025 2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	0,80%	1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,08%	1M	50.000.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	1,16%	1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,10%	1M	50.000.000
2023 2024 2025 2026 2027	Forward	IRS (floored)	0,14%	1M	50.000.000
2024 2025	Forward	IRS	0,89%	1M	150.000.000
2022 2023 2024 2025	Actief	IRS	0,61%	SONIA 3M	20.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	1,02%	1M	150.000.000
2028	Actief	IRS	1,48%	1M	(17.000.000)
2028	Forward	IRS	0,21%	1M	100.000.000
2026 2027	Forward	IRS	0,77%	1M	100.000.000
2022	Actief	CAP	0,00%	1M	50.000.000
2022	Actief	CAP	0,00%	1M	50.000.000
2022	Actief	CAP	0,00%	1M	50.000.000
2022	Actief	CAP	0,00%	1M	50.000.000
2022	Actief	CAP	0,00%	1M	50.000.000
2022 2023 2024	Actief	CAP	0,00%	1M	100.000.000
2022	Actief	CAP	0,50%	1M	100.000.000
2022	Actief	CAP	0,50%	1M	100.000.000
2022 2023	Actief	CAP	0,50%	1M	100.000.000
2022 2023	Actief	CAP	0,50%	1M	100.000.000
2023	Forward	FLOOR	0,68%	1M	50.000.000

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

Deze tabel weerspiegelt voornamelijk de toename van de winst op afdekkingen als gevolg van de sterke stijging van de verwachte variabele rente op de verschillende getoonde looptijden.

	2022	2021
Een tot twee jaar	43.528	-18.999
Twee tot vijf jaar	71.726	-23.506
Meer dan vijf jaar	33.042	-5.950
TOTAAL	148.296	-48.455

Deze tabellen hieronder stellen de nettoposities van de activa en verplichtingen van de afgeleide financiële instrumenten voor.

Compensatie van financiële activa en verplichtingen. (x 1.000 EUR)

31/12/2022	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	14.541		14.541	0		14.541
IRS	133.271		133.271			133.271
TOTAAL	147.812	0	147.812	0	0	147.812
Financiële verplichtingen						
IRS	1.504		1.504	0		1.504
TOTAL	1.504	0	1.504	0		1.504

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

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2022. (x 1.000 EUR)

Optie	Periode	Uitoefen- prijs	Vlottende rente	Notioneel 31/12/2022
Aangehouden voor transactiedoeleinden				
IRS	2022	1,31%	1M	75.000
IRS	2022	1,32%	1M	75.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,70%	1M	100.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,79%	1M	150.000
IRS	2022	0,24%	1M	50.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,61%	SONIA 3M	20.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028	1,48%	1M	-17.000
CAP	2022	0,00%	1M	50.000
CAP	2022	0,00%	1M	50.000
CAP	2022	0,00%	1M	50.000
CAP	2022	0,00%	1M	50.000
CAP	2022	0,00%	1M	50.000
CAP	2022 - 2023 - 2024	0,00%	1M	100.000
CAP	2022	0,50%	1M	100.000
CAP	2022	0,50%	1M	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50%	1M	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50%	1M	100.000

D. Beheer van het kapitaal

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

1. Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2022, 30.06.2022 en 30.09.2022 bedroeg de schuldgraad van Cofinimmo SA (niet op groepsniveau) respectievelijk 38,3%, 40,5% en 40,9% en bleef daarmee onder de 50 %. Per 31.12.2022 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 40,7%.

2. Schuldniveaubeleid

Het beleid van Cofinimmo (op groepsniveau) bestaat uit de handhaving van een geconsolideerde schuldniveau dat dicht in de buurt van 45% ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 45% overschrijden en tot onder dit niveau zakken zonder dat dit een teken is dat het beleid in dit opzicht werd gewijzigd.

Cofinimmo stelt jaarlijks een financieel plan op middellange termijn op dat alle financiële engagementen van de groep omvat. Dit plan wordt tijdens het jaar bijgewerkt wanneer er een nieuw belangrijk engagement wordt aangegaan. Het schuldniveau en de toekomstige evolutie ervan worden bij elke editie van dit plan berekend. Zo beschikt Cofinimmo altijd over een prospectief zicht op deze kernparameter van haar geconsolideerde balansstructuur om de schuldgraad dicht bij 45 % te houden.

3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar geconsolideerde schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet aanzienlijk zal afwijken van 45%. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

4. Beslissing

De Raad van Bestuur van Cofinimmo is dus van oordeel dat de schuldgraad het niveau van 65% niet zal overschrijden en dat, gezien de economische en vastgoedtrends in de segmenten waarin Cofinimmo aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het patrimonium, het momenteel niet nodig is om naast de maatregelen voorzien in het financieel plan waarvan hiervoor sprake, nog bijkomende maatregelen te nemen.

