

2023-00125763	0426184049	2022	EUR	23.0.2	m120-f-p	12/06/2023	78		CONSO 1 1
---------------	------------	------	-----	--------	----------	------------	----	--	-----------

Nr.:	0426.184.049	CONSO 1
------	--------------	---------

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM VAN DE CONSOLIDERENDE VENNOOTSCHAP OF VAN HET CONSORTIUM^{1 2}: COFINIMMO

Rechtsvorm¹: Naamloze vennootschap

Adres: Woluwelaan Nr.: 58 Bus:

Postnummer: 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Franstalige

Internetadres³: http://www.cofinimmo.com

E-mailadres³:

Ondernemingsnummer 0426.184.049

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING in K EURO

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 niet¹ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Zijn gevoegd bij deze geconsolideerde jaarrekening:

- het geconsolideerde jaarverslag
- het controleverslag over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD

Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht (artikel 3:26, §2, 4°, a) van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Ondernemingsnummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

Totaal aantal neergelegde bladen : Nummers van de secties van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam hoedanigheid)
Jean KOTARAKOS
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Jean-Pierre HANIN
Bestuurder

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.

² Een consortium dient de sectie CONSO 5.4. in te vullen.

³ Facultatieve vermelding.

**LIJST VAN BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS VAN DE
CONSOLIDERENDE ONDERNEMING EN VAN DE COMMISSARISSEN DIE
DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING HEBBEN GECONTROLEERD**

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-TOPEL 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	

jaar- rekeningen

Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening	234
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	240
Bijlage 1. Algemene informatie	240
Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes	240
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer	248
Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen	249
Bijlage 5. Sectorinformatie	250
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	256
Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten	257
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	257
Bijlage 9. Technische kosten	258
Bijlage 10. Commerciële kosten	258
Bijlage 11. Beheerkosten	258
Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	259
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	260
Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille	260
Bijlage 15. Financiële inkomsten	260
Bijlage 16. Netto-interestkosten	260
Bijlage 17. Andere financiële kosten	261
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	261
Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks	261
Bijlage 20. Resultaat per aandeel – aandeel groep	262
Bijlage 21. Goodwill	263
Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen	265
Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	274
Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	274
Bijlage 25. Financiële instrumenten	275
Bijlage 26. Financiële vaste activa en vorderingen uit financiële leasing	284
Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop	284
Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen	285
Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	285
Bijlage 30. Overlopende rekeningen – activa	286
Bijlage 31. Voorzieningen	286
Bijlage 32. Uitgestelde belastingen	286
Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	287
Bijlage 34. Overlopende rekeningen – verplichtingen	287
Bijlage 35. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	287
Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	288
Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	288
Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans	290
Bijlage 39. Investeringsverbintenissen	292
Bijlage 40. Consolidatiecriteria en –kring	292
Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	301
Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen	301
Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	302
Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen	302
Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum	302
Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten	303
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	304
Statutaire jaarrekening	308
Verslag van de commissaris inzake de statutaire jaarrekening	316

Geconsolideerde jaarrekening

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2022	2021
A. NETTORESULTAAT			
Huurinkomsten	6	317.761	292.349
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	6.124	7.262
Met verhuur verbonden kosten	6	-1.367	-3
Nettohuurresultaat	5,6	322.518	299.607
Recuperatie van vastgoedkosten	7	750	411
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	41.781	40.788
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-1.016	-1.987
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-46.499	-44.934
Vastgoedresultaat		317.534	293.885
Technische kosten	9	-6.128	-6.628
Commerciële kosten	10	-4.360	-2.967
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-3.966	-3.188
Beheerkosten vastgoed	11	-32.209	-27.849
Vastgoedkosten		-46.663	-40.632
Operationeel vastgoedresultaat		270.871	253.253
Algemene kosten van de vennootschap	11	-13.804	-11.935
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		257.067	241.318
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5,12	4.493	7.768
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5,12	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5,13,22	77.460	34.506
Ander portefeuilleresultaat	5,14	-39.466	-34.715
Operationeel resultaat		299.554	248.877
Financiële inkomsten	15	11.503	11.692
Netto-interestkosten	16	-33.349	-27.343
Andere financiële kosten	17	-1.395	-1.005
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	216.452	40.968
Financieel resultaat		193.211	24.312
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	1.289	2.305
Resultaat vóór belastingen		494.054	275.493
Vennootschapsbelasting	19	-11.368	-10.546
Exit taks	19	-118	-1.945
Belastingen		-11.486	-12.491
Nettoresultaat		482.568	263.002
Minderheidsbelangen	40	370	-2.666
NETTORESULTAAT – AANDEEL GROEP		482.938	260.337
(in EUR)			
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	20	15,09	8,78
Verwaterd nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	20	14,79	8,68

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2022	2021
B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING			
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 geëindigd"	18	0	0
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Converteerbare obligaties	25	0	1.873
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		-1.130	424
Overige elementen van het globaal resultaat		-1.130	2.298
Minderheidsbelangen	40	0	0
OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		-1.130	2.298

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2022	2021
C. GLOBAAL RESULTAAT			
Globaal resultaat		481.438	265.300
Minderheidsbelangen	40	370	-2.666
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		481.808	262.634

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	31.12.2022	31.12.2021
Vaste activa		6.558.181	5.985.532
Goodwill	5, 21	27.337	41.627
Immateriële vaste activa	24	2.374	2.487
Vastgoedbeleggingen	5, 22	6.082.541	5.669.990
Andere materiële vaste activa	24	2.357	2.019
Financiële vaste activa	25	198.814	36.145
Vorderingen van financiële leasing	26	161.534	147.999
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1.827	1.687
Uitgestelde belastingen		5.593	3.918
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	75.805	79.661
Vlottende activa		245.385	191.421
Activa bestemd voor verkoop	5, 27	117.270	39.846
Actifs financiers courants		642	0
Vorderingen van financiële leasing	26	4.139	3.667
Handelsvorderingen	28	39.483	34.835
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	42.940	50.568
Kas en kasequivalenten		19.611	19.857
Overlopende rekeningen	30	21.299	42.648
TOTAAL ACTIVA		6.803.566	6.176.953
EIGEN VERMOGEN		3.666.991	3.287.533
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		3.637.413	3.233.274
Kapitaal	blz. 238-239	1.761.872	1.698.517
Uitgiftepremies	blz. 238-239	936.321	916.019
Reserves	blz. 238-239	456.282	358.402
Nettoresultaat van het boekjaar	blz. 238-239	482.938	260.337
Minderheidsbelangen	40	29.578	54.259
VERPLICHTINGEN		3.136.575	2.889.420
Langlopende verplichtingen		2.101.636	1.616.425
Voorzieningen	31	24.302	27.220
Langlopende financiële schulden	25	2.000.483	1.467.877
Kredietinstellingen	25	785.744	771.827
Overige	25	1.214.739	696.050
Andere langlopende financiële verplichtingen	25	15.074	66.305
Uitgestelde belastingen	32	61.776	55.022
Exit taks	32	0	0
Overige	32	61.776	55.022
Kortlopende verplichtingen		1.034.939	1.272.995
Kortlopende financiële schulden	25	880.054	1.100.189
Kredietinstellingen	25	32.527	126.830
Overige	25	847.526	973.358
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	0	310
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	132.421	148.911
Exit taks	33	2.604	6.704
Overige	33	129.817	142.207
Overlopende rekeningen	34	22.464	23.585
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.803.566	6.176.953

Berekening van de schuldratio

(x 1.000 EUR)		2022	2021
Langlopende financiële schulden		2.000.483	1.467.877
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	13.570	11.678
Kortlopende financiële schulden	+	880.054	1.100.189
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	132.421	148.911
Totale schuld	=	3.026.528	2.728.655
Totaal activa		6.803.566	6.176.953
Afdekkingsinstrumenten	-	172.979	7.541
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	6.630.587	6.169.412
SCHULDRATIO	=	45,64 %	44,23 %

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2022	2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		19.857	48.642
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		482.938	260.337
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		22.726	16.401
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		-4.493	-7.768
Terugboeking van niet-monetaire lasten en opbrengsten	35	-275.569	-53.305
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	-15.184	-15.223
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		210.418	200.442
Investeringsactiviteiten			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-1.267	-1.518
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-273.717	-281.574
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-114.143	-82.505
Investerings in vastgoedbeleggingen	37	-27.099	-17.906
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	4	-61.944	-459.964
Verwervingen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-1.998	-9.491
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	110.429	60.147
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	11.553	61.322
Verkoop van andere activa		0	0
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen		20.769	0
Betaling van de exit taks		-4.412	-1.167
Vorderingen van financiële leasing		3.822	3.138
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		3.621	-15.919
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-334.386	-745.436
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		0	177.850
Ankoop/verkoop van eigen aandelen		531	967
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-134.962	-107.093
Transacties met OTA-houders	40	-26.081	-26.616
Transacties met minderheidsaandeelhouders	40	582	-1.199
Verhoging van financiële schulden		309.327	485.791
Vermindering van de financiële schulden		-7.891	-464
Ontvangen financiële opbrengsten		16.680	15.633
Betaalde financiële kosten		-34.112	-28.093
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-352	-568
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		123.722	516.209
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		19.611	19.857

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2020
Kapitaal	1.450.210
Uitgiftepremies	804.557
Reserves	200.786
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	17.553
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-28.195
Beschikbare reserve	213.678
Niet-beschikbare reserve	4.638
Reserve voor eigen aandelen	-2.982
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-3.906
Nettoresultaat van het boekjaar	119.222
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.574.775
Minderheidsbelangen	74.587
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.649.362

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2021
Kapitaal	1.698.517
Uitgiftepremies	916.019
Reserves	358.402
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	60
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-48.643
Beschikbare reserve	403.232
Niet-beschikbare reserve	5.343
Reserve voor eigen aandelen	-2.015
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	424
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0
Nettoresultaat van het boekjaar	260.337
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.233.274
Minderheidsbelangen	54.259
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.287.533

Nettoresultaat verwerking 2020	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 31.12.2021
0	0	248.306	0	0	0	0	0	1.698.517
0	0	313.673	0	0	-202.211	0	0	916.019
119.222	-171.169	0	967	0	202.211	6.385	0	358.402
-13.861	0	0	0	0	-3.632	0	0	60
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-20.448	0	0	0	0	0	0	0	-48.643
152.215	-171.169	0	0	0	203.820	4.698	0	403.232
1.315	0	0	0	0	0	-611	0	5.343
0	0	0	967	0	0	0	0	-2.015
0	0	0	0	0	0	424	0	424
0	0	0	0	0	2.033	1.873	0	0
-119.222	0	0	0	0	0	0	260.337	260.337
0	-171.169	561.979	967	0	0	6.385	260.337	3.233.274
0	-4.374	0	0	0	0	-18.620	2.666	54.259
0	-175.543	561.979	967	0	0	-12.235	263.002	3.287.533

Nettoresultaat verwerking 2021	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 31.12.2022
0	0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
0	0	50.204	0	0	-29.901	0	0	936.321
260.337	-191.134	0	531	0	29.901	-1.755	0	456.282
34.254	0	0	0	0	58.240	0	0	92.555
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.906	0	0	0	0	-3.930	0	0	-10.667
182.556	-191.134	0	0	0	-24.408	-329	0	369.917
1.620	0	0	0	0	0	-295	0	6.667
0	0	0	531	0	0	0	0	-1.483
0	0	0	0	0	0	-1.130	0	-706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-260.337	0	0	0	0	0	0	482.938	482.938
0	-191.134	113.559	531	0	0	-1.755	482.938	3.637.413
0	-3.776	0	0	0	0	-20.536	-370	29.578
0	-194.909	113.559	531	0	0	-22.291	482.568	3.666.991

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening

Bijlage 1. Algemene informatie

Cofinimmo NV (de 'vennootschap') is een openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedael 58). De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2022 omvatten de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring is sinds 31.12.2021 geëvolueerd. Cofinimmo verwierf de aandelen van 13 vennootschappen en creëerde vijf nieuwe dochtervennootschappen. De consolidatiekring op 31.12.2022 is weergegeven in Bijlage 40.

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de raad van bestuur van 23.03.2023 en zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 10.05.2023.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële overzichten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2021.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

A. Conformiteitsverklaring

De geconsolideerde financiële jaarrekeningen zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 jaarrekeningen zijn gelijk aan die in de jaarrekeningen van het boekjaar 2021.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot een aantal schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren mag de directie zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (onafhankelijke waarderingsdeskundigen) en op andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen verschillen van deze schattingen, die indien nodig regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd worden.

B. Grondslag van opstelling

De jaarrekeningen zijn opgesteld in EUR, afgerond tot het dichtbij gelegen 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, activa bestemd voor verkoop, uitgegeven converteerbare obligaties, afgeleide financiële instrumenten en verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

Bepaalde financiële informatie in dit universeel registratiedocument is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit document enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

Ten slotte kunnen er bepaalde overboekingen plaatsvinden tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het universeel registratiedocument.

C. Grondslag van consolidatie

I Dochtervennootschappen

Deze geconsolideerde financiële overzichten omvatten de financiële overzichten van de vennootschap, alsook die van de entiteiten waarop ze controle uitoefent (met inbegrip van de gestructureerde entiteiten) en haar dochtervennootschappen. Er is sprake van controle wanneer ze:

- de macht heeft over de uitgevende entiteit;
- blootgesteld is aan, of het recht heeft op variabele rendementen als gevolg van haar banden met de uitgevende entiteit;
- haar macht kan aanwenden om de rendementen die zij verkrijgt te beïnvloeden.

De vennootschap dient opnieuw na te gaan of zij controle over de uitgevende entiteit uitoefent indien de feiten en omstandigheden erop wijzen dat een of meer van de drie bovenvermelde punten gewijzigd zijn.

De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum tot de einddatum van de controle.

Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen, beslaan hetzelfde boekjaar als van de vennootschap.

Wijzigingen in de belangen van de groep in dochtervennootschappen die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarde van de belangen van dochtervennootschappen in het bezit van de groep of van derden wordt aangepast om rekening te houden met de wijzigingen van de respectievelijke belangenniveaus. Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

II Joint ventures

Een joint venture is een entiteit die het onderwerp is van een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekening bevat het aandeel van de groep in de resultaten van de joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

III Geassocieerde deelnemingen

Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarin de groep een invloed van betekenis heeft. De geconsolideerde resultatenrekening omvat het aandeel van de groep in de resultaten van de geassocieerde deelnemingen overeenkomstig de vermogensmutatiemethode.

