

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

NAAM: VIADUCTSTRAAT NV

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Woluwedal Nr.: 58 Bus:

Postnummer: 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, nederlandstalig

Internetadres1: <http://www.cofinimmo.com>

Ondernemingsnummer 0554.921.261

DATUM 09/09/2021 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING

JAARREKENING IN KEUR

goedgekeurd door de algemene vergadering van 11/05/2022

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2021 tot 25/8/2021

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

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Françoise ROELS
BestuurderJean KOTARAKOS
Bestuurder

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

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

LIJST VAN BESTUURDERS, MANAGERS EN COMMISSARISSEN

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

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

*Bestuurder
21/09/2020 - 25/08/2021*

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

*Bestuurder
21/09/2020 - 25/08/2021*

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

*Bestuurder
21/09/2020 - 25/08/2021*

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

*Bestuurder
21/09/2020 - 25/08/2021*

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

*Bestuurder
21/09/2020 - 25/08/2021*

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

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

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

INHOUDSTAFEL

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

STAAT VAN DE FINANCIËLE TOESTAND			(x € 1.000)	
ACTIVA	Bijlagen	2021	2020	
I. Vaste activa		21.805	21.752	
Goodwill		0	0	
Immateriële vaste activa		0	0	
Vastgoedbeleggingen	<u>18</u>	21.805	21.752	
Andere materiële vaste activa		0	0	
Financiële vaste activa	<u>19</u>	0	0	
Vorderingen van financiële leasing		0	0	
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0	
Uitgestelde belastingen	<u>19</u>	0	0	
II. Vlottende activa		81	102	
Activa bestemd voor verkoop		0	0	
Financiële vlottende activa		0	0	
Vorderingen van financiële leasing		0	0	
Handelsvorderingen	<u>20</u>	0	56	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	<u>21</u>	46	46	
Kas en kasequivalenten		0	0	
Overlopende rekeningen	<u>22</u>	35	0	
Totaal Activa		21.886	21.854	
Eigen vermogen		20.674	20.971	
Kapitaal	<u>23</u>	18.050	18.050	
Uitgiftepremies		0	0	
Reserves		2.517	2.848	
Nettoresultaat van het boekjaar		108	73	
VERPLICHTINGEN		1.211	883	
I Langlopende verplichtingen		1.191	882	
Voorzieningen		0	0	
Langlopende financiële schulden	<u>24</u>	1.191	882	
Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0	
Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	
Andere langlopende verplichtingen		0	0	
Uitgestelde belastingen	<u>25</u>	0	0	
II. Kortlopende verplichtingen		20	1	
Voorzieningen		0	0	
Kortlopende financiële schulden		0	0	
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	<u>26</u>	20	1	
Andere kortlopende schulden		0	0	
Overlopende rekeningen	<u>27</u>	0	0	
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		21.886	21.854	

Schuldratio			(x € 1.000)	
		2021	2020	
Langlopende financiële schulden		1.191	882	
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	0	0	
Kortlopende financiële schulden	+	0	0	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	20	1	
Totaal schuld	=	1.211	883	
Totaal activa		21.886	21.854	
Afdekkingsinstrumenten	-	0	0	
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	=	21.886	21.854	
Schuldratio	/	5,53%	4,04%	