Langlopende financiële schulden (x 1.000 EUR)

	2022	2021
Kredietinstellingen	229.197	176.987
Handelspapier	76.000	59.000
Obligaties	1.125.000	625.000
Andere	95.811	43.269
Andere leningen	95.550	42.284
Ontvangen huurwaarborgen	261	985
TOTAAL	1.526.009	904.256

Vlottende rente	368.748	220.651
Bilaterale leningen	324.748	176.651
Handelspapier	44.000	44.000
Vaste rente	1.157.261	640.000
Obligaties / Handelspapier	1.157.000	625.000
Andere – Vaste of variabele rente	261	15.000
TOTAAL	1.526.009	860.651

Looptijd van de langlopende leningen (x 1.000 EUR)

1 en 2 jaar	55.000	55.000
Tussen 2 en 5 jaar	145.000	226.651
Na 5 jaar	1.326.009	579.000
TOTAAL	1.526.009	860.651

Andere langlopende financiële verplichtingen

(x € 1.000)	2022	2021
Afdekkingsinstrumenten	1.504	50.477
Andere	517	455
TOTAAL	2.021	50.932

Kortlopende financiële schulden

(x € 1.000)	2022	2021
Kredietinstellingen / Obligaties	852.087	1.027.342
TOTAAL	852.087	1.027.342

	2022	2021
Vlottende rente	852.072	1.027.325
Bilaterale (gesyndiceerde) leningen		50.000
Handelspapier	847.500	780.500
Bankschulden	4.572	3.994
Obligaties		192.831
Vaste rente	15	14
Andere – vaste of variabele rente	15	14
TOTAAL	852.087	1.027.339

Andere kortlopende financiële schulden

(x € 1.000)	2022	2021
Afdekkingsinstrumenten	0	164,738
TOTAAL	0	165

BIJLAGE 26 – VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING

Cofinimmo heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen. Gezien de kwaliteit van de huurders (namelijk de Belgische overheid) enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasevorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op Cofinimmo.

Cofinimmo heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,0 % voor 2022 (2021: 4,9 %). Tijdens het boekjaar 2022 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2021: 0,01 miljoen EUR).

(x € 1.000)	2022	2021
Op minder dan één jaar	4.714	4.600
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.565	4.665
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.512	4.848
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.508	4.567
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.629	4.514
Op meer dan vijf jaar	179.110	184.386
Minimale betalingen krachtens verhuring	202.038	207.581
Niet-verworven financiële opbrengsten	-105.263	-110.406
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	96.775	97.175
Langlopende vorderingen van financiële leasing	94.816	94.948
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	2.187	2.186
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.283	2.271
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.381	2.322
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.483	2.381
Op meer dan vijf jaar	85.482	85.788
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	2.611	2.018
Op minder dan één jaar	2.611	2.018

BIJLAGE 27 – ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(x € 1.000)	2022	2021
Op 01.01	0	3.320
Investerings	0	0
Verkoop	0	0
Toename/afname van de reële waarde	0	0
Overdracht van/naar vastgoedbeleggingen	0	77.041
Overdracht van bedrijfstak	0	-80.361
TOTAAL	0	0

BIJLAGE 28 – KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

Cofinimmo heeft een waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 11 KEUR (2021: 23 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2022. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

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

(x € 1.000)	2022	2021
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	19.308	18.454
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	5.582	4.489
Dubieuze vorderingen	216	214
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-138	-149
TOTAAL	24.968	23.008
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening		
Vervallen in minder dan 60 dagen	4.672	-394
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	451	4.470
Vervallen in meer dan 90 dagen	459	413
TOTAAL	5.582	4.489
Voorziening voor dubieuze vorderingen		
Op 01.01	149	339
Aanwending	0	-169
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	11	11
Op 31.12	138	182

BIJLAGE 29 – BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(x € 1.000)	2022	2021
Belastingen en BTW	6.776	5.004
Regionale taksen	92	93
Onroerende voorheffingen	108	671
Overige	358	358
TOTAAL	7.334	6.126

Andere vlottende activa omvatten voornamelijk belastingen, regionale belastingen en vooruitbetalingen van onroerend goed die moeten worden gefactureerd aan huurders.

BIJLAGE 30 – OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

(x € 1.000)	2022	2021
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.908	4.603
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	791	1.956
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	17.757	8.760
TOTAAL	22.456	15.319

BIJLAGE 31 – VOORZIENINGEN

(x € 1.000)	2022	2021
Op 01.01	26.894	25.329
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	1.398	2.834
Aanwendungen	0	-296
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-4.316	-972
Overdracht	0	0
Op 31.12	23.976	26.894

De voorzieningen (23.976 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders.
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen.

Deze voorzieningen werden aangelegd door een actualisatie van de toekomstige uitgaven die de Raad van Bestuur als waarschijnlijk aanziet.

BIJLAGE 32 – UITGESTELDE BELASTINGEN

(x € 1.000)	2022	2021
Uitgestelde belastingen	6.336	8.154
TOTAAL	6.336	8.154

Sinds 2014 is het Franse bijkantoor van Cofinimmo onderworpen aan een belasting, de (Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères, i.e. de branch taks). Er moest een voorziening voor uitgestelde belastingen worden aangelegd.