IV In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle winsten uit intra-groep transacties, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen. De winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding met het belang van de groep in die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de vennootschappen van de groep is opgenomen in Bijlage 40.

D. Goodwill en bedrijfscombinaties

Wanneer de groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa dat beantwoordt aan de definitie van een onderneming ('business') overeenkomstig IFRS 3 - 'Bedrijfscombinaties', worden de activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van de verworven vennootschap aan hun reële waarde geboekt op de verwervingsdatum. De goodwill is het positieve verschil tussen de verwervingskost (verwante verwervingskosten niet inbegrepen), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van het verworven netto-actief. Als dit verschil negatief is ('negatieve goodwill'), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na bevestiging van de waarden.

Na de initiële boeking wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest die minstens elk jaar wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en tegengeboekt in eerste instantie in de eventuele goodwill en vervolgens in de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering die op een goodwill geboekt wordt, wordt tijdens een later boekjaar niet teruggenomen.

Overeenkomstig IFRS 3 kan de goodwill voorlopig bepaald worden bij de verwerving en binnen de 12 daaropvolgende maanden worden aangepast. Bij de overdracht van een kasstroomgenererende eenheid wordt het bedrag van de goodwill die hieraan wordt toegekend, opgenomen in de vaststelling van het resultaat van de overdracht.

E. Omzetting van vreemde munten

I Buitenlandse entiteiten

De groep heeft twee dochtervennootschappen waarvan de financiële rekeningen in vreemde valuta (GBP) worden opgesteld.

II Vreemde valuta transacties

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 geldende wisselkoers. Winsten en verliezen die voortvloeien uit de afwikkeling van transacties en de verrekening van monetaire activa en passiva die in vreemde valuta zijn uitgedrukt, worden in resultatenrekening opgenomen als financiële opbrengst of financiële kost. In de geconsolideerde jaarrekeningen van de groep echter, worden de wisselkoersverschillen die voortvloeien uit de omrekening van de elementen, die als netto-investeringen in buitenlandse operaties worden beschouwd, echter opgenomen in 'Overige elementen van het globaal resultaat'.

III Wisselkoersen

De wisselkoersen die gebruikt zijn in de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap voor het jaar dat eindigde op 31.12.2022 zijn de volgende:

- Slotkoers op 31.12.2022 = 0,88693
- Gemiddelde koers voor het boekjaar = 0,85398

F. Financiële instrumenten

I Afgeleide financiële instrumenten

De groep 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- of floortopties 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 afgeleide instrument werd toegekend en effectief is als afdekkingsinstrument. In dat geval hangt het moment van opname af van de aard van de afdekkingsrelatie. De groep past geen afdekkingsboekhouding 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 (zie ook punt W hierna).

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.

De groep verwijdt de financiële verplichtingen uit de balans wanneer contractuele verplichtingen vervallen of geannuleerd worden.

Ten slotte, 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 uit de balans, wordt het verschil t.o.v. de nieuwe waarde op de balans erkend in de resultatenrekening.

G. 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 resultatenrekening geboekt. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in punt R.

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 hun huurinkomsten te genieten, mits de tenlasteneming van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de overdrachtsbelasting.

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

Bij een verwerving of investeringen wordt de overdrachtsbelasting 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 resultatenrekening 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.

H. 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 woonzorgcentra 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 '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 de groep weerspiegelt.

I. Huurcontracten

I De groep 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 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. 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 de groep, 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 groep behoudt) zal geboekt worden in de resultatenrekening van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door de groep gedeeltelijk ingebracht worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor de groep.

Het door de groep 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 de groep 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 1690 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 de groep verworven prijs zaten voor de overgedragen vorderingen.

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

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

waarbij:

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

NVRW: 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 De groep als huurder

Bij elk nieuw contract evalueert de groep of het een huurovereenkomst betreft. Indien dit het geval is, erkent de groep een gebruiksrecht op het actief en een overeenkomstige leaseverplichting (behalve voor kortlopende huurtermijnen 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.

J. 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 resultatenrekening 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 resultatenrekening 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.

K. 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 van de vordering, beperkt tot het latent verlies resulterend uit de waardering aan marktwaarde (zie punt F I) van het afdekkingsinstrument. Daarentegen zal elk latent verlies, gegenereerd door de vordering, integraal in de resultatenrekening worden geboekt.

II Publiek-private vastgoedsamenwerkingen

Met uitzondering van het politiecommissariaat in 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 K I).

L. Kas en kasequivalenten

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

M. 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

Het kapitaal met betrekking tot de bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen wordt geclassificeerd als eigen vermogen indien dit voldoet aan de definitie van een instrument van eigen vermogen volgens IAS 32.

III Terugkoop van aandelen

Wanneer de groep 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 afgetrokken van de rubrieken 'Kapitaal' en 'Uitgiftepremie'. De opbrengst van de verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen, zonder dat dit enige impact heeft op de resultatenrekening.

IV Dividenden

Dividenden worden geboekt als schuld na hun goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders.

V Inbreng van de bedrijfstaking 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.

N. Andere langlopende financiële verplichtingen

'Andere langlopende financiële verplichtingen' omvatten voornamelijk de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten, onderschreven door de groep. De groep 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 aan de reële waarde opgenomen op de passiefzijde van de geconsolideerde balans, op de lijn 'Andere langlopende financiële verplichtingen'.

O. 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 toegezegde pensioenregeling (zie Bijlage II).

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

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

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

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

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

De groep 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 toegezegd pensioenregeling van de groep.

P. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de groep 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 markttrente te berekenen en, indien toepasbaar, door het specifieke risico dat aan de verplichting gelinkt is te weerspiegelen.

Q. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

R. 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 gebruikperiode 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 onafhankelijke 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 resultaat op de portefeuille'. 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.

S. 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, vergoedingen betaald op beschikbare maar niet-opgenomen kredietlijnen, alsook de winsten en verliezen op afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de resultatenrekening (zie punt F).

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

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

T. Belasting op het resultaat

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

De courante belastingslasten 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.

U. 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 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.

Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel krijgen mutatis mutandis dezelfde behandeling.

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

V. 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).

W. 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 waarderingonzekerheid' (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 de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg¹. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details vindt u in Bijlage 25).

III Goodwill

De goodwill wordt bij de verwerving berekend als het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill wordt vervolgens onderworpen aan een waardeverminderingstest waarbij de nettoboekwaarde van de groepen gebouwen met hun nutswaarde wordt vergeleken. De berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op hypothesen van de toekomstige kasstromen, het indexeringspercentage, kasstroomjaren en restwaarden (meer details vindt u in Bijlage 21).

IV 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).

1. De gegevens van Bloomberg zijn het resultaat van observaties van reële transactiepreizen en van de toepassing van waarderingsmodellen, ontwikkeld in de wetenschappelijke literatuur, op deze observaties (www.bloomberg.com).

Bijlage 3. Operationeel risicobeheer

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

De groep beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantoorsector 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 regelmatig contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een clause waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse uitgevoerd, eventueel op basis van een kennisgeving van een extern ratingbureau. 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 maandelijks, driemaandelijks of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,119 % van de totale omzet voor de periode 1996-2022. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die veel 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.

Het zorgvastgoed en de gebouwen in de distributienetten zijn voor quasi 100 % bezet. De eerstgenoemde zijn verhuurd aan uitbatersgroepen waarvan de solvabiliteit jaarlijks wordt geanalyseerd. De gebouwen van de distributienetten zijn verhuurd aan grote vennootschappen. De herverhuring- of herbestemmingsscenario's bij afloop van de huurovereenkomst worden voorzichtig geanalyseerd en te gelegener tijd voorbereid. De kleinste gebouwen van de distributienetten worden verkocht wanneer de huurder ze verlaat.

De bouw- en renovatieprojecten worden voorbereid en gecontroleerd door het project managementteam van de groep om ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet de groep 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 indexering 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 de groep is gedetailleerd in Bijlage 25).

1. Dit bedrag omvat enkel activa waarvoor de groep de verzekeringspremie rechtstreeks betaalt. Het omvat noch de werfverzekeringen, noch de verzekeringen ten laste van de huurders.

Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen

Algemene informatie

Vennootschap	Verwervingsdatum	Aantal eenheden	Sector	Land	% in het bezit van de Cofinimmo groep op 31.12.2022 – globale consolidatie	Rechtstreekse of onrechtstreekse verworven door Cofinimmo NV	Waardering van de gebouwen om de waarde van de aandelen te bepalen (x1.000.000 EUR)
Kiinteistö Oy Raisio Vesakuja 2	11.04.22	1	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	15
Kiinteistö Oy Sipoon Jokikoti & Kiinteistö Oy Nastolan Manna & Kiinteistö Oy Lempäälän Myllypiha & Kiinteistö Oy Askolan Pappilantie & Kiinteistö Oy Tervakosken Portti & Kiinteistö Oy Kausalan Asema	27.04.22	6	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	21
Rheastone 7 SA	09.05.22	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	5
Superstone 7 NV	27.07.22	1	Zorgvastgoed	Nederland	100%	Rechtstreeks	5
Rheastone 8 SA	24.08.22	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	16
Cofihealthcare Spain 10, S.L.	17.10.22	1	Zorgvastgoed	Spanje	100%	Rechtstreeks	12
Kiinteistö Oy Rovaniemi Riistakero	14.12.22	1	Zorgvastgoed	Finland	100%	Onrechtstreeks	9
Rheastone 9 SA	15.12.22	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	19

Deze verwervingen werden niet beschouwd als bedrijfscombinaties zoals gedefinieerd in IFRS 3 aangezien zij op zich geen 'business' verwervingen zijn. Een 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa. Er zijn geen verworven activa of overgenomen verplichtingen die als belangrijk worden beschouwd buiten de in de bovenstaande tabel vermelde vastgoedbeleggingen.

Bijlage 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 70 % van het patrimonium, de kantoorsector 22 % en het vastgoed van distributienetten 8 % (de verschillende vastgoedsectoren worden beschreven op bladzijden 36-79).

Slechts één huurder vertegenwoordigt meer dan 10 % van de contractuele huur: de Korian groep in de zorgvastgoedsector, voor een bedrag van 52 miljoen EUR.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Globale portefeuille

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	212.321	34.304	75.893		322.518
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	204.666	31.126	67.288		303.080
Beheerkosten vastgoed				-32.209	-32.209
Algemene kosten van de vennootschap				-13.804	-13.804
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.363	2.701	-571		4.493
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	50.407	-3.844	30.897		77.460
Ander resultaat op de portefeuille	-21.460	-16.411	-1.595		-39.466
Operationeel resultaat	235.976	13.573	96.018	-46.013	299.554
Financieel resultaat				193.211	193.211
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				1.289	1.289
Belastingen				-11.486	-11.486
NETTORESULTAAT					482.568
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					482.938

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	184.045	36.658	78.904		299.607
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	176.978	34.541	69.583		281.102
Beheerkosten vastgoed				-27.849	-27.849
Algemene kosten van de vennootschap				-11.935	-11.935
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	216	2.348	5.203		7.768
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.931	-6.813	12.389		34.506
Ander resultaat op de portefeuille	-26.540	-6.554	-1.607	-13	-34.715
Operationeel resultaat	179.584	23.522	85.568	-39.797	248.877
Financieel resultaat				24.312	24.312
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				2.305	2.305
Belastingen				-12.491	-12.491
NETTORESULTAAT					263.002
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					260.337

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Activa					
Goodwill		27.337			27.337
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.358.394	463.046	1.261.101		6.082.541
Projectontwikkelingen	250.531	6.496	73.101		330.128
Activa voor eigen gebruik			7.693		7.693
Activa bestemd voor verkoop	9.150	16.390	91.730		117.270
Andere activa				576.418	576.418
TOTAAL ACTIVA					6.803.566
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.666.991	3.666.991
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				3.637.413	3.637.413
Minderheidsbelangen				29.578	29.578
Verplichtingen				3.136.575	3.136.575
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.803.566

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Activa					
Goodwill		41.627			41.627
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	3.785.529	526.927	1.357.534		5.669.990
Projectontwikkelingen	179.198	6.482	67.245		252.926
Activa voor eigen gebruik			6.883		6.883
Activa bestemd voor verkoop	13.200	3.090	23.556		39.846
Andere activa				425.490	425.490
TOTAAL ACTIVA					6.176.953
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.287.533	3.287.533
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				3.233.274	3.233.274
Minderheidsbelangen				54.259	54.259
Verplichtingen				2.889.420	2.889.420
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.176.953

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Andere ¹	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	85.429	29.630	25.916	38.989	32.355	212.321
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	85.059	29.138	23.792	36.248	30.430	204.666
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	587	1.920	-169	25		2.363
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.037	-4.432	-7.826	3.066	21.561	50.407
Ander resultaat op de portefeuille	-5.346	1.278	214	-5.542	-12.063	-21.460
Operationeel resultaat	118.337	27.903	16.011	33.796	39.928	235.976
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Andere ¹	Totaal
op 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	80.046	28.733	21.597	35.774	17.896	184.045
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	78.634	28.524	19.504	33.262	17.054	176.978
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	146	70				216
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.330	-8.802	7.546	32.836	-3.980	28.931
Ander resultaat op de portefeuille	-7.293	-1.559	1.102	-8.170	-10.620	-26.540
Operationeel resultaat	72.817	18.233	28.152	57.928	2.454	179.584
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Vastgoed van distributienetten

RESULTATENREKENING	Totaal	
op 31.12	2022	2021
Nettohuurresultaat	34.304	36.658
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	31.126	34.541
Beheerkosten vastgoed		
Algemene kosten van de vennootschap		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.701	2.348
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.844	-6.813
Ander resultaat op de portefeuille	-16.411	-6.554
Operationeel resultaat	13.573	23.522
Financieel resultaat		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		
Belastingen		
NETTORESULTAAT		
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP		