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		(x € 1.000)	
	Bijlagen	2021	2020
A. NETTORESULTAAT			
I. Huurinkomsten (+)	<u>3</u>	540	461
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		0	0
Nettohuurresultaat		540	461
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	<u>4</u>	0	0
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst (-)	<u>5</u>	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	<u>4</u>	0	0
VIII. Overige huurinkomsten en –uitgaven (+/-)		0	0
Vastgoedresultaat		540	461
Vastgoedkosten		-16	-43
IX. Technische kosten (-)	<u>6</u>	0	-9
X. Commerciële kosten (-)	<u>7</u>	0	-1
XI. Kosten en taksten van niet-verhuurde gebouwen (-)		0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	<u>8</u>	-16	-33
XIII. Overige vastgoedkosten (-)		0	0
Operationeel vastgoedresultaat		524	417
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	<u>8</u>	-6	-14
XV. Overige operationele inkomsten en uitgaven (+/-)		0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		518	403
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)		0	0
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	<u>10</u>	-15	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	<u>12</u>	-393	-335
Operationeel resultaat		110	68
XX. Financiële inkomsten (+)	<u>13</u>	0	9
XXI. Netto-interestkosten (-)	<u>14</u>	0	0
XXII. Andere financiële kosten (-)	<u>15</u>	-2	-5
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (+/-)	<u>11</u>	0	0
Financieel resultaat		-2	4
Resultaat vóór belastingen		108	73
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	<u>16</u>	0	0
XXV. Exit taks (-)		0	0
Belastingen		0	0
NETTORESULTAAT		108	73
B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtskosten en –rechten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen		0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald in IFRS		0	0
C. Variatie in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop		0	0
D. Wisselkoersverschillen bij de omrekening van buitenlandse activiteiten		0	0
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen		0	0
F. Belasting op het resultaat van ‘overige elementen van het globaal resultaat’		0	0
G. Overige elementen van het globaal resultaat, min belastingen		0	0
C. GLOBAAL RESULTAAT		108	73

RESULTAATVERWERKING	2021	2020
(x € 1.000)		
A. Nettoresultaat	108	73
B. Toevoeging aan de reserves (+/-)	-108	-339
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Vastgoedrealisatie	0	0
1. Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	15	0
Boekjaar	15	0
Vorige boekjaren	0	0
Vastgoedrealisatie	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte overdrachtsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0
Boekjaar	0	0
3. Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkinginstrumenten waarop de afdekkingboekhouding wordt toegepast (-)	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkinginstrumenten waarop de afdekkingboekhouding wordt toegepast (+)	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
5. Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkinginstrumenten waarop de afdekkingboekhouding niet wordt toegepast (-)	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkinginstrumenten waarop de afdekkingboekhouding niet wordt toegepast (+)	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het saldo van omrekeningsverschillen op monetaire activa en verplichtingen (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor latente belastingen op buitenlands vastgoed (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van dividenden ontvangen voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van overige reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van het boekjaar of van vorig(e) boekjaar(en)	-123	-335
12. Toevoeging aan de wettelijke reserve	0	-4
C. Vergoeding van het kapitaal, voorzien in artikel 22, alinea 1	0	0
D. Vergoeding van het kapitaal voor het boekjaar, andere dan de vergoeding van het kapitaal voorzien in punt C	0	-404
E. Over te dragen resultaat	2.600	2.477

STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x € 1.000)

	Op 1/1/2020	Bestemming van het nettoresultaat	Dividenden	Andere	Resultaat over het jaar	Kapitaalverhoging	Transformatie GVBF ¹	Op 31/12/2020
Kapitaal	988	0	0	0	0	17.062	0	18.050
Reserves	2.844	3	0	0	0	0	0	2.847
Reserve voor veranderingen in de reële waarde van onroerend goed	580	0	0	0	0	0	0	580
Reserve voor geschatte overdrachtsbelastingen voortvloeiend uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-544	0	0	0	0	0	0	-544
Beschikbare reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	2.809	3	0	0	0	0	0	2.812
Nettowinst van het jaar	3	-3	0	0	73	0	0	73
Totaal eigen vermogen	3.835	0	0	0	73	17.062	0	20.970

	Op 1/1/2021	Bestemming van het nettoresultaat	Dividenden	Andere	Resultaat over het jaar	Kapitaalverhoging	Transformatie GVBF ²	Op 25/8/2021
Kapitaal	18.050	0	0	0	0	0	0	18.050
Reserves	2.848	73	-404	0	0	0	0	2.516
Reserve voor veranderingen in de reële waarde van onroerend goed	580	0	0	0	0	0	0	580
Reserve voor geschatte overdrachtsbelastingen voortvloeiend uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-544	0	0	0	0	0	0	-544
Beschikbare reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
Wettelijke reserve	0	4	0	0	0	0	0	4
Overgedragen resultaat	2.812	69	-404	0	0	0	0	2.477
Nettowinst van het jaar	73	-73	0	0	108	0	0	108
Totaal eigen vermogen	20.970	0	-404	0	108	0	0	20.674