BIJLAGE 33 – HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(x € 1.000)	2022	2021
Handelsschulden	18.011	17.928
Andere kortlopende schulden	20.122	19.071
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	4.139	4.173
Belastingen	1.862	3.172
Sociale lasten	422	-222
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1.855	1.222
Overige	15.982	14.898
Dividendcoupons	361	353
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	26	26
Diversen	15.596	14.519
TOTAAL	38.133	36.999

BIJLAGE 34 – OVERLOPENDE REKENINGEN – PASSIVA

(x € 1.000)	2022	2021
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	2.689	3.390
Opgelopen niet-ervallen interesten en andere kosten	1.343	1.162
TOTAAL	4.033	4.552

BIJLAGE 35 – KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN (x 1.000 EUR)

(x € 1.000)	2022	2021
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	-46.276	-8.595
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-44.098	-4.947
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	-5.446
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-2.918	1.867
Eliminatie van inkomsten en uitgaven in verband met betalingen en aandelen	105	481
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	1.676	1.160
Uitgestelde belastingen	-1.040	825
Kosteloosheid	0	-635
Overige	0	-1.900
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	-248.250	-110.551
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-191.046	-38.572
Variatie in de reële waarde van beleggingen	-55.377	-70.809
Overige	-1.827	-1.169
TOTAAL	-294.526	-119.146

BIJLAGE 36 – VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

(x € 1.000)	2022	2021
Bewegingen in de activaposten	-10.574	-13.105
Handelsvorderingen	-1.961	-9.778
Belastingvorderingen	-1.728	-4.572
Andere kortlopende activa	640	9.550
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-7.526	-8.305
Bewegingen in de posten verplichtingen	-8.337	3.647
Handelsschulden	-6.620	6.487
Belastingenschulden	-1.129	-368
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	232	-1.459
Andere kortlopende schulden	383	810
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-1.204	-1.823
TOTAAL	-18.911	-9.458

BIJLAGE 37 – EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR

Niet van toepassing

BIJLAGE 38 – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In het kader van de overdracht van vorderingen.

- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypothecaire en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig Artikel 41 van de Wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

Aankoopties / voorkeursrechten

- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone nv en Pubstone Group.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woon-zorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de erfpachtrechten - met betrekking tot gebouwen bestemd als woon-zorgcentra - in het bezit zijn van dochtervennootschappen van Cofinimmo;
- Cofinimmo verkreeg een koopoptie van, en heeft een verkoopoptie verleend (uitoefenbaar in 2023) op de aandelen van een Franse vastgoedvennootschap aan een andere aandeelhouder van deze vennootschap. Anderzijds geniet zij een voorkeurrecht in geval van wederverkoop van de participaties door de overige aandeelhouders;
- In het kader van haar intrede in het kapitaal van een Belgische vastgoedvennootschap werd Cofinimmo, zoals de overige aandeelhouders en onder bepaalde voorwaarden, houder van een voorkeurrecht, een volgplicht, een volgrecht, een verkoopoptie en een koopoptie op de aandelen van deze vennootschap.

Financieringsoperaties

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

Waarborgen

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

- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen die ze in haar bezit had;
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen zes maanden huur bedraagt (ofwel in contanten, ofwel in bankgarantie)

INVESTERINGSVERBINTENISSEN

In België :

Op 12.02.2021 verwierf Cofinimmo 100 % van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een bouwgrond te Genepiën in Waals-Brabant. Op dit terrein wordt momenteel een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Cofinimmo laat de werken uitvoeren in het kader van een turnkey project. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 19 miljoen EUR.

Op 29.06.2021, verwierf Cofinimmo 100 % van de aandelen van de vennootschap, eigenares van een bouwgrond te Juprelle (provincie Luik). Op dit terrein wordt momenteel een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 19 miljoen EUR.

Op 13.10.2021 verwierf Cofinimmo 100 % van de aandelen van de vennootschap die een woonzorgcentrum in West-Vlaanderen bouwt. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 11 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum is reeds voorverhuurd.

In 2022 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst met de operator Armonea voor de renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Douce Quiétude in Marche-en-Famenne. Het project bestaat uit de afbraak en heropbouw van een lang in onbruik geraakt gebouw en de gedeeltelijke renovatie van andere gebouwen op de site. Het budget voor de werkzaamheden wordt geraamd op 8 miljoen EUR.

In Frankrijk :

Begin 2021 kondigde Cofinimmo (via haar Frans succursaal) de verwerving van vijf activa in Frankrijk aan. Onder deze activa is momenteel een woonzorgcentrum (EHPAD) in aanbouw voor een totaalbudget van 14 miljoen EUR.

Op 06.09.2021 verwierf Cofinimmo een te herontwikkelen woonzorgcentrum (EHPAD) ten zuidoosten van Parijs (Fontainebleau). De site, bestemd voor patiënten die lijden aan de ziekte van Alzheimer, is reeds voorverhuurd. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 17 miljoen EUR.

BIJLAGE 39 – LOPENDE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Cofinimmo heeft ontwikkelingsprojecten in uitvoering voor ongeveer 71 miljoen EUR (31.12.2021 : 7 miljoen EUR) met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. Renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

BIJLAGE 40 – CRITERIA EN OMVANG VAN DE CONSOLIDATIE

Niet van toepassing

BIJLAGE 41 – VERKOOPOPTIES TOEGESTAAN AAN AANDEELHOUDERS ZONDER ZEGGENSCHAP

Niet van toepassing

BIJLAGE 42 – BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN

Aandelenoptieplan

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 aandelenopties toegekend werden aan het Management van Cofinimmo. Dit plan werd jaarlijks opnieuw gelanceerd tot en met 2016. Sinds 2019 werd het aandelenoptieplan niet meer voorgesteld.