1. Het betreft: Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Andere ¹	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.706.619	477.800	480.560	845.350	848.065	4.358.394
Projectontwikkelingen	47.901	22.750	38.870	14.800	126.210	250.531
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		9.150				9.150
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Andere ¹	Totaal
op 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.601.136	443.290	433.590	653.550	653.963	3.785.529
Projectontwikkelingen	25.073	25.500	14.600	700	113.325	179.198
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		13.200				13.200
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	Totaal	
op 31.12	2022	2021
Activa		
Goodwill	27.337	41.627
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	463.046	526.927
Projectontwikkelingen	6.496	6.482
Activa voor eigen gebruik		
Activa bestemd voor verkoop	16.390	3.090
Andere activa		
TOTAAL ACTIVA		
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen		
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		

1. Het betreft: Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel gedecentra- liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	36.636	22.254	7.450	2.151	7.400	75.893
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	33.147	19.036	6.085	2.021	7.000	67.288
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	268	1.672	-201		-2.311	-571
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	41.272	-1.295	-6.954	348	-2.473	30.897
Ander resultaat op de portefeuille	-1.525	-186	113	37	-34	-1.595
Operationeel resultaat	73.162	19.227	-957	2.405	2.182	96.018
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel gedecentra- liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	32.676	24.804	7.238	4.966	9.220	78.904
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	28.897	20.252	6.646	4.674	9.114	69.583
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		1.650		3.553		5.203
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.742	-4.444	-5.278	1.440	-6.070	12.389
Ander resultaat op de portefeuille	-1.823	216				-1.607
Operationeel resultaat	53.815	17.674	1.367	9.668	3.043	85.568
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

BALANS	Brussel CBD	Brussel gedecentra- liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	850.865	215.179	55.761	33.305	105.991	1.261.101
Projectontwikkelingen	46.300	505	23	108	26.165	73.101
Activa voor eigen gebruik		7.693				7.693
Activa bestemd voor verkoop		71.494	20.236			91.730
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	Brussel CBD	Brussel gedecentra- liseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	800.413	326.567	79.821	32.860	117.874	1.357.534
Projectontwikkelingen	66.445	74	475	251		67.245
Activa voor eigen gebruik		6.883				6.883
Activa bestemd voor verkoop		3.320	20.236			23.556
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Huurinkomsten		
Potentiële huurinkomst ¹	336.703	311.007
Huurleegstand ²	-11.007	-11.521
Huren	325.696	299.486
Huurkortingen	-6.584	-6.652
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-1.226	-984
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	-125	499
Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	317.761	292.349
Met verhuur verbonden kosten	-1.367	-3
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-9	-10
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.377	-23
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	18	30
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten (analytisch schema)	316.394	292.345
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	6.124	7.262
HUURINKOMSTEN, NETTO MET HUUR VERBONDEN KOSTEN, MET INBEGRIJ VAN TERUGNEMINGEN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN	322.518	299.607

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

De groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en financiële leasingen. Enkel de inkomsten uit gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten.

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

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige 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 vastgoedmarktvorwaarden.

Totale huurinkomsten

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

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	317.761	292.349
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	8.301	7.230
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	3.822	3.138
TOTAAL	329.884	302.717

1. De potentiële brutohuurinkomsten stemmen overeen met de som van de reële ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.
 2. De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarde.
 3. De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekeningen opgenomen.

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Gewone verhuringen	4.247.222	3.854.404
op minder dan één jaar	329.687	299.390
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	305.490	273.698
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	290.831	255.480
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	279.113	242.359
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	266.967	233.661
op meer dan vijf jaar	2.775.133	2.549.815
Financiële leasing	165.673	151.666
op minder dan één jaar	4.139	3.667
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.418	3.801
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.543	3.946
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.677	4.061
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.856	4.186
op meer dan vijf jaar	143.040	132.005
TOTAAL	4.412.894	4.006.070

Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten¹

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur ²	1.016	1.987
Recuperatie van vastgoedkosten	-750	-411
TOTAAL	266	1.575

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	41.781	40.788
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	21.025	19.807
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	20.756	20.980
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-46.499	-44.934
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-22.057	-20.879
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-23.837	-23.119
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-606	-936
TOTAAL	-4.718	-4.146

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

1. 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'.

2. 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 EUR)	2022	2021
Recurrente technische kosten	4.627	5.073
Herstellingen	4.503	4.928
Verzekeringspremies	125	145
Niet-recurrente technische kosten	1.500	1.555
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) ¹	1.210	1.423
Schadegevallen	291	133
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	1.202	603
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-912	-470
TOTAAL	6.128	6.628

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Makelaarscommissies	427	305
Publiciteit	10	5
Diverse erelonen en andere deskundigen	3.923	2.657
TOTAAL	4.360	2.967

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, met uitzondering van het zorgvastgoed in Duitsland.

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 de groep 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:

	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		TOTAAL	
(x 1.000 EUR)	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Kosten van de hoofdzetel	2.672	2.048	1.145	878	3.817	2.925
Erelonen betaald aan derde partijen	9.432	8.209	4.042	3.518	13.475	11.727
Recurrente	7.758	6.161	3.325	2.640	11.083	8.801
Niet-recurrente	1.674	2.048	717	878	2.392	2.925
Public relations, communicatie en publiciteit	612	440	262	188	874	628
Personeelskosten	17.853	15.505	7.651	6.645	25.504	22.151
Bezoldigingen	14.172	12.257	6.074	5.253	20.246	17.510
Sociale zekerheid	2.249	1.884	964	807	3.213	2.691
Pensioenen en andere uitkeringen	1.432	1.365	614	585	2.045	1.949
Taksen en vergoedingen	1.640	1.647	703	706	2.343	2.353
TOTAAL	32.209	27.849	13.804	11.935	46.013	39.784

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille en de geassocieerde vennootschappen bedroegen samen 1.386.964 EUR (excl. btw) voor 2021. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

1. Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

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 bedroeg 3,75 % van de brutopremies (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 de 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). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 407.545 EUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties. Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de rekeningen van de buitenlandse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria van de groep Deloitte voor non-audit diensten bedroegen 169.020 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 % (artikel 3:64 van het WVV)', werd gerespecteerd voor het jaar 2022.

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Emolumenten van de commissaris	750	671
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	581	519
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	169	152
Andere attesteringsopdrachten	101	97
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	68	55
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de 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	750	671

De emolumenten van andere commissarissen gemandateerd voor de andere vennootschappen van de groep bedragen 68 KEUR (excl. btw) in 2022 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

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

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	142.751	121.469
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-138.258	-113.702
SUBTOTAAL	4.493	7.768
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	0	0
TOTAAL	4.493	7.768

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren (zie Bijlage 37 voor meer details).

Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	156.127	112.147
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-78.667	-77.640
TOTAAL	77.460	34.506

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

Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Variatie in uitgestelde belastingen ¹	-6.010	-8.034
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren	-12.851	-7.644
Waardevermindering goodwill ²	-14.290	-5.200
Overige ³	-6.314	-13.837
TOTAAL	-39.466	-34.715

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

Bijlage 15. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Ontvangen interesten en dividenden ⁴	3.085	2.773
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	8.301	7.230
Overige ⁵	117	1.688
TOTAAL	11.503	11.692

Bijlage 16. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Nominale interesten op leningen	23.729	13.442
Bilaterale leningen - vlottende rente	7.740	4.591
Handelspapier - vlottende rente	3.202	-2.004
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	603	641
Obligaties - vaste rente	12.183	10.330
Converteerbare obligaties	0	-116
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	2.411	1.748
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	6.991	7.056
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	6.991	7.056
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.177	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.177	0
Andere interestkosten⁶	2.396	5.098
TOTAAL	33.349	27.343

1. Zie Bijlage 32.

2. Zie Bijlage 21.

3. Omvat met name het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaarde netto-actief van de verworven vennootschappen.

4. Het bedrag van de ontvangen dividenden is nul op 31.12.2022.

5. De andere financiële opbrengsten van het jaar bestaan uit niet-recurrente opbrengsten in verband met vergoedingen betaald in het kader van de natuurlijke inschrijvingen op 09.05.2022 als vergoeding voor de toekenning van volledige dividendrechten aan de nieuwe aandelen die op die dag worden uitgegeven.

6. Het gaat voornamelijk om commissies op ongebruikte kredieten.

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,21% (2021: 1,09%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,03% (2021: 0,81%). Dit percentage kan worden verdeeld in 0,00% (2021: -0,07%), dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,03% (2021: 0,86%), voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs¹.

Cofinimmo bezit geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

Bijlage 17. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Bankkosten en andere commissies	763	749
Overige	632	255
TOTAAL	1.395	1.005

Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Variaties in 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	218.520	41.849
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ²	218.520	41.906
Converteerbare obligaties	0	-57
Overige	-2.068	-881
TOTAAL	216.452	40.968

Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks

(x 1.000 EUR)	2022	2021
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-11.368	-10.546
Moedervenootschap	-76	-3.082
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 %	-360	-1.050
Overige	284	-2.032
Dochtervennootschappen	-11.292	-7.464
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	-118	-1.945

De Belgische dochtervennootschappen zijn onderworpen aan het gewoon recht, met uitzondering van de institutionele GVV's en de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF). De Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV geniet het FBI-stelsel niet. De resultaten afkomstig van de investeringen in Duitsland, Spanje, Finland, Ierland en het Verenigd Koninkrijk zijn gedeeltelijk belastbaar. De investeringen in Italië genieten het It-Fund-regime.

1. De interesten op lening en aan geamortiseerde kostprijs (2022: 28.535 KEUR/2021: 20.404 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: 4.814 KEUR/2021: 6.940 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

2. De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 222.176 KEUR (2021: 42.159 KEUR) en een kost van 3.656 KEUR (2021: 252 KEUR).

Bijlage 20. Resultaat per aandeel – aandeel groep

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de kernactiviteiten/nettoresultaat toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders van 222.496 KEUR (2021: 212.131 KEUR)/ 482.938 KEUR (2021: 260.337 KEUR) en op een aantal van 32.000.642 (2021: 29.655.292) gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2022.

Het verwaterde resultaat 2022 per aandeel omvat het effect van een theoretische conversie van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I, evenals aandelenopties.

Het verwaterde resultaat 2021 per aandeel omvat het effect van een theoretische conversie van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I, evenals aandelenopties.

(in EUR)	2022	2021
Nettoresultaat – aandeel groep	482.938.135	260.336.602
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	32.000.642	29.655.292
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep	6,95	7,15
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	15,09	8,78
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	481.641.266	262.239.024
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houden met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) en de aandelenopties ¹	32.557.284	30.213.884
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL – AANDEEL GROEP	14,79	8,68

Dividend per aandeel²

(in EUR)	Boekjaar 2022 (Uit te keren in 2023)	Boekjaar 2021 (Uitgekeerd in 2022)
Brutodividend toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders	203.646.154,80	190.212.834,00
Brutodividend per gewoon aandeel	6,20	6,00
Nettodividend 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 dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2022 bedroeg 32.846.154 op afsluitingsdatum van de rekeningen. De raad van bestuur stelt voor 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 (in aantal)	2022	2021
Aantal aandelen (A)		
op 01.01	31.695.481	27.061.917
Kapitaalverhoging	1.182.248	4.633.564
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	0	0
op 31.12	32.877.729	31.695.481
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
op 01.01	37.123	45.084
Eigen aandelen (verkocht/verworven) – 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
Kapitaalverhoging	1.182.248	4.633.564
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	0	0
Eigen aandelen (verkocht/verworven) – netto	5.548	7.961
op 31.12	32.846.154	31.658.358

- Overeenkomstig IAS 33 zijn de in 2011 uitgegeven OTA en de 14.975 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 31.12.2022, aangezien zij een verwaterende impact hebben. Op 31.12.2021 zijn de in 2011 uitgegeven OTA, alsmede 16.925 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen bij de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel, aangezien zij een verwaterende impact hadden.
- Op basis van het resultaat van de moeder vennootschap.

Aandelencategorieën

De groep heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:

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 het bezit van de groep: op 31.12.2022 bezat de groep 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

Voor meer informatie, zie hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring'.

Bijlage 21. Goodwill

Pubstone

De verwerving in twee fases (31.10.2007 en 27.11.2008) van 89,90 % van de aandelen van Pubstone Group NV (voordien Express Properties NV) (zie bladzijde 31 van het jaarlijks financieel verslag 2008) leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat van:

- het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten, zijnde respectievelijk 10,0 % of 12,5 % in België en 6,0 % in Nederland);
- en van de uitgestelde belasting die overeenkomt met de theoretische hypothese, die werd opgelegd door de IAS/IFRS normen, van een onmiddellijke verkoop van alle gebouwen op de balansdatum. Een belastingniveau van respectievelijk 34 % en 25 % voor de in België en Nederland gelegen activa werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde bij de verwerving.

Variaties van de goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	Totaal
Kosten			
op 01.01.2022	100.157	39.250	139.407
op 31.12.2022	100.157	39.250	139.407
Waardeverliezen			
op 01.01.2022	74.750	23.030	97.780
Waardeverliezen geboekte van 01.01 tot 31.12	11.100	3.190	14.290
op 31.12.2022	85.850	26.220	112.070
Boekhoudkundige waarde			
op 01.01.2022	25.407	16.220	41.627
op 31.12.2022	14.307	13.030	27.337

Waardeverminderingstest

In de loop van het boekjaar 2022 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen, samen met de goodwill, te vergelijken met hun nutswaarde.

De reële waarde van de gebouwen is de waarde van het patrimonium zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze reële waarde wordt voorbereid op basis van drie waarderingsmethodes: de kapitalisatiemethode van de GHW (geschatte huurwaarde), de cashflow-methode (extrapolaties van kasstromen) en de residuele methode. De belangrijkste hypothesen waarmee de onafhankelijke vastgoeddeskundigen daarbij rekening houden zijn het indexeringsniveau, het kapitalisatieniveau en de geraamde voortverkoopwaarde van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op marktobservaties teneinde rekening te houden met de verwachtingen van de beleggers, meer bepaald inzake de inkomstengroei en de door de markt gevraagde risicopremie (meer informatie staat in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen).

De groep bepaalt de nutswaarde op basis van extrapolaties van de toekomstige netto kasstromen met de huren die afkomstig zijn uit de met de huurders ondertekende huurovereenkomst, de uitgaven voor het onderhoud en beheer van de gebouwenportefeuille en de opbrengst van de verwachte verkopen als vertrekpunt. De belangrijkste hypothesen zijn het indexeringsniveau, het actualisatieniveau, een verloopniveau (het aantal gebouwen en het overeenkomstig volume van inkomsten, waarvoor de huurder, jaar na jaar, een huuropzegging zal bekend maken) en de verkoopprijs van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op de kennis van de groep van haar eigen portefeuille. Het vereiste gemiddelde rendement op haar eigen en geleende vermogen wordt gebruikt als actualisatievoet.

