

SOMMAIRE

| |
|--|
| Etat du résultat global |
| Etat de la situation financière |
| Affectations et prélèvements |
| Tableau de flux de trésorerie |
| Etat des variations des capitaux propres |
| Note 1 Informations générales |
| Note 2 Méthodes comptables significatives |
| Note 3 Gestion du risque opérationnel |
| Note 4 Informations sectorielles |
| Note 5 Revenus locatifs et charges relatives à la location |
| Note 6 Frais de décoration |
| Note 7 Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués |
| Note 8 Frais techniques |
| Note 9 Frais commerciaux |
| Note 10 Frais de gestion |
| Note 11 Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers |
| Note 12 Variation de la juste valeur des immeubles de placement |
| Note 13 Revenus financiers |
| Note 14 Charges d'intérêts nettes |
| Note 15 Autres charges financières |
| Note 16 Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers |
| Note 17 Impôts des sociétés et exit tax |
| Note 18 Résultat par actions |
| Note 19 Immeubles de placement |
| Note 20 Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement |
| Note 21 Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles |
| Note 22 Instruments financiers |
| Note 23 Créances de location-financement |
| Note 24 Actifs détenus en vue de la vente |
| Note 25 Créances commerciales courantes |
| Note 26 Créances fiscales et autres actifs courants |
| Note 27 Comptes de régularisation – actifs |
| Note 28 Provisions |
| Note 29 Dettes financières non courantes |
| Note 30 Autres passifs financiers non courants |
| Note 31 Passif d'impôts différés |
| Note 32 Dettes financières courantes |
| Note 33 Autres passifs financiers courants |
| Note 34 Dettes commerciales et autres dettes courantes |
| Note 35 Comptes de régularisation – Passifs |
| Note 36 Charges et produits sans effet de trésorerie |
| Note 37 Variation du besoin en fonds de roulement |
| Note 38 Droits et engagements hors bilan |
| Note 39 Engagements d'investissement |
| Note 40 Participations valorisées à la juste valeur par un contrat de travail ou d'entreprise |
| Note 41 Paiements fondés sur des actions |
| Note 42 Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise |
| Note 43 Transactions avec des parties liées |
| Note 44 Evènements survenus après la clôture |
| Obligation de distribution |
| Article 617 |

Etat du résultat global (compte de résultats)

(x1000 EUR)

| | | 2018 | 2017 |
|---|-------|----------------|----------------|
| A – Résultat net | | | |
| Revenus locatifs | 5 | 121.331 | 122.240 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés | 5 | 8.815 | 12.473 |
| Charges relatives à la location | 5 | -381 | -247 |
| Résultat locatif net | | 129.765 | 134.466 |
| Récupération de charges immobilières | 6 | -6 | 126 |
| Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 7 | 15.575 | 17.277 |
| Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail | 6 | -2.135 | -3.635 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 7 | -20.774 | -19.930 |
| Résultat immobilier | | 122.425 | 128.304 |
| Frais techniques | 8 | -4.230 | -3.213 |
| Frais commerciaux | 9 | -973 | -763 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | | -4.248 | -4.661 |
| Frais de gestion immobilière | 10 | -12.170 | -13.488 |
| Autres charges immobilières | | 0 | -6 |
| Charges immobilières | | -21.621 | -22.131 |
| Résultat d'exploitation immeuble | | 100.804 | 106.174 |
| Frais généraux de la société | 10 | -5.216 | -5.781 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | | 95.588 | 100.393 |
| Résultat sur ventes d'immeubles de placement | 11 | 27.500 | 565 |
| Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers | 11 | 0 | 259 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 12,20 | -11.777 | 17.833 |
| Autres résultat sur portefeuille | | -2.639 | -1.372 |
| Résultat sur portefeuille | | 13.084 | 17.285 |
| Résultat d'exploitation | | 108.673 | 117.678 |
| Revenus financiers | 13 | 49.463 | 42.844 |
| Charges d'intérêts nettes | 14 | -25.644 | -22.559 |
| Autres charges financières | 15 | -463 | -843 |
| Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 16 | 14.192 | -12.803 |
| Résultat financier | | 37.548 | 6.639 |
| Résultat avant impôts | | 146.220 | 124.317 |
| Impôt des sociétés | 17 | -1.035 | -3.261 |
| Résultat net | | 145.186 | 121.056 |
| Résultat net par action (en EUR) | 18 | 6,56 | 5,68 |

B- Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats

Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie

| | | | |
|---|----|----------------|----------------|
| Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin | 16 | -578 | 11.281 |
| Obligations convertibles | | 300 | |
| Autres éléments du résultat global | | -278 | 11.281 |
| C- Résultat global | | 144.908 | 132.337 |

Etat de la situation financière (bilan) (x1000 EUR)

| | | 2018 | 2017 |
|---|-------|------------------|------------------|
| Actifs non courants | | 3.681.480 | 3.478.828 |
| Immobilisations incorporelles | 21 | 919 | 820 |
| Immeubles de placement | 4,19 | 2.139.453 | 2.255.085 |
| Autres Immobilisations corporelles | 21 | 796 | 907 |
| Actifs financiers non courants | 22 | 1.447.679 | 1.145.899 |
| Créances de location financement | 23 | 92.205 | 75.333 |
| Autres créances Long terme | | 789 | 782 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | | 0 | 1 |
| Actifs courants | | 92.208 | 54.730 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 24 | 33.663 | 0 |
| Actifs financiers courants | | 0 | 0 |
| Créances de location financement | 23 | 1.625 | 1.551 |
| Créances commerciales | 25 | 11.854 | 15.725 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 26 | 14.035 | 13.819 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 1.957 | 1.615 |
| Comptes de régularisation | 27 | 29.074 | 22.020 |
| Total de l'actif | | 3.774.049 | 3.533.558 |
| Capitaux propres | | 2.082.163 | 1.903.159 |
| Capital | P 8-9 | 1.232.176 | 1.144.164 |
| Primes d'émission | P 8-9 | 664.203 | 600.021 |
| Réserves | P 8-9 | 40.597 | 37.919 |
| Résultat net de l'exercice | P 8-9 | 145.186 | 121.056 |
| Passif | | 1.691.886 | 1.630.399 |
| Passifs non courants | | 1.009.879 | 1.084.340 |
| Provisions | 28 | 22.422 | 25.861 |
| Dettes financières non courantes | | 930.809 | 1.007.653 |
| Etablissement de crédit | 29 | 208.000 | 286.400 |
| Autres | 29 | 722.809 | 721.253 |
| Autres passifs financiers non courants | 30 | 49.231 | 43.646 |
| Impôts différés | 31 | 7.417 | 7.180 |
| Passifs courants | | 682.008 | 546.059 |
| Dettes financières courantes | 32 | 612.512 | 462.115 |
| Autres passifs financiers courants | 33 | 0 | 1.151 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 34 | 57.788 | 62.198 |
| Comptes de régularisation | 35 | 11.707 | 20.596 |
| Total des Capitaux Propres et du Passif | | 3.774.049 | 3.533.558 |

| Calcul du ratio d'endettement (x 1000 EUR) | | 2018 | 2017 |
|--|----------|------------------|------------------|
| Dettes financières non courantes | | 930.809 | 1.007.653 |
| Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture) | + | 257 | 201 |
| Dettes financières courantes | + | 612.512 | 462.115 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | + | 57.788 | 62.198 |
| Montant non appelé des valeurs mobilières acquises | + | 180 | 180 |
| Dette Totale | = | 1.601.546 | 1.532.347 |
| Actif total | | 3.774.049 | 3.533.558 |
| Instruments de couverture | - | 9 | 871 |
| Total de L'actif (excepté instruments de couverture) | = | 3.774.040 | 3.532.687 |
| Ratio d'endettement | / | 42.44% | 43.38% |

Affectations et prélèvements (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| A – Résultat net | 145.186 | 121.056 |
| B – Transfert de/aux réserves | -21.795 | -2.851 |
| Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers | 11.333 | -20.975 |
| Exercice comptable | 11.333 | -20.125 |
| Exercices antérieurs | 0 | -850 |
| Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers | -20.819 | 8.378 |
| Exercice comptable | -20.819 | 8.357 |
| Exercices antérieurs | 0 | 21 |
| Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | 444 | 2.292 |
| Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée | 0 | 2.670 |
| Exercice comptable | 0 | 2.507 |
| Exercices antérieurs | 0 | 163 |
| Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée | 6.292 | -8.330 |
| Exercice comptable | 6.292 | -8.330 |
| Exercices antérieurs | 0 | 0 |
| Transfert aux autres réserves | 109 | -199 |
| Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs | -19.154 | 13.313 |
| C – Rémunération du capital | -84.170 | -43.640 |
| Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 | -84.170 | -43.640 |
| D – Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital | -39.221 | -74.565 |
| Dividendes | -38.819 | -74.153 |
| Plan de participation | -402 | -412 |
| E – Résultat à reporter | 198.212 | 171.258 |

Tableau des flux de trésorerie (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------------|----------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice | 1.615 | 8.615 |
| Activités opérationnelles | | |
| Résultat net de la période | 145.186 | 121.056 |
| Extourne des charges et produits d'intérêts | -20.020 | -19.447 |
| Extourne des plus ou moins-values sur cession d'actifs immobiliers | -27.500 | -565 |
| Extourne des plus ou moins-values sur cession d'autres actifs | 0 | -259 |
| Extourne des charges et produits non monétaires | 36 | -15.939 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | 37 | -805 |
| Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles | 80.922 | 85.437 |
| Activités d'investissement | | |
| Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles | -661 | -912 |
| Acquisitions d'immeuble de placement ¹ | -234.609 | -8 |
| Investissements sur immeubles de placement | -32.990 | -52.661 |
| Acquisitions de participations | -35.767 | -15.473 |
| Cession d'immeubles de placement | 366.448 | 2.039 |
| Cession d'autres actifs | 65 | |
| Cession de participations | -59 | 262 |
| Créances de location-financement | -15.579 ³ | 1.506 |
| Autres flux liés aux activités d'investissement | -6 | -781 |
| Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement | 46.841 | -66.028 |
| Activités de financement | | |
| Augmentation de capital | 152.195 | 0 |
| Acquisition d'actions propres | 164 | 233 |
| Cession d'actions propres | 0 | 9 |
| Dividendes payés aux actionnaires | -117.958 | -83.183 |
| Augmentation des dettes financières | -181.724 | -13.698 |
| Diminution des dettes financières ² | 1 | 50.732 |
| Produits financiers encaissés | 46.116 | 42.839 |
| Charges financières décaissées | -26.096 | -23.392 |
| Autres flux liés aux activités de financement – instruments dérivés | -175 | 0 |
| Autres flux liés aux activités de financement – autres | 56 | 50 |
| Flux de trésorerie découlant des activités de financement | -127.422 | -26.410 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice | 1.957 | 1.615 |

¹ Ce montant comprend le rachat des loyers futurs du bail avec la Régie des Bâtiment sur les immeubles Egmont I et II pour 232 MEUR.

² Les 50 millions EUR de 2017 correspondent à l'échéance d'une obligation émise en 2013

³ Ce montant correspond d'une part à la composante 'capital' des contrats de location financement et d'autre part à la constitution d'une créance de location-financement (en-cours de construction) pour -17 millions EUR.

Etat des variations des capitaux propres

| | Au 01/01/17 | Affectation du résultat net 2016 | Dividendes / coupons | Emission d'actions | Exercice de droits sur actions Cofinimmo (SOP, actions propres) | Acquisition / Cessions actions propres | Couverture flux trésorerie | Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif | Autres | Résultat de l'exercice | Au 31/12/17 |
|--|------------------|--|-------------------------|-----------------------|---|--|----------------------------------|--|------------|---------------------------|------------------|
| Capital | 1.127.032 | | | 17.131 | | | | | | | 1.144.164 |
| Primes d'émission | 584.012 | | | 16.009 | | | | | | | 600.021 |
| Réserves | 45.264 | 96.627 | -116.441 | 0 | 44 | 233 | 11.859 | 0 | 334 | 0 | 37.919 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | -124.576 | 36.463 | | | | | | | | | -88.113 |
| Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -55.753 | -1.507 | | | | | | 37 | | | -57.223 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée | -4.411 | -2.414 | | | | | 11.859 | | | | 5.033 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | -67.122 | 61.196 | | | | | | | | | -5.926 |
| Réserve disponible | 824 | 0 | | | | | | | | | 824 |
| Réserve indisponible | -885 | 231 | | | -67 | 233 | | | | | -488 |
| Résultat reporté | 297.187 | 2.658 | -116.441 | | 111 | | | -37 | 334 | | 183.812 |
| Résultat net de l'exercice | 96.627 | -96.627 | | | | | | | | 121.056 | 121.056 |
| Total des capitaux propres | 1.852.935 | 0 | -116.441 | 33.140 | 44 | 233 | 11.859 | 0 | 334 | 121.056 | 1.903.159 |

| | Au 31/12/17 | Ajustement balance ouverture | Au 01/01/18 | Affectation du résultat net | Dividendes / coupons | Emission d'actions | Exercice de droits sur actions Cofinimmo (SOP, actions propres) | Acquisition / Cessions actions propres | Couverture flux trésorerie | Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif | Autres | Résultat de l'exercice | Au 31/12/18 |
|--|------------------|------------------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|---|--|----------------------------------|---|------------|------------------------------|------------------|
| Capital | 1.144.164 | | 1.144.164 | | | 88.013 | | | | | | | 1.232.176 |
| Primes d'émission | 600.021 | | 600.021 | | | 64.182 | | | | | | | 664.203 |
| Réserves | 37.919 | | 37.919 | 121.056 | -118.205 | 0 | -81 | 187 | 0 | -578 | 300 | 0 | 40.598 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | -88.113 | | -88.113 | 12.597 | | | | | | -8.489 | | | -84.005 |
| Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -57.223 | | -57.223 | -2.292 | | | | | | 2.408 | | | -57.107 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée | 5.033 | | 5.033 | -2.670 | | | | | | -2.363 | | | 0 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | -5.926 | | -5.926 | 8.330 | | | | | 0 | 87 | | | 2.492 |
| Réserve disponible | 824 | | 824 | | | | | | | | | | 824 |
| Réserve indisponible | -488 | | -488 | 199 | | | -839 | 164 | | | | | -964 |
| Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement de risque crédit « propre » | | -1.997 | -1.997 | | | | | | | | 300 | | -1.697 |
| Résultat reporté | 183.812 | 1.997 | 185.809 | 104.891 | -118.205 | | 758 | 23 | | 7.779 | | | 181.055 |
| Résultat net de l'exercice | 121.056 | | 121.056 | -121.056 | | | | | | | | 145.186 | 145.186 |
| Total des capitaux propres | 1.903.159 | 0 | 1.903.159 | 0 | -118.205 | 152.195 | -81 | 187 | 0 | -578 | 300 | 145.186 | 2.082.163 |

Note 1 – Informations générales

Cofinimmo SA (la 'Société') est une SIR (Société immobilière Réglementée) publique soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58).

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 11.03.2019 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 08.05.2019. Le Commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroek, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans le Rapport Financier Annuel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2017, sauf pour ce qui est mentionné dans la Note 2.

Note 2 – Méthodes comptables significatives

A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tels qu'adoptés par l'Union européenne et exécuté par l'A.R. du 13.07.14 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2017, sauf en ce qui concerne l'application des nouvelles normes IFRS 9 et 15

La norme IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur le 01.01.2018) contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation. L'application de la norme IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo. (Voir également point D ci-après ainsi que la Note 22).

La norme IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients – est également entrée en vigueur le 01.01.2018. La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Elle n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Cofinimmo. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance à charge du preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que selon la norme IAS 18, Cofinimmo confirme que la norme IFRS 15 n'a pas d'impact matériel à cet égard.

A partir de 2019, la norme IFRS 16 sur les contrats de location remplacera l'IAS 17. Cette norme définit comment les contrats de location doivent être reconnus, mesurés et présentés dans les états financiers.

Cofinimmo n'a pas identifié de changement significatif à l'entrée en vigueur de cette norme. En effet, en ce qui concerne le bailleur, l'IFRS 16 reprend en substance les exigences comptables énoncées dans IAS 17. En conséquence, un bailleur continue de classer ses contrats de location en tant que contrats de location simple ou contrats de location-financement et de comptabiliser différemment ces deux types de contrats de location.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme par exemple la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la Direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts immobiliers) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

B. Base de préparation

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, actifs détenus en vue de la vente, obligations convertibles émises, participations et instruments financiers dérivés, options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle.

Certaines informations financières dans ces notes ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ces notes peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Enfin, certains reclassements peuvent intervenir entre les dates de publication des résultats annuels et des notes.