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

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

TABEL VAN KASSTROOMOVERZICHT		(x €1.000)	
	2021	2020	
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	0	26	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van de periode	108	73	
Terugneming van financiële lasten en opbrengsten	2	-4	
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	0	0	
Terugneming van meer- en minwaarde op verkoop van financiële activa	0	0	
Terugneming van niet-monetaire lasten en opbrengsten	15	0	
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	41	-81	
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	166	-13	
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	0	0	
Verwervingen en vastgoedbeleggingen	0	0	
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	0	0	
Investerings in vastgoedbeleggingen	-69	-10.926	
Verwervingen van dochtervennootschappen	0	0	
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	
Betalingen van de exit taks	0	-342	
Verkoop van vorderingen van langlopende en kortlopende financiële leaseings	0	0	
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	0	1.029	
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-69	-10.239	
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Oprichting en kapitaalverhoging	0	17.062	
Verwerving van eigen aandelen	0	0	
Verkoop van eigen aandelen	0	0	
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-404	0	
Ontvangen dividenden	0	0	
Terugkoop van minderheidsinteressen	0	0	
Variatie in de financiële schulden	309	-6.841	
Ontvangen financiële opbrengsten	0	9	
Betaalde financiële kosten	-2	-5	
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten	0	0	
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-97	10.226	
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	0	

BIJLAGE 1 - ALGEMENE INFORMATIE

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

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

Inschrijving van de vennootschap als institutionele GVBF

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

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

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

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

Cofinimmo heeft de vennootschap verworven op 11/05/2022. Bij afwezigheid aan informatie over de reële waarde van de vastgoedbelegging op 01/01/2019 (datum van omzetting naar IFRS), werd de reële waarde van de vastgoedbelegging op datum van verwerving gebruikt als benaderingswaarde van de reële waarde voor de periodes 01/01/2019, 31/12/2019 en 31/12/2020. De Vennootschap heeft eveneens de geschatte waarde erkent van de te betalen exit taks ten gevolge van de omzetting naar GVBF op 01/01/2019.

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

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

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

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

B. Grondslag van opstelling

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

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

C. Omzetting van vreemde munten

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

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

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

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

II. Niet langer opnemen van financiële activa/verplichtingen

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

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

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

E. Vastgoedbeleggingen

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

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

De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', uitgegeven door het International

Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna 'investeringswaarde' genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde-investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven om van hun huurinkomsten te genieten mits de tenlasteneming van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de overdrachtskosten.

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

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

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

F. Projectontwikkelingen

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

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

G. Huurcontracten

I. De Vennootschap als verhuurder

a. Types van langetermijnuurovereenkomsten

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

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

Indien de huurovereenkomsten voldoen aan de voorwaarden van een financiële leasing volgens de norm IFRS 16:63, zal de Vennootschap, als rechtverschaffer, de huurovereenkomst bij haar aanvang in de balans ingeven als een vordering, voor

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

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

II. De Vennootschap als huurder

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

a. Leaseverplichting

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

b. Gebruiksrecht

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

H. Andere vaste activa

I. Vaste activa voor eigen gebruik

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

II. Daaropvolgende uitgaven

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

III. Afschrijving

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

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

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

IV. Activa bestemd voor verkoop

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

V. Waardevermindering ('Impairment')

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

I. Financiële vaste activa - Deelnemingen

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

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

J. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en kortetermijnbeleggingen.

K. Eigen vermogen

I. Gewone aandelen

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

II. Dividenden

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

L. Voorzieningen

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

M. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

N. Operationele opbrengsten

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

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

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

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

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

O. Operationele kosten

I. Kosten van diensten

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

II. Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

III. Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

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

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

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

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

IV. Financieel resultaat

De nettofinancieringskosten omvatten de te betalen interesten op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode. Rente-inkomsten worden pro rata temporis in de resultatenrekeningen geboekt, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

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

P. Belasting op het resultaat

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

Q. Exit taks en uitgestelde belastingen

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

verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekening geboekt.

R. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De portefeuille van de Vennootschap wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingdeskundigen. Deze waardering van de externe waarderingdeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vennootschap maakt ook zelf en parallel aan het werk van de waarderingdeskundigen een waardering van haar portefeuille vanuit het perspectief van continue uitbating ervan door haar eigen teams. De portefeuille wordt geboekt tegen de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingdeskundigen wordt bepaald.