Gezien de verschillen in de berekeningswijze tussen de reële waarde van de gebouwen bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen en de nutswaarde die de groep bepaalt, en gezien het feit dat de hypothesen van beide partijen in bepaalde opzichten verschillen, kunnen deze twee waarden onderling afwijken en zijn de verschillen te rechtvaardigen.

a) Gebruikte hypothesen bij de berekening van de nutswaarde van Pubstone

Er werd een projectie gemaakt van de toekomstige nettokasstromen voor de resterende looptijd van de huurovereenkomst, verminderd met de onderhouds-, investerings- en operationele kosten, een investeringsbudget (met inbegrip van klimaatgerelateerde aspecten), en de inkomsten uit de verkoop van gebouwen.

Tijdens deze resterende looptijd werd rekening gehouden met een verloopniveau dat gebaseerd is op de voorwaarden van de huurovereenkomst die met AB InBev werd getekend. Er wordt verondersteld dat de vrijgekomen gebouwen allemaal verkocht zijn. Aan het einde van de huurovereenkomst wordt een restwaarde berekend.

b) Waardeverminderingstest op 31.12.2022

Het resultaat van deze test (zie de tabel hierna) leidt tot een waardevermindering van 11.100 KEUR op de goodwill van Pubstone België en tot een waardevermindering van 3.190 KEUR op de goodwill van Pubstone Nederland. Er wordt op gewezen dat in de loop van het boekjaar 2022 de reële waarde van Pubstone België en Pubstone Nederland variaties kenden van respectievelijk 933 KEUR en van -819 KEUR. Wat de portefeuille van Pubstone Nederland betreft, kende deze een negatieve variatie, voornamelijk ten gevolge van de stijging van de registratierechten van 8 naar 10,4%, met ingang van 01.01.2023.

Op het vlak van de hypothesen zijn de verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen gebaseerd op i) de gemiddelde waarde per m² van de portefeuille zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2022 en ii) de verkoopprijs per m² van de laatste verkopen, geïndexeerd aan 2,5% voor Pubstone België en 2,4% voor Pubstone Nederland (2021: 1,8% voor Pubstone België en Pubstone Nederland) per jaar. Voorzichtigheidshalve werd geen marge op de waarde van de deskundige in de extrapolatie van de kasstromen voorzien sinds 2015.

De aangehouden indexering op deze kasstromen bedroeg 2,5% voor Pubstone België en 2,4% Pubstone Nederland. In 2021 bedroeg de indexering 1,8% voor Pubstone België en Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatievoet was 5,39% (2021: 4,45%).

Waardevermindering van de goodwill op 31.12.2022

(x 1.000 EUR)					
Gebouwengroep	Goodwill op 01.0.2022	Netto-boekwaarde ¹	Nutswaarde	Waardevermindering	Goodwill op 31.12.2022
Pubstone België	25.407	319.324	308.224	-11.100	14.307
Pubstone Nederland	16.220	152.950	149.760	-3.190	13.030
TOTAAL	41.627	472.274	457.984	-14.290	27.337

Gevoeligheidsanalyse van de nutswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2022

Variatie in de nutswaarde				
Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	4,31 %	-4,10 %	-4,17 %	4,42 %
Pubstone Nederland	4,10 %	-3,91 %	-4,03 %	4,27 %

Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2022

Variatie in de waardevermindering ² (x 1.000 EUR)					
Gebouwengroep	Geboekte waardevermindering	Schommeling van inflatie		Geboekte waardevermindering	
		+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	-11.100	0	-23.742	-23.942	0
Pubstone Nederland	-3.190	0	-9.039	-9.224	0
TOTAAL	-14.290				

1. Goodwill inbegrepen.

2. De waarde 0 werd ingegeven aangezien de nutswaarde hoger ligt dan de nettoboekwaarde.

Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Project-ontwikkelingen	Vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
op 01.01.2021	4.726.343	132.819	6.418	4.865.581
Investeringsen	21.728	87.282	349	109.359
Verwervingen	710.526	91.559	0	802.086
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-93.343	0	0	-93.343
Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en vastgoed beschikbaar voor verhuur	58.719	-58.719	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-56.064	-856	0	-56.921
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	7.262	0	0	7.262
Variaties in de reële waarde	33.585	841	116	34.541
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.425	0	0	1.425
op 31.12.2021	5.410.181	252.926	6.883	5.669.990
Investeringsen	27.464	126.297	62	153.824
Verwervingen	355.579	38.710	0	394.289
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-83.297	0	0	-83.297
Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en vastgoed beschikbaar voor verhuur	77.726	-77.726	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-122.502	-5.622	0	-128.124
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6.124	0	0	6.124
Variaties in de reële waarde	77.060	-4.457	749	73.352
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-3.617	0	0	-3.617
op 31.12.2022	5.744.719	330.128	7.694	6.082.541¹

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bedraagt 6.199.811 KEUR op 31.12.2022. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 6.082.541 KEUR en de voor verkoop beschikbare activa voor 117.270 KEUR.

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 waarderingsdeskundigen 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 de vastgoedbeleggingen worden de geplande investeringen (met inbegrip van de klimaatgerelateerde investeringen) doorgegeven aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, die onder meer rekening houden met de kwaliteit van de eigendommen op de datum van de waardebepaling. De groep is dan ook van oordeel dat de klimaataspecten geïntegreerd zijn in de waardering van de 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, 12,0 % 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 opstal- en 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.

1. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaakten van een overdracht van schuldvorderingen ten bedrage van 30.690 KEUR inbegrepen.

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 waarderingsdeskundigen¹ 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 waaiers van methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%.

In de loop van 2016 hebben dezelfde onafhankelijke waarderingsdeskundigen 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 gelegen in België 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 8,89 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 Bevatstelsel, 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.

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;
- voor vastgoed van distributenetten gelegen in Frankrijk wordt 6,90% verwervingskosten in mindering gebracht voor activa die gelegen zijn in de departementen die zijn opgenomen in de lijst die door het Directoraat-generaal voor Openbare Financiën (Direction générale des Finances publiques) werd gepubliceerd op 01.06.2017. Voor alle activa in alle andere departementen, werd een aankoopkost van 6,20% afgetrokken van de hoofdsom. Een extra belasting van 0,60% is toegepast op de overdrachtsrechten die van toepassing is op commerciële gebouwen in Île-de-France;
- de overdrachtsrechten die worden toegepast op zorgvastgoed gelegen in Nederland zijn afhankelijk van de laatste verwervingsdatum, het type gebouw (residentieel, commercieel enz.) en de eigendomsvorm. Deze rechten zijn algemeen verhoogd van 8% tot 10,4% vanaf 01.01.2023. Dit percentage van 10,4% is door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen in aanmerking genomen om de reële waarde per 31.12.2022 te bepalen;
- voor zorgvastgoed gelegen in Duitsland, zijn de overdrachtsrechten afhankelijk van de deelstaat waarin het onroerend goed is gelegen; ze variëren over het algemeen tussen 3,5% en 6,5%;
- voor zorgvastgoed in andere landen (Spanje, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk) werden de toepasselijke en landspecifieke overdrachtsbelastingen en beroepskosten in aanmerking genomen. Deze variëren over het algemeen tussen 1% en 9%.

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 waarderingsdeskundigen.

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 geconsolideerde vastgoedportefeuille.

1. Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim en Troostwijk-Roux.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

(x 1.000 EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Soort activa¹	Niveau 3	Niveau 3
Zorgvastgoed	4.367.544	3.798.729
België	1.658.718	1.576.063
Frankrijk	464.200	430.990
Nederland	441.690	418.990
Duitsland	830.550	652.850
Andere	721.855	540.638
Zorgvastgoed in ontwikkeling	250.531	179.198
Kantoren	1.352.831	1.381.091
Antwerpen	33.197	32.609
Brussel CBD	804.565	733.968
Brussel gedecentraliseerd	286.167	329.813
Brussel periferie/satellieten	75.973	99.582
Overige regio's	79.827	117.874
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	73.101	67.245
Vastgoed van distributienetten	479.436	530.017
TOTAAL²	6.199.811	5.709.836

Gebruikte waarderingsmethodes

Op basis van een multicriteria-werkwijze gebruiken de onafhankelijke waarderingsdeskundigen 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) conform 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 flows)

Voor deze methode moet de nettohuurinkomst die het goed jaarlijks gedurende een bepaalde tijd 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, ofwel aan de hand van een restwaarde, ofwel 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 worden ontwikkeld, toekomstige huurprijzen, ...) wijze. De waarde wordt bekomen door de realisatiekosten van het project in mindering te brengen van zijn verwachte waarde.

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.

2. Met inbegrip van gebouwen bestemd voor verkoop voor 117.270 KEUR in 2022 (39.846 KEUR in 2021).

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 waarden 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 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de norm IFRS 13). Bovendien werd in 2022 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor vastgoedbeleggingen, met uitzondering van zorgvastgoed in Duitsland en bepaalde kantoorgebouwen (langlopende huurcontracten bij kantoren met één huurder) in de categorie Brussels CBD, die nu worden gewaardeerd volgens de discounted cash flow-methode (en voorheen volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde) om het huidige economische klimaat beter weer te geven.

Evolutie van de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille op basis van niet-observeerbare gegevens

(x 1.000 EUR)	
RĒELE WAARDE OP 01.01.2022	5.709.836
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	77.460
Verwervingen	394.289
Uitbreidingen/herontwikkelingen	126.297
Investerings	27.678
Terugname van overgedragen huren	6.124
Verkopen/overdrachten	-138.258
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-3.617
RĒELE WAARDE OP 31.12.2022	6.199.811

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

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

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2022	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021
ZORGVASTGOED	4.358.394				
België	1.658.718	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	51 - 236 (143) EUR/m²	62 - 275 (138) EUR/m²
			Actualisatievoet	3,90 % - 8,95 % (5,47 %)	3,67 % - 7,77 % (5,13 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,90 % - 10,60 % (7,27 %)	4,60 % - 10,50 % (7,08 %)
			Inflatievoet	2,00 % - 2,40 % (2,30 %)	1,75 % - 2,00 % (1,81 %)
			Operationele kosten	0,00 % - 1,00 % (0,30 %)	0,00 % - 1,00 % (0,31 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100 %	100 %
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	9,8 - 26,4 (17,5)	10,7 - 26,3 (18,3)
			Aantal m²	809 - 20.274 m² (8.003 m²)	809 - 20.274 m² (7.889 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10 - 27 (17,3)	11 - 27 (17,9)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	51 - 251 (147) EUR/m²	62 - 275 (142) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,73 % - 8,95 % (5,14 %)	3,47 % - 8,02 % (4,94 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100 %	100 %
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	9,8 - 27,0 (17,8)	10,7 - 26,3 (18,4)
			Aantal m²	809 - 20.274 m² (7.945 m²)	809 - 20.274 m² (7.855 m²)
Frankrijk	455.050	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	55 - 245 (157) EUR/m²	53 - 245 (153) EUR/m²
			Actualisatievoet	4,00 % - 7,00 % (4,14 %)	4,00 % - 7,00 % (4,04 %)
			Kapitalisatievoet dvan de uiteindelijke netto GHW	5,00 % - 10,00 % (6,24 %)	5,00 % - 8,00 % (6,17 %)
			Inflatievoet	3,15 %	0,60 % - 1,57 % (1,00 %)
			Operationele kosten	0	0
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100 %	100 %
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,5 - 11,4 (3,5)	0,5 - 11,9 (3,2)
			Aantal m²	2.112 - 8.750 m² (5.017 m²)	1.286 - 8.750 m² (4.843 m²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1 - 12 (4,1)	1 - 12 (3,7)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	55 - 336 (167) EUR/m²	53 - 322 (162) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,90 % - 72,76 % (6,71 %)	3,93 % - 72,76 % (7,14 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	0 % - 100 % (99,5 %)	0 % - 100 % (99,9 %)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,0 - 11,4 (3,1)	0,5 - 11,9 (2,9)
			Aantal m²	2.112 - 8.750 m² (4.833 m²)	1.286 - 12.957 m² (4.835 m²)
Nederland	441.690	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	62 - 299 (149) EUR/m²	59 - 299 (144) EUR/m²
			Kapitalisatievoet	3,75 % - 8,30 % (5,00 %)	3,70 % - 7,80 % (4,84 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	91 % - 100 % (99,4 %)	87 % - 100 % (100 %)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,0 - 23,7 (9,5)	0,9 - 24,7 (9,9)
			Aantal m²	430 - 16.652 m² (6.291 m²)	430 - 16.652 m² (6.487 m²)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2022	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021
Duitsland	830.550	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	18 - 308 (138) EUR/m ²	16 - 303 (137) EUR/m ²
			Actualisatievoet	3,75% - 9,65% (5,97%)	3,50% - 9,05% (6,03%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	3,10% - 9,00% (5,35%)	2,80% - 8,30% (5,29%)
			Inflatievoet	1,89% - 2,00% (1,97%)	1,99%
			Operationele kosten	4% - 39% (10%)	6% - 59% (11%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	7,2 - 25,8 (19,7)	12,5 - 26,8 (21,4)
			Aantal m ²	2.940 - 17.450 m ² (7.837 m ²)	2.940 - 18.496 m ² (7.971 m ²)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10	10
			Geschatte huurwaarde (GHW)	n.v.t.	16 - 303 (137) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	n.v.t.	2,75% - 8,30% (5,29%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	n.v.t.	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	n.v.t.	12,5 - 26,8 (21,4)
			Aantal m ²	n.v.t.	2.940 - 18.496 m ² (7.971 m ²)
Overige	721.855	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	99 - 227 (166) EUR/m ²	112 - 236 (163) EUR/m ²
			Actualisatievoet	5,50% - 7,99% (6,46%)	5,42% - 6,49% (5,65%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,40% - 5,50% (4,92%)	4,60% - 5,00% (4,95%)
			Inflatievoet	2,00% - 2,49% (2,15%)	1,60% - 1,74% (1,62%)
			Operationele kosten	1% - 17% (7%)	1% - 13% (8%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	5,5 - 19,8 (10,2)	6,5 - 20,2 (9,6)
			Aantal m ²	590 - 15.444 m ² (8.613 m ²)	2.623 - 15.444 m ² (10.508 m ²)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10 - 15 (11,4)	10 - 15 (10,7)
			Geschatte huurwaarde (GHW)	36 - 357 (154) EUR/m ²	36 - 370 (174) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,35% - 6,70% (4,92%)	4,60% - 6,70% (4,94%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	11,8 - 33,6 (21,2)	14,0 - 34,6 (20,9)
			Aantal m ²	1.742 - 10.367 m ² (5.685 m ²)	1.742 - 10.367 m ² (5.408 m ²)
Zorgvastgoed in ontwikkeling²	250.531	Restwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	73 - 277 (147) EUR/m ²	67 - 277 (141) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,91% - 5,50% (4,44%)	4,00% - 5,65% (4,48%)
			Actualisatievoet	4,00% - 7,49% (6,17%)	4,00% - 6,74% (5,21%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,30% - 6,60% (5,31%)	4,10% - 5,50% (4,79%)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t. ³	n.v.t. ³
			Inflatievoet	2,00% - 3,15% (2,42%)	0,6% - 2,00% (1,49%)
			Aantal m ²	3.469 - 9.450 m ² (5.806 m ²)	1.450 - 9.762 m ² (5.639 m ²)
			Resterende bouwkosten	0 - 2.710 (762) EUR/m ²	0 - 2.812 (1.178) EUR/m ²
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	0,1 - 2,4 (0,9)	0,1 - 2,1 (0,9)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

2. Omvat eveneens de projectontwikkelingen in Spanje en Finland.

3. De kosten noozakelijk voor de voltooiing van een gebouw worden rechtstreeks aan het project gekoppeld (bedrag en graad van vooruitgang).