C. Conversion des devises

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction. A la clôture, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont inclus dans le compte de résultats en tant que produits financiers ou charges financières.

D. Instruments financiers

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en terme de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net, et Mesurés au coût amorti. La catégorie « Détenus à des fins de transaction » relative à la norme IAS 39, a été supprimée.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon l'IFRS 9 conduira à une comptabilisation plus rapide des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliqué selon l'IAS 39. Etant donné d'une part la qualité des locataires et d'autre part le faible risque associé aux créances commerciales et aux créances de location-financement (établi sur base de l'analyse historique), l'application du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo.

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée en partie ou en totalité d'instrument de capitaux propres. L'instrument contient des dérivés incorporés. Afin de faciliter l'exercice de valorisation de cet instrument, Cofinimmo a décidé de le valoriser à la juste valeur. Les variations de juste valeur passent en compte de résultats.

I Instruments financiers dérivés

Cofinimmo utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement. (Pour plus de détails sur les instruments financiers dérivés, Voir Note 22).

A. Comptabilisation des instruments financiers dérivés :

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêts (IRS) ainsi que des options CAP appliqués à titre de couverture économique. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé en résultat sauf si le dérivé est désigné et efficace en tant qu'instrument de couverture, auquel cas, le moment de la comptabilisation en résultat dépend de la nature de la relation de couverture. Cofinimmo n'applique pas la comptabilité de couverture.

B. Réévaluation des instruments financiers dérivés :

La réévaluation se fait pour l'ensemble des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application du fournisseur indépendant de données de marché (Bloomberg). Cette réévaluation est

comparée à celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux réévaluations est documentée. (Voir également point V.II ci-après).

II Méthode du coût amorti et de l'intérêt effectif :

Les emprunts porteurs d'intérêts sont reconnus initialement à la valeur des montants perçus, nets des coûts de transaction y relatifs. Ensuite, les emprunts porteurs d'intérêt sont évalués au coût amorti, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant reconnue en compte de résultats sur la durée des emprunts en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. A titre d'exemple, les honoraires payés aux prêteurs ou les honoraires légaux sont intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif. Les emprunts à taux fixe sont évalués selon la méthode du coût amorti.

Concernant les actifs financiers, ceux-ci sont évalués au coût amorti sur base du test SPPI (Solely payment of principal and interests) car les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiques, à des flux de trésorerie constitués uniquement de paiements de principal et d'intérêts.

III Décomptabilisation d'actifs financiers

La Société décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre partie.

Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

E. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers à long terme. En application de IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur.

Des experts immobiliers indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les trois mois. Tout profit ou perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisée en compte de résultats. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous le point Q.

Les experts effectuent leur évaluation sur base de la méthode du calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standard' établis par l'International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles dans le but de bénéficier de leurs produits locatifs tout en supportant les charges qui s'y rapportent, sans déduction des droits de mutation.

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement d'immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise (voir Note 19).

Lors d'une acquisition ou lors d'investissements les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans le compte de résultats ; toute variation de juste valeur d'immeuble au cours de l'exercice est également reconnue dans les compte de résultats. Ces deux mouvements sont affectés à la réserve lors de l'affectation du résultat de l'exercice.

Lors d'une cession, les droits de mutation ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus ou moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en compte de résultats à l'acquisition.

Si un immeuble de placement devient occupé par son propriétaire, il est reclassé comme immobilisation à usage propre et sa juste valeur à la date de reclassification devient son coût en vue de sa comptabilisation ultérieure.

F. Projets de développement

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement jusqu'à ce que les travaux soient achevés, et évalués à leur juste valeur.

Cela concerne les immeubles de bureau vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la catégorie ' projet de développement ' à la catégorie 'immeubles disponibles à la location' ou en 'immeubles disponibles à la vente ' s'ils vont être vendus. Les immeubles de bureaux qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin de bail et de début des travaux.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêts sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt de Cofinimmo.

G. Immeubles loués pour de longues périodes

I Types de locations à long terme

Selon la législation belge, les immeubles peuvent être loués à long terme sous deux régimes :

- des locations simples à long terme : les obligations du bailleur restent essentiellement les mêmes que pour toute location, par exemple, assurer que l'espace susceptible d'occupation soit disponible pour le locataire durant toute la durée du contrat. Cette obligation se matérialise pour le bailleur en supportant les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance contre le feu et d'autres sinistres ;
- des locations à long terme qui impliquent l'attribution d'un droit réel du cédant au cessionnaire : dans ce cas, la propriété est transférée temporairement au cessionnaire qui supportera notamment les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance. Trois types de contrats appartiennent à cette catégorie en droit belge : (a) l'emphytéose d'une durée minimum de 27 ans et de maximum 99 ans et qui peut porter sur des terrains et/ou des bâtiments ; (b) le droit de superficie qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 50 ans et (c) le droit d'usufruit qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 30 ans. Il peut s'appliquer à des terrains construits ou non. Dans tous ces contrats, le cédant garde un droit résiduel dans la mesure où il récupérera la pleine propriété de l'immeuble à l'expiration du contrat, en ce inclus la propriété des constructions érigées par le cessionnaire, moyennant ou non le paiement d'une indemnité pour ces constructions selon les conditions du contrat. Cependant, une option d'achat pour le droit résiduel peut avoir été accordée que le cessionnaire peut exercer pendant ou à l'issue du contrat.

II Locations à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon IAS 17 § 10, Cofinimmo, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par Cofinimmo) au début du contrat sera enregistrée dans les compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par Cofinimmo partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour Cofinimmo.

A chaque date de clôture, le droit résiduel conservé par la Société sera comptabilisé à sa juste valeur. Cette valeur augmentera chaque année et correspondra à la fin de la location à la valeur de marché de la pleine propriété. Les variations de juste valeur seront comptabilisées dans la rubrique ' Variations de la juste valeur des immeubles de placement ' dans les compte de résultats.

Réciproquement, si Cofinimmo est preneur d'un contrat de location-financement comme défini dans IAS 17, elle reconnaîtra un actif d'un montant égal à la juste valeur de l'immeuble loué ou, si elle est inférieure, à la valeur actualisée des loyers minimaux, le montant correspondant étant enregistré comme dette financière. Les loyers perçus des locataires seront enregistrés en revenus locatifs. Les paiements effectués au cédant durant la durée du contrat seront enregistrés partiellement en tant que charges financières et partiellement en tant qu'amortissement de la dette financière y relative. A chaque date de clôture, le droit reçu temporairement sera comptabilisé à sa juste valeur en accord avec IAS 40 – 'Immeubles de placement' ; la perte progressive de valeur résultant de l'écoulement du temps étant enregistrée en 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' dans les compte de résultats.

III Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement

Le montant perçu par Cofinimmo suite à la cession des loyers futurs sera enregistré en déduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble doit être réduite du montant de loyers futurs cédés (ci-après 'la valeur réduite'). En effet en vertu de l'Article 1690 du Code Civil belge, un tiers qui achèterait les immeubles serait privé du droit d'en recevoir les revenus locatifs.

La reconstitution progressive des loyers cédés sera comptabilisée à chaque période comptable en produit dans les compte de résultats sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' et viendra s'ajouter à la valeur réduite de l'immeuble à l'actif du bilan. Cette reconstitution graduelle de la valeur non réduite s'opère sur base des conditions de taux d'intérêt et d'inflation (indexation) en vigueur à l'époque de la cession et implicites dans le prix obtenu à ce moment par la Société du cessionnaire pour les créances cédées.

La variation de la juste valeur réduite de l'immeuble sera enregistrée séparément en compte de résultats sous la rubrique « variations de la juste valeur des immeubles de placement » selon la formule suivante :

$$\left(\left(\frac{VR \text{ année } n-1}{VNR \text{ année } n-1} \right) * \text{Variation cumulée année } n \right) - \left(\left(\frac{VR \text{ année } n-2}{VNR \text{ année } n-2} \right) * \text{Variation cumulée année } n-1 \right)$$

Dans laquelle :

VR : Juste valeur de l'immeuble réduite (résultant de ce qui figure aux deux paragraphes précédents) ;

VNR : Juste valeur de l'immeuble non réduite (c'est-à-dire comme si les loyers futurs n'avaient pas été cédés et telle qu'établie à chaque clôture par les experts indépendants en fonction des conditions de marché immobilier)

Variation cumulée : Variation de la juste valeur non réduite cumulée depuis le début de la cession des loyers futurs

H. Autres immobilisations

I Immobilisations à usage propre

En accord avec la méthode alternative autorisée par IAS 16 § 31, la partie de l'immeuble utilisée par la société elle-même en tant que siège social est évaluée à sa juste valeur. Elle apparaît dans la rubrique 'Immobilisations à usage propre'.

II Dépenses subséquentes

Les dépenses engagées pour rénover un immeuble qui est comptabilisé séparément sont capitalisées. Les autres dépenses sont capitalisées seulement lorsqu'elles augmentent les bénéfices économiques futurs attribués à l'immeuble. Toutes les autres dépenses sont enregistrées en charges dans le compte de résultats (voir point R.II.).

III Amortissement

Les immeubles de placement, qu'il s'agisse de terrains ou de constructions, ne sont pas amortis mais enregistrés à la juste valeur (voir point E). Un amortissement est porté en compte de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée des éléments suivants :

- installations 4-10 ans ;
- mobilier 8-10 ans ;
- matériel informatique 3-4 ans ;
- logiciels 4 ans.

IV Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur.

V Dépréciation ('Impairment')

Les autres immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation ou leur vente.

I. Participations (actifs financiers comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats).

Les participations sont évaluées à leur juste valeur. Les changements de la juste valeur sont comptabilisés par le compte de résultats.

J. Créances de location-financement

Les créances de location financement sont évaluées sur base de leur valeur actualisée au taux d'intérêt en vigueur à leur émission. Si elles sont indexées par rapport à un indice d'inflation, il n'en est pas tenu compte dans la détermination de cette valeur actualisée. S'il est fait recours à un instrument financier dérivé de couverture, le taux d'intérêt du marché pour cet instrument servira de taux de référence pour calculer la valeur de marché des créances concernées à la clôture de chaque période comptable. Dans ce cas, le profit total non réalisé généré par la valorisation à la valeur de marché de la créance est limité à la perte non réalisée résultant de la valorisation à la valeur de marché (voir point D.1.) de l'instrument de couverture. A l'inverse, toute perte non réalisée générée par la créance sera intégralement enregistrée dans le compte de résultats.

K. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

L. Capitaux propres

I Actions ordinaires

Les actions ordinaires sont classifiées en capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont classifiés en déduction, nets d'impôts, des montants récoltés.

II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

Le capital relatif aux actions privilégiées et aux obligations remboursables en actions est classifié en capitaux propres s'il satisfait à la définition d'un instrument de capitaux propres selon IAS 32.

III Rachat d'actions

Lorsque Cofinimmo procède au rachat de ses propres actions, le montant payé, en ce inclus les coûts directement attribuables, est reconnu comme une variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont présentées en déduction des rubriques ' Capital ' et ' Prime d'émission '. Le produit résultant de ventes d'actions propres est directement inclus dans les capitaux propres sans impact sur le compte de résultats.

IV Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

M. Autres passifs financiers non courants

Les « autres passifs financiers non courants » comprennent principalement la juste valeur des instruments financiers dérivés souscrits par Cofinimmo. Par ailleurs, Cofinimmo peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisée à sa juste valeur au passif du bilan sur la ligne « Autres passifs financiers non courants ».

N. Avantages au personnel

Les cotisations versées en vertu des régimes de retraite à cotisation définies sont comptabilisées comme une charge lorsque les employés ont rendu les services leur donnant droits à ces cotisations.

En Belgique, certains régimes de retraite basés sur des cotisations définies font l'objet d'un rendement minimum légalement garanti par l'employeur et sont donc qualifiés de régimes de retraite à prestations définies (voir note 10).

En ce qui concerne les régimes de retraite à prestations définies, le coût des prestations est déterminé au moyen de la méthode des unités de crédit projetées et des évaluations actuarielles sont effectuées à la fin de chaque période annuelle. Les réévaluations, comprenant les écarts actuariels et le rendement des actifs de régime (en excluant les intérêts) sont immédiatement comptabilisées dans l'état de la situation financière et un débit ou un crédit est porté dans les autres éléments du résultat global au cours de l'exercice où elles surviennent. Les réévaluations portées dans les autres éléments du résultat global sont immédiatement comptabilisées dans les résultats non distribués et ne seront pas reclassées en résultat net.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat net dans la période au cours de laquelle survient une modification du régime.

Le calcul des intérêts nets se fait en multipliant le passif net au titre de prestations définies au début de la période par le taux d'actualisation.

Les coûts des prestations définies sont classés dans les catégories suivantes:

- Coût des services (coût des services rendus au cours de la période, coût des services passés ainsi que profits et pertes découlant de réductions et de liquidations),

- intérêts nets (charges),

- réévaluations

La Société présente les deux premières composantes du coût des prestations définies en résultat net au poste ' Frais de personnel '.

L'obligation au titre des prestations de retraite comptabilisée dans l'état de la situation financière représente le montant réel du déficit des régimes à prestations définies de Cofinimmo.

O. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand Cofinimmo a une obligation légale ou contractuelle résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché, et le cas échéant reflétant le risque spécifique du passif.

P. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût amorti.

Q. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation comprennent les revenus des baux d'immeubles et les revenus des services immobiliers.

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux soient conclus qui prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas le montant total du loyer contractuel à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire est reconnu en compte de résultats (rubrique 'Revenus locatifs') pro rata temporis sur la durée du bail courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuite locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. Il s'ensuit que, dans un premier temps, un compte de régularisation actif est débité en début de bail correspondant aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) pro mérités mais non échus.

Lorsque les experts immobiliers procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flow futur actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent le compte de régularisation dont il est question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers pro mérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total de bilan et les capitaux propres, le montant figurant en compte de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas sans cette extourne.

Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (et donc le résultat net des activités clés du format analytique) reflète les loyers étalés sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater et au fur et à mesure de leur encaissement.

Les concessions accordées aux locataires sont, quant à elles, prises en charge sur la durée ferme du bail. Il s'agit d'incentives consistant en la prise en charge par le propriétaire de certains frais incombant normalement au locataire, tels que, par exemple, des coûts d'aménagement de surfaces privatives.

R. Charges d'exploitation

I Coût des services

Les coûts des services payés, y compris ceux pris en charge pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

II Travaux réalisés dans les immeubles

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de trois manières, selon le type de travaux concernés :

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières ;
- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes. Après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné là où il n'en existait pas.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets. Les dépenses capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les coûts internes, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction.

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de Transaction.

Les commissions relatives à des locations immobilières sont enregistrées en dépenses courantes de l'année dans la rubrique des frais commerciaux.

Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis. Ces coûts sont aussi considérés comme faisant partie du coût d'acquisition lorsque cette dernière est effectuée dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisé.

Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

IV Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, ainsi que les profits et pertes sur les instruments de couverture qui sont enregistrés en compte de résultats (voir point D).

Les revenus d'intérêts sont reconnus dans le compte de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent sur base du rendement effectif de l'actif.

Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultats à la date où le dividende est déclaré.

S. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres. L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

T. Exit Tax

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge non SIR comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à la valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

U. Option sur actions

Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui sont versés aux employés et membres du Comité de Direction sont évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution. Voir note 41

V. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

I Juste valeur du portefeuille immobilier

Le patrimoine de la Société est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Cette valorisation d'experts immobiliers externes à la société a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts immobiliers, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts immobiliers dans les comptes de la société. Voir note 19.

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers de Cofinimmo est calculée sur base des valeurs de marchés dans le système Bloomberg¹. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts importants sont analysés. (plus de détails sont fournis dans la note 22).

¹ Les données fournies par Bloomberg résultent d'observations de prix relatives à des transactions effectives et de l'application à ces observations de modèles de valorisation développés dans la littérature scientifique (www.bloomberg.com)

III Juste valeur des participations

Les participations sont évaluées à leur juste valeur. Celle-ci est déterminée par une revue des capitaux propres des différentes filiales en tenant compte des plus ou moins-values sur immeubles et éventuellement des exit tax.

Note 3 - Gestion du risque opérationnel

Par risque opérationnel, Cofinimmo entend celui de pertes dues à une inadéquation des procédures ou à une défaillance de gestion.

La Société gère activement sa base de clients afin de minimiser des vacances locatives et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. L'équipe en charge de la gestion des immeubles est responsable du traitement rapide des plaintes des locataires et l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec eux afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils expriment le besoin de plus ou moins d'espace. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, car ce prix dépend des conditions de marché. La majorité des contrats de location incluent une clause d'indexation annuelle des loyers. Avant d'accepter un nouveau client, une analyse du risque de crédit est demandée à une agence de rating externe. Une avance ou une garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public.