II. Reële waarde van de deelnemingen

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

III. Coronavirus COVID-19

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

S. Klimaatgerelateerde aspecten

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

Verklaring met betrekking tot de geconsolideerde rekeningen

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

Moedervennootschap :

Cofinimmo NV

Woluwedal, 58

1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

0426.184.049

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 3 - HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN		
Huurinkomsten		
Huren	589	503
Potentiële brutohuurinkomst	589	503
Huurleegstand	0	0
Huurkortingen	-49	-42
Huurvoordelen toegekend aan huurders	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
TOTAAL	540	461
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	540	461

Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare huurovereenkomsten in voege op 31.12 (x 1 000 EUR)		(x € 1.000)	
	2021	2020	
op minder dan één jaar	907	900	
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	907	900	
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	907	900	
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	907	900	
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	907	900	
Op meer dan vijf jaar	18.556	19.307	
TOTAAL	23.092	23.807	

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

(x € 1.000)

2021

2020

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

(x € 1.000)

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

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

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 6 - TECHNISCHE KOSTEN		
Recurrente technische kosten	0	9
Herstellingen	0	0
Verzekeringspremie	0	9
Niet-recurrente technische kosten	0	0
Schadegevallen	0	0
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	0	0
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	0	0
TOTAAL	0	9

(x € 1.000)

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

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

(x € 1.000)

BIJLAGE 8 - BEHEERKOSTEN	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Kosten van de zetel	0	0	0	0	0	0
Erelonen betaald aan derde partijen	14	32	6	14	20	46
Recurrente	14	18	6	8	20	26
Niet-recurrente	0	14	0	6	0	20
Public relations, communicatie en publiciteit	0	0	0	0	0	0
Personeelskosten	0	0	0	0	0	0
Bezoldigingen	0	0	0	0	0	0
Sociale zekerheid	0	0	0	0	0	0
Pensioenen en andere uitkeringen	0	0	0	0	0	0
Taksen en wettelijke kosten	2	1	1	0	3	1
TOTAAL	16	33	7	14	22	47

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

De vaste emolumenten van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire rekeningen van de vennootschap bedroegen 4.682 EUR (excl. btw).

(x € 1.000)	2021	2020
Emolumenten van de commissaris	5	8
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	5	5
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	3
Andere attesteringsopdrachten	0	3
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de commissaris	0	0
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	0	0
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
TOTAAL	5	8

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

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

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 10 - VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2	0
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13	0
TOTAAL	-15	0

(x € 1.000)

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

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

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

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 12 - ANDER RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		
	2021	2020
Afschrijvingen vastgoedbeleggingen	0	0
Huurkortingen	-393	-335
Uitgestelde belastingen	0	0
Overige	0	0
TOTAAL	-393	-335

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 13 - FINANCIËLE INKOMSTEN		
	2021	2020
Interestopbrengsten van vorderingen van financiële leasingen	0	0
Interestopbrengsten in het kader van financiering van de werken voor rekening van de huurders	0	0
Nettoverkoopopbrengsten op vorderingen van financiële leasingen	0	0
Nettoverkoopopbrengsten op verkocht van financiële activa	0	0
Netto verkoopopbrengst bij realisatie van financiële leasingen	0	0
Interestopbrengsten op voorschotten dochtervennootschappen	0	9
Ontvangen dividenden	0	0
Overige financiële inkomsten	0	0
TOTAAL	0	9

(x € 1.000)

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

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

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 15 - ANDERE FINANCIËLE KOSTEN		
Nettominwaarden op verkoop van financiële activa	0	0
Nettominwaarden op verkoop van vorderingen van financiële leasings	0	0
Overige	2	5
Bankkosten en andere commissies	0	1
Rente op intercompany vorderingen	2	1
Overige - Interesten	0	3
TOTAAL	2	5

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 16 - INKOMSTENBELASTING		
	2021	2020
Resultaat vóór belastingen	108	73
Vennootschapsbelasting	0	0
Exit taks	0	0
Overige	0	0
TOTAAL FISCALE LASTEN	0	0