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2022	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021
KANTOREN	1.261.101				
Antwerpen	33.197	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	135 - 170 (167) EUR/m ²	135 - 169 (166) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,10 % - 6,40 % (6,39 %)	4,10 % - 6,45 % (6,44 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	94 % - 100 % (95 %)	88 % - 100 % (94 %)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	2,2 - 3,6 (3,3)	0,2 - 4,0 (3,8)
			Aantal m ²	61 - 9.403 m ² (7.833 m ²)	61 - 9.403 m ² (7.806 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 9 (9)	3 - 9 (9)
Brussel CBD	804.565	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	201 - 226 (221) EUR/m ²	n.v.t.
			Actualisatievoet	4,80 % - 6,00 % (5,11 %)	n.v.t.
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,20 % - 6,50 % (4,88 %)	n.v.t.
			Inflatievoet	6,50 %	n.v.t.
			Operationele kosten	1 %	n.v.t.
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100 %	n.v.t.
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	3,9 - 9,4 (7,0)	n.v.t.
			Aantal m ²	7.522 - 16.725 m ² (13.662 m ²)	n.v.t.
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10	n.v.t.
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	175 - 276 (240) EUR/m ²	164 - 256 (229) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,35 % - 6,65 % (4,51 %)	3,35 % - 6,80 % (4,35 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	85 % - 100 % (96 %)	64 % - 100 % (96 %)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,5 - 13,0 (5,1)	0,1 - 14,0 (5,5)
			Aantal m ²	2.932 - 20.323 m ² (10.745 m ²)	2.932 - 20.322 m ² (11.611 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 24 (12)	6 - 24 (12)
Brussel gedecentraliseerd	214.673	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	118 - 193 (153) EUR/m ²	107 - 188 (150) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	6,40 % - 8,00 % (7,29 %)	6,00 % - 10,00 % (7,19 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	44 % - 100 % (90 %)	40 % - 100 % (92 %)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,8 - 6,3 (3,8)	0,7 - 7,3 (3,4)
			Aantal m ²	3.868 - 25.746 m ² (17.109 m ²)	3.285 - 25.746 m ² (15.452 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	9 - 18 (13)	9 - 36 (14)
Brussel periferie/satellieten	55.737	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	82 - 110 (97) EUR/m ²	82 - 154 (114) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	7,40 % - 9,60 % (8,79 %)	7,75 % - 9,50 % (8,63 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	63 % - 100 % (85 %)	35 % - 100 % (83 %)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,3 - 5,8 (2,9)	1,3 - 6,6 (3,2)
			Aantal m ²	325 - 9.216 m ² (5.409 m ²)	325 - 10.022 m ² (5.948 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	12 - 36 (20)	12 - 36 (17)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2022	Waarderings-methode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2021
Overige regio's	79.827	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	120 - 136 (131) EUR/m ²	120 - 301 (147) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	6,00 % - 6,45 % (6,18 %)	5,75 % - 6,60 % (6,14 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	90 % - 100 % (99,2 %)	94 % - 100 % (99,6 %)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,0 - 8,9 (6,2)	0,5 - 10 (5,4)
			Aantal m ²	1.980 - 19.189 m ² (14.168 m ²)	1.980 - 19.189 m ² (13.211 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 12 (9)	6 - 12 (9)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling²	73.101	Restwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	84 - 266 (204) EUR/m ²	99 - 266 (236) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,00 % - 9,35 % (4,31 %)	4,00 % - 9,35 % (4,95 %)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t. ³	n.v.t. ³
			Inflatievoet	1,75 % - 2,60 % (1,77 %)	1,50 % - 1,75 % (1,53 %)
			Aantal m ²	3.735 - 14.713 m ² (9.880 m ²)	3.735 - 6.915 m ² (6.167 m ²)
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	463.046				
Vastgoed van distributienetten⁴	463.046	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	18 - 455 (102) EUR/m ²	18 - 519 (109) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,75 % - 6,35 % (6,34 %)	4,75 % - 6,00 % (5,77 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,90 % - 15,70 % (6,91 %)	4,43 % - 13,72 % (6,83 %)
			Inflatievoet	2,30 % - 4,00 % (2,31 %)	-1,50 % - 1,50 % (1,25 %)
			Operationele kosten	0,00 % - 6,20 % (6,15 %)	0,00 % - 6,20 % (5,06 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100 %	99,6 %
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	0 % - 75 % (1,75 %)	0 % - 75 % (1,75 %)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,0 - 12,8 (12,7)	0,9 - 13,8 (11,8)
			Aantal m ²	60 - 1.781 m ² (493 m ²)	60 - 1.853 m ² (476 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1 - 13 (12,9)	1 - 14 (12,0)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	18 - 662 (148) EUR/m ²	18 - 662 (145) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,65 % - 15,63 % (5,84 %)	3,50 % - 13,19 % (5,97 %)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99,98 %	98,5 %
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,0 - 12,8 (12,5)	0,9 - 13,8 (12,1)
			Aantal m ²	42 - 9.043 m ² (860 m ²)	42 - 9.043 m ² (797 m ²)
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	0 % - 75 % (1,75 %)	0 % - 75 % (1,75 %)
TOTAAL	6.082.541				

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 408.305 KEUR. Een daling met 10 % van de geschatte huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 426.406 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 484.014 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 601.300 KEUR.

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

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

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

2. Omvat uitsluitend de projecten in ontwikkeling.

3. De kosten noodzakelijk voor de voltooiing van een gebouw worden rechtstreeks aan het project gekoppeld (bedrag en graad van vooruitgang).

4. De uiterste waarden op 31.12.2021 werden samengevoegd.

Waarderingsproces

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

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden aangesteld voor een periode van drie jaar. Hun benoeming wordt meegedeeld 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 weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens:

De DCF-methode wordt toegepast voor alle sectoren, maar meer bepaald voor de activa met één huurder en langetermijnbezettingen.

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 woonzorgcentra 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 leegstandsgelateerde 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. Andere externe referenties worden ook 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

Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo groep aan een dochtervennootschap van de groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56 en Luxemburg 40 die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze twee gebouwen liep ten einde tussen februari 2022 en april 2022. Cofinimmo nam dus de volledige eigendom van deze gebouwen over.

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

Op 23.03.2009 verkocht de Cofinimmo groep aan Fortis Bank 90% van de vorderingen van financiële leasings 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. De Cofinimmo groep 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. Het gebouw Maire 19 werd in december 2022 verkocht, wetende dat overdracht van vorderingen voor dit gebouw eveneens in december 2022 afloopt. Cofinimmo blijft eigenaar van Kolonel Bourg 124 in Brussel.

Op 28.08.2009 verkocht de Cofinimmo groep 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 het gebouw Nerviërs 105 alsook de huurovereenkomst van het gebouw Kolonel Bourg 124, zijn geen financiële leasingcontracten.

Op het moment van de verkoop werd het bedrag, ontvangen door de groep 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, 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).

Hoewel dit niet uitdrukkelijk voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de brutorestwaarde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

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

Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	77.060	33.585
Projectontwikkelingen	-4.457	841
Vaste activa voor eigen gebruik	749	116
Gebouwen bestemd voor verkoop	4.108	-35
TOTAAL	77.460	34.506

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 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2022	2021	2022	2021
op 01.01	2.487	2.172	2.019	1.434
Verwervingen	544	899	1.426	1.172
Informaticasoftware	544	899		
Meubilair en kantoorapparatuur			646	623
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			781	549
Afschrijvingen	-658	-584	-1.089	-587
Informaticasoftware	-658	-584		
Meubilair en kantoorapparatuur			-354	-281
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-735	-306
Uitgebruiknames	0	0	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur			0	
op 31.12	2.374	2.487	2.357	2.019

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 % tot 33 %;
- informaticasoftware: 25 %.

De afschrijving van de informatica-apparatuur kan echter over een langere periode gebeuren, volgens de geschatte gebruiksduur en in functie van het verbruik van de eraan verbonden economische voordelen.

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'.

Wat de waardevermindering van financiële activa betreft die gewaardeerd worden aan geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en leasingvorderingen, heeft de initiële toepassing van het verwachte kredietverliesmodel in overeenstemming met IFRS 9 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo gezien de relatief kleine bedragen aan handelsvorderingen en financiële leasing, gecombineerd met laag kredietrisico.

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		172.337	163.360	351.970	0	
Afdekkingsinstrumenten		172.337		172.337	0	
Afgeleide instrumenten		172.337		172.337	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			163.360	179.633	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			161.534	177.807	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			1.827	1.827	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		642	65.942	67.001	0	
Afdekkingsinstrumenten		642		642	0	
Afgeleide instrumenten		642		642	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			46.331	46.748	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			4.139	4.556	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			39.483	39.483	0	Niveau 2
Overige			2.709	2.709	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			19.611	19.611	0	Niveau 2
TOTAAL	0	172.979	229.303	418.971	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	365	1.504	2.003.036	1.767.761	6.391	
Langlopende financiële schulden	365		1.989.466	1.752.687	6.391	
Obligaties			1.116.885	894.597	5.332	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	365			365	0	Niveau 2
Huurverplichting			913	913	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			785.391	775.672	354	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn			76.000	70.863	705	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige			10.277	10.277	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		1.504	13.570	15.074	0	
Afgeleide instrumenten		1.504		1.504	0	Niveau 2
Overige			13.570	13.570	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	0	935.939	935.939	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	880.032	880.032	0	
Handelspapier			847.500	847.500	0	Niveau 2
Obligaties			0	0	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			32.527	32.527	0	Niveau 2
Overige			4	4	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0		0	0	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden			55.907	55.907	0	Niveau 2
TOTAAL	365	1.504	2.938.975	2.703.700	6.391	

(x 1.000 EUR)		31.12.2021					
	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet vervallen interesten	Niveau van de reële waarde	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		7.541	149.686	236.158	0		
Afdekkingsinstrumenten		7.541		7.541	0		
Afgeleide instrumenten		7.541		7.541	0	Niveau 2	
Kredieten en vorderingen			149.686	228.617	0		
Langlopende vorderingen van financiële leasing			147.999	226.930	0	Niveau 2	
Handelsvorderingen en andere vaste activa			1.687	1.687	0	Niveau 2	
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		0	60.947	62.902	0		
Afdekkingsinstrumenten		0		0	0		
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2	
Kredieten en vorderingen			41.090	43.046	0		
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			3.667	5.623	0	Niveau 2	
Handelsvorderingen			34.835	34.835	0	Niveau 2	
Overige			2.588	2.588	0	Niveau 2	
Kas en kasequivalenten			19.857	19.857	0	Niveau 2	
TOTAAL		0	7.541	210.632	299.060	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		1.079	54.628	1.473.118	1.529.194	1.019	
Langlopende financiële schulden		1.079		1.461.440	1.462.888	1.019	
Obligaties				618.259	614.868	647	Niveau 2
Converteerbare obligaties					0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)		1.079			1.079	0	Niveau 2
Huurverplichting				838	838	0	Niveau 2
Kredietinstellingen				771.733	774.853	94	Niveau 2
Handelspapier lange termijn				59.000	59.641	277	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen				11.609	11.609	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen			54.628	11.678	66.305	0	
Afgeleide instrumenten			54.628		54.628	0	Niveau 2
Overige				11.678	11.678	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		0	310	1.143.986	1.145.102	2.832	
Kortlopende financiële schulden		0	0	1.097.335	1.098.140	2.832	
Handelspapier				780.500	780.500	0	Niveau 2
Obligaties				190.000	190.805	2.832	Niveau 2
Converteerbare obligaties							Niveau 1
Kredietinstellingen				126.830	126.830	0	Niveau 2
Overige				5	5	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen			310		310	0	
Afgeleide instrumenten			310		310	0	Niveau 2
Handelsschulden				46.651	46.651	0	Niveau 2
TOTAAL		1.079	54.938	2.617.104	2.674.295	3.850	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2021	Monetaire variaties		Niet-monetaire variaties		31.12.2022
				Verwervingen/ Opgelopen niet-vervallen interessen / IFRS 16	Variaties in de reële waarde	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.530.144	518.739	-14.343	-260.388		1.774.152
Langlopende financiële schulden	1.463.907	518.739	-16.303	-207.265		1.759.078
Obligaties	615.515	497.930	4.685	-218.201		899.929
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	1.079			-714		365
Huurverplichting	838	0	75			913
Kredietinstellingen	774.947	21.981	-20.903			776.025
Handelspapier op lange termijn	59.918			11.650		71.568
Ontvangen huurwaarborgen en overige	11.609	-1.172	-160			10.277
Andere langlopende financiële verplichtingen	66.237	0	1.960	-53.123		15.074
Afgeleide instrumenten	54.628			-53.123		1.504
Overige	11.609		1.960			13.570
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.147.933	-217.303	6.425	-1.116		935.939
Kortlopende financiële schulden	1.100.972	-217.303	-2.831	-806		880.032
Handelspapier	780.500	67.000				847.500
Obligaties	193.637	-190.000	-2.831	-806		0
Converteerbare obligaties	126.830	-94.303				32.527
Kredietinstellingen	5		0			4
Andere kortlopende financiële verplichtingen	310	0	9.256	-310		0
Afgeleide instrumenten	310			-310		0
Handelsschulden	46.651	0	9.256			55.907
TOTAAL	2.678.077	301.436	-7.918	-261.504		2.710.091

Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

Sommige financiële instrumenten (afgeleide instrumenten, converteerbare obligaties) worden na hun initiële boeking in de balans 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:

- de waarderingen van de reële waarde van niveau 1 worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- de waarderingen van de reële waarde van niveau 2 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);
- de waarderingen van de reële waarde van niveau 3 hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

Niveau 1

De converteerbare obligaties die door Cofinimmo werden uitgegeven 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 marktkoersen. 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-over-krediet. De berekening van de reële waarde van de 'Vorderingen van financiële leasing' is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten. De berekening van de afgeleide financiële instrumenten is verkregen via het valorisatieprogramma voor afgeleide financiële instrumenten dat beschikbaar is op Bloomberg.