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

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Toegekend	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Geannuleerd	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Verlopen	-875	-1.525	-450	-770	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-2.980	-5.250	-5.550
Verlopen								-217			
	44926	4.350	4.400	2.550	2.050	0	0	0	1.625	0	0
Uitoefenbaar op 31.12	4.350	4.400	2.550	2.050	0	0	0	0	1.625	0	0
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	144	129
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo past de IFRS 2 norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum gespreid te boeken over de duurtijd van de verwerving van de rechten (i.e. drie jaar) volgens de progressieve verwervingsmethode. De jaarlijkse kost van de progressieve verwerving wordt in de resultatenrekeningen onder de personeelskosten geboekt.

BIJLAGE 43 – GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF

	2022	2021
Totaal	110	116
Werknemers	105	111
Directieleden	5	5
Voltijdse equivalenten	102	108

BIJLAGE 44 – TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekening, bedragen 3.917.895 EUR waarvan 348.000 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

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

Staat van de financiële toestand (x € 1.000)	2022	2021
Vastgoedbeleggingen	0	0
Langlopende financiële activa	2.109.454	1.889.423
Vorderingen	14.755	8.574
Andere vlottende activa	0	
Overlopende posten	13.126	7.067
TOTAAL	2.041.294	1.855.822
Langlopende leningen	-95.550	-47.673
Handelsschulden	-346	-1.569
Overlopende passiva	-145	0
TOTAAL	2.041.294	1.855.822

Staat van het globaal resultaat (x € 1.000)	2022	2021
Huur	—	265
Bedrijfsresultaat	—	9.543
Interesten	44.006	29.115
Beheervergoedingen	14.013	6.755
TOTAAL	58.019	45.678

Lijst van de verbonden partijen

AC NAPOLI
ALDEA
ALSDORF
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN
ASPRIA ROOSEVELT
BAD SCHONBORN PROPERTIES
BEAULIEU
BEIRESTONE
BELLIARD III - IV PROPERTIES
BENOSTONE CO 1
BOCHUM
BOLIVAR
BOTTROP
BPG CONGRES
BPG HOTEL
COF LUXEMBOURG
COFIHEALTHCARE SPAIN 1
COFIHEALTHCARE SPAIN 10
COFIHEALTHCARE SPAIN 2
COFIHEALTHCARE SPAIN 3
COFIHEALTHCARE SPAIN 4
COFIHEALTHCARE SPAIN 5
COFIHEALTHCARE SPAIN 6
COFIHEALTHCARE SPAIN 9
COFIHEALTHCARE UK 1 CO

COFIHEALTHCARE UK 2 CO
COFINEA
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS
COFINIMMO FRANCE
COFINIMMO LUXEMBOURG
COFINIMMO OFFICES
COFINIMUR
COPADE
COUVENT DE LA CHARTREUSE
CURA INVEST
CUXAC II
DE HAUT CLUZEAU
DE L'ORBIEU
DILHOME
DZI 1. VORRAT
DZI 4. VORRAT
ERFSTADT/LIBLAR
FPR LEUZE
FRIEDRICHSTADT
FRONTENAC
GECARE I
GELSENKIRCHEN
GESTONE
GESTONE 14
GESTONE 15
GESTONE 16
GESTONE 4
GESTONE 6
GESTONE BICKENBACH
GESTONE CO 10
GESTONE CO 11
GESTONE CO 12
GESTONE CO 13
GESTONE CO 7
GESTONE CO 8
GESTONE CO 9
GESTONE DEUTSCHLAND
GESTONE GP
GESTONE II
GESTONE III
GESTONE V
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES
GOSLAR
GREAT GERMAN NURSING HOMES
HAAN
HYPOCRATE DE LA SALETTE
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES
KAISERSTONE
KIINTEISTÖ OY ASKOLAN PAPPILANTIE
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN
KIINTEISTÖ OY KAUSALAN ASEMA
KIINTEISTÖ OY KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3
KIINTEISTÖ OY LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA
KIINTEISTÖ OY NASTOLAN MANNA
KIINTEISTÖ OY RAISION VESAKUJA 2
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIIST
KIINTEISTÖ OY SIPOON JOKIKOTI
KIINTEISTÖ OY TERVAKOSKEN PORTTI
KIINTEISTÖ OY TURUN SKANSSIN
KIINTEISTÖ OY VAASANPUUSTIKKO
KIINTEISTÖ OY VANTAAN