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et les taxes qui incombent à Cofinimmo mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,06% du chiffre d'affaires total sur la période 2006-2018. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives, surtout dans le secteur des bureaux. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

Les coûts opérationnels directs dépendent, quant à eux, essentiellement de deux facteurs :

- l'âge et la qualité des immeubles, qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation ; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée ;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureau et la rotation des locataires qui déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Les immeubles de santé ainsi que les immeubles des réseaux de distribution sont quasiment occupés à 100%. Les premiers sont loués à des groupes opérateurs dont la situation de solvabilité est analysée annuellement. Les seconds le sont à des entreprises de grande taille. Les scénarios de relocation ou de reconversion à l'issue du bail sont analysés avec prudence et préparés en temps utile. Les plus petits immeubles inclus dans les réseaux de distribution sont vendus lorsque le locataire les libère.

Les projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe de gestion de projets de la société avec pour objectif de les terminer dans le temps et le budget impartis. Pour les projets les plus importants, Cofinimmo fait appel à des sociétés externes spécialisées dans la gestion de projets.

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1.492,36 millions EUR¹ par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1.175,29 millions EUR au 31.12.2018, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage. (La gestion du risque financier de la Société est détaillée dans la note 22).

¹ Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement, ni celles relatives aux contrats de location-financement.

Note 4 - Information sectorielle

COMPTES DE RESULTATS

| | Bureaux | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|------------------------|----------------|----------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| | Bruxelles CBD | | Bruxelles Décentralisé | | Bruxelles Périphérie | | Anvers | | Autres régions | |
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Revenus locatifs | 24.670 | 14.244 | 18.004 | 32.139 | 8.618 | 8.323 | 4.884 | 4.775 | 7.049 | 7.017 |
| Résultat immobilier après frais directs des immeubles | 20.525 | 21.575 | 15.840 | 24.702 | 6.763 | 6.246 | 4.294 | 4.246 | 7.659 | 7.372 |
| Frais de gestion immobilière | | | | | | | | | | |
| Frais généraux de la société | | | | | | | | | | |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 26.999 | | | | | 430 | 500 | 151 | | |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 10.311 | 43.057 | -21.300 | -47.419 | -5.979 | -7.937 | -592 | 138 | 598 | 4.183 |
| Autres résultats sur portefeuille | | | | | | | | | | |
| Résultat d'exploitation | 57.835 | 64.632 | -5.460 | -22.717 | 784 | -1.261 | 4.202 | 4.535 | 8.257 | 11.555 |
| Résultat financier | | | | | | | | | | |
| Impôts | | | | | | | | | | |
| RESULTAT NET | 57.835 | 64.632 | -5.460 | -22.717 | 784 | -1.261 | 4.202 | 4.535 | 8.257 | 11.555 |

BILAN

| | | | | | | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Actif | | | | | | | | | | |
| Immeubles de placement | 470.296 | 544.217 | 385.569 | 438.839 | 120.782 | 125.677 | 66.688 | 67.378 | 121.517 | 120.110 |
| Actifs détenus en vue de la vente | | | 33.663 | | | | | | | |
| Autres actifs | | | | | | | | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF | 470.296 | 544.217 | 419.232 | 438.839 | 120.782 | 125.677 | 66.688 | 67.378 | 121.517 | 120.110 |
| Passif | | | | | | | | | | |
| Capitaux propres | | | | | | | | | | |
| Autres passifs | | | | | | | | | | |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

COMPTES DE RESULTATS

| | Autres | | Maisons de repos | | | | Montants non affectés | | Total | |
|--|--------------|--------------|------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2018 | 2017 | France | | Belgique | | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| | | | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | | | | |
| Revenus locatifs | 1.883 | 1.814 | 6.696 | 6.598 | 49.440 | 47.248 | 86 | 83 | 121.331 | 122.240 |
| Résultat immobilier après frais directs des immeubles | 1.873 | 1.756 | 6.695 | 6.578 | 49.354 | 46.706 | -29 | 481 | 112.974 | 119.662 |
| Frais de gestion immobilière | | | | | | | -12.170 | -13.488 | -12.170 | -13.488 |
| Frais généraux de la société | | | | | | | -5.216 | -5.781 | -5.216 | -5.781 |
| Résultat sur ventes | | | | | | | | 259 | 27.500 | 824 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 45 | 3.036 | -7.320 | 779 | 12.457 | 21.994 | | | -11.777 | 17.833 |
| Autres résultats sur portefeuille | | | | | | | -2.639 | -1.372 | -2.639 | -1.372 |
| Résultat d'exploitation | 1.918 | 4.792 | -625 | 7.357 | 61.811 | 68.684 | -20.054 | -19.901 | 108.672 | 117.678 |
| Résultat financier | | | | | | | 37.548 | 6.639 | 37.548 | 6.639 |
| Impôts | | | | | | | -1.035 | -3.261 | -1.035 | -3.261 |
| RESULTAT NET | 1.918 | 4.792 | -625 | 7.357 | 61.811 | 68.684 | 16.460 | -16.523 | 145.186 | 121.056 |

BILAN

| | | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Actif | | | | | | | | | | |
| Immeubles de placement | 32.062 | 31.830 | 105.600 | 112.920 | 836.937 | 814.112 | | | 2.139.453 | 2.255.085 |
| Actifs détenus en vue de la vente | | | | | | | | | 33.663 | 0 |
| Autres actifs | | | | | | | 1.600.933 | 1.278.473 | 1.600.933 | 1.278.473 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 32.062 | 31.830 | 105.600 | 112.920 | 836.937 | 814.112 | 1.600.933 | 1.278.473 | 3.774.049 | 3.533.558 |
| Passif | | | | | | | | | | |
| Capitaux propres | | | | | | | 2.082.163 | 1.903.159 | 2.082.163 | 1.903.159 |
| Autres passifs | | | | | | | 1.691.886 | 1.630.399 | 1.691.886 | 1.630.399 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.774.049 | 3.533.558 | 3.774.049 | 3.533.558 |

Note 5 - Revenus locatifs et charges relatives à la location (x 1000 EUR)

| (x 1000 EUR) | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Revenus locatifs | 121.331 | 122.240 |
| Loyers | 125.036 | 126.790 |
| Revenu potentiel brut ¹ | 136.789 | 138.140 |
| Vacance locative ² | -11.753 | -11.350 |
| Gratuités locatives | -3.289 | -4.115 |
| Concessions accordées aux locataires | -593 | -859 |
| Indemnités de rupture anticipée de bail ³ | 178 | 424 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés | 8.815 | 12.473 |
| Charges relatives à la location | -381 | -247 |
| Loyers à payer sur locaux pris en location | -288 | -283 |
| Réductions de valeur sur créances commerciales | -94 | 35 |
| Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | 0 | 1 |
| TOTAL | 129.765 | 134.466 |

¹Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides

²La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants

³Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

Sauf rare exception, les baux conclus par la Société prévoient une indexation.

La Société loue ses immeubles de placement en vertu de contrats de location simple et de contrat de location-financement. Seuls les produits des contrats de location simple apparaissent dans les revenus locatifs.

Le montant sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' représente la différence entre la valeur actualisée (au taux convenu lors de la cession), au début et à la fin de l'année, des loyers futurs (indexés au taux convenu lors de la cession) des baux dont les créances ont été cédées. La reprise par le compte de résultats permet une reconstitution graduelle de la valeur initiale des immeubles concernés à la fin du bail. Il s'agit d'un poste de revenu sans effet de trésorerie et récurrent. (Voir Note 2 : 'Méthodes comptables significatives, G Immeubles loués pour de longues périodes, III Cessions de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement)

La variation de la juste valeur de ces immeubles est déterminée par l'expert immobilier indépendant et est reprise en perte ou profit dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans la proportion indiquée en Note 2. Il s'agit cette fois d'un poste non récurrent, car dépendant des hypothèses de l'expert sur les conditions du marché immobilier.

Revenus locatifs totaux

Lorsqu'un contrat de location qualifie de location-financement, l'immeuble est considéré comme cédé et la Société reconnaît en lieu et place une créance de location-financement. Les paiements reçus des contrats de location-financement sont répartis entre la partie "capital" et la partie "intérêts" : l'élément de capital est porté au bilan en déduction de la créance de location-financement détenue par la Société et les intérêts sont portés en compte de résultats. Par conséquent, seule la partie des loyers relative aux intérêts transite par le compte de résultats.

Revenus totaux générés par les immeubles appartenant de la Société en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Revenus locatifs des contrats de location simple | 121.331 | 122.240 |
| Produits d'intérêt des contrats de location-financement | 4.584 | 4.471 |
| Composante « capital » des contrats de location-financement | 16.872 | 10.246 |
| TOTAL | 142.788 | 136.957 |

Montant total des loyers minimaux futurs en vertu de contrats de location simple non résiliables et de contrats de location-financement en vigueur au 31.12 (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Location simple | 1.247.842 | 1.325.316 |
| à moins d'un an | 129.706 | 126.375 |
| à plus d'un an mais à moins de cinq ans | 293.113 | 301.930 |
| à plus de cinq ans | 825.023 | 897.011 |
| Location-financement | 93.832 | 76.884 |
| à moins d'un an | 1.625 | 1.551 |
| à plus d'un an mais à moins de cinq ans | 25.460 | 26.336 |
| à plus de cinq ans | 66.745 | 48.997 |
| TOTAL | 1.341.673 | 1.402.200 |

Note 6 - Frais nets de redécoration (x 1000 EUR) ¹

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail ² | 2.135 | 3.635 |
| Récupération de charges immobilières | 6 | -126 |
| TOTAL | 2.141 | 3.509 |

¹ Selon l'annexe C de l'arrêté Royal du 13 juillet 2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'

² En 2017, les frais de remise en état net d'indemnité pour dégâts locatifs provenaient principalement des travaux de remise en état réalisés dans l'immeuble de bureaux Bourget 42 après le départ d'IBM fin 2016.

Note 7 - Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 15.575 | 17.277 |
| Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire | 249 | 199 |
| Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués | 15.326 | 17.078 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -20.774 | -19.930 |
| Charges locatives exposées par le propriétaire | -374 | -327 |
| Précomptes et taxes sur immeubles loués | -20.400 | -19.603 |
| TOTAL | -5.199 | -2.653 |

Les clauses des contrats de location prévoient habituellement que ces charges et taxes soient supportées par les locataires via une refacturation par le propriétaire. Cependant, un certain nombre de contrats de location de la Société prévoit que des taxes ou des charges restent à supporter par le propriétaire.

Note 8 - Frais techniques (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Frais techniques récurrents | 3.883 | 2.655 |
| Réparations | 3.558 | 2.325 |
| Primes d'assurance | 325 | 330 |
| Frais techniques non récurrents | 347 | 558 |
| Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...) ¹ | 418 | 556 |
| Sinistres | -71 | 2 |
| Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres | -293 | -243 |
| Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance | 222 | 245 |
| TOTAL | 4.230 | 3.213 |

¹ A l'exception des dépenses capitalisées

Note 9 - Frais commerciaux (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Commissions d'agence | 530 | 430 |
| Publicité | 77 | 90 |
| Honoraires divers et autres experts | 366 | 242 |
| TOTAL | 973 | 763 |

Note 10 - Frais de gestion (x 1000 EUR)

Les frais de gestion sont classifiés selon qu'ils se rapportent ou non à la gestion du patrimoine.

Frais de gestion immobilière

Ces frais comprennent les coûts du personnel responsable de cette activité, les coûts opérationnels du siège de la société et les honoraires payés à des tiers. Les honoraires de gérance collectés auprès des locataires et couvrant partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles sont déduits. La gestion du patrimoine est réalisée en interne.

Frais généraux de la société

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique cotée en Bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'études relatifs au développement de la Société sont également repris dans cette catégorie.

Les charges internes de gestion d'immeubles et les frais généraux de la société se divisent comme suit :

| | Frais de gestion immobilière | | Frais généraux de la société | | TOTAL | |
|--|------------------------------|---------------|------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| (x 1000 EUR) | | | | | | |
| Charges du siège | 1.536 | 1.584 | 658 | 679 | 2.194 | 2.263 |
| Honoraires payés à des tiers | 1.331 | 1.239 | 570 | 531 | 1.901 | 1.770 |
| Récurrents | 1.086 | 727 | 465 | 312 | 1.551 | 1.039 |
| Non récurrents | 245 | 512 | 105 | 219 | 350 | 731 |
| Relations publiques, communication et publicité | 442 | 429 | 190 | 185 | 631 | 614 |
| Frais de personnel | 7.711 | 9.101 | 3.305 | 3.901 | 11.017 | 13.002 |
| Salaires | 5.266 | 6.645 | 2.257 | 2.848 | 7.523 | 9.493 |
| Sécurité sociale | 1.441 | 1.511 | 618 | 648 | 2.059 | 2.159 |
| Pensions et autres allocations | 1.004 | 945 | 430 | 405 | 1.434 | 1.350 |
| Taxes et redevances | 1.150 | 1.134 | 492 | 486 | 1.643 | 1.620 |
| TOTAL | 12.170 | 13.488 | 5.216 | 5.781 | 17.386 | 19.269 |

Les honoraires des experts immobiliers se sont élevés à 783.085 EUR pour l'année 2018 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

Assurance groupe

L'assurance groupe souscrite par Cofinimmo au profit de ses collaborateurs et des membres de sa Direction, a pour but de constituer les prestations suivantes :

- paiement d'un capital 'vie' en faveur de l'affilié en cas de vie à la date de la mise à la retraite;
- paiement d'un capital 'décès' en cas de décès avant la mise à la retraite, en faveur des bénéficiaires de l'affilié;
- versement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie de longue durée autre que professionnelle;
- exonération des primes dans les mêmes cas.

Afin de protéger les travailleurs, la loi du 18.12.2015 visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite prévoit pour les collaborateurs de Cofinimmo qu'un rendement minimum doit être garanti sur la partie 'vie' des primes

Ce rendement minimum était de 3,75% des primes brutes (HT) pour les cotisations personnelles et de 3,25% des primes brutes (HT) pour les cotisations patronales jusqu'au 31.12.2015. A partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75%.

Le taux garanti par l'assureur est de 0,1%. Cofinimmo doit, dès lors, couvrir une partie des taux garantis par la Loi. Elle doit le cas échéant réserver des montants complémentaires pour atteindre les rendements garantis pour les services passés.

Emoluments du Commissaire

Les émoluments fixes du Commissaire Deloitte, Réviseurs d'entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires de Cofinimmo se sont élevés à 108.035 EUR (Hors TVA). Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte Réviseurs d'Entreprises ont atteint 131.100 (hors TVA) durant l'exercice et sont relatifs à des missions légales et autres assistances, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des « 70 % (art. 133/2, § 1 C. Soc.) » pour l'année 2018.

| (x 1000 EUR) | 2018 | 2017 |
|--|------------|------------|
| Émoluments du Commissaire | 239 | 143 |
| Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire | 108 | 105 |
| Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société | 131 | 37 |
| Autres missions d'attestation | 70 | 11 |
| Autres missions extérieures à la mission révisoriale | 61 | 26 |
| Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié | 17 | 10 |
| Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société | 17 | 10 |
| Autres missions d'attestation | 17 | 0 |
| Missions de conseils fiscaux | 0 | 10 |
| Autres missions extérieures à la mission révisoriale | 0 | 0 |
| TOTAL | 256 | 153 |

Note 11 - Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers

(x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|------------|
| <u>Vente d'immeubles de placement</u> | | |
| Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction) | 360.956 | 2.039 |
| Valeur comptable des immeubles vendus | -333.456 | -1.474 |
| Juste valeur des actifs cédés | -341.792 | -1.511 |
| Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | 8.336 | 37 |
| SOUS-TOTAL | 27.500 | 565 |
| <u>Vente d'autres actifs non financiers</u> | | |
| Ventes nettes d'autres actifs non financiers | 0 | 259 |
| Autres | 0 | 0 |
| SOUS-TOTAL | 0 | 259 |
| TOTAL | 27.500 | 824 |

Les ventes d'immeubles de placement concernent l'ensemble des secteurs.

Note 12 - Variation de la juste valeur des immeubles de placement (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|---------------|
| Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement | 38.479 | 91.199 |
| Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement | -50.256 | -73.366 |
| TOTAL | -11.777 | 17.833 |

La ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles est présentée en Note 20.