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

Niveau 3

Momenteel heeft Cofinimmo geen financiële instrumenten die overeenkomen met de definitie van niveau 3 met uitzondering van verkoopopties toegekend aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie Bijlage 41 voor meer informatie). De uitoefenprijs van de verkoopopties toegekend aan de aandeelhouders zonder zeggenschap wordt gewaardeerd tegen reële waarde en wordt onder meer bepaald op basis van de reële waarde van het aandeel van het netto-actief dat deze aandeelhouders bezitten.

Huurverplichtingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Huurverplichting op 31.12.2021	838	697
Terugbetaling van de hoofdsom	75	141
Huurverplichting op 31.12.2022	913	838

B. Beheer van het financieel risico renterisico

Renterisico

Omdat de Cofinimmo groep 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 de groep 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.

Spreiding van de (kortlopende en langlopende) leningen tegen vlottende of vaste rente (berekend in nominale waarde)

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Tegen vlottende rente	1.521.614	1.543.451
in EUR	1.477.000	1.496.800
in GBP (equivalent in EUR)	44.197	46.651
Tegen vaste rente	1.337.056	1.009.311
in EUR	1.337.056	1.009.311
in GBP (equivalent in EUR)	0	0
TOTAAL	2.858.254	2.552.762

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

De afdeckingsperiode 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.

Ter gelegenheid van de uitgifte van een handelspapier met vaste rente op zeven jaar in mei 2022, schreef Cofinimmo op dezelfde dag als de uitgifte in op een IRS die haar in staat stelt een vaste rente te ontvangen in ruil voor de betaling van een vlottende rente tot 2029 (17 miljoen EUR).

Tijdens het 2e 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 om een bescherming te behouden tegen de stijging van de rente boven het niveau van de vaste IRS-rente en tegelijkertijd de mogelijkheid te behouden om te profiteren van de kortetermijnrente indien deze lager is dan het niveau van de vaste IRS-rente.

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

De banken die tegenpartij zijn in deze IRS- of cap-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen.

Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdeckingsrelatie 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 de groep geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven onder de categorie 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' onder IFRS 9, en zijn niet gedocumenteerd als afdekkingen.

Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar de impact van de rentevariaties op het nettoresultaat van de kernactiviteiten gepresenteerd. Een variatie van de rentevoet zal het niet-afgedekte gedeelte van de vlottende schuld rechtstreeks beïnvloeden via een stijging of daling van de interestlasten, en zal het afgedekte gedeelte onrechtstreeks beïnvloeden in functie van de gebruikte afdeckingsinstrumenten. 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 op basis van de situatie op het einde van het jaar

(x 1.000.000 EUR)	2022		2021	
Variatie	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
+1,0 %	1,69	0,00	0,44	0,00
-1,0 %	-1,74	0,00	0,59	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentevoeten met 1% een winst van 1,69 miljoen EUR zou opleveren, terwijl dit in 2021 een verlies van 0,44 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Bovendien zou een daling van de rentevoeten met 1% resulteren in een verlies van 1,74 miljoen EUR, terwijl dat in 2021 een winst van 0,59 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een context waarin de rentevoeten nu positief zijn, wordt het verschil tussen 2021 en 2022 in geval van een stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk verklaard door de hogere afdekkingsgraad eind 2022 dan in het vorige boekjaar.

Kredietrisico

In het kader van haar activiteiten, heeft Cofinimmo te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. De groep 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 de groep 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.

Prijsrisico

De onderneming is niet langer blootgesteld aan het prijsrisico na de conversie van de converteerbare obligaties in 2021.

Valutarisico

Cofinimmo is sinds 2021 actief in het Verenigd Koninkrijk. De groep bezit drie woonzorgcentra en genereert een zeer beperkt deel (<1%) van haar inkomsten en kosten in het Verenigd Koninkrijk, zodat de groep nu blootgesteld is aan een valutarisico.

De groep heeft een beleid ingevoerd om haar valutarisico's af te dekken na haar eerste investering buiten de eurozone. Dit beleid wordt onder meer gekenmerkt door de toepassing van een natuurlijke afdekking van het valutarisico, 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 multi-valutakredieten ter beschikking hebben gesteld. Deze externe leningen, die aangegaan worden tegen vlottende rentevoeten en gedeeltelijk afgedekt worden via de intekening op een IRS in GBP (zie deel C. van deze nota), worden gebruikt voor de toekenning van een interne lening van ongeveer 40 miljoen GBP aan de dochteronderneming in het Verenigd Koninkrijk. Momenteel is Cofinimmo dus niet erg gevoelig voor valutarisico's.

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

In het kader van haar afdekkingsbeleid heeft Cofinimmo ook de mogelijkheid om afdekkingsinstrumenten (afgeleide producten) af te sluiten voor bestaande valutarisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2022 heeft Cofinimmo geen gebruik gemaakt van synthetische afdekkingsinstrumenten. De blootstelling aan het valutarisico wordt nu periodiek herzien en in geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta.

Liquiditeitsrisico

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Een tot twee jaar	46.816	417.987
Twee tot vijf jaar	777.982	686.781
Meer dan vijf jaar	1.302.144	720.290
TOTAAL	2.126.942	1.825.058

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Die vervallen binnen het jaar	66.000	0
Die vervallen na meer dan een jaar	1.560.328	1.636.474

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2022 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 58.114.926,33 (2021: 55.966.707,44 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

De groep gebruikt op 31.12.2022 IRS, caps (renteoptyes met een vooraf bepaald maximumniveau) en floors (renteoptyes met een vooraf bepaald minimumniveau) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Interest Rate Swap (IRS)

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

Caps

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

Floors

Een floor is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen betaling van een eenmalige premie, een variabele rentevoet ontvangt wanneer deze onder een bepaalde drempel (bv. 0%) daalt, en dit gedurende een bepaalde toekomstige periode. De floors worden gedetailleerd weergegeven in de tabel op de volgende bladzijde.

Schulden met vlottende rente op 31.12.2022 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.530 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente en de niet af te dekken elementen af te trekken van de totale schuld (2.881 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

(x 1.000 EUR)	2022	2021
FINANCIËLE SCHULDEN	2.880.537	2.568.066
Converteerbare obligaties		
Obligaties met vaste rente	-1.125.000	-815.000
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon) / Financiële autolease / Tréfonds	-5.585	-6.286
Leningen met vaste rente	-180.000	-180.000
Handelspapieren met vaste rente	-32.000	-15.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-vervallen interesten)	-7.827	-8.313
SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	1.530.125	1.543.466

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 1.530 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 573 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 950 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 2022 (strike en nominaal vast)

(x 1.000 EUR)						
Start	Periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefen-prijs	EURIBOR	Notioneel
2022	2022	Actief	IRS	1,31%	1 M	75.000.000
2022	2022	Actief	IRS	1,32%	1 M	75.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,18%	1 M	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,10%	1 M	25.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,15%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,18%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,12%	1 M	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Actief	IRS	1,70%	1 M	100.000.000
2022	2022 2023 2024	Actief	IRS	1,79%	1 M	150.000.000
2022	2022	Actief	IRS	0,24%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	0,95%	1 M	75.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,91%	1 M	100.000.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,72%	1 M	100.000.000
2023	2023	Forward	IRS (floored)	0,71%	1 M	40.000.000
2024	2024	Forward	IRS	0,96%	1 M	40.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,17%	1 M	40.000.000
2023	2023	Forward	IRS (floored)	0,80%	1 M	60.000.000
2024	2024	Forward	IRS	1,05%	1 M	60.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,26%	1 M	60.000.000
2023	2023	Forward	IRS	-0,32%	1 M	50.000.000
2024	2024	Forward	IRS	0,93%	1 M	50.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,14%	1 M	50.000.000
2023	2023	Forward	IRS (floored)	0,67%	1 M	30.000.000
2024	2024	Forward	IRS	0,92%	1 M	30.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,13%	1 M	30.000.000
2023	2023	Forward	IRS (floored)	0,78%	1 M	20.000.000
2024	2024	Forward	IRS	1,03%	1 M	20.000.000
2025	2025	Forward	IRS	1,24%	1 M	20.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,46%	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,44%	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	-0,05%	1 M	100.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	1,00%	1 M	110.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1 M	50.000.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	0,80%	1 M	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,08%	1 M	50.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	1,16%	1 M	100.000.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,10%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025 2026 2027	Forward	IRS (floored)	0,14%	1 M	50.000.000
2024	2024 2025	Forward	IRS	0,89%	1 M	150.000.000
2021	2022 2023 2024 2025	Actief	IRS	0,61%	SONIA 3 M	22.549.694
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	1,02%	1 M	150.000.000
2022	2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	1,48%	1 M	-17.000.000
2028	2028	Forward	IRS	0,21%	1 M	100.000.000
2026	2026 2027	Forward	IRS	0,77%	1 M	100.000.000
2022	2022 2023	Actief	IRS (floored)	0,45%	1 M	50.000.000
2022	2022 2023 2024	Actief	IRS (floored)	0,38%	1 M	50.000.000
2023	2023 2024 2025	Forward	IRS	0,96%	1 M	90.000.000
2021	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2022	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2022	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2022	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2021	2022	Actief	CAP	0,00%	1 M	50.000.000
2021	2022 2023 2024	Actief	CAP	0,00%	1 M	100.000.000
2021	2022	Actief	CAP	0,50%	1 M	100.000.000
2021	2022	Actief	CAP	0,50%	1 M	100.000.000
2021	2022 2023	Actief	CAP	0,50%	1 M	100.000.000
2021	2022 2023	Actief	CAP	0,50%	1 M	100.000.000
2021	2022 2023 2024 2025	Actief	CAP	0,50%	1 M	200.000.000
2023	2023	Forward	FLOOR	0,68%	1 M	50.000.000

Liquiditeitsverplichting op de vervalddata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Een tot twee jaar	51.092	-22.996
Twee tot vijf jaar	73.465	-23.921
Meer dan vijf jaar	33.042	-5.950
TOTAAL	157.599	-52.867

De bovenstaande tabel weerspiegelt voornamelijk de toename van de winst op afdekkingen als gevolg van de verwachte forse stijging van de variabele rentevoeten op de verschillende voorgestelde vervalddata.

De 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	30.013		30.013			30.013
IRS	142.966		142.966			142.966
TOTAAL	172.979	0	172.979	0	0	172.979

(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 verplichtingen						
IRS	1.504		1.504			1.504
TOTAAL	1.504	0	1.504	0	0	1.504

(x 1.000 EUR)	31.12.2021					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	3.477		3.477			3.477
IRS	4.064		4.064			4.064
TOTAAL	7.541	0	7.541	0	0	7.541

(x 1.000 EUR)	31.12.2021					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	54.938		54.938			54.938
TOTAAL	54.938	0	54.938	0	0	54.938

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2022

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Munteenheid	Notioneel 2022 (x 1.000 EUR)
Aangehouden voor transactie-doeleinden					
IRS	2022	1,31 %	1 M	EUR	75.000
IRS	2022	1,32 %	1 M	EUR	75.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,70 %	1 M	EUR	100.000
IRS	2022 - 2023 - 2024	1,79 %	1 M	EUR	150.000
IRS	2022	0,24 %	1 M	EUR	50.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,61 %	SONIA 3 M	GBP	20.000
IRS	2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028	1,48 %	1 M	EUR	-17.000
IRS (floored)	2022 - 2023	0,45 %	1 M	EUR	50.000
IRS (floored)	2022 - 2023 - 2024	0,38 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022	0,00 %	1 M	EUR	50.000
CAP	2022 - 2023 - 2024	0,00 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022 - 2023	0,50 %	1 M	EUR	100.000
CAP	2022 - 2023 - 2024 - 2025	0,50 %	1 M	EUR	200.000

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.

Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2022, 30.06.2022 en 30.09.2022 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 44,2 %, 46,2 % en 46,2 %, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2022 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 45,6 %.

Schuldniveaubeleid

Het beleid van Cofinimmo bestaat uit de handhaving van een schuldniveau dat dicht in de buurt van 45 % ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 45 % overschrijden of 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.

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 document.

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 vastgoedrends in de segmenten waarin de groep 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.

Bijlage 26. Financiële vaste activa en vorderingen uit financiële leasing

Financiële vaste activa

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Afgeleide instrumenten	172.337	7.541
Andere financiële vaste activa	26.478	28.604
Vorderingen uit geassocieerde vennootschappen	14.179	12.684
Overige ¹	12.299	15.920
TOTAAL	198.814	36.145

Vorderingen uit financiële leasing

De groep 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 leasingvorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 heeft geen materiële impact op de groep.