LAGUNE IPM
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM 2
LÉOPOLD SQUARE
MANUJACQ
MASCHSEE PROPERTIES
NORDIC 1
NORDIC 2
OUVRE-TOIT
PLOEGDRIES
POLARISTONE
POLARISTONE CO 2 OY
POLARISTONE CO 3 OY
POLARISTONE CO 4 OY
POLARISTONE CO 5 OY
POLYSERVE
PUBSTONE GROUP
PUBSTONE HOLDING
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE
RHEASTONE
RHEASTONE 3
RHEASTONE 4
RHEASTONE 5
RHEASTONE 6
RHEASTONE 7
RHEASTONE 8
RHEASTONE 9
SALZA VERWALTUNGS
SCI CRF
SENIORENQUARTIER DREESKAMP
SENIORENQUARTIER VIERSEN
SOCIBLANC
STERN BETEILIGUNGSGESELLS
STERN FIIS III
STERN FIIS IV
STERN-FIIS
STERN-FIIS II
SUPERSTONE
SUPERSTONE 2
SUPERSTONE 3
SUPERSTONE 4
SUPERSTONE 5
SUPERSTONE 6
SUPERSTONE 7
SWISTTAL
TEN BERGE
TURUN LINNANHERRA
UHLENHORST PROPERTIES
VESTASTONE 1 CO
VIADUCTSTRAAT
WA JÜL II
WEIL AM RHEIN
WEILERSWIST

BIJLAGE 45 – GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2022 kunnen hebben.

Dividend

Aan de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 zal dividendbedrag voorgesteld worden van 203.646.155 EUR voor de aandelen in omloop.

Herfinanciering van een kredietlijn met vervaldag in 2023

Op 30.01.2023 herfinancierde Cofinimmo eveneens de laatste kredietlijn die in 2023 vervalt en 90 miljoen EUR bedraagt voor een periode van 7 jaar.

BIJLAGE 46 – DEELNEMINGEN GEWAARDEERD TEGEN REËLE WAARDE VIA DE NETTO-INKOMSTEN**Waardering van de deelnemingen**

Deelnemingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Dit wordt bepaald door een overzicht van het eigen vermogen van dochterondernemingen, rekening houdend met winsten of verliezen op gebouwen en eventueel exit tax.

Roll forward van de waarden van de verschillende belangen

Deelnemingen	Waarde op 31/12/2021	+/- waarde op 2022	Waarde op 31/12/2022	Eigen vermogen op 31/12/2022	Eigen vermogen op 31/12/2022
LÉOPOLD SQUARE	21.561.386	-748.262	20.813.124	20.813.125	-748.260
BELLIARD III - IV PROPERTIES	157.827	-28.928	128.898	128.898	-28.928
PUBSTONE GROUP	88.881.699	-9.573.930	79.307.769	88.119.744	2.237.715
GESTONE	6.838.701	4.427.115	11.265.815	11.265.815	2.105.515
GESTONE II	4.803.254	3.680.919	8.484.172	8.484.172	1.195.919
COFINIMMO LUXEMBOURG	1.693.116	262.986	1.956.102	1.956.102	262.986
WELNESSTONE	12.096.242	2.586.331	14.682.573	14.682.573	2.056.331
FPR LEUZE	3.317.163	975.567	4.292.731	4.688.598	975.567
RHEASTONE	62.540.045	1.187.065	63.727.110	64.053.191	5.673.669
SUPERSTONE	177.845.343	4.102.780	181.948.123	181.948.123	11.609.310
SUPERSTONE 2	19.626.902	739.042	20.365.944	20.365.944	739.042
SUPERSTONE 3	21.766.673	372.617	22.139.290	22.139.290	372.617
SUPERSTONE 4	-30.407	13.468.468	13.438.060	13.438.060	-3.684.532
SUPERSTONE 5	6.101.324	6.215.920	12.317.243	12.317.244	-784.080
COFINIMMO FRANCE	125.661.609	4.898.971	130.560.579	119.028.723	6.009.629
COFINIMMUR	36.270.377	-26.575.604	9.694.773	15.705.521	-3.125.886
COFINEA	16.103.364	691.109	16.794.473	16.794.473	1.677.393
GESTONE 4	6.726.611	3.563.913	10.290.525	10.290.525	1.440.913
STERN-FIIS	8.760.835	1.392.497	10.153.332	10.153.332	1.392.497
GESTONE III	5.973.434	1.118.578	7.092.012	7.092.012	1.118.578
STERN-FIIS II	7.504.957	2.227.043	9.732.000	9.732.000	2.227.043
STERN FIIS III	3.382.827	769.374	4.152.201	4.152.201	769.374
STERN FIIS IV	9.100.863	1.723.414	10.824.277	10.824.277	1.723.414
STERN BETEILIGUNGSGESELLS	-88.637	-10.077	-98.714	-98.714	-12.085
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS	87.940	-39.623	48.317	48.317	-21.930
BPG CONGRES	799.729	-4.286	795.443	2.764.934	-8.405
BPG HOTEL	654.676	-4.128	650.548	1.593.836	-8.094
GECARE I	4.271.681	-2.853.588	1.418.093	1.418.093	-2.021.588
GESTONE CO 13	672.511	-366.774	305.737	305.737	-366.774
GESTONE V	3.561.673	5.538.793	9.100.466	9.100.466	-191.207
GESTONE 6	1.382.160	14.711.639	16.093.799	16.093.799	236.639
GESTONE CO 7	748.286	3.283.020	4.031.307	4.031.307	3.283.020
GESTONE CO 8	267.508	-214.937	52.570	52.570	-214.937
GESTONE CO 9	-114.163	90.037	-24.126	-24.126	-109.963
GESTONE CO 10	-712.060	1.342.121	630.060	630.060	242.121
GESTONE CO 11	-251.305	478.399	227.094	227.094	-221.601
GESTONE CO 12	-261.846	-25.905	-287.752	-287.752	-925.905
COFINIMMO OFFICES	816.179.987	57.458.588	873.638.575	873.638.576	109.214.192
LS OFFICES	0	0	0	0	0
BENOSTONE CO 1	-430.836	102.545	-328.291	-328.261	-557.425
COPAIDE	37.896.732	-9.086.878	28.809.854	28.809.854	-6.336.852
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL	-3.620.474	3.620.474	0	0	0
COUVENT DE LA CHARTREUSE	14.324.784	1.019.793	15.344.577	15.344.577	2.072.008
ALDEA GROUP	20.610.045	-1.063.621	19.546.424	0	0
SCI CRF	50.523.652	-1.587.733	48.935.919	0	0
BEIRESTONE	-834.931	24.244.889	23.409.957	23.409.957	2.481.642
CURA INVEST	15.768.123	-15.768.123	0	0	0
COFIHEALTHCARE UK 1 CO	20.537.703	218.716	20.756.420	18.409.491	1.152.070
ASPRIA ROOSEVELT	948.146	-948.146	0	0	0
POLARISTONE CO 2 OY	-337.807	226.304	-111.504	-108.504	226.304
POLARISTONE CO 3 OY	-155.838	421.968	266.130	266.130	421.968
POLARISTONE CO 4 OY	-1.262.074	-1.337.749	-2.599.823	-2.599.823	-1.467.749
POLARISTONE CO 5 OY	48.472	-3.532	44.940	44.940	-3.532
VESTASTONE 1 CO SA	70.862.552	6.956.021	77.818.573	85.621.671	9.730.427
RHEASTONE 4	3.858.606	-3.858.606	0	0	0
RHEASTONE 5	235.407	-235.407	0	0	0
GESTONE GP GMBH	20.095	-84.425	-64.330	-64.330	-81.925