Note 13 - Revenus financiers (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| Redevances de location-financement et similaires | 4.584 | 4.471 |
| Plus-values nettes réalisées sur vente de créances location-financement & similaires ¹ | 3.342 | 0 |
| Intérêts et dividendes perçus | 41.532 | 38.369 |
| Autres | 5 | 4 |
| TOTAL | 49.463 | 42.844 |

¹ Ce montant comprend principalement la reprise d'une provision de maintenance relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II, une provision qui devient superflue à la suite de la signature de l'emphytéose sur ces immeubles (élément non récurrent. Cette provision avait été comptabilisée dans le résultat financier au moment de la vente de créances

Note 14 - Charges d'intérêt nettes (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Intérêts nominaux sur emprunts | 14.368 | 15.906 |
| Emprunts bilatéraux - taux flottant | 2.645 | 2.834 |
| Billets de trésorerie - taux flottant | 309 | 547 |
| Obligations - taux fixe ¹ | 10.992 | 12.102 |
| Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe | 11 | 12 |
| Obligations convertibles | 411 | 411 |
| Reconstitution du nominal des dettes financières, (arrangement fees) | 792 | 802 |
| Charges résultant d'instruments de couverture autorisés | 8.191 | 3.421 |
| Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | 8.191 | 3.421 |
| Produits résultant d'instruments de couverture autorisés | 0 | 0 |
| Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | 0 | 0 |
| Autres charges d'intérêts ² | 2.293 | 2.430 |
| TOTAL | 25.644 | 22.559 |

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,90% (2017 : 1,95%). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,17%. Ce pourcentage peut être éclaté entre 0,19% qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur et 1,33% qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti. ³

Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée, les instruments encore utilisés à des fins de couverture de taux d'intérêts n'étant plus désignés comptablement comme tels, mais plutôt comme instruments détenus à des fins de transaction (voir note 2, D III)

¹La diminution des intérêts nominaux sur les obligations à taux fixe provient de la maturité d'une obligation de 50 millions EUR au 4^{ème} trimestre de 2017.

²Ils'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

³Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2018 : 17.042 KEUR/2017: 18.727 KEUR) se composent des « Autres charges d'intérêts », de la « reconstitution du nominal des dettes financières » ainsi que des « intérêts nominaux sur emprunts » (à l'exception des « Obligations convertibles). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2018 : 8.602 KEUR/2017 : 3.832 KEUR) se composent des « charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés » ainsi que des obligations convertibles.

Note 15 - Autres charges financières (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Frais bancaires et autres commissions | 302 | 288 |
| Intérêts sur avances intergroupes | 150 | 545 |
| Autres | 11 | 10 |
| TOTAL | 463 | 843 |

Note 16 - Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|----------------|
| Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée | 1.454 | -11.444 |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée | 0 | -163 |
| Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque de couverture a pris fin | 1.454 | -11.281 |
| Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée | -8.081 | 7.055 |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée | -6.292 | 8.330 |
| Obligations convertibles | -1.789 | -1.275 |
| Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers | 20.819 | -8.333 |
| Variations négatives sur valeurs mobilières | -9.226 | -23.981 |
| Variations positives sur valeurs mobilières | 30.045 | 15.648 |
| Autres | 0 | -81 |
| TOTAL | 14.192 | -12.803 |

L'impact du recyclage en compte de résultats des instruments financiers de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin (1.454 KEUR) correspond à un montant différé en capitaux propres en 2017 (578 KEUR) ainsi qu'au résultat positif de l'annulation de deux options de vente d'une devise étrangère en Euro (876 KEUR).

Pour 2017, cet impact résultait de l'annulation en 2015 d'options FLOOR pour un montant de 400 millions EUR. Ces options s'étendaient jusqu'à la fin de l'année 2017. Cette opération entraîne une baisse des charges d'intérêt dans les années futures. Le coût total de la restructuration s'est élevé en 2015 à 32 millions EUR.

Note 17 - Impôts sur le résultat (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| Résultat avant impôts | 146.220 | 124.317 |
| Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR | -146.220 | -124.317 |
| Résultat imposable lié aux dépenses non admises | 4.553 | 4.184 |
| Impôt au taux de 29,58 % (2017 : 33,99%) | 1.347 | 1.422 |
| Autres | -312 | 1.839 |
| TOTAL | 1.035 | 3.261 |

Les dépenses non admises comprennent essentiellement la taxe sur les surfaces de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale.

Note 18 - Résultat par action (en €)

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Résultat net des activités clés attribuable aux actions ordinaires et privilégiées | 132.101 | 103.771 |
| Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées | 13.084 | 17.285 |
| Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées | 145.186 | 121.056 |
| Résultat net de la période | 145.186 | 121.056 |

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période ¹ | 22.133.963 | 21.308.702 |
| Résultat net des activités clés par action | 5,97 | 4,87 |
| Résultat sur portefeuille par action | 0,59 | 0,81 |
| Résultat net par action | 6.56 | 5.68 |

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et privilégiées de 132 101 KEUR (2017 : 103 771 KEUR) / 145 186 KEUR (2017 : 121 056 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2018 de 22 952 901 (2017 : 21 308 702).

¹ Tenant compte de la jouissance dans le résultat de l'exercice 2018 des nouvelles actions ordinaires créées suite à l'augmentation de capital du 02.07.2018 qu'à partir de cette date.

Dividende par action (en €)

| | Exercice 2018 A payer en 2019 | Exercice 2017 Payé en 2018 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants | 117.986.535 | 113.438.650 |
| Dividendes bruts par action ordinaire | 5,50 | 5,50 |
| Dividendes nets par action ordinaire | 3,85 | 3,85 |
| | | |
| Dividendes bruts attribuables aux actionnaires privilégiés | 4.345.206 | 4.353.850 |
| Dividendes bruts par action privilégiée | 6,37 | 6,37 |
| Dividendes nets par action privilégiée | 4,459 | 4,459 |

Un dividende brut au titre de l'exercice 2018 pour les actions ordinaires de 5,50 EUR par action (dividende net par action de 3.85 EUR), représentant un dividende total de 117 986 535,36 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2018 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 22 270 765¹.

Le dividende brut pour les nouvelles actions ordinaires créées suite à l'augmentation de capital du 02.07.2018 s'élève à 2,76 EUR (net 1,932 EUR), ce qui représente le dividende de la période allant du 02.07.2018 au 31.12.2018.

Le Conseil d'Administration propose de suspendre le droit au dividende de 34.350 actions ordinaires propres encore détenues par Cofinimmo dans le cadre de son plan d'options sur actions et d'annuler le droit au dividende des 5.997 actions propres restantes.

Un dividende brut au titre de l'exercice 2018 pour les actions privilégiées de 6,37 EUR par action (dividende net par action de 4,459 EUR), représentant un dividende total de 4.345.206,32 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019. Le nombre d'actions privilégiées bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2018 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 682.136.

Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30% (précédemment 27%). La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires de dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

¹ 20.628.391 actions ordinaires ayant jouissance de l'entièreté du résultat de l'exercice 2018, et 1.642.374 nouvelles actions ordinaires créées dans le cadre de l'augmentation de capital du 02.07.2018 et n'ayant jouissance dans le résultat de l'exercice 2018 qu'à partir de cette date.

Actions

| | Actions ordinaires | | Actions privilégiées convertibles | | TOTAL | |
|---|--------------------|------------|-----------------------------------|---------|------------|------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| (en nombre) | | | | | | |
| Nombre d'actions (A) | | | | | | |
| AU 01.01 | 20.667.381 | 20.345.637 | 683.493 | 685.553 | 21.350.874 | 21.031.190 |
| Augmentation de capital | 1.642.374 | 319.684 | | 0 | 1.642.374 | 319.684 |
| Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires | 1.357 | 2.060 | -1.357 | -2.060 | 0 | 0 |
| Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires | | 0 | | | 0 | 0 |
| AU 31.12 | 22.311.112 | 20.667.381 | 682.136 | 683.493 | 22.993.248 | 21.350.874 |

| Actions propres détenues par le Cofinimmo (B) | | | | | | |
|---|--------|--------|------|------|--------|--------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| AU 01.01 | 42.172 | 44.864 | 0 | | 42.172 | 44.864 |
| Actions propres (vendues/acquises) - net | -1.825 | -2.692 | | | -1.825 | -2.692 |
| AU 31.12 | 40.347 | 42.172 | 0 | 0 | 40.347 | 42.172 |

| Nombre d'actions en circulation (A-B) | | | | | | |
|--|------------|------------|---------|---------|------------|------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| AU 01.01 | 20.625.209 | 20.300.773 | 683.493 | 685.553 | 21.308.702 | 20.986.326 |
| Augmentation de capital | 1.642.374 | 319.684 | | | 1.642.374 | 319.684 |
| Actions propres (vendues/acquises) – net | 1.825 | 2.692 | | | 1.825 | 2.692 |
| AU 31.12 | 22.270.765 | 20.625.209 | 682.136 | 683.493 | 22.952.901 | 21.308.702 |

Catégories d'actions

Cofinimmo SA a émis 2 catégories d'actions :

Actions ordinaires : Les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des Assemblées Générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2018. Les actions ordinaires sont cotées sur Euronext Brussels.

Actions privilégiées convertibles : les actions privilégiées ont été émises en 2004 en deux séries distinctes qui présentent toutes deux les caractéristiques principales suivantes :

- droit prioritaire à un dividende annuel brut fixe de 6,37 EUR par action, plafonné à ce montant et non cumulatif ;
- droit prioritaire en cas de liquidation à une distribution égale au prix d'émission de ces actions, plafonné à ce montant ;
- option pour le détenteur de convertir ses actions privilégiées en actions ordinaires à partir du cinquième anniversaire de leur date d'émission (01.05.2009), dans le rapport d'une action ordinaire pour une action privilégiée ;
- option pour un tiers désigné par Cofinimmo (par exemple une de ses filiales) d'acheter en espèces et à leur prix d'émission, à partir du 15e anniversaire de leur émission (2019), les actions privilégiées qui n'ont pas encore été converties ;
- les actions privilégiées sont nominatives et cotées sur le Euronext Brussels et donnent un droit de vote identique à celui des actions ordinaires.

La première série d'actions privilégiées a été émise à 107,89 EUR et la deuxième à 104,40 EUR par action. Le pair comptable des 2 séries est de 53,33 EUR par action.

Actions détenues par Cofinimmo : au 31.12.2018, Cofinimmo détenait 40.347 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2017 : 42.172)

Conformément à la Loi du 14.12.2005 portant sur la suppression des titres au porteur, telle que modifiée par la Loi du 21.12.2013, la société a procédé à la vente des titres physiques encore en circulation et a reçu un rapport de son Commissaire attestant de la conformité de la procédure mise en œuvre pour cette vente.

Capital autorisé

Au 31.12.2017, le montant du capital autorisé était de 1.038.987.469,05 EUR concernant les augmentations de capital visées au point 1°) ci-dessous et de 207.868.580,40 EUR conformément au point 2°) ci-dessous

En date du 01.02.2017, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'autoriser le Conseil d'Administration d'augmenter le capital social de la Société en application des Articles 603 et suivants du Code des Sociétés, en une ou plusieurs fois, pour une durée de cinq ans à dater de la publication du 17.02.2017 aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette Assemblée, à concurrence d'un montant maximal

1/ 1.127.000.000,00 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces :

- Soit avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des sociétés ;
- Soit incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1 de la loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ;

2/ 225.000.000,00 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point 1 ci-dessus.

Étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1 127 000 000,00 EUR au total.

Note 19 - Immeubles de placement (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Immeubles disponibles à la location | 2.034.925 | 2.074.040 |
| Projets de développement | 97.175 | 172.293 |
| Immobilisations à usage propre | 7.352 | 8.752 |
| TOTAL | 2.139.452 | 2.255.085 |

| Immeubles disponibles à la location | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Au 01.01 | 2.074.040 | 2.093.900 |
| Dépenses capitalisées | 9.123 | 9.769 |
| Acquisitions | 228.827 | 9.432 |
| Transferts de/(à) Projets de développement | 79.652 | -57.771 |
| Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente | -33.663 | 0 |
| Ventes/cessions (JV des actifs vendus/Cédés) | -333.356 | 2 |
| Reprise de loyers cédés | 8.815 | 12.473 |
| Augmentation(diminution) de la juste valeur | 1.487 | 6.234 |
| Au 31.12 | 2.034.925 | 2.074.040 |

| Projets de développement | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Au 01.01 | 172.293 | 53.792 |
| Investissements | 15.594 | 48.905 |
| Acquisitions | 60 | -1 |
| Transferts de/(à) Immeubles disponibles à la location | -79.652 | 57.771 |
| Ventes/cessions (JV des actifs vendus/Cédés) | -100 | -1.474 |
| Reprise de loyers cédés | 0 | 0 |
| Augmentation(diminution) de la juste valeur | -11.020 | 13.298 |
| Au 31.12 | 97.175 | 172.293 |

| Immobilisations à usage propre | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| Au 01.01 | 8.752 | 8.995 |
| Investissements | 0 | -6 |
| Augmentation(diminution) de la juste valeur | -1.400 | -237 |
| Au 31.12 | 7.352 | 8.752 |

Juste valeur des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés en juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40. Cette juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle a été estimée par les experts indépendants par une approche en deux étapes.

Dans une première étape, les experts déterminent la valeur d'investissement de chaque immeuble (voir méthodes ci-dessous).

Dans une seconde étape, les experts déduisent de cette valeur d'investissement, un montant estimé de frais de transaction que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés (droits de mutation) est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

En Belgique, le transfert de propriété est en principe soumis à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant des droits à payer, ne sont connus que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

L'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprend principalement :

- Contrat de vente pour biens immobiliers : 12,5% pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 10% pour des biens situés en Région Flamande ;
- Vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0% à 8,0% selon les Régions ;
- Contrat d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose : 2,0%
- Contrat de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (par exemple, une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- Apport en nature de biens immobiliers contre émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- Contrat de vente d'action d'une société immobilière : absence de droits ;
- Fusion, scission et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Historiquement, c'est en janvier 2006 qu'il a été demandé aux experts immobiliers indépendants (Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim et Troostwijk-Roux) qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables.

Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5 %.

Au cours de l'année 2016, ces mêmes experts immobiliers indépendant ont réévalué de manière approfondie ce pourcentage sur base des transactions récentes. Suite à cette réévaluation, celui-ci a été maintenu à 2,5%.

Pour les transactions portant sur des immeubles situés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions EUR, il y a lieu de tenir compte de frais de transaction de 10,0 % à 12,5 % selon les Régions où ces immeubles sont situés

En date du 01.01.2004 (date de la première application des normes IAS/IFRS) les frais de transaction déduits de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élevaient à 45,5 millions EUR, montant qui a été porté dans une rubrique distincte des capitaux propres intitulée ' Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement'.

La déduction de 2,5% a été appliquée aux acquisitions d'immeubles postérieures. Au 31.12.2018, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 57,94 millions EUR ou 2,52 EUR par action.

Les droits de mutation appliqués aux immeubles sis en France pour les transactions portant sur l'immobilier de santé s'élèvent à 6,20% ou 6,90% en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs et de 1,80% pour les actifs datant de moins de 5 années. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60% pour les actifs localisés en Ile de France.

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles ainsi que les données de marché disponibles ont été examinées.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles de la société, est de niveau 3 et cela pour l'ensemble du portefeuille.

(x 1000 EUR)

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Catégorie d'actifs¹ | Niveau 3 | Niveau 3 |
| Bureaux | 1 168 472 | 1 299 654 |
| Anvers | 66 274 | 66 900 |
| Bruxelles CBD | 437 386 | 442 158 |
| Bruxelles Décentralisé | 342 519 | 387 448 |
| Bruxelles Périphérie/Satellites | 120 359 | 125 298 |
| Autres Régions | 121 517 | 120 110 |
| Bureaux en développement | 80 417 | 157 741 |
| Immobilier de santé | 942 536 | 927 032 |
| Belgique | 823 796 | 802 991 |
| France | 105 600 | 112 920 |
| Immobilier de santé en développement | 13 140 | 11 121 |
| Autres | 28 444 | 28 399 |
| Autres | 28 444 | 28 399 |
| Total | 2 139 453 | 2 255 085 |

¹La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

Niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs

Niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1

Niveau 3: données non observables

Techniques de valorisation utilisées

Basé sur une approche multi-critères, les techniques de valorisation utilisées par les experts immobiliers sont les suivantes :

Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

Cette méthode consiste à capitaliser la Valeur Locative Estimée de la propriété en utilisant un taux de capitalisation (' yield ') en ligne avec le marché immobilier. Le choix du taux de capitalisation utilisé est lié aux taux de capitalisation pratiqués dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien, de la qualité des immeubles et de celle du locataire à la date de valorisation. Les taux correspondent au taux anticipé des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La détermination de la valeur locative estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, du nombre de lits pour les établissements de santé et, si disponibles, des données financières (EBITDAR) du locataire.