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

BIJLAGE 17 - RESULTAAT PER AANDEEL		
Nettoresultaat van de periode in KEUR	108	73
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	186	186
Nettoresultaat per aandeel (EUR/aandeel)	578,04	389,83

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 18 - VASTGOEDBELEGGINGEN		
Gebouwen beschikbaar voor verhuur	21.805	21.752
Projectontwikkelingen	0	0
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0
TOTAAL	21.805	21.752

Bepaling van de reële waarde

<u>Gebouwen beschikbaar voor verhuur</u>		
OP 01.01	21.752	10.825
Gekapitaliseerde kosten	69	10.926
Verwervingen, fusies	0	0
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	0	0
Overdrachten van/naar activa bestemd voor verkoop	0	0
Verkopen/Afstanden (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	0	0
Terugnemingen van overgedragen huren	0	0
Verhoging/(verlaging) van de reële waarde	-15	0
OP 31.12	21.806	21.752

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

	(x € 1000)	2021	2020
Soort activa			
Zorgvastgoed		21.805	21.752
België		21.805	21.752
Totaal		21.805	21.752

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

- Niveau 1: genoteerde prijzen observeerbaar op de activamarkten;
- Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1;
- Niveau 3: niet-observeerbare gegevens.

Gebruikte waarderingsmethodes

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

Methodes 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.

Methodes 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.

Methodes van de vergelijkbare marktgegevens

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

Methode van de restwaarde

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

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2021 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

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

Tijdens het jaar 2021 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2021 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet-observeerbare gegevens (x 1.000 EUR)	2021	2020
Balans op 01.01	21.752	10.825
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-15	0
Verwervingen	0	0
Uitbreidingen/herontwikkelingen	0	0
Investerings	69	10.926
Terugname van overgedragen huren	0	0
Verkopen	0	0
Niveau-overdracht	0	0
Balans op 31.12	21.806	21.752

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

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de geschatte huurwaarde (per m² per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde.

Waarderingsproces

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

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

De externe deskundigen bepalen:

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

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

Gebruik van de gebouwen

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

(x € 1.000)

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

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

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 20 - KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN		
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	0	0
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	0	56
Dubieuze vordering	0	0
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	0	0
TOTAL	0	56

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

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening		
Vervallen in minder dan 60 dagen	0	56
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	0	0
Vervallen in meer dan 90 dagen	0	0
TOTAAL	0	56

(x € 1.000)

2021

2020

BIJLAGE 21 - BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA		
Belasting op de toegevoegde waarde	46	0
Inkomstenbelastingen	0	46
Overige diverse vorderingen	0	0
Onroerende voorheffing	0	0
TOTAAL	46	46

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 22 - OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA		
Over te dragen financiële lasten	0	0
Terug te vorderen onroerende voorheffing - Gemeentebelastingen & regionale taksen	0	0
Verworven opbrengsten	35	0
TOTAAL	35	0

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

BIJLAGE 23 - KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES		
(in aantal)		
Aantal gewone aandelen		
Op 01.01	186	186
Oprichting	0	0
Verwerving	0	0
Kapitaalvermindering	0	0
Kapitaalverhoging	0	0
Kapitaalverhoging - Fusies met dochterondernemingen	0	0
Op 31.12	186	186
(x € 1 000)		
Kapitaal		
Op 01.01	18.050	988
Oprichting	0	0
Verwerving	0	0
Kapitaalvermindering	0	0
Kapitaalverhoging	0	17.062
Kapitaalverhoging - Fusies met dochterondernemingen	0	0
Op 31.12	18.050	18.050

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 24 - LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Kasgaranties	0	0
Interestdragende leningen	0	0
Overige leningen - intra-groep	1.191	882
TOTAAL	1.191	882

LOOPTIJD VAN DE LANGLOPENDE LENINGEN		
Op minder dan één jaar	0	0
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	0	0
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	0	0
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	0	0
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	0	0
Op meer dan vijf jaar	1.191	882

(x € 1.000)

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

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

(x € 1.000)

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

BIJLAGE 26 - HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN		
Handelsschulden - leveranciers	20	1
Overige handelsschulden	0	0
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	0	0
<i>Kortlopende belastingen</i>	0	0
<i>Belastingen</i>	0	0
<i>Sociale lasten</i>	0	0
<i>Schulden m.b.t. bezoldigingen</i>	0	0
Overige	0	0
TOTAAL	20	1