RHEASTONE 3	5.655.173	-5.655.173	0	0	0
RHEASTONE 6	2.566.706	3.476.050	6.042.756	6.042.756	78.600
GESTONE 14	0	-1.439.022	-1.439.022	-1.439.022	-1.500.522
GESTONE 15	0	902.490	902.490	902.490	-1.459.010
GESTONE 16	0	32.154	32.154	32.154	-29.346
RHEASTONE 7	0	4.235.616	4.235.616	4.235.616	122.215
RHEASTONE 8	0	1.868.533	1.868.533	1.868.533	152.895
RHEASTONE 9	0	17.610.333	17.610.333	17.610.333	-1.277.573
SUPERSTONE 7	0	3.491.720	3.491.720	3.491.720	-88.947
OUVRE-TOIT	11.160.592	621.742	11.782.334	11.782.334	869.559
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES	0	1.492.664	1.492.664	1.492.663	1.586.297
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2	0	448.610	448.610	448.609	792.876
COFIHEALTHCARE SPAIN 1	0	2.567.856	2.567.856	2.567.855	2.360.757
COFIHEALTHCARE SPAIN 2	0	-121.721	-121.721	-121.722	439.732
COFIHEALTHCARE SPAIN 3	0	-279.751	-279.751	-279.752	-569.655
COFIHEALTHCARE SPAIN 4	0	-347.563	-347.563	-347.563	-229.197
COFIHEALTHCARE SPAIN 5	0	-175.216	-175.216	-175.216	-119.782
COFIHEALTHCARE SPAIN 6	0	-984.474	-984.474	-984.474	-485.594
LAGUNE IPM SL	0	74.200.368	74.200.368	74.200.368	6.430.454
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM SL2	0	26.519.037	26.519.037	26.519.036	1.362.570
COFIHEALTHCARE SPAIN 9	0	-604.348	-604.348	-601.348	-618.524
COFIHEALTHCARE SPAIN 10	0	5.529.850	5.529.850	5.529.850	-342.180
SUPERSTONE 6	6.327.590	17.520	6.345.110	6.345.111	-27.478
	1.728.584.699	233.104.028	1.961.688.727	1.905.594.173	159.174.391

BIJLAGE 47 – MACRO-ECONOMISCHE EN KLIMAATASPECTEN

De activiteiten van de Cofinimmo groep vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende woeligheden heeft ondergaan: na het opduiken van de COVID-19-pandemie begin 2020, begon de inflatie in Europa in de tweede helft van 2021 te stijgen om in 2022 hoge niveaus te bereiken, wat leidde tot een algemene stijging van de nominale rentevoeten, en er is terug oorlog uitgebroken op het Europese continent.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland geen directe invloed hebben op de activiteiten en financiële resultaten van de groep, aangezien de groep niet actief is in deze twee landen (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,2 % van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van bepaalde onafhankelijke waarderingsdeskundigen bevat een toelichting over de situatie in Oekraïne en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten. De indirecte gevolgen van de situatie in Oekraïne kunnen met name worden opgehaald uit het oogpunt van de volgende risicofactoren (zie hoofdstuk 'Risicofactoren' van het universeel registratiedocument 2022 van de Cofinimmo groep):

- Hoge inflatie en stijgende energieprijzen : risicofactoren 'F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.3.2 Huurleegstand' ;
- Vertragingen of begrotingsoverschrijdingen bij de uitvoering van projectontwikkelingen : risicofactor 'F.1.2.2 Investerings onderworpen aan voorwaarden' ;
- Stijgende rente : risicofactoren 'F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten', 'F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed', 'F.2.1 Liquiditeitsrisico', 'F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters', 'F.2.3 Wijziging van de openbare financiële rating van de groep'.