La valeur qui en découle doit être corrigée si le loyer en cours génère un revenu opérationnel supérieur ou inférieur à la Valeur Locative Estimée utilisée pour la capitalisation. La valorisation tient aussi compte des charges à encourir dans un futur proche.

Méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash-flow)

Cette méthode nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble annuellement pendant une période définie. Ce flux est ramené ensuite en valeur actuelle. La période de projection varie généralement entre 10 et 18 ans. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée au moyen du taux de capitalisation sur la valeur terminale qui prend en compte l'état anticipé du bâtiment à la fin de la période de projection ramenée en valeur actuelle.

Méthode des comparables de marché

Cette méthode se base sur le principe qu'un acheteur potentiel ne payera pas plus pour l'acquisition d'un bien que le prix récemment payé sur le marché pour l'acquisition d'un bien similaire.

Méthode de la valeur résiduelle

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet soit connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m² qui peuvent être développés, loyers futurs...). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2018, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Dans le cas où le prix de vente futur d'un immeuble est connu à la date de valorisation, les immeubles sont valorisés au prix de vente.

Pour les immeubles pour lesquels plusieurs méthodes de valorisation sont utilisées, la juste valeur est la moyenne du résultat de ces méthodes

Au cours de l'année 2018, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation (au sens de la norme IFRS 13) 1,2 et 3. Par ailleurs, Il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2018.

Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables (€ 1 000)

| | |
|--|------------------|
| Juste valeur au 31.12.2017 | 2.255.085 |
| Plus/moins-values reconnues en comptes de résultat | -10.933 |
| Acquisitions | 228.887 |
| Extension - redéveloppements | -33.663 |
| Investissements | 24.717 |
| Reprises de loyers cédés | 8.815 |
| Ventes | -333.456 |
| Juste valeur au 31.12.2018 | 2.139.453 |

Informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondées sur des données non observables (niveau 3)

Les informations quantitatives reprises dans les tableaux suivants sont extraites des différents rapports établis par les experts immobiliers indépendants. Les données ci-après sont les valeurs extrêmes et la moyenne pondérée des hypothèses utilisées dans l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement. Les taux d'actualisation les plus bas s'appliquent à des situations particulières.

| (X 1000 EUR) | | | | | |
|---|----------------------------|---|---|--|--|
| Catégorie d'actifs | Juste valeur au 31.12.2018 | Technique de valorisation | Données non-observables (1) | Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2018 | Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2017 |
| IMMOBILIER DE SANTE | 942 536 | | | | |
| Belgique | 823 796 | Actualisation des flux | Valeur locative estimée (VLE) | 60 - 246 (135) €/m ² | 70 - 199 (146) €/m ² |
| | | | Taux d'actualisation | 4,00% - 6,80% (5,89%) | 6,20% - 6,80% (6,35%) |
| | | | Taux de capitalisation de la VLE nette finale | 5,00% - 6,40% (5,68%) | 7,10% - 8,90% (8,25%) |
| | | | Taux d'inflation | 1,80% - 1,96% (1,83%) | 1,75% |
| | | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur locative estimée (VLE) | 60 - 246 (142) €/m ² | 58 - 246 (141) €/m ² |
| France | 105 600 | Actualisation des flux | Taux de capitalisation | 5,50% - 6,75% (5,87%) | 5,50% - 6,75% (5,87%) |
| | | | Valeur locative estimée (VLE) | 105 - 245 (157) €/m ² | 105 - 245 (157) €/m ² |
| | | | Taux d'actualisation | 4,75% - 5,25% (4,79%) | 4,75% - 4,75% (4,75%) |
| | | | Taux de capitalisation de la VLE nette finale | 6,25% - 7,50% (6,48%) | 4,65% - 10,71% (5,77%) |
| | | | Taux d'inflation | 0,90% - 1,54% (1,01%) | 0,90% - 1,55% (1,18%) |
| | | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur locative estimée (VLE) | 105 - 245 (157) €/m ² | 105 - 245 (157) €/m ² |
| IMMOBILIER DE SANTE EN DEVELOPPEMENT | 13 140 | Valeur résiduelle | Taux de capitalisation | 5,88% - 13,91% (8,36%) | 5,65% - 10,56% (7,32%) |
| | | | Valeur locative estimée (VLE) | 144 - 177 (175) €/m ² | 117 - 177 (140) €/m ² |
| | | | Taux de capitalisation | 5,50% - 5,50% (5,50%) | 5,50% - 5,50% (5,50%) |
| | | | Coûts à l'achèvement | (2) | (2) |
| | | | Taux d'inflation | 1,70% - 1,70% (1,70%) | 1,75% - 1,75% (1,75%) |
| BUREAUX | 1 168 472 | | | | |
| Anvers | 66 274 | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur locative estimée (VLE) | 126- 170 (150) €/m ² | 126- 170 (150) €/m ² |
| | | | Taux de capitalisation | 6,90% - 8,50% (7,63%) | 7,00% - 8,50% (7,77%) |
| Bruxelles CBD | 437 386 | Actualisation des flux | Valeur locative estimée (VLE) | 224 - 224 (224) €/m ² | 215 - 239 (232) €/m ² |
| | | | Taux d'actualisation | 4,50% - 4,50% (4,50%) | 4,00% - 4,00% (4,00%) |
| | | | Taux de capitalisation de la VLE nette finale | 5,25% - 5,25% (5,25%) | 6,00% - 6,00% (6,00%) |
| | | | Taux d'inflation | 1,70% - 2,00% (2,00%) | 1,75% - 1,75% (1,75%) |
| | | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur locative estimée (VLE) | 140 - 249 (221) €/m ² | 183 - 245 (216) €/m ² |
| | | | Taux de capitalisation | 4,30% - 7,25% (5,36%) | 4,50% - 7,25% (5,46%) |
| Bruxelles Décentralisé | 342 519 | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur locative estimée (VLE) | 63 - 193 (160) €/m ² | 63 - 194 (155) €/m ² |
| | | | Taux de capitalisation | 6,25% - 11,00% (7,90%) | 6,15% - 11,00% (7,61%) |
| Bruxelles Périphérie/Satellites | 120 359 | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur locative estimée (VLE) | 83 - 168 (130) €/m ² | 83 - 180 (134) €/m ² |
| | | | Taux de capitalisation | 8,25% - 10,00% (8,62%) | 7,75% - 10,00% (8,33%) |
| Autres Régions | 121 517 | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur locative estimée (VLE) | 120 - 242 (139) €/m ² | 120 - 182 (134) €/m ² |
| | | | Taux de capitalisation | 5,75% - 6,25% (6,04%) | 5,75% - 6,30% (6,07%) |
| Bureaux en développement | 80 417 | Valeur résiduelle | Valeur locative estimée (VLE) | 155 - 200 (167) €/m ² | 202 - 206 (205) €/m ² |
| | | | Taux de capitalisation de la VLE nette finale | 5,25% - 8,15% (7,36%) | 4,00% - 5,25 (4,24%) |
| | | | Coûts à l'achèvement | (2) | (2) |
| | | | Taux de capitalisation de la VLE nette finale | 5,25% - 8,15% (7,36%) | 5,25% - 8,35% (7,77%) |
| | | | Taux d'inflation | 1,70% - 2,00% (1,92%) | 2,00% - 2,00% (2,00%) |
| AUTRES | 28 444 | | | | |
| Autres | 28 444 | Capitalisation de la valeur locative estimée | Valeur locative estimée (VLE) | 66 - 123 (114) €/m ² | 66 - 123 (114) €/m ² |
| | | | Taux de capitalisation | 4,35% - 9,00% (5,95%) | 4,35% - 9,00% (5,95%) |
| TOTAL | 2 139 452 | | | | |

(1) Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 5.

(2) Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont spécifiques à chaque projet et dépendent du degré d'avancement de ce dernier.

Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables

Une augmentation de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 177.511 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 183.888 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 157.153 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 179.152 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de $\pm 0,5\%$ du taux de capitalisation et un changement de $\pm 10\%$ dans les valeurs locatives estimées sont raisonnablement envisageables.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m² par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

Processus de valorisation

Conformément aux dispositions légales, les valorisations des immeubles sont effectuées trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts indépendants et qualifiés.

Les experts externes indépendants sont nommés pour une période de trois ans après approbation du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit et sous réserve de l'approbation de la FSMA. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent :

- si la juste valeur d'une propriété peut être déterminée de manière fiable ;
 - quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement ;
 - les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.
- Les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la Direction et les experts. Des références externes autres sont aussi examinées.

Utilisation des immeubles

La Direction considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à juste valeur au bilan est optimale, compte tenu des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques.

Cessions de créances de loyer

Le 22.12.2008, Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission Européenne et relatives aux immeubles Loi 56, Luxembourg 40 et Everegreen que Cofinimmo détient à Bruxelles. Les usufruits sur ces trois derniers immeubles prennent fin entre décembre 2020 et avril 2022. Cofinimmo en reste nu propriétaire et la partie indexation de la redevance relative au bâtiment Luxembourg 40 n'a pas été cédée.

Le 20.03.2009, Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission Européenne et relatives à l'immeuble Nerviens 105 situé à Bruxelles. L'usufruit prend fin en mai 2023. Cofinimmo reste nu propriétaire du bâtiment.

Le 23.03.2009, Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90% des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la nouvelle caserne de pompiers. A l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. Cofinimmo a également cédé à la même date et à la même banque des créances de loyers dont l'État belge lui est redevable sur les immeubles Colonel Bourg 124 à Bruxelles et Maire 19 à Tournai. Cofinimmo conserve la propriété de ces deux bâtiments.

Le 28.08.2009, Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 96% des créances des loyers des années 2011 et suivantes relatives aux immeubles Egmont I et Egmont II situés à Bruxelles. Ces créances ont été rachetées le 13.02.2018 préalablement à la concession d'une emphytéose d'une durée de 99 ans sur ces immeubles.

Les usufruits sur les immeubles Loi 56, Luxembourg 40, Everegreen et Nerviens 105, ainsi que les baux sur les immeubles Colonel Bourg 124, Maire 19, ne qualifient pas en tant que contrats de location-financement.

Au moment de la vente, le montant perçu par la Société suite à la cession de loyers futurs a été enregistré en réduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble devait être réduite du montant des loyers futurs cédés (voir note 2, G Immeubles loués pour de longues périodes, III Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement).

Bien que n'étant pas spécifiquement prévu ni interdit sous IAS 40, l'extourne, de la valeur brute des immeubles, de la valeur résiduelle des loyers ou redevances futurs cédés permet, de l'avis du Conseil d'Administration de la Société, une présentation exacte et fidèle de la valeur des immeubles au moment de la cession des loyers. Cette valeur brute des immeubles correspond à l'estimation des immeubles par l'expert indépendant, tel qu'il est requis par Article 47§1 de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées du 12.05.2014.

Pour bénéficier des loyers, un tiers acheteur de l'immeuble devrait acheter à la banque cessionnaire, à leur valeur actuelle, les créances cédées à l'époque et non échues à ce jour. La valeur présente de rachat de ces créances non échues peut différer de leur valeur actualisée établie au moment de la cession, ceci en raison de l'évolution des taux d'intérêt de base, des marges applicables sur ces taux et de l'inflation attendue en ce qu'elle impacte potentiellement l'indexation des loyers futurs.

Note 20 - Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (x 1000 EUR)

Cette rubrique comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente.

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Immeubles disponibles à la location | 1.030 | 5.990 |
| Projets de développement | -11.407 | 12.080 |
| Immobilisations à usage propre | -1.400 | -237 |
| TOTAL | -11.777 | 17.833 |

Note 21 - Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (x 1000 EUR)

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre.

| | Immobilisations incorporelles | | Autres immobilisations corporelles | |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Au 01.01 | 820 | 743 | 907 | 614 |
| Acquisitions de l'exercice | 402 | 386 | 199 | 525 |
| Logiciels informatiques | 402 | 386 | | |
| Mobilier et matériel de bureau | | | 199 | 525 |
| Amortissements de l'exercice | -303 | -309 | -305 | -232 |
| Logiciels informatiques | -303 | -309 | | |
| Mobilier et matériel de bureau | | | -305 | -232 |
| Désaffectations de l'exercice | 0 | 0 | -5 | 0 |
| Mobilier et matériel de bureau | | | -5 | 0 |
| Au 31.12 | 919 | 820 | 796 | 907 |

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre.

Taux d'amortissement utilisés en fonction de la durée de vie économique :

- Mobilier : 10% à 12,5%
- Matériel informatique : 25% - 33%
- Logiciels informatiques : 25%

Note 22 - Instruments financiers

A. Catégories et désignation des instruments financiers

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en terme de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et Mesurés au coût amorti. La catégorie Détenus à des fins de transaction relative à la norme IAS 39, a été supprimée. Les instruments dérivés sont donc repris sous la catégorie Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net. (Voir tableau de transition pour l'année 2017 ci-dessous).

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliquée selon l'IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé, ceci n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo.

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée en partie ou en totalité d'instrument de capitaux propres. L'instrument contient des dérivés incorporés. Afin de faciliter l'exercice de valorisation de cet instrument, Cofinimmo a décidé de le valoriser à la juste valeur.

| | IAS 39 (31.12.2017) | | IFRS 9 (01.01.2018) | |
|---|----------------------|--|----------------------|---|
| | Valeur comptable | Catégorie | Valeur comptable | Catégorie |
| ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS | 76.987 | | 76.987 | |
| Instruments de couverture | 871 | | 871 | |
| Instruments dérivés | 871 | Actifs financiers détenus à des fins de transaction | 871 | Actifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net |
| Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation | 526.679 | Actifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net | 526.679 | Actifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net |
| Crédits et créances | 76.116 | | 76.116 | |
| Créances non courantes de location-financement | 75.333 | Prêts et créances | 75.333 | Actifs financiers mesurés au coût amortis |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 783 | Prêts et créances | 783 | Actifs financiers mesurés au coût amortis |
| ACTIFS FINANCIERS COURANTS | 17.241 | | 17.241 | |
| Crédits et créances | 16.667 | | 16.667 | |
| Créances courantes de location-financement | 1.551 | Prêts et créances | 1.551 | Actifs financiers mesurés au coût amortis |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 15.116 | Prêts et créances | 15.116 | Actifs financiers mesurés au coût amortis |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 574 | Prêts et créances | 574 | Actifs financiers mesurés au coût amortis |
| TOTAL | 94.228 | | 94.228 | |
| PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS | 1.058.314 | | 1.058.314 | |
| Dettes financières non courantes | 963.287 | | 963.287 | |
| Obligations | 461.473 | Passifs financiers au coût amortis | 461.473 | Passifs financiers mesurés au coût amortis |
| Obligations convertibles | 214.360 | Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net | 214.360 | Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net |
| Etablissements de crédit | 230.400 | Passifs financiers au coût amortis | 230.400 | Passifs financiers mesurés au coût amortis |
| Billets de trésorerie long terme | 56.000 | Passifs financiers au coût amortis | 56.000 | Passifs financiers mesurés au coût amortis |
| Garanties locatives reçues | 1.054 | Passifs financiers au coût amortis | 1.054 | Passifs financiers mesurés au coût amortis |
| Autres passifs financiers non courants | 95.027 | | 95.027 | |
| Instruments dérivés | 43.445 | Passifs financiers détenus à des fins de transaction | 43.445 | Passifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net |
| Emprunts à des entreprises associées | 51.582 | Passifs financiers au coût amortis | 51.582 | Passifs financiers mesurés au coût amortis |
| PASSIFS FINANCIERS COURANTS | 524.449 | | 524.449 | |
| Dettes financières courantes | 463.202 | | 463.202 | |
| Billets de trésorerie | 411.500 | Passifs financiers au coût amortis | 411.500 | Passifs financiers mesurés au coût amortis |
| Etablissements de crédit | 51.702 | Passifs financiers au coût amortis | 51.702 | Passifs financiers mesurés au coût amortis |
| Autres passifs financiers courants | 1.873 | | 1.873 | |
| Instruments dérivés | 1.873 | Passifs financiers détenus à des fins de transaction | 1.873 | Passifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 59.374 | Passifs financiers au coût amortis | 59.374 | Passifs financiers mesurés au coût amortis |
| TOTAL | 1.582.763 | | 1.582.763 | |