(x € 1.000)

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

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

BIJLAGE 28 - FINANCIËLE INSTRUMENTEN

a. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

(x € 1.000)

	25/8/2021				
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa	0	0	0	0	
Deelnemingen in verbonden vennootschappen of met een deelnemingsverband	0	0	0	0	Niveau 3
Kredieten en vorderingen	0	0	0	0	
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	0	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa	0	0	0	0	
Kredieten en vorderingen	0	0	0	0	
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	Niveau 2
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	0	0	0	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAAL	0	0	0	0	
Langlopende financiële verplichtingen	0	0	1.191	1.191	
Langlopende financiële schulden	0	0	1.191	1.191	
Bankschulden	0	0	0	0	Niveau 2
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	1.191	1.191	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	20	20	
Kortlopende financiële schulden	0	0	0	0	
Bankschulden	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsschulden	0	0	20	20	Niveau 2
Overige financiële schulden	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAAL	0	0	1.212	1.212	

	31/12/2020				
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa	0	0	0	0	
Deelnemingen in verbonden vennootschappen of met een deelnemingsverband	0	0	0	0	Niveau 3
Kredieten en vorderingen	0	0	0	0	
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	0	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa	0	0	56	56	
Kredieten en vorderingen	0	0	56	56	
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	0	0	Niveau 2
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	0	0	56	56	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAAL	0	0	56	56	
Langlopende financiële verplichtingen	0	0	882	882	
Langlopende financiële schulden	0	0	882	882	
Bankschulden	0	0	0	0	Niveau 2
Leningen aan geassocieerde vennootschappen	0	0	882	882	Niveau 2
Overige langlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	1	1	
Kortlopende financiële schulden	0	0	0	0	
Bankschulden	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsschulden	0	0	1	1	Niveau 2
Overige financiële schulden	0	0	0	0	Niveau 2
TOTAAL	0	0	883	883	

Financiële instrumenten aan reële waarde via het nettoresultaat

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

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

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

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

Niveau 1

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

Niveau 2

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

Niveau 3

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

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

Er is geen renterisico.

Kredietrisico

De vennootschap is niet blootgesteld aan kredietrisico's.

Prijsrisico

De vennootschap is momenteel niet blootgesteld aan prijsrisico's

Valutarisico

De vennootschap is momenteel niet blootgesteld aan valutarisico's.

Zekerheidsstelling

N.v.t.

c. Afgeleide financiële instrumenten

N.v.t.

BIJLAGE 29 - PARTICIPATIES

Het bedrijf heeft geen participatie.

(x € 1.000)

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

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

BIJLAGE 30 - RELATIES MET VERBONDEN PARTIJEN

2021

2020

(x € 1.000)

Staat van de financiële toestand (Balans)		
Vastgoedbeleggingen		
Financiële vaste activa	0	0
Handelsvorderingen	0	0
Overlopende rekeningen actief	0	0
Langlopende financiële schulden	-1.191	-882
Handelsschulden	-15	0
Overlopende rekeningen verplichting	0	0
TOTAAL	-1.207	-882

Staat van het globaal resultaat (Resultatenrekening)		
Huur	0	0
Operationeel resultaat	0	0
Interesten (opbrengsten) / kosten	2	1
Beheerrelonen	15	20
Totaal (opbrengsten) / kosten	17	21

Lijst van de verbonden partijen

Cofinimmo NV

Voormalige aandeelhouder (in 2019)

(x € 1.000)

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

UITKERINGSPLICHT

Nettoresultaat	108	73
Afschrijvingen (+)	0	0
Waardeverminderingen (+)	0	0
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	393	335
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	15	0
Wettelijke reserve (-)	0	-4
Gecorrigeerd resultaat (A)	516	404
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-) ³	0	0
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarde op vastgoed, vrijgesteld van uitkeringsplicht mits binnen een termijn van 4 jaar herbelegd (-) ⁴	0	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (+)	0	0
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	0	0
TOTAAL (A+B) x 80 %	412	323
Vermindering van de schuld (-)	0	-7.155
UITKERINGSPLICHT	412	0