De groep heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasings bedraagt 4,3% voor 2022 (2021: 4,4%). 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 EUR)	2022	2021
op minder dan een jaar	8.975	8.001
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	8.826	8.034
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	8.641	8.218
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	8.637	7.937
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	8.758	7.884
op meer dan vijf jaar	253.744	245.683
Minimale betalingen krachtens verhuring	297.580	285.756
Niet-verworven financiële opbrengsten	-131.907	-134.091
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	165.673	151.666
Langlopende vorderingen van financiële leasing	161.534	147.999
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	4.418	3.801
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.543	3.946
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.677	4.061
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.856	4.186
op meer dan vijf jaar	143.040	132.005
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	4.139	3.667

Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop

(x 1.000 EUR)	2022	2021
op 01.01	39.846	3.320
Investerings	152	0
Verkopen	-10.134	-56.781
Variatie van de reële waarde	4.108	-35
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	83.297	93.343
op 31.12	117.270	39.846

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

1. De lijn 'Overige' vertegenwoordigt voorschotten voor de verwerving van vastgoedbeleggingen in aanbouw.

Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen

Brutohandelsvorderingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	14.105	16.849
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	25.087	17.810
Dubieuze vorderingen	1.851	587
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-1.559	-411
TOTAAL	39.483	34.835

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2022, heeft de groep terugnames van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 1.377 KEUR (23 KEUR in 2021). Deze zijn voornamelijk te plaatsen binnen het kader van punt W van Bijlage 2. 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 leasingvorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de groep.

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Vervallen in minder dan 60 dagen	6.086	5.021
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	1.769	2.565
Vervallen in meer dan 90 dagen	6.250	9.263
TOTAAL	14.105	16.849

Voorziening voor dubieuze vorderingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
op 01.01	411	343
Aanwending	-210	75
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	1.377	23
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-18	-30
op 31.12	1.559	411

Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Belastingen	31.882	41.639
Belastingen	21.670	24.788
Regionale taksen	1.193	4.171
Onroerende voorheffing	9.018	12.680
Overige	11.058	8.929
TOTAAL	42.940	50.568

Bijlage 30. Overlopende rekeningen – activa

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.908	4.603
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	3.655	3.924
Voorafbetaalde vastgoedkosten	8.597	30.566
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	5.139	3.555
TOTAAL	21.299	42.648

Bijlage 31. Voorzieningen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
op 01.01	27.220	25.360
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	4.410	1.812
Discontering van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	-1.072	1.454
Aanwendungen	-6.256	-1.405
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekening	0	0
op 31.12	24.302	27.220

De voorzieningen van de groep (24.302 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 voor 19.623 KEUR (2021: 23.181 KEUR).
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 4.679 KEUR (2021: 4.039 KEUR). 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 EUR)	2022	2021
EXIT TAKS	0	0
UITGESTELDE BELASTINGEN	61.776	55.022
Vastgoed van distributienetten in Nederland	29.408	29.952
Pubstone Properties	29.408	29.952
Zorgvastgoed in Frankrijk	6.389	8.211
Cofinimmo Succursale	6.389	8.211
Zorgvastgoed in Duitsland	18.235	14.193
Zorgvastgoed – Overige	7.744	2.666
TOTAAL	61.776	55.022

De uitgestelde belasting voor de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV en voor de dochtervennootschappen die minstens een actief in Duitsland bezitten, komt overeen met de belasting van respectievelijk 25 % en 15,825 % op het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa verminderd met de registratierechten en hun fiscale waarde.

Sinds 2014 is het Franse bijkantoor van Cofinimmo onderworpen aan een belasting ('Bronbelasting op de door buitenlandse vennootschappen in Frankrijk gerealiseerde winst', i.e. de 'branch tax'). Er moest een voorziening voor uitgestelde belastingen worden aangelegd.

Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 EUR)	2022	2021
HANDELSCHULDEN	55.907	46.651
ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	76.513	102.260
Exit taks	2.604	6.704
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	34.109	58.024
Belastingen	30.614	56.151
Sociale lasten	878	178
Schulden m.b.t. bezoldigingen	2.617	1.695
Overige	39.801	37.532
Dividendcoupons	3.451	3.312
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	13.100	14.103
Diversen	23.249	20.117
TOTAAL	132.421	148.911

Bijlage 34. Overlopende rekeningen – verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	18.326	20.886
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	3.202	2.298
Overige	936	400
TOTAAL	22.464	23.585

Bijlage 35. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	-61.295	-8.333
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-77.460	-34.506
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-6.124	-7.262
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-2.918	1.861
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	3.193	1.418
Exit taks	118	1.945
Uitgestelde belastingen	6.010	8.034
Waardevermindering van de goodwill	14.290	5.200
Huurkortingen	264	-1.103
Minderheidsbelangen	370	2.666
Overige ¹	1.702	13.415
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	-214.274	-44.972
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-212.447	-43.272
Overige	-1.827	-1.700
TOTAAL	-275.569	-53.305

1. De bedragen komen overeen met het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaardeerd netto-actief van de verworven vennootschappen.

Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

(x 1.000 EUR)	2022	2021
Bewegingen in de activaposten	-111	-15.304
Handelsvorderingen	-3.995	-4.573
Belastingvorderingen	2.499	-4.773
Andere kortlopende activa	5.331	853
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-3.946	-6.810
Bewegingen in de posten verplichtingen	-15.072	81
Handelsschulden	-9.426	-3.345
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-3.630	2.431
Andere kortlopende schulden	-2.160	1.489
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	143	-493
TOTAAL	-15.184	-15.223

Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar

In de tabellen hieronder zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2022 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht.

De bedragen met betrekking tot de gebouwen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht en in de tabellen hierna zijn bedragen in investeringswaarde.

Verwervingen in vastgoedbeleggingen

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op vier manieren gebeuren:

- directe verwerving van het gebouw tegen contanten, opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen';
- verwerving van het gebouw tegen uitgifte van aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom veroorzaken;
- verwerving van de vennootschap die het gebouw bezit tegen contanten, vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van dochtervennootschappen' voor een bedrag dat overeenstemt met de aankoop prijs van de aandelen;
- verwerving van de vennootschap die eigenaar is van het gebouw tegen aandelen, deze transacties worden niet opgenomen in de tabel van het financieringsoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren.

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
		BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	973	26.939	19.615	160.647	46.399			254.573
	Vastgoed tegen aandelen	34.091							34.091
	Vennootschappen tegen aandelen			5.115	23.947	33.237			62.299
	Vennootschappen tegen aandelen	4.616							4.616
	Subtotaal	39.680	26.939	24.730	184.593	79.636	0	0	355.579
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen	425		3.051		15.667			19.143
	Vastgoed tegen aandelen								0
	Vennootschappen tegen contanten					1.753			1.753
	Vennootschappen tegen aandelen	17.814							17.814
	Subtotaal	18.239	0	3.051	0	17.420	0	0	38.710
TOTAAL		57.919	26.939	27.781	184.593	97.057	0	0	394.289

Het bedrag van 273.717 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen

De uitbreidingen van vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen onder de rubriek 'Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Projectontwikkelingen	11.370	9.134	24.617	165	76.974	3.984	54	126.297
TOTAAL	11.370	9.134	24.617	165	76.974	3.984	54	126.297
Betaald bedrag in contanten	8.357	9.935	24.353	68	67.159	4.164	107	114.143
Variatie in de voorziene bedragen	3.013	-801	264	97	9.814	-180	-53	12.155
TOTAAL	11.370	9.134	24.617	165	76.974	3.984	54	126.297

Investerings in vastgoedbeleggingen

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen in de rubriek 'Investerings in vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.231	5.389	2.754	3.976	2.127	4.893	5.094	27.464
Vaste activa voor eigen gebruik						62		62
Activa aangehouden voor verkoop						152		152
TOTAAL	3.231	5.389	2.754	3.976	2.127	5.107	5.094	27.678
Betaald bedrag in contanten	2.154	4.349	3.571	3.926	2.801	5.432	4.867	27.099
Variatie in de voorziene bedragen	1.077	1.040	-816	50	-674	-325	227	580
TOTAAL	3.231	5.389	2.754	3.976	2.127	5.107	5.094	27.678

Verkoop van vastgoedbeleggingen

De bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verkoop van vastgoedbeleggingen' vertegenwoordigen de van de koper in contanten ontvangen nettoprijs.

Deze nettoprijs bestaat uit de nettoboekwaarde van het gebouw op 31.12.2021 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoedbeleggingen								
Nettoboekwaarde		2.520	357			70.355	49.270	122.502
Resultaat op overdracht van activa		1.314	-169	25		-1.707	2.605	2.068
Ontvangen nettoverkoopprijs		3.834	187	25		68.648	51.875	124.570
Activa bestemd voor verkoop								
Nettoboekwaarde		4.050				3.469	2.615	10.134
Resultaat op overdracht van activa		605				718	97	1.419
Ontvangen nettoverkoopprijs		4.655				4.186	2.712	11.553
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde	5.075					546		5.622
Resultaat op overdracht van activa	587					419		1.006
Ontvangen nettoverkoopprijs	5.663					965		6.628
TOTAAL	5.663	8.490	187	25	0	73.799	54.587	142.751

Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans

In het kader van de verkoop van huurvorderingen

- 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 blokkeringshypotheek 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 de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen betreffende het gebouw Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank;
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

Aankoopopties/voorkeurrechten

- 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 heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca) in partnerschap met AB InBev en AB InBev geniet een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca).
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. AB InBev Belgium geniet een voorkeurrecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Leopold Square en AB InBev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbieding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft de erfpachters de voorkeursrechten aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van de kantoorgebouwen te Brussel.
- Cofinimmo heeft verkoop- en aankoopopties (kruisoptieovereenkomst) toegekend op kantoorgebouwen gelegen in Brussel.
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de erfpachtrechten - met betrekking tot gebouwen bestemd als woonzorgcentra - 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;
- Cofinimmo heeft de optie om in 2023 de totaliteit van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die werden uitgegeven door Cofinimur I tegen speciën of in ruil voor gewone Cofinimmo-aandelen tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van twee derde van de houders verkregen zijn.

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 haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen drie tot zes maanden huur bedraagt (ofwel in contanten, ofwel in bankwaarborg);
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.

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.

Op 03.10.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV een onderhandse overeenkomst met het oog op de aankoop van het kantoorgebouw gelegen aan de Wetstraat 89 te Brussel, voor een bedrag van ongeveer 7 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.

In Nederland

Op 28.04.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop momenteel een woonzorgcentrum wordt gebouwd. Het investeringsbudget (terrein en werken inbegrepen) bedraagt ongeveer 26 miljoen EUR.

Op 20.05.2021 verwierf Cofinimmo via één van haar dochtervennootschappen een terrein op zorgcampus Monnikenberg in Hilversum waar de bouw van een zorgkliniek lopende is. Het investeringsbedrag voor de aankoop van de grond en de werken bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR.

In Duitsland

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van de vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen. De totale conventionele waarde van deze transactie bedraagt ongeveer 270 miljoen EUR. De betaling van de aandelen is gespreid in de tijd (van 2020 tot 2024).

In het kader van bovenstaande transactie heeft Cofinimmo een exclusieve samenwerking gesloten met het lokale ontwerp- en projectontwikkelingsbureau dat de projecten ontwikkelt. Cofinimmo heeft de optie om op termijn het platform integraal op te nemen in haar structuur.

In Spanje

Sinds de aankondiging van haar intrede in Spanje in september 2019, heeft Cofinimmo zich geëngageerd voor verschillende bouwprojecten, waarvan de eerste opleveringen in de loop van 2021 hebben plaatsgevonden, gevolgd door andere opleveringen in 2022. Op 31.12.2022 lopen er nog 14 projecten voor een totale investering van 175 miljoen EUR. Het merendeel daarvan zijn woonzorgcentra.

In Finland

Cofinimmo deed haar intrede in het Finse zorgvastgoed in de loop van het 4e kwartaal van 2020. Sindsdien werden verschillende activa opgeleverd. Op 31.12.2022 had Cofinimmo vier bouwprojecten in ontwikkeling voor een totale investering van 60 miljoen EUR.

Bijlage 39. Investeringsverbintenissen

De groep heeft projectontwikkelingen lopen voor ongeveer 462 miljoen EUR (31.12.2021: 477 miljoen EUR) met betrekking tot reeds afgesloten maar nog niet gedane investeringsuitgaven in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen en uitbreidingen. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag inbegrepen.

Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring

Consolidatiecriteria

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moedervernootschap, de dochtervernootschappen en joint ventures afgesloten op het einde van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochtervernootschappen

De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervernootschappen. De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moedervernootschap de exclusieve controle uitoefent.

De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochtervernootschappen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor de joint ventures

Bij de vermogensmutatiemethode wordt de boekhoudkundige waarde van de effecten vervangen door het aandeel van het eigen vermogen van de entiteit (meer details zijn terug te vinden in Bijlage 2, punt C).