| 31/12/2018 | Désigné à la juste valeur par le biais du résultat net | Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net | Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis | Juste valeur | Intérêts courus non échus | Niveau de juste valeur |
|--|--|--|--|------------------|---------------------------|------------------------|
| Actifs financiers non courants | 583.266 | 9 | 958.196 | 1.588.585 | 0 | |
| Instrument dérivé | | 9 | | 9 | 0 | Level 2 |
| Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation | 583.266 | | 0 | 583.266 | | Level 2 |
| Crédits et créances | | | 958.196 | 1.005.310 | | |
| Prêts à des entreprises associées | | | 864.404 | 864.404 | | |
| Créances commerciales | | | 93.003 | 140.117 | | Level 2 |
| Créances non courantes de loc-financement | | | 789 | 789 | | Level 2 |
| Actifs financiers courants | | 0 | 15.436 | 16.328 | 0 | |
| Instrument dérivé | | | | | | |
| Crédits et créances | | | 13.479 | 14.371 | | |
| Créances courantes de loc-financement | | | 1.625 | 2.517 | | Level 2 |
| Créances commerciales | | | 11.854 | 11.854 | | Level 2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | | 1.957 | 1.957 | | |
| TOTAL | 583.266 | 9 | 973.632 | 1.604.912 | | |
| Passifs financiers non courants | 215.727 | 48.974 | 707.273 | 971.974 | 9.094 | |
| Dettes financières non courantes | 215.727 | 0 | 663.182 | 878.909 | 8.619 | |
| Obligations | | | 454.033 | 454.033 | 7.612 | Level 2 |
| Obligations convertibles | 215.727 | 0 | 0 | 215.727 | 121 | Level 1 |
| Etablissement de crédit | 0 | 0 | 152.000 | 152.000 | 886 | Level 2 |
| Billet de trésorerie long terme | 0 | 0 | 56.000 | 56.000 | 0 | Level 2 |
| Garanties locatives reçues | 0 | 0 | 1.149 | 1.149 | 0 | Level 2 |
| Autres passifs financiers non courants | 0 | 48.974 | 44.091 | 93.065 | 475 | |
| Instrument dérivé | 0 | 48.974 | 0 | 48.974 | 475 | Level 2 |
| Emprunts à des entreprises associées | 0 | 0 | 44.091 | 44.091 | 0 | Level 2 |
| Passifs financiers courants | 0 | 0 | 637.238 | 637.238 | 112 | |
| Dettes financières courantes | 0 | 0 | 612.500 | 612.500 | 112 | |
| Billets de trésorerie | | | 572.500 | 572.500 | 0 | Level 2 |
| Etablissement de crédit | 0 | 0 | 40.000 | 40.000 | 112 | Level 2 |
| Autres passifs financiers courants | | | | | | |
| Instrument dérivé | | 0 | 0 | 0 | 0 | Level 2 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 0 | 0 | 24.738 | 24.738 | 0 | Level 2 |
| TOTAL | 215.727 | 48.974 | 1.344.510 | 1.609.211 | 9.206 | |

| 31/12/2017 | Désigné à la juste valeur par le biais du résultat net | Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net | Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis | Juste valeur | Intérêts courus non échus | Niveau de juste valeur |
|--|--|--|--|------------------|---------------------------|------------------------|
| Actifs financiers non courants | 526.679 | 871 | 694.464 | 1.262.721 | 0 | |
| Instruments dérivés | | 871 | | 871 | 0 | Level 2 |
| Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation | 526.679 | | 0 | 526.679 | | Level 2 |
| Crédits et créances | | | 694.464 | 735.171 | | |
| Prêts à des entreprises associées | | | 618.348 | 618.348 | | |
| Créances commerciales | | | 75.333 | 116.039 | | Level 2 |
| Créances non courantes de loc-financement | | | 783 | 783 | | Level 2 |
| Actifs financiers courants | | 0 | 17.240 | 18.078 | 0 | |
| Instruments dérivés | | | | | | |
| Crédits et créances | | | 16.666 | 17.504 | | |
| Créances courantes de loc°-financement | | | 1.551 | 2.388 | | Level 2 |
| Créances commerciales | | | 15.116 | 15.116 | | Level 2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | | 574 | 574 | | |
| TOTAL | 526.679 | 871 | 711.704 | 1.280.799 | | |
| Passifs financiers non courants | 214.239 | 43.445 | 792.897 | 1.050.580 | 0 | |
| Dettes financières non courantes | 214.239 | 0 | 741.315 | 955.554 | 0 | |
| Obligations | | | 453.861 | 453.861 | 0 | Level 2 |
| Obligations convertibles | 214.239 | 0 | 0 | 214.239 | 0 | Level 1 |
| Etablissement de crédit | 0 | 0 | 230.400 | 230.400 | 0 | Level 2 |
| Billet de trésorerie long terme | 0 | 0 | 56.000 | 56.000 | 0 | Level 2 |
| Garanties locatives reçues | 0 | 0 | 1.054 | 1.054 | 0 | Level 2 |
| Autres passifs financiers non courants | 0 | 43.445 | 51.582 | 95.026 | 0 | |
| Instruments dérivés | 0 | 43.445 | 0 | 43.445 | 0 | Level 2 |
| Emprunts à des entreprises associées | 0 | 0 | 51.582 | 51.582 | 0 | Level 2 |
| Passifs financiers courants | 0 | 1.151 | 521.477 | 522.628 | 9.552 | |
| Dettes financières courantes | 0 | 0 | 462.104 | 462.104 | 8.831 | |
| Billets de trésorerie | | | 411.500 | 411.500 | 0 | Level 2 |
| Obligations | | | | | 7.612 | Level 2 |
| Obligations convertibles | | | | | 121 | Level 1 |
| Etablissement de crédit | 0 | 0 | 50.604 | 50.604 | 1.098 | Level 2 |
| Autres passifs financiers courants | | 1.151 | 0 | 1.151 | 722 | |
| Instruments dérivés | | 1.151 | 0 | 1.151 | 722 | Level 2 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 0 | 0 | 59.374 | 59.374 | 0 | Level 2 |
| TOTAL | 214.239 | 44.595 | 1.314.374 | 1.573.208 | 9.552 | |

| (x 1 000 EUR) | 31/12/2017 | Variations monétaires | Variations non monétaires | | 31/12/2018 |
|--|------------------|-----------------------|--|---------------------------|------------------|
| | | | Acquisition/ Interets courrus non échu | Variation de juste valeur | |
| PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS | 1.050.580 | -85.808 | 8.803 | 7.018 | 980.593 |
| Dettes financières non courantes | 955.554 | -78.318 | 8.803 | 1.489 | 887.528 |
| Obligations | 453.861 | | 7.784 | | 461.645 |
| Obligations convertibles | 214.239 | | 121 | 1.489 | 215.848 |
| Etablissements de crédit | 230.400 | -78.400 | 886 | | 152.886 |
| Billets de trésorerie long terme | 56.000 | | | | 56.000 |
| Garanties locatives reçues et autres | 1.054 | 82 | 13 | | 1.149 |
| Autres passifs financiers non courants | 95.026 | -7.491 | | 5.529 | 93.065 |
| Instruments dérivés | 43.445 | | | 5.529 | 48.974 |
| Emprunts à des entreprises associées | 51.582 | -7.491 | | | 44.091 |
| PASSIFS FINANCIERS COURANTS | 522.628 | 115.784 | 0 | -1.151 | 637.261 |
| Dettes financières courantes | 462.104 | 150.420 | | 0 | 612.524 |
| Billets de trésorerie | 411.500 | 161.000 | | | 572.500 |
| Obligations | 0 | | | | 0 |
| Obligations convertibles | 0 | | | | 0 |
| Etablissements de crédit | 50.604 | -10.604 | | | 40.000 |
| Autres | | 24 | | | 24 |
| Autres passifs financiers courants | 1.151 | 0 | | -1.151 | 0 |
| Instruments dérivés | 1.151 | | | -1.151 | 0 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes* | 59.374 | -34.636 | | | 24.738 |
| TOTAL | 1.573.208 | 29.975 | 8.803 | 5.867 | 1.617.854 |

Juste valeur des actifs et passifs financiers

Après la comptabilisation initiale, les instruments financiers (instruments dérivés, obligations convertibles) sont évalués à la juste valeur au bilan. Cette juste valeur peut être présentée selon trois niveaux (1 à 3). L'attribution du niveau dépend du degré d'observabilité des variables utilisées pour l'évaluation de l'instrument, soit :

Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies à l'aide de données observables pour l'actif ou le passif concerné. Ces données peuvent être soit « directes » (des prix, autres que ceux visés au niveau 1), soit « indirectes » (des données dérivées de prix).

Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles portant sur les actifs ou passifs concernés, qui ne sont pas basés sur des données observables de marché.

Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo font l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Variation de la juste valeur des obligations convertibles (x 1000 EUR)

| | 2018 au 01/01 | 2017 au 01/01 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | 214.239 | 212.963 |
| Variation résiduelle de la juste valeur attribuable aux variations du risque de crédit de l'instrument comptabilisées au cours de l'exercice | 1.789 | -722 |
| Variation de la juste valeur attribuable aux changements des conditions de marché engendrant un risque de marché (taux d'intérêt, prix des actions) au cours de l'exercice | -300 | 1.997 |
| Au 31.12 | 215.727 | 214.239 |

En septembre 2016, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021, ce qui a entraîné une annulation de l'obligation (obligation convertible 2018) et la reconnaissance d'une nouvelle obligation (obligation convertible 2021).

Au 31.12.2018, l'obligation convertible à échéance 2021 a une juste valeur de 215.727.363 EUR. Si l'obligation n'est pas convertie en actions, la valeur de remboursement sera de 219 320 616 EUR à l'échéance finale.

La méthodologie consistant à expliquer la variation de la juste valeur a été adaptée en 2018 pour tenir compte de l'application de la norme IFRS 9 afin d'isoler le risque de marché du risque de crédit propre à Cofinimmo. Cette même méthodologie a été appliquée sur les résultats de 2017 publiés ci-dessus.

Niveau 2

Tous les autres actifs et passifs financiers, notamment les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur, sont de niveau 2. La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standard et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours du marché. La juste valeur des 'créances commerciales', des 'dettes commerciales', des 'prêts à des entreprises associées' ainsi que toute autre dette 'à taux variable' est proche de leur valeur comptable. Les dettes bancaires sont principalement sous la forme de crédits 'roll over'. Le calcul de la juste valeur des 'créances de location-financement' est basé sur la méthode d'actualisation des flux de trésorerie en utilisant une courbe de rendement adaptée à la durée des instruments et celui des instruments financiers dérivés est obtenu via l'outil de valorisation des instruments financiers dérivés disponible sur Bloomberg. Plus de détails sur les créances de location-financement peuvent être trouvés dans la Note 22.

Niveau 3

Actuellement, Cofinimmo ne détient pas d'instrument financier qui correspondraient à la définition de niveau 3.

B. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt

Puisque Cofinimmo possède un portefeuille d'immeubles à (très) long terme, il est hautement probable que les emprunts finançant ce portefeuille devront être refinancés à leur échéance par d'autres emprunts. Par conséquent, l'endettement financier total de la société est renouvelé régulièrement pour une période future indéterminée. Pour des raisons d'efficacité des coûts, la politique de financement par dette de la société sépare l'activité de levée d'emprunts (liquidité et marges sur taux flottants) de la gestion des risques et charges de taux d'intérêt (fixation et couverture des taux d'intérêt flottants futurs). Une partie des fonds empruntés le sont en effet à taux flottant.

Répartition selon les emprunts (non courants et courants) à taux flottant et à taux fixe (calculée sur leurs valeurs nominales)

| (x 1000 EUR) | 2018 | 2017 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Emprunts à taux flottants | 760.500 | 687.900 |
| Emprunts à taux fixe | 734.312 | 734.321 |
| TOTAL | 1.494.812 | 1.422.221 |

En conformité avec sa stratégie de couverture contre les risques financiers ('hedging policy'), Cofinimmo couvre au moins 50 % de son portefeuille de dettes totales pour au moins trois ans en contractant des dettes à taux fixes et en concluant des contrats sur des instruments dérivés de taux d'intérêt pour couvrir la dette à taux flottant.

Cofinimmo a saisi des opportunités, dans un environnement des taux faibles mais volatils, pour procéder à la fin du dernier trimestre 2018, à une modification de son portefeuille de couvertures.

Des IRS portant principalement sur 2019 ont été translatés et allongés, ce qui a permis d'augmenter la couverture de la dette à taux flottant sur les exercices futurs. Des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0 % pour cette opération) ont été souscrits afin de conserver un degré de couverture identique sur l'année 2019.

La période de couverture de minimum trois ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un décalage temporel entre une augmentation des taux d'intérêt nominaux, alourdissant les charges d'intérêt, et un surcroît d'inflation, augmentant les revenus locatifs des baux indexés. Il est estimé qu'une augmentation des taux d'intérêt réels est généralement une conséquence d'une augmentation de l'inflation et d'une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui pourrait bénéficier au résultat net.

Les banques contreparties dans ces contrats IRS sont généralement différentes des banques fournissant les fonds, mais Cofinimmo veille toutefois à faire correspondre les périodes et les dates de fixation des contrats dérivés de taux d'intérêt avec les périodes de renouvellement et les dates de fixation de taux de ses contrats d'emprunt.

Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente qui avait été contractée à un taux flottant, la relation de couverture est qualifiée de couverture de flux de trésorerie. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente conclue à un taux fixe, elle est qualifiée de couverture de la juste valeur. Selon les exigences de l'IFRS 9, ceci est valable si un test d'efficacité est réalisé et qu'une documentation est établie justifiant la couverture. Bien que tous les instruments financiers émis ou détenus l'aient été à des fins de couverture de risques sur taux d'intérêt, la société s'abstenant de désigner une relation avec un risque particulier, ces instruments sont présentés comptablement sous la catégorie Mesuré obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net sous IFRS 9.

Ci-dessous sont présentés les résultats d'une étude de sensibilité de l'impact des variations de taux sur le résultat net des activités clés. Une variation de taux impactera la partie non-couverte de la dette à taux flottant directement via une augmentation ou une diminution des charges d'intérêts. Une variation de taux aura également comme conséquence une variation de la juste valeur des IRS, qui sera comptabilisée en compte de résultats.

Résumé des effets potentiels sur les capitaux propres et le compte de résultats, d'une variation de 1% du taux d'intérêt (x 1000 EUR)

| | 2018 | | 2017 | |
|-----|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | Compte de résultats | Capitaux propres | Compte de résultats | Capitaux propres |
| +1% | -0,66 | 0 | -0,23 | 0 |
| -1% | 1,22 | 0 | 0,15 | 0 |

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1 % engendrerait une perte de 0,66 millions EUR et qu'un gain de 1,22 millions EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1 %. Les capitaux propres ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

La différence entre 2017 et 2018 s'explique, dans un environnement de taux d'intérêts bas et négatif, par l'évolution du portefeuille de couverture, à la suite du remplacement de certains IRS par des caps.

Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. La société maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Les contreparties financières envers lesquelles nous avons des dettes, possèdent un rating externe d'«investment grade» (un rating minimum BBB – selon l'agence de notation standard & Poors). Nos contreparties financières envers lesquelles nous avons des créances ont également un rating externe d'«investment grade». Cofinimmo a pour politique de ne pas maintenir de relations avec les contreparties financières ne répondant pas à ce critère. Le risque sur clients est mitigé par une diversification des clients et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.

Risque de prix

L'entreprise pourrait être exposée au risque de prix lié à l'option sur l'action Cofinimmo attachée aux obligations convertibles. Toutefois, étant donné que cette option se trouve au 31.12.2018 sensiblement 'en dehors de la monnaie' le risque est considéré comme peu probable.

Risque de change

Le 15.02.2018, Cofinimmo a annulé deux options de vente d'une devise étrangère en euros contractées en 2016. L'objet de la couverture, à savoir la vente d'un immeuble en devise étrangère, avait perdu toute probabilité de survenir avant l'échéance de la couverture en raison d'une procédure d'inscription dudit immeuble sur une liste de sauvegarde. Cofinimmo a dès lors souhaité tirer profit des conditions de marché actuelles pour annuler à des conditions favorables les options contractées.

Depuis cette annulation, Cofinimmo n'est plus exposé au risque de change au vu que la totalité du chiffre d'affaires et des charges est en euros (à l'exception de certains fournisseurs en devise). Le financement est également assuré entièrement en euros.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est limité par la diversification des sources de financement et par le refinancement qui est généralement effectué un an au moins avant la date d'échéance de la dette financière.

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux emprunts non courants (flux contractuels et intérêts non-actualisés) (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|------------------|----------------|------------------|
| Entre 1 et 2 ans | 248.230 | 115.161 |
| Entre 2 et 5 ans | 507.976 | 734.321 |
| Au-delà de 5 ans | 213.889 | 294.956 |
| TOTAL | 970.096 | 1.077.118 |

Facilités de crédit à long terme non utilisées (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Venant à expiration dans l'année | 0 | 0 |
| Venant à expiration dans plus d'un an | 1.053.000 | 849.600 |

Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élevait, au 31.12.2018, à 41.414.484 EUR (2017 : 40.787.858 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 39. Au cours de l'année 2018, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. Instruments financiers dérivés

Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2018, Cofinimmo utilise des IRS afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement. Au cours de l'année 2018, Cofinimmo a également conclu l'achat de deux caps pour l'année 2019 (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt.

Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe.

Caps

Un cap est une option sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier dépasse un certain seuil (par ex : 0%) et ce durant une période future déterminée.

Emprunts à taux flottant au 31.12.2018 couverts par des instruments financiers dérivés

La dette à taux flottant (760 millions EUR) est obtenue en déduisant de la dette totale (1.491 millions EUR), les éléments de la dette qui sont restés à taux fixe après prise en compte des IRS, comme détaillé dans le tableau ci-dessous:

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Dettes financières | 1.491.227 | 1.385.835 |
| Obligations convertibles | -215.727 | -214.239 |
| Obligations à taux fixe | -464.033 | -453.861 |
| Emprunts à taux fixe | -50.000 | -50.000 |
| Autres (comptes débiteurs, garantie locative reçues) | -1.149 | -1.164 |
| Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés | 760.318 | 666.570 |

La politique financière de Cofinimmo consiste à maintenir un taux d'endettement d'environ 45 % accompagné d'une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture IRS ou cap.

Au 31.12.2018, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 760 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 650 millions EUR.

En 2018, Cofinimmo a complété ses couvertures de risques de taux pour la période 2019-2024. Le montant total couvert a donc été amené à 650 millions EUR en 2019, 845 millions EUR en 2020 et en 2021, 750 millions EUR en 2022, 650 millions EUR en 2023 et en 2024 et est resté stable à 400 millions EUR en 2025.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2019 à 2025 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

| Période couverte par l'IRS | Actif / Futur | Option | Prix d'exercice | Taux Flottant | Notionnel 2018 |
|-------------------------------|---------------|--------|-----------------|---------------|----------------|
| 2018 | Actif | IRS | 1,40% | 1M | 455.000.000 |
| 2018 | Actif | IRS | 1,35% | 1M | 195.000.000 |
| 2019 | Forward | CAP | 0,00% | 1M | 195.000.000 |
| 2019 | Forward | CAP | 0,00% | 1M | 100.000.000 |
| 2019 | Forward | IRS | 1,51% | 1M | 160.000.000 |
| 2019 | Forward | IRS | 1,45% | 1M | 195.000.000 |
| 2020 | Forward | IRS | 0,86% | 1M | 100.000.000 |
| 2020 | Forward | IRS | 0,87% | 1M | 100.000.000 |
| 2020 | Forward | IRS | 2,60% | 1M | 90.000.000 |
| 2020 | Forward | IRS | 2,65% | 1M | 110.000.000 |
| 2020 | Forward | IRS | 0,85% | 1M | 150.000.000 |
| 2020-2021 | Forward | IRS | 0,93% | 1M | 100.000.000 |
| 2020-2021 | Forward | IRS | 0,99% | 1M | 195.000.000 |
| 2021 | Forward | IRS | 0,97% | 1M | 50.000.000 |
| 2021 | Forward | IRS | 1,03% | 1M | 50.000.000 |
| 2021 | Forward | IRS | 1,00% | 1M | 50.000.000 |
| 2021 | Forward | IRS | 0,14% | 1M | 50.000.000 |
| 2021-2022 | Forward | IRS | 1,89% | 1M | 350.000.000 |
| 2022 | Forward | IRS | 1,31% | 1M | 75.000.000 |
| 2022 | Forward | IRS | 1,32% | 1M | 75.000.000 |
| 2022-2024 | Forward | IRS | 1,79% | 1M | 150.000.000 |
| 2022-2024 | Forward | IRS | 1,70% | 1M | 100.000.000 |
| 2023 | Forward | IRS | 0,67% | 1M | 30.000.000 |
| 2023 | Forward | IRS | 0,71% | 1M | 40.000.000 |
| 2023 | Forward | IRS | 0,80% | 1M | 60.000.000 |
| 2023 | Forward | IRS | 0,68% | 1M | 50.000.000 |
| 2023 | Forward | IRS | 0,78% | 1M | 20.000.000 |
| 2023-2025 | Forward | IRS | 1,18% | 1M | 25.000.000 |
| 2023-2025 | Forward | IRS | 1,10% | 1M | 25.000.000 |
| 2023-2025 | Forward | IRS | 1,15% | 1M | 50.000.000 |
| 2023-2025 | Forward | IRS | 1,18% | 1M | 50.000.000 |
| 2023-2025 | Forward | IRS | 1,12% | 1M | 50.000.000 |
| 2024 | Forward | IRS | 0,93% | 1M | 50.000.000 |
| 2024 | Forward | IRS | 0,96% | 1M | 40.000.000 |
| 2024 | Forward | IRS | 1,03% | 1M | 20.000.000 |
| 2024 | Forward | IRS | 0,92% | 1M | 30.000.000 |
| 2024 | Forward | IRS | 1,05% | 1M | 60.000.000 |
| 2025 | Forward | IRS | 1,26% | 1M | 60.000.000 |
| 2025 | Forward | IRS | 1,17% | 1M | 40.000.000 |
| 2025 | Forward | IRS | 1,14% | 1M | 50.000.000 |
| 2025 | Forward | IRS | 1,13% | 1M | 30.000.000 |
| 2025 | Forward | IRS | 1,24% | 1M | 20.000.000 |

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|------------------|----------------|----------------|
| Entre 1 et 2 ans | -19.563 | -21.606 |
| Entre 2 et 5 ans | -26.898 | -22.503 |
| Au-delà de 5 ans | -3.589 | 6.553 |
| TOTAL | -50.050 | -37.556 |

Ces tableaux représentent les positions nettes des actifs et passifs des instruments financiers dérivés.

Compensation des actifs et des passifs financiers (x 1000 EUR)

| 31/12/2018 | Montants bruts des actifs financiers comptabilisés | Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière | Montants net des actifs financiers présenté dans la position des passifs financiers | Montants non compensés dans l'état de la situation financière | | Montant net |
|--------------------------|--|--|---|---|--------------------------------|-------------|
| Actifs financiers | | | | instruments financiers | Garanties reçues en trésorerie | |
| CAP | 9 | | 9 | | | 9 |
| TOTAL | 9 | | 9 | | | 9 |

| Passifs financiers | | | | | | |
|---------------------------|---------------|--|---------------|--|--|---------------|
| IRS | 48.974 | | 48.974 | | | 48.974 |
| FOREX | | | | | | |
| TOTAL | 48.974 | | 48.974 | | | 48.974 |

| 31/12/2017 | Montants bruts des actifs financiers comptabilisés | Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière | Montants net des actifs financiers présenté dans la position des passifs financiers | Montants non compensés dans l'état de la situation financière | | Montant net |
|--------------------------|--|--|---|---|--------------------------------|-------------|
| Actifs financiers | | | | instruments financiers | Garanties reçues en trésorerie | |
| IRS | 871 | | | 871 | | - |
| FOREX | | | | | | - |
| TOTAL | 871 | | | 871 | | - |

| Passifs financiers | | | | | | |
|---------------------------|---------------|--|---------------|------------|--|---------------|
| IRS | 44.595 | | 44.595 | 871 | | 43.724 |
| FOREX | 1.010 | | | | | 1.010 |
| TOTAL | 45.605 | | 44.595 | 871 | | 44.734 |

| | Période | Prix d'exercice | Taux flottants | Notionnel 2018 |
|------------------------------|---------|-----------------|----------------|----------------|
| Détenus à fin de transaction | | | | |
| IRS | 2018 | 1,40% | 1M | 455.000 |
| IRS | 2018 | 1,35% | 1M | 195.000 |

D. Gestion du capital

En conséquence de l'Article 13 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, la SIR publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs consolidés, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Les rapports financiers annuels et semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et de la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

1. Evolution du taux d'endettement

Au 31.12.2018, le taux d'endettement s'établissait à 42,44% contre un taux de 43,38% au 31.12.2017.

2. Politique de taux d'endettement

La politique de Cofinimmo est de maintenir un taux d'endettement proche des 45 %. Il se peut donc qu'elle franchisse la barre des 45 % à la hausse ou à la baisse de manière répétée sans que ceci ne signale un changement de politique dans un sens ou dans l'autre.

Cofinimmo établit chaque année un plan financier à moyen terme qui incorpore tous les engagements financiers pris par la Société. Ce plan est actualisé en cours d'année lorsque survient un nouvel engagement significatif. Le taux d'endettement et son évolution future sont recalculés à chaque édition de ce plan. De cette façon Cofinimmo dispose à tout moment d'une vue prospective sur ce paramètre-clé de la structure de son bilan afin de maintenir son taux d'endettement proche de 45%.

3. Prévision de l'évolution du taux d'endettement

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement de Cofinimmo ne devrait pas s'écarter significativement d'un niveau de 45 % au 31 décembre de chacune des trois prochaines années. Cette prévision reste néanmoins sujette à la survenance d'évènements non prévus.

4. Décision

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas les 65% et que, pour l'instant, en fonction des tendances économiques et immobilières dans les segments où la Société est présente, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine, il n'est pas nécessaire de prendre des mesures additionnelles à celles contenues dans le plan financier dont question ci-dessus.

Note 23 - Créances de location-financement

La Société a conclu des conventions de location-financement relatives à certains immeubles. Etant donné d'une part la qualité des locataires (autorité publique belge) et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances de location-financement (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques), le modèle des pertes de crédits attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour la Société.

Cofinimmo a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 5,18 % pour 2018 (2017 : 5,15%). Au cours de l'exercice 2018, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produit de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2017 : 0,03 million EUR).

| (x 1000 EUR) | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| A moins d'un an | 3.800 | 3.638 |
| A plus d'un an mais moins de 5 ans | 14.558 | 14.531 |
| A plus de 5 ans | 178.204 | 166.956 |
| Paielements minimaux au titre de la location | 196.562 | 185.125 |
| Produits financiers non acquis | -102.732 | -108.241 |
| Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location | 93.830 | 76.884 |
| Créances non courantes de location-financement | 92.205 | 75.333 |
| A plus d'un an mais moins de 5 ans | 26.824 | 26.336 |
| A plus de 5 ans | 65.382 | 48.997 |
| Créances courantes de location-financement | 1.625 | 1.551 |
| A moins d'un an | 1.625 | 1.551 |

Note 24 - Actifs détenus en vue de la vente (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|---------------|----------|
| Transfert vers Immeubles de Placement | 33.663 | 0 |
| TOTAL | 33.663 | 0 |

Tous les actifs en vue de la vente sont des immeubles de placement. Au 31.12.2018, il s'agit des immeubles de bureaux Serenitas, Moulin à Papier et Souverain 24.

Note 25 - Créances commerciales courantes

(x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| Créances commerciales brutes | | |
| Créances commerciales brutes non échues | 9.617 | 15.079 |
| Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées | 1.874 | 646 |
| Créances douteuses | 545 | 339 |
| Créances commerciales, réd. de valeur pour créances douteuses | -182 | -339 |
| TOTAL | 11.854 | 15.725 |
| Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées | | |
| Echues à moins de 60 jours | 1.780 | 645 |
| Echues entre 60 et 90 jours | 0 | 0 |
| Echues à plus de 90 jours | 94 | 1 |
| TOTAL | 1.874 | 646 |
| Provisions pour créances douteuses | | |
| Au 01.01 | 339 | 525 |
| Utilisation | -169 | -114 |
| Provisions constituées à charge du compte de résultats | 11 | -72 |
| Reprises portées en compte de résultats | 0 | 0 |
| Au 31.12 | 182 | 339 |

Cofinimmo a reconnu une réduction de valeur sur créances commerciales de 11 KEUR (2017 : -72 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2018. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

Etant donné, d'une part la qualité des locataires et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances commerciales (établi sur base de l'analyse des pertes de crédit historiques), le modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour la société.

Note 26 - Créances fiscales et autres actifs courants (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Impôt | 440 | 1.127 |
| Taxes régionales | 3.188 | 2.508 |
| Précomptes immobiliers | 10.021 | 9.631 |
| Autres | 386 | 553 |
| TOTAL | 14.035 | 13.819 |

Les autres actifs courants comprennent principalement des impôts, taxes régionales et précomptes immobiliers à refacturer aux locataires.

Note 27 - Comptes de régularisation - Actifs (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Revenus immobiliers non échus | 3.018 | 0 |
| Gratuits et avantages octroyés aux locataires à répartir | 2.971 | 2.225 |
| Charges immobilières payées d'avance | 19.182 | 16.587 |
| Intérêts et autres charges financières payés d'avance | 3.902 | 3.208 |
| TOTAL | 29.074 | 22.020 |

Note 28 - Provisions (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Au 01.01 | 25.861 | 16.865 |
| Provisions constituées à charge du compte de résultats | 5.479 | 3.552 |
| Utilisations | -8.917 | -4.208 |
| Reprises de provisions portées au compte de résultats | 0 | -846 |
| Transfert | 0 | 10.498 |
| Au 31.12 | 22.422 | 25.861 |

Les provisions (22.422 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

- Des provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo est engagé à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires.
- Des provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers.

Ces provisions sont constituées par une actualisation des paiements futurs considérés comme probables par le Conseil d'Administration.

Note 29 - Dettes financières non courantes x 1000 EUR

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Etablissements de crédit | 208.000 | 286.400 |
| Autres | 722.809 | 721.253 |
| Autres emprunts | 721.584 | 720.111 |
| Garanties locatives reçues | 1.225 | 1.142 |
| TOTAL | 930.809 | 1.007.653 |
| Taux flottants | 298.000 | 376.400 |
| Emprunts bilatéraux | 198.000 | 276.400 |
| Obligations | 100.000 | 100.000 |
| Taux fixes | 632.809 | 631.253 |
| Obligations | 587.493 | 578.100 |
| Autres – Taux variables ou fixes | 45.316 | 53.153 |
| TOTAL | 930.809 | 1.007.653 |

Maturité des emprunts non courants (x 1000 EUR)

| | | |
|------------------|----------------|------------------|
| Entre 1 et 2 ans | 109.237 | 40.012 |
| Entre 2 et 5 ans | 616.573 | 692.641 |
| Au-delà de 5 ans | 205.000 | 275.000 |
| TOTAL | 930.809 | 1.007.653 |

Facilités de crédit à long terme non utilisées (x 1000 EUR)

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Venant à expiration dans l'année | | 0 |
| Venant à expiration dans plus d'un an | 1.093.000 | 1.049.600 |
| TOTAL | 1.093.000 | 1.049.600 |

Note 30 - Autres passifs financiers non courants

(x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Instruments de couverture autorisés | 48.974 | 43.445 |
| Autres | 257 | 201 |
| TOTAL | 49.231 | 43.646 |

Note 31 - Passifs d'impôts différés (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Impôts différés | 7.417 | 7.180 |
| TOTAL | 7.417 | 7.180 |

Depuis 2014, la succursale française de Cofinimmo est soumise à un nouvel impôt, la 'Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères'. Une provision pour impôts différés a dû être constituée.

Note 32 - Dettes financières courantes (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Etablissements de crédit | 612.512 | 462.115 |
| TOTAL | 612.512 | 462.115 |

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Taux flottants | 612.500 | 462.104 |
| Emprunts (syndiqués) bilatéraux | 40.000 | 50.000 |
| Billets de trésorerie | 572.500 | 411.500 |
| Découverts bancaires | 0 | 604 |
| Obligations | 0 | 0 |
| Taux fixes | 12 | 11 |
| Autres – Taux variables ou fixe | 12 | 11 |
| TOTAL | 612.512 | 462.115 |

Note 33 - Autres passifs financiers courants

(x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|----------|--------------|
| Instruments de couverture autorisés | 0 | 1.151 |
| TOTAL | 0 | 1.151 |

Note 34 - Dettes commerciales et autres dettes courantes (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| Dettes commerciales | 13.002 | 20.589 |
| Autres dettes | 44.786 | 41.609 |
| Taxes, charges sociales et dettes salariales | 33.051 | 30.694 |
| Taxes | 31.175 | 28.166 |
| Charges sociales | 414 | 907 |
| Dettes salariales | 1.461 | 1.621 |
| Autres | 11.735 | 10.915 |
| Coupons de dividende | 463 | 216 |
| Provisions pour précomptes et taxes | 9.272 | 7.879 |
| Divers | 2.000 | 2.820 |
| TOTAL | 57.788 | 62.198 |

Note 35 - Comptes de régularisation – Passifs (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| Revenus immobiliers perçus d'avance | 9.625 | 10.271 |
| Intérêts et autres charges courus non échus | 2.083 | 10.324 |
| TOTAL | 11.707 | 20.596 |

Note 36 – Charges et produits sans effet de trésorerie

(x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle | -379 | -28.635 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 11.777 | -17.833 |
| Reprise de loyers cédés et escomptés | -8.815 | -12.473 |
| Mouvement des provisions et des options sur actions | -3.439 | -1.395 |
| Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels | 607 | 540 |
| Impôts différés | 237 | 3.331 |
| Gratuités | -746 | -761 |
| Autres | 0 | -44 |
| Charges et produits relatifs à l'activité de financement | -15.561 | 11.190 |
| Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 6.627 | 4.389 |
| Variation de la juste valeur des participations | -20.819 | 8.074 |
| Autres | -1.368 | -1.273 |
| TOTAL | -15.939 | -17.445 |

Note 37 – Variation du besoin en fonds de roulement

(x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|--------------|
| Mouvements des éléments d'actif | -2.653 | 865 |
| Créances commerciales | 3.872 | 436 |
| Créances d'impôt | 687 | -197 |
| Autres actifs à court terme | -904 | 974 |
| Charges à reporter et produits acquis | -6.308 | -348 |
| Mouvements des éléments de passif | 1.848 | 1.233 |
| Dettes commerciales | 73 | -2.985 |
| Dettes d'impôt | -493 | 899 |
| Taxes, charges sociales et dettes salariales | 2.850 | 1.896 |
| Autres dettes courantes | 573 | 1.006 |
| Charges à imputer et produits à reporter | -1.156 | 417 |
| TOTAL | -805 | 2.097 |

Note 38 - Droits et engagements hors bilan

- Les actions de la société Belliard III-IV Properties SA détenues par Cofinimmo font l'objet d'une option d'achat. L'exercice de cette option est soumis à la réalisation de certaines conditions spécifiques.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatifs au bail en cours avec la Régie sur le Palais de Justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'article 41 de la loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen Sa à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du Palais de Justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatifs aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments ou la Commission européenne sur les immeubles Colonel Bourg 124 et Maire 19 ainsi qu'au bail en cours avec la ville d'Anvers portant sur la caserne de Pompiers, les actions de la société Bestone SA ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances relatives à la prison de Leuze après exécution des travaux.
- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autre, au Palais de Justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail, peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti un droit de préférence à l'emphytéote, à valeur de marché, sur les droits résiduels de propriété d'un immeuble de bureau à Bruxelles.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.
- D'une manière générale, Cofinimmo bénéficie de garanties de passif de la part des cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert.
- Cofinimmo a concédé une option de vente, sous réserve de l'obtention d'autorisations administratives, aux actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA relative à la vente de 100% des actions de cette société qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau club de sports et de loisirs qui sera opéré par le groupe Aspria.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire) dont le montant représente en règle générale six mois de loyers.
- Cofinimmo bénéficie d'une promesse de vente sur les actions privilégiées qu'elle a émises (Article 8 des statuts).
- Lors de demandes de conversion d'obligations convertibles qu'elle a émises, Cofinimmo a le choix, sous certaines conditions, de remettre des actions nouvelles et/ou existantes, ou de verser un montant en espèces ou une combinaison des deux.

- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions (negative pledge) aux termes de divers contrats de financement.
- Cofinimmo a acquis en état futur d'achèvement les murs d'un hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) en cours de construction par la Croix-Rouge Française (CRF) à Chalon sur-Saône, en région de Bourgogne-Franche-Comté, dans le cadre de l'acquisition des droits de Bail A Construction (BAC) conclu pour une durée de 40 ans. Le prix d'acquisition s'élèvera à environ 20 millions EUR, dont une première tranche a été payée au moment de l'acquisition en Aout 2018.

Note 39 - Engagements d'investissement

Cofinimmo a des engagements d'investissements de 35.336 KEUR en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées à la date de clôture mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

Note 40 - Participations valorisées à la Juste Valeur par le biais du résultat net.

Valorisation des participations

Les participations sont évaluées à leur juste valeur. Celle-ci est déterminée par une revue des capitaux propres des différentes filiales, en tenant compte des plus ou moins-values sur immeubles et éventuellement des Exit Tax.

Roll forward des valeurs des différentes participations

| Participations | Valeur au 31/12/2017 | +/- valeur mouvements 2018 | Valeur au 31/12/2018 | Capitaux propres au 31/12/2018 | Résultat net au 31/12/2018 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| LEOPOLD SQUARE sa | 10.754.040 | 7.615.918 | 18.369.958 | 5.957.086 | 64.105 |
| BELLIARD III – IV PROPERTIES sa | 76.447 | -41.718 | 34.730 | 34.730 | -41.718 |
| BESTONE sa | 171.415 | -99.867 | 71.547 | 71.649 | -100.006 |
| BOLIVAR PROPERTIES sa | 2.409.241 | -178.176 | 2.231.065 | 2.231.141 | -112.023 |
| PUBSTONE GROUP sa | 110.018.133 | 1.057.130 | 111.075.263 | 123.416.959 | 14.289.086 |
| GESTONE sa | -531.631 | 1.560.008 | 1.028.377 | 1.028.377 | 838.990 |
| GESTONE II sa | -1.792.070 | 2.686.758 | 894.688 | 894.688 | 1.166.172 |
| COFINIMMO SERVICES sa | 1.840.397 | -357.719 | 1.482.679 | 1.482.698 | 119.284 |
| COFINIMMO Luxembourg sa | 736.071 | -72.373 | 663.698 | 663.698 | -89.921 |
| WELLNESSTONE sa | 16.724.691 | 2.977.966 | 19.702.658 | 3.116.830 | 6.196 |
| FPR LEUZE sa | 5.219.399 | -496.621 | 4.722.778 | 5.118.645 | -496.621 |
| RHEASTONE sa | 55.559.406 | 1.611.086 | 57.170.492 | 57.496.573 | 2.416.824 |
| PRIME BEL RUE DE LA LOI-T sa | 11.857.650 | 11.765 | 11.869.415 | 11.869.415 | 605.410 |
| TRIAS BEL SOUVERAIN-T sa | 5.131.561 | 258.530 | 5.390.091 | 5.390.091 | 368.413 |
| SUPERSTONE sa | 98.870.969 | 20.357.816 | 119.228.785 | 85.261.245 | 3.757.232 |
| COFINIMMO FRANCE | 131.390.878 | -2.099.189 | 129.291.690 | 28.707.820 | 8.755.550 |
| COFINIMUR I sa | 70.952.830 | 1.422.996 | 72.375.826 | 51.904.679 | 2.569.688 |
| COFINEA I SAS | 7.289.982 | 516.321 | 7.806.302 | 12.091.825 | 811.293 |
| GESTONE IV sa | 0 | 714.983 | 714.983 | 1.183.181 | -14.339 |
| STERN-FIIS sa | 0 | 29.958 | 29.958 | 29.958 | -1.170.042 |
| GESTONE III sa | 0 | 596.786 | 596.786 | 596.786 | -603.214 |
| STERN-FIIS II | 0 | -2.179.884 | -2.179.884 | 2.121.331 | -3.379.884 |
| STERN FIIS III sa | 0 | 1.287.553 | 1.287.553 | 1.287.553 | 87.553 |
| STERN FIIS IV sa | 0 | 1.034.817 | 1.034.817 | 1.034.817 | -165.183 |
| STERN BETEILIGUNGS GMBH | 0 | -5.688 | -5.688 | -5.688 | -30.688 |
| COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS | 0 | 19.435 | 19.435 | 19.435 | -5.565 |
| BPG CONGRES sa | 0 | 643.599 | 643.599 | 1.195.527 | 4.473 |
| BPG HOTEL sa | 0 | 610.065 | 610.065 | 1.196.207 | 3.793 |
| RHONE ARTS sa | 0 | 17.104.363 | 17.104.363 | 9.151.344 | 240.767 |
| | 526.679.411 | 56.586.617 | 583.266.028 | 414.548.600 | 29.895.625 |

Note 41 - Paiements fondés sur des actions

Plan d'options sur actions

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8 000 options sur actions ont été accordées au Management de la Société. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. En 2017 et 2018, le plan d'options sur actions n'a pas été proposé.

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice (par action) de l'année d'octroi du plan, en échange de la livraison des titres.

En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées après l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension.

En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées.

Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration pour les membres du Comité de Direction ou du Comité de Direction pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents.

EVOLUTION DU NOMBRE D'OPTIONS SUR ACTIONS

| Année de plan | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Au 01.01 | 6 825 | 7 525 | 3 000 | 3 320 | 4 095 | 8 035 | 5 740 | 7 215 | 6 730 | 7 300 | 8 000 |
| Annulées | -1 600 | -1 600 | | -500 | -1 067 | -1 386 | -250 | -695 | -2 125 | -2 050 | -2 350 |
| Exercées | | -475 | | -770 | -1 428 | -3 319 | -3 770 | -6.245 | -880 | -625 | -2 300 |
| Au 31.12 | 5 225 | 5.450 | 3 000 | 2 050 | 1 600 | 3 330 | 1 720 | 275 | 3 725 | 4 625 | 3 350 |
| Exercable au 31.12 | | 5.450 | 3 000 | 2 050 | 1 600 | 3 330 | 1 720 | 275 | 3 725 | 4 625 | 3 350 |
| Prix d'exercice (en EUR) | 108,44 | 95,03 | 88,75 | 88,12 | 84,85 | 97,45 | 93,45 | 86,06 | 122,92 | 143,66 | 129,27 |
| Date extrême d'exercice des options | 15.06.26 | 16.06.25 | 16.06.24 | 16.06.23 | 18.06.22 | 14.06.21 | 13.06.20 | 11.06.19 | 12.06.23 | 12.06.22 | 13.06.21 |
| Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1000 EUR)) | 200,86 | 233,94 | 102,99 | 164,64 | 168,18 | 363,90 | 255,43 | 372,44 | 353,12 | 261,27 | 216,36 |

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c.-à-d. trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans le compte de résultats.

Note 42 - Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Employés | 120 | 123 |
| Personnel de direction | 4 | 4 |
| EQUIVALENT TEMPS PLEIN | 116 | 115 |

Note 43 - Transactions avec des parties liées

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 2.895.864 EUR dont 219.303 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

Les Administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation qui concerne uniquement les employés de la société.

Le 14.12.2018, Cofinimmo a conclu des accords lui permettant de constituer au profit de BPI Real Estate Belgium, et au plus tard le 30.06.2020, une emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Serenitas et Moulin à Papier, situés dans la zone décentralisée de Bruxelles. BPI Real Estate Belgium SA, est une société du groupe industriel CFE. Celui-ci ayant un lien de participation avec des filiales de Cofinimmo SA (BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA) depuis le 13.11.2018, les dispositions des articles 37§1 et 49§2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières règlementées ont été appliquées.

| Bilan | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Immeubles de placement | 3.618 | 3.431 |
| Actifs financiers non courants | 864.404 | 618.348 |
| Créances commerciales | 2.720 | 1.675 |
| Comptes de régularisation actif | 2.284 | 1.150 |
| | | |
| Dettes financières non courantes | -44.091 | -52.011 |
| Dettes commerciales | -13 | 0 |
| Comptes de régularisation passif | 0 | 0 |
| | 828.922 | 572.593 |
| | | |
| P&L | 2018 | 2017 |
| Loyer | 166 | 242 |
| Résultat d'exploitation | 6.257 | 4.216 |
| Intérêts | 18.454 | 13.998 |
| Honoraires de gestion | 4.521 | 4.037 |
| | 29.398 | 22.492 |

Liste des parties liées

| |
|-----------------------|
| Leopold Square SA |
| Belliard III-IV SA |
| Bestone |
| Bolivar Properties SA |
| Pubstone Group SA |
| Rhone Arts |
| Gestone |
| Gestone II |
| Gestone IV |
| Stern Fiis |
| Gestone III |

| |
|---------------------------|
| Pflege Plus+Objekt Bochum |
| Pflege Plus+Obj Erfstadt |
| Pflege Plus + Obj Alsdorf |
| Pflege Plus + Objekt Haan |
| Pflege Plus + Obj Bottrop |
| Presidential Nordic 1 |
| Presidential Nordic 2 |
| Pflege Plus + Obj Goslar |
| Pflege Plus+Obj Weilersw. |
| Pflege Plus+Obj Weil am R |
| Pflege Plus+Obj Friedrich |

| |
|------------------------------|
| Stern Fiis II |
| Stern Fiis III |
| Stern Fiis IV |
| Cofinimmo Services SA |
| Cofinimmo Luxembourg SA |
| Kaiserstone |
| WellnesStone SA |
| Great German Nursing Home |
| FPR Leuze SA |
| Rheastone NV |
| Prime Bel Loi |
| Trias Bel Souverain |
| Pubstone SA |
| Pubstone Properties BV |
| Superstone NV |
| Aspria Uhlenhorst |
| Aspria Maschsee |
| Sociblanc SCI |
| Nouvelle Pinède SCI |
| Du haut Cluzeau SNC |
| Beaulieu SCI |
| AC Napoli SCI |
| Hypocrate de la Salette SARL |
| Du Donjon SCI |
| Cuxac II SCI |
| De l'Orbieu SCI |
| Résidence Frontenac SCI |
| CIS -Succursale |
| Cofinimur I SA |
| Stern Beteiligungsgesells |

| |
|----------------------------|
| Pflege Plus+Obj Gelsenki. |
| Pflege Plus+Obj Swisstal |
| Arcon - Trust (Montabaur) |

Note 44 - Evènements survenus après la date de clôture

Aucun évènement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2018 n'est survenu après la date de clôture.

Vente d'un actif de résidences-services à Oud Turnhout

Le 10.01.2019, Cofinimmo a cédé l'immeuble de résidences-services adjacent à la maison de repos et de soins sur le site « 't Smeedeshof' pour un montant de 16 millions EUR, légèrement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

Conclusion d'instruments de couverture

En janvier et février 2019, Cofinimmo a conclu trois nouveaux IRS de 150 millions EUR pour 2022, 100 millions EUR pour 2023 et de 50 millions EUR pour 2024.

Conclusion d'un contrat de 15 ans pour le redéveloppement Quartz

Cofinimmo, l'Association européenne de libre-échange (AELE), l'EFTA Surveillance Authority (ESA) et le Financial Mechanism Office (FMO) ont signé un accord par lequel ces institutions deviendront usufruitiers de la totalité de l'immeuble de bureaux Quartz. L'accord prendra effet après la fin des travaux, prévue pour 2020, et aura une durée de 15 ans. Quartz offrira près de 9200 m² de bureaux modernes et modulables. Cofinimmo vise l'obtention d'un certificat BREEAM « Excellent » (déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble). Le bâtiment respectera non seulement la réglementation sur la performance énergétique de 2015, mais également les exigences supplémentaires en termes de qualité et de durabilité définies par Cofinimmo pour ses projets de construction, de rénovation et de réaménagement. Le coût des travaux est estimé à 24 millions EUR.

Dividendes

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de 08.05.2019 est de 117.986.535,56 EUR pour les actions ordinaires et de 4.345.206,32 EUR pour les actions privilégiées.

Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 16.07.2014 relatif aux SIR (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Résultat net | 145.186 | 121.056 |
| Amortissements (+) | 609 | 540 |
| Réductions de valeur (+) | 94 | -36 |
| Reprises de réduction de valeur (-) | 0 | 0 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés (-) | -8.815 | -12.473 |
| Autres éléments non monétaires (+/-) | 8.081 | -6.892 |
| Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-) | -27.500 | -824 |
| Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-) | -6.360 | -6.792 |
| Résultat corrigé (A) | 111.294 | 94.579 |
| Plus-values et moins-values réalisées(1) sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-) | 27.500 | 824 |
| Plus-values réalisées(1) sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-) | -33.581 | -885 |
| Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+) | 0 | 0 |
| Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B) | -6.081 | -61 |
| TOTAL (A+B) x 80 % | 84.170 | 75.615 |
| Diminution de l'endettement (-) | 0 | -31.975 |
| OBLIGATION DE DISTRIBUTION | 84.170 | 43.640 |

Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés (x 1000 EUR)

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Total du bilan | 3.774.049 | 3.533.561 |
| Provision | -22.422 | -25.861 |
| Dettes | -1.669.464 | -1.604.538 |
| Actif net | 2.082.163 | 1.903.162 |
| Distribution de dividendes et plan de participation | -123.391 | -118.205 |
| Actif net après distribution | 1.958.772 | 1.784.957 |
| Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé | 1.232.176 | 1.144.164 |
| Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts | 664.203 | 600.021 |
| Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers | | |
| Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -57.549 | -59.514 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée | 300 | 2.363 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée | -3.802 | 2.404 |
| Réserve pour actions propres | | |
| Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale | 2.626 | 2.816 |
| Réserve légale | | |
| Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés | 1.837.954 | 1.692.253 |
| Marge restante après distribution | 120.818 | 92.704 |