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

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

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

Aansluiting tussen de balans en de balans na voorgestelde bestemming (pro forma A) en de balans na voorgestelde vergoeding van het kapitaal (pro forma B)

(x € 1.000)	Op 31.12	Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering	Proforma A op 31.12	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering	Proforma B op 31.12
Totaal van de balans	21.886	0	21.886	0	21.886
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Schulden	-1.211	0	-1.211	0	-1.211
Netto-actief	20.675	0	20.675	0	20.675
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	0	0
Netto-actief na uitkering	20.675	0	20.675	0	20.675
Kapitaal	18.050	0	18.050	0	18.050
Niet-beschikbare uitgiftepremies	0	0	0	0	0
Beschikbare uitgiftepremies	0	0	0	0	0
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	580	-15	565	0	565
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-544	0	-544	0	-544
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0	0	0	0
Reserve voor eigen vermogen	0	0	0	0	0
Beschikbare reserve	0	0	0	0	0
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	0	0	0	0	0
Wettelijke reserve	4	0	4	0	4
Overgedragen resultaat	2.477	123	2.599	0	2.599
Résultaat van het jaar	108	-108	0	0	0
Totaal eigen vermogen	20.674	0	20.674	0	20.674

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

(x € 1.000)

	2021	2020
Netto-actief	20.674	20.970
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	0	-404
Nettoactief na uitkering	20.674	20.567
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	18.050	18.050
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	0	0
Wettelijke reserve	4	4
Reserve van de variaties in de reële waarde van vastgoed	21	36
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Andere reserves die door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	18.075	18.090
Resterende marge na uitkering	2.599	2.477

Bijlage B van het KB van 09/11/2016 met betrekking tot GVBF	
	(x € 1.000)
Uitsplitsing van het nettoresultaat van het boekjaar van de GVBF:	VIADUCTSTR AAT NV
1° de inkomsten van buitenlands vastgoed rechtstreeks in handen van de GVBF en gelegen in een staat die geen lid is van de EU of in een staat waarmee België een akkoord heeft afgesloten ter voorkoming van een dubbele belasting op voorwaarde dat deze overeenkomst of enige andere overeenkomst informatie-uitwisseling voorziet die nodig is om de bepalingen van de nationale wetgeving van de verdragsluitende staten toe te passen, en die onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, de belasting voor niet-ingezetenen of een met deze belastingen vergelijkbare buitenlandse belasting, en niet in aanmerking komen voor een afzonderlijke belastingregeling die buitensporig is aan het gemene recht	540
2° de dividenden van buitenlandse vennootschappen die van de winst kunnen worden afgetrokken overeenkomstig de artikels 202 tot 205 van het Wetboek van inkomstenbelasting 1992	N.v.t.
3° de inkomsten van Belgisch vastgoed rechtstreeks in handen van de GVBF	N.v.t.
4° de dividenden van Belgische vennootschappen die van de winst kunnen worden afgetrokken overeenkomstig de artikels 202 tot 205 van het Wetboek van inkomstenbelasting 1992	N.v.t.
5° de dividenden van Belgische en buitenlandse vennootschappen niet bedoeld in 2°) en 4°);	N.v.t.
6° de interestopbrengsten;	N.v.t.
7° de gerealiseerde meerwaarden op aandelen of participaties in die mate dat zij kunnen vrijgesteld worden op basis van artikel 192, § 1 van het Wetboek van inkomstenbelasting 1992;	N.v.t.
8 de gerealiseerde meerwaarden op aandelen of participaties niet bedoeld in 7°);	N.v.t.
9° de ontvangen dividenden van een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in artikel 195 en volgende en in artikel 286 en volgende van de wet van 19 april 2014 betreffende alternatieve collectieve beleggingsorganismen en hun beheerders met als enige doelstelling de collectieve belegging in de categorie van toegelaten 'vastgoed'beleggingen zoals bedoeld in 183, § 1 , 3° van deze wet, van een gereglementeerde vastgoedvennootschap of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds in die mate dat de ontvangen dividenden zelf oorspronkelijk zijn van de inkomsten zoals bedoeld in de nummers 1°) , 2°) , 4°) et 7°);	N.v.t.
10°) alle overige inkomsten of opbrengsten.	N.v.t.