Bovendien is de COVID-19-pandemie nog steeds gaande. Ter herinnering, de Cofinimmo groep heeft in het begin van 2020 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 operationele teams bleven 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 de Cofinimmo groep in 2020 2,0 miljoen EUR waardeverminderingen op handelsvorderingen in geboekt, zonder equivalent in 2021 en voor 1,4 miljoen EUR in 2022.

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

- in de kantoorsector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants enz.) slechts minder dan 0,2 % van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen ;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3 % van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, gelegen in België en Duitsland, waren gesloten voor het publiek vanaf maart 2020 en gingen eind mei/begin juni 2020 slechts gedeeltelijk opnieuw open. Het inkomstenverlies voor de uitbaters was tijdens deze periode aanzienlijk en een terugkeer naar een normale situatie gebeurde geleidelijk en was van korte duur in 2020, in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheids crisis. De Belgische (grotendeels gesloten sinds eind oktober 2020) en Duitse (bijna volledig gesloten sinds begin november 2020) centra werden in juni 2021 heropend. Sindsdien zijn hun operationele prestaties over het algemeen beter geweest dan de verwachtingen, die waren herzien om rekening te houden met de gezondheidsmaatregelen. De huidige situatie van de besmettingen roept echter nog steeds op tot voorzichtigheid ;
- in de sector van het vastgoed van distributenetten, de Pubstone-portefeuilles van cafés en restaurants in België en Nederland minder dan 10 % van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. In het boekjaar 2022 bedroeg de verandering in de reële waarde van deze portefeuille (op basis van een ongewijzigde portefeuille) 0,5 % in België en -0,5 % in Nederland (rekening houdend met de verhoging van de overdrachtsbelasting in Nederland per 31.12.2022). 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 2023 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de evolutie van de COVID-19-pandemie en de maatregelen die de autoriteiten hebben genomen om deze te bestrijden (zoals opnieuw een verplichte sluiting van de horecazaken). Op 31.12.2022, zou een daling van de reële waarde met 5 % een (non-cash) last van 22 miljoen EUR betekend hebben, met een ongunstig effect van 0,15 % op de schuld ratio, en van ongeveer 0,67 EUR per aandeel op het netto-actief ;
- in de sector van het vastgoed van distributenetten, vertegenwoordigt de Cofinimmo I-portefeuille van MAAF-agentschappen in Frankrijk slechts 0,1 % van de contractuele huurgelden van de groep, en is dus niet langer relevant.

Klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in het ESG-verslag en de bijlagen daarvan, die in het universeel registratiedocument 2022 zijn opgenomen. Bovendien verwijzen de Bijlagen 21 ('Goodwill') en 22 ('Vastgoedbeleggingen') van deze geconsolideerde rekeningen naar deze aspecten.

Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's

	(x € 1.000)	2022	2021
Netto resultaat		481.657	261.635
Afschrijvingen (+)		1.675	1.162
Waardeverminderingen (+)		0	23
Terugnemingen van waardevermindering (-)		0	-30
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)		0	-5.446
Andere niet-monetaire elementen (+/-)		-189.445	-31.909
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)		-572	-812
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)		-99.004	-74.456
Gecorrigeerd resultaat (A)		194.311	150.168
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)		-27.590	2.195
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)		199	-2.229
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)		0	0
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)		-27.391	-34
TOTAL (A+B) x 80 %		133.536	120.107
Vermindering van de schuld (-)		0	-381.719
UITKERINGSPLICHT		133.536	0

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

(x € 1.000)	31/12/2022	Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering van 10/5/2023	Proforma A 31/12/2022	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 10/5/2023	Proforma B 31/12/2022
Totaal van de balans	6.089.792	0	6.089.792	0	6.089.792
Voorzieningen	-23.976	0	-23.976	0	-23.976
Schulden	-2.428.619	0	-2.428.619	0	-2.428.619
Netto-actief	3.637.197	0	3.637.197	0	3.637.197
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	-204.034	-204.034
Netto-actief na uitkering	3.637.197	0	3.637.197	-204.034	3.433.163
Kapitaal	1.761.872	0	1.761.872	0	1.761.872
Niet-beschikbare uitgiftepremies	356.214	0	356.214	0	356.214
Beschikbare uitgiftepremies	658.992		658.992	0	658.992
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	225.895	99.004	324.899	0	324.899
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	-13.944	190.735	176.791	0	176.791
Reserve voor eigen vermogen	-2.402	0	-2.402	0	-2.402
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	889	20	909	0	909
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	168.024	191.898	359.922	-204.034	155.888
Résultaat van het jaar	481.657	-481.657	0	0	0
Totaal eigen vermogen	3.637.197	0	3.637.197	-204.034	3.433.163

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

(x € 1.000)	2022	2021
Totaal balans	6.089.792	5.293.344
Voorzieningen	-23.976	-26.894
Schulden	-2.428.619	-2.032.398
Netto-actief	3.637.197	3.234.052
Kapitaal verhoging van 08.03.2021	0	4.524
Kapitaal verhoging van 08.04.2021	0	0
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-204.034	-190.640
Nettoactief na uitkering	3.433.163	3.047.936
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.761.872	1.700.657
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	356.214	356.214
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	324.899	197.854
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	176.791	-10.014
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	909	1.029
Wettelijke reserve	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	2.620.686	2.245.740
Resterende marge na uitkering	812.477	802.196

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

SOCIALE BALANS

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

OVERZICHT VAN DE WERKNEMERS				
WERKNEMERS VOOR WIE HET BEDRIJF EEN DIMONA-AANGIFTE HEEFT GEDAAN OF DIE ZIJN INGESCHEVEN IN HET ALGEMENE PERSONEELSREGISTER				
	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Over het boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	84,5	39,1	45,4
Deeltijds	1002	14,7	2,0	12,7
Totaal of totaal aantal voltijdse equivalenten (VTE's)	1003	96,3	40,8	55,5
Werkelijk aantal gepresteerde uren				
Voltijds	1011	139.601,0	67.063,0	72.538,0
Deeltijds	1012	19.422,0	2.966,0	16.456,0
Totaal	1013	159.023,0	70.029,0	88.994,0
Personeelskosten				
Voltijds	1021	8.519.136	8.519.136	
Deeltijds	1022	1.188.029	1.188.029	
Totaal	1023	9.707.165	9.707.165	0
Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris	1033	0		
In het vorige boekjaar				
	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in FTE's	1003	107,6	42,6	65
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	174.242,1	73.113,3	101.128,8
Personeelskosten	1023	10.161.737	4.714.382,45	5.447.355,45
Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris	1033			

	Codes	1.Voltijds	2.Deeltijds	3.Totaal voltijds equivalenten
Op de balansdatum				
Aantal werknemers	105	90,0	15,0	101,8
Per type arbeidsovereenkomst				
Contract voor onbepaalde tijd	110	90,0	14,0	101,0
Contract voor bepaalde tijd	111			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	112		1,0	0,8
Vervangingscontract	113			
Naar geslacht en opleidingsniveau				
Mannen	120	44,0	2,0	45,7
primair onderwijs	1200			
middelbaar onderwijs	1201	3,0		3,0
hoger onderwijs – niet-universitair	1202	13,0		13,0
	1203	28,0	2,0	29,7
Vrouwen	121	46,0	13,0	56,1
primair onderwijs	1210			
middelbaar onderwijs	1211	7,0		7,0
hoger onderwijs – niet-universitair	1212	14,0	5,0	18,0
universiteitsniveau	1213	25,0	8,0	31,1
Per beroepscategorie				
Managementteam	130			
Bedienden	134	90,0	15,0	101,8
Arbeiders	132			
Andere	133			

**TIJDELIJK PERSONEEL EN TER BESCHIKKING VAN DE
VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN**

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Personen ter beschikking v/d onderneming
Gedurende het boekjaar			
Gemiddeld aantal werknemers	150	491,00	1,04
Aantal daadwerkelijk gewerkte uren	151	8.616,00	1.942,50
Kosten voor het bedrijf	152	572.544,30	191.467,04

**TABEL MET PERSONEELSBEWEGINGEN GEDURENDE
HET JAAR**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal voltijds equivalent
IN				
Aantal werknemers waarvoor het bedrijf een Dimona-aangifte heeft ingediend of die in de loop van het boekjaar in het algemene personeelsregister zijn ingeschreven	205	16,0	1,0	16,9
Per type arbeidsovereenkomst				
Contract voor onbepaalde tijd	210	16,0	1,0	16,9
Contract voor bepaalde tijd	211			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	212			
Vervangingscontract	213			
UIT				
Aantal werknemers waarvan de datum van beëindiging van de overeenkomst in de loop van het boekjaar in een Dimona-verklaring of in het algemene personeelsregister is geregistreerd	305	4,0	1,0	4,5
Per type arbeidsovereenkomst				
Contract voor onbepaalde tijd	310	4,0	1,0	4,5
Contract voor bepaalde tijd	311			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	312			
Vervangingscontract	313			
Reden voor beëindiging van het contract				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelag	341			
Ontslag	342	1,0		1,0
Andere reden	343	3,0	1,0	3,5
Waarvan: het aantal personen dat ten minste halftijds diensten blijft verlenen aan de onderneming als zelfstandige	350			

INFORMATIE OVER DE OPLEIDING VAN DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR				
	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Formele initiatieven voor bij- en nascholing ten koste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	1	5811	1,0
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	8	5812	120,0
Nettokosten voor het bedrijf	5803	983	5813	14.404,5
waarvan de brutokosten rechtstreeks verband houden met de opleiding	58031	324	58131	4.528,8
waarvan betaalde bijdragen en betalingen aan collectieve fondsen	58032	658	58132	9.875,7
waarvan subsidies en andere ontvangen financiële voordelen (af te trekken)	58033		58133	
Voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven van minder formele of informele aard ten koste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor het bedrijf	5823		5833	
Initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten koste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor het bedrijf	5843		5853	