Dochtervennootschappen 100 % in het bezit van de Cofinimmo groep

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
DUITSLAND		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Bedrijfsadres: Guillettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 127143 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIË		
BEIRESTONE I NV 0759 959 564 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BENOSTONE CO I NV 0755 869 827 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BESTONE NV 0670 681 160 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BUILDING GREEN ONE NV 0501 599 965 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COFINIMMO OFFICES NV 0755 538 641 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COFINIMMO SERVICES NV 0437 018 652 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COPADE NV 0631 930 353 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE NV 0822 171 901 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
FPR LEUZE NV 0839 750 279 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GE CARE I NV 0720 629 826 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 10 NV 0751 676 853 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 11 NV 0751 677 150 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 12 NV 0751 677 348 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 13 NV 0722 900 319 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 7 NV 0748 688 857 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 8 NV 0751 676 556 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 9 NV 0751 676 754 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE I NV 0655 814 822 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
GESTONE 2 NV 0670 681 259 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 3 NV 0696 911 940 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 4 NV 0683 716 475 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 5 NV 0722 901 804 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 6 NV 0722 902 495 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 14 NV 0781.898.489 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
GESTONE 15 NV 0781.898.687 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
GESTONE 16 NV 0784.853.328 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
LEOPOLD SQUARE NV 0465 387 588 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LEX 85 NV 0811 625 031 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LIGNE INVEST NV 0873 682 661 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LS OFFICES NV 0755 537 849 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
MANUJACQ BE NV 0794.938.655 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T NV 0463 603 184 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 1 NV 0893 787 296 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 6 NV 0707 645 286 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 7 NV 0756.866.254 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
RHEASTONE 8 NV 0678.526.183 Martelarenplein 20 E – 3000 Leuven	100	-
RHEASTONE 9 NV 0443.888.133 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
RHONE ARTS NV 413 742 414 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 1 NV 0691 982 756 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 2 NV 0696 912 831 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 3 NV 0696 912 930 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 4 NV 0696 913 029 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
XL TRONE NV 0715 937 303 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
SPANJE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B-42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B-42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B-42722827 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 10 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	-
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	-
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
FINLAND		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy KUOPIO AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	-
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
FRANKRIJK		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
COFINIMUR I SA 537 946 824 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI SOCIBLANC 328 781 844 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
LUXEMBURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
UHLENHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELLNESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELLNESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
MONACO		
SCI MANUJACQ 73 SC 03180 20, avenue de Fontvieille – 98000 Monaco	100	100
NEDERLAND		
SUPERSTONE NV 530704488 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	-
VERENIGD KONINKRIJK		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100

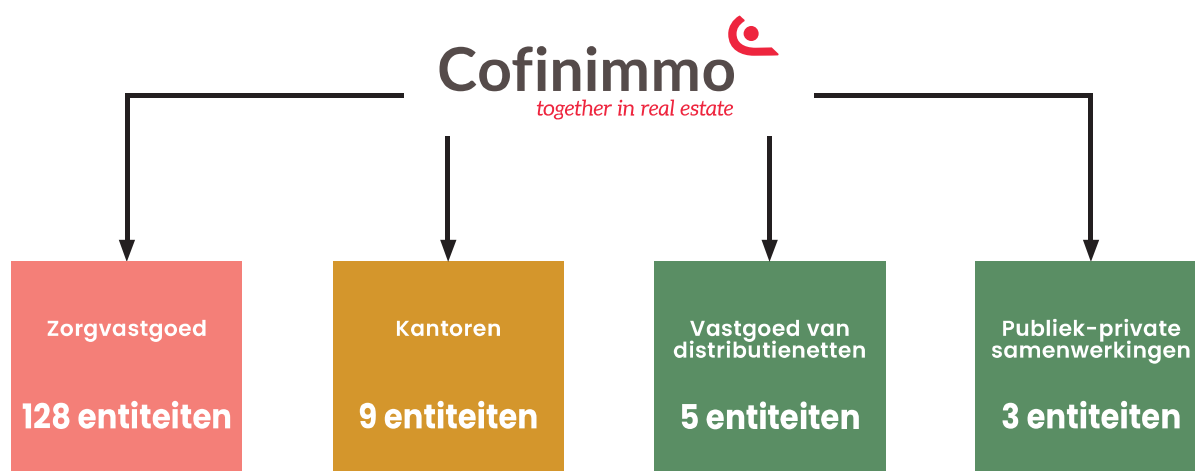
Dochtervennootschappen in het bezit van de Cofinimmo groep met minderheidsbelangen (belangen zonder overheersende zeggenschap)

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
DUITSLAND		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 126199 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124930 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124935 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124934 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124933 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124938 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124986 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124957 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124931 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124936 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124937 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 125646 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 125644 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 125645 (wordt overgebracht naar Frankfurt-am-Main) Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 52930 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
WA JÜL II GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 94856 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	89,9	89,9
BELGIË		
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV 0475 162 121 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE NV 0405 819 096 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP NV 0878 010 643 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	90	90
VESTASTONE I CO NV 0766 519 932 Koning Albert II-laan 7 – 1210 Sint-Joost-ten-Noode	90,9	93,4
LUXEMBURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	89,9	89,9
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	94,9	94,9
NEDERLAND		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIË		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	93,4
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	93,4

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de dochtervennootschappen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2022	31.12.2021
BELGIË		
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	51	51
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	27,1	27,1
FRANKRIJK		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 35, boulevard des Capucines – 750002 Parijs	39	39
DUITSLAND		
DZI 1. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88521 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88513 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90853 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90795 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 91480 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88503 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88496 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88448 Bedrijfsadres: Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25	25



Belangen zonder overheersende zeggenschap¹

De belangen zonder overheersende zeggenschap vertegenwoordigen de belangen van derden in de dochtervennootschappen die de groep noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks bezit.

Cofinimur I

Eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de groep MAAF. Naar aanleiding daarvan zijn in aandelen terugbetaalbare obligaties (OTA) uitgegeven, die als minderheidsbelangen worden beschouwd.

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2022 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone.

Naar aanleiding van de herstructurering van de Pubstone groep in december 2013 bezit AB InBev bovendien een rechtstreeks minderheidsbelang van 10 % in Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld. Voor meer informatie: www.ab-inbev.com

Vestastone

In mei 2021 investeerde Cofinimmo via haar dochtervennootschap Vestastone, waarin Monceau Vesta NV een belang van 6,5 % had, in een portefeuille van woonzorgcentra in Italië. In 2022 stijgt het belang van Monceau Vesta NV tot 9,1%.

Er dient te worden opgemerkt dat het bezit van deze minderheidsbelangen door derde vennootschappen buiten de groep en bijgevolg 'zonder zeggenschap' voor Cofinimmo, als niet-materieel worden beschouwd in verhouding tot het totale eigen vermogen van de groep: op 31.12.2022 bedroegen de minderheidsbelangen 30 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 3.667 miljoen EUR, hetzij 0,8%.

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	Totaal
	OTA-houders	AB InBev	Monceau Vesta	
op 31.12.2020	62.041	12.546		74.587
Belangen in de resultatenrekening	1.902	800	-37	2.666
OTA-coupons	-3.175	0	0	-3.175
Dividenden	0	-1.199	0	-1.199
Overige	-23.682	0	5.062	-18.620
op 31.12.2021	37.087	12.146	5.025	54.259
Belangen in de resultatenrekening	-1.297	150	778	-370
OTA-coupons	-2.485	0	0	-2.485
Dividenden	0	-1.290	0	-1.290
Overige	-22.535	0	2.000	-20.534
op 31.12.2022	10.770	11.006	7.803	29.578

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31.12.2022 bezit de Cofinimmo groep geassocieerde vennootschappen (Aldea Group, SCI Foncière CRF en acht vennootschappen die acht milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen in Duitsland) en joint ventures (Cofinéa I, BPG Congres en BPG Hotel), volgens de vermogensmutatiemethode, omdat de groep aanzienlijke invloed of gezamenlijke controle over deze vennootschappen uitoefent krachtens contractuele samenwerkingsakkoorden met de geassocieerde aandeelhouders.

Gezien hun aandeel in het resultaat van de Cofinimmo groep in 2022, worden deze geassocieerde vennootschappen en joint ventures beschouwd als immaterieel.

1. De term 'Belangen zonder overheersende zeggenschap' zoals gedefinieerd in IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen – Algemene informatie

Vennootschap	BPG Congres	BPG Hotel	8 te ontwikkelen zorgcampussen in Duitsland	Aldea Group	SCI Foncière CRF
Sector	Overige	Overige	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed
Land	België	België	Duitsland	België	Frankrijk
% in het bezit van de Cofinimmo groep	51 %	51 %	99,99 %	27,1 %	39 %
Aanverwante aandeelhouders	CFE (49 %)	CFE (49 %)	DZI B.V.	Divers	Franse Rode Kruis
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2018	2018	2018-2019	2015	2000
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31.12.2022	Afsluiting op 31.12.2022	Afsluiting op 31.12.2022	Afsluiting op 31.12.2022	Afsluiting op 31.12.2022
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)					
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen of joint ventures	-4	-4	-1.025	-1.064	3.386
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)					
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen of joint ventures	795	651	5.877	19.546	48.936

Risico's en verbintenissen gekoppeld aan de geassocieerde aandeelhouders

Het partnerschap dat in het kader van BPG Congres en BPG Hotel werd afgesloten met de groep CFE betreft het publiek-private partnerschap NEO II. Met betrekking tot dit project, hebben de betrokken overheidsinstanties, namelijk de stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en CVBA NEO, op 16.10.2020 een punt gezet achter de ontwikkeling van het congrescentrum- en hotelproject op de Heizel, gezien de onzekerheden in verband met de huidige gezondheidscrisis.

Cofinimmo bezit 51% van de aandelen van deze structuren. De partnerschapsovereenkomst voorziet echter dat alle beslissingen, meer bepaald inzake investeringen en desinvesteringen, worden genomen met het akkoord van de beide partijen, wat een gezamenlijke controle van de vennootschap inhoudt.

Op 15.12.2020 verwierf Cofinimmo een belang van 26,6%¹ in het kapitaal van Aldea Group. Cofinimmo is aldus partner van Aldea om de toekomstige groei van deze groep te ondersteunen en oefent aldus een aanzienlijke invloed op haar uit.

Op 24.12.2020 trad Cofinimmo toe tot het kapitaal van een 'société civile immobilière' ('SCI') die werd opgericht door het Franse Rode Kruis en eigenaar is van zes sites. Het belang in het kapitaal van deze vennootschap bedraagt 39% en stelt Cofinimmo in staat om eveneens een aanzienlijke invloed uit te oefenen.

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen in Duitsland. De projecten zijn voorverhuurd aan de Schönes Leben Gruppe, waarmee huurovereenkomsten van het type 'Dach und Fach' zijn gesloten voor een periode van 25 jaar. De betaling van de aandelen wordt in de tijd gespreid (van 2020 tot 2024), een periode waarin Cofinimmo een aanzienlijke invloed uitoefent op deze vennootschappen.

Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De groep heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in bepaalde 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' (zie Bijlage 25).

Het betreft de vennootschappen Great German Nursing Homes SARL, Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH, Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH, Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH, Pflege Plus + Objekt Erftstadt/ Liblar GmbH, Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH, Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH, Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH, Pflege Plus + Objekt Haan GmbH, Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH, Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH, Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH, Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG, Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG, ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH, Bad Schönborn Properties S.C.S., Salza Verwaltungen GmbH en WA JÜL II GmbH.

Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen**Aandelenoptieplan**

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8.000 aandelenopties toegekend werden aan het management van de groep. Dit plan werd jaarlijks opnieuw gelanceerd tot en met 2016. Sinds 2017 werd het aandelenoptieplan niet meer voorgesteld.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigten 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

1. Het belang van de groep evolueerde in 2021 tot 27,1%.

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	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Uitgeoefend	-875	-1.525	-450	-770	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-2.980	-5.250	-5.550
Verlopen	0	0	0	0	0	0	-120	-217	0	0	-100
op 31.12.2022	4.350	4.400	2.550	2.050	0	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	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
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 bedrijfsovereenkomst

	2022	2021
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	166	144
Werknemers	161	139
Directieleden	5	5
VOLTijdSE EQUIVALENTEN	159	133

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 resultatenrekeningen, bedragen 3.917.895 EUR waarvan 348.000 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

Het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van dit universeel registratiedocument herneemt de samenstelling van de verschillende beslissingsorganen evenals de tabellen m.b.t. de bezoldigingen van de niet-uitvoerende en uitvoerende bestuurders. Het verschil tussen het bedrag van de resultatenrekeningen en datgene vermeld in de tabellen zijn te verklaren door mutaties van de voorzieningen.

De bestuurders genieten het winstdeelnameplan, dat enkel voor de werknemers van de groep is opgezet, niet.

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.

Verkoop van een gebouw in de kantoorsector (BE)

Op 27.01.2023 verkocht Cofinimmo Offices NV, een 100 % dochtervennootschap van Cofinimmo, een site in een niet-strategische zone van haar kantorenportefeuille. Het betreft de verkoop van het gebouw gelegen Mercuriusstraat 30 te Zaventem, in de Brusselse periferie. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 6.100 m² en biedt kantoorruimtes, een opslagruimte en parkeerplaatsen, naast het hoofdgebruik als IT-datacenter. Het gebouw is voor 100 % verhuurd. De verkoopprijs bedraagt circa 6 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 30.09.2020) die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo bepaalden. Deze desinvestering die bijdraagt aan het gevoelig verminderen van de energie-intensiteit van de portefeuille van de groep, beantwoordt volledig aan het ESG-beleid van Cofinimmo.

Herfinanciering van een kredietlijn met vervaldag in 2023

Op 30.01.2023 herfinancierde Cofinimmo de laatste kredietlijn met vervaldag in 2023, voor een bedrag van 90 miljoen EUR, voor een periode van 7 jaar.

Dividend

Aan de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 zal dividendbedrag voorgesteld worden van 203.646.154,80 EUR voor de aandelen in omloop (voor meer details, zie Bijlage 20).

Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten

De activiteiten van Cofinimmo 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). Bovendien wordt in 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 opgemaakt uit het oogpunt van de volgende risicofactoren (zie hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit document):

- 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, Cofinimmo heeft in het begin van 2020 verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid 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 herzielt per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In 2020 heeft de Cofinimmo groep in dit kader 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 gezondheidscrisis. 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 distributienetten, 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 schuldratio, en van ongeveer 0,67 EUR per aandeel op het netto-actief;
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, vertegenwoordigt de Cofinimur I-portefeuille van MAAF-agentschappen in Frankrijk 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.

Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 – Geconsolideerde jaarrekening.

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 13 mei 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende 30 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2022 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 6.803.566.(000) EUR bedraagt en waarvan het staat van het globaal geconsolideerd resultaat afsluit met een netto winst – aandeel groep van het boekjaar van 482.938.(000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2022 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
Waardering van vastgoedbeleggingen - Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (6.199.811.000 EUR) vertegenwoordigen 91% van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2022. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. - De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw of in renovatie. - Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties. - De portefeuille wordt tegen reële waarde gewaardeerd. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. - De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)'. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is. - Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. Verwijzing naar toelichtingen - We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 22, Vastgoedbeleggingen.	- We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot vastgoedbeleggingen getest. - We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld. - We bespraken met de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en belangrijke assumpties en inschattingen. - We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. - Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, de voornaamste kenmerken van het huurcontract en de bezettingsgraad. - We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhouding en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. - Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. - Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Cofinimmo NV overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: Risicofactoren, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2022, Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen, Beheerverslag – Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen, , Beheerverslag – Gebeurtenissen na 31 december 2022, Beheerverslag – Vooruitzichten 2023, Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheer

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Cofinimmo NV per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Zaventem, 23 maart 2023.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck