

# Inhoudstabel

---

Staat van het globaal resultaat	
Staat van de financiële toestand	
Resultaatverwerking	
Tabel van het kasstroomoverzicht	
Staat van de variaties in het eigen vermogen	
Bijlage 1	Algemene informatie
Bijlage 2	Belangrijke boekhoudkundige methodes
Bijlage 3	Operationeel risicobeheer
Bijlage 4	Sectorinformatie
Bijlage 5	Huurinkomsten en met huur verbonden kosten
Bijlage 6	Netto herdecoratiekosten
Bijlage 7	Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen
Bijlage 8	Technische kosten
Bijlage 9	Commerciële kosten
Bijlage 10	Beheerkosten
Bijlage 11	Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa
Bijlage 12	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
Bijlage 13	Financiële inkomsten
Bijlage 14	Netto interestkosten
Bijlage 15	Andere financiële kosten
Bijlage 16	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen
Bijlage 17	Vennootschapsbelastingen en exit taks
Bijlage 18	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen
Bijlage 19	Vastgoedbeleggingen
Bijlage 20	Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
Bijlage 21	Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa
Bijlage 22	Financiële instrumenten
Bijlage 23	Vorderingen van financiële leasing
Bijlage 24	Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa
Bijlage 25	Kortlopende handelsvorderingen
Bijlage 26	Belastingvorderingen en andere vlottende activa
Bijlage 27	Overlopende rekeningen - Activa
Bijlage 28	Voorzieningen
Bijlage 29	Langlopende financiële schulden
Bijlage 30	Andere langlopende financiële verplichtingen
Bijlage 31	Uitgestelde belastingen
Bijlage 32	Kortlopende financiële schulden
Bijlage 33	Andere kortlopende financiële schulden
Bijlage 34	Handelsschulden en andere kortlopende schulden
Bijlage 35	Overlopende rekeningen – Verplichtingen
Bijlage 36	Variatie in de behoefte aan werkkapitaal
Bijlage 37	Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar
Bijlage 38	Rechten en verplichtingen buiten balans
Bijlage 39	Investeringsverbintenissen
Bijlage 40	Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten
Bijlage 41	Betalingen gesteund op aandelen
Bijlage 42	Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst
Bijlage 43	Transacties met verbonden partijen
Bijlage 44	Gebeurtenissen na balansdatum
Uitkeringsplicht volgens het KB van 13.07.2014 met betrekking tot GVV'S	
Artikel 617	

# Staat van het globaal resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)

		2018	2017
<b>A – Nettoresultaat</b>			
Huurinkomsten	5	121.331	122.240
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5	8.815	12.473
Met verhuur verbonden kosten	5	-381	-247
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>129.765</b>	<b>134.466</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	6	-6	126
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	15.575	17.277
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	6	-2.135	-3.635
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	-20.774	-19.930
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>122.425</b>	<b>128.304</b>
Technische kosten	8	-4.230	-3.213
Commerciële kosten	9	-973	-763
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen		-4.248	-4.661
Beheerkosten vastgoed	10	-12.170	-13.488
Andere vastgoedkosten		0	-6
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-21.621</b>	<b>-22.131</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>100.804</b>	<b>106.174</b>
Algemene kosten van de vennootschap	10	-5.216	-5.781
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>		<b>95.588</b>	<b>100.393</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	11	27.500	565
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	11	0	259
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12,20	-11.777	17.833
Ander portefeuilleresultaat		-2.639	-1.372
<b>Portefeullieresultaat</b>		<b>13.084</b>	<b>17.285</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>108.673</b>	<b>117.678</b>
Financiële inkomsten	13	49.463	42.844
Netto-interestkosten	14	-25.644	-22.559
Andere financiële kosten	15	-463	-843
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	16	14.192	-12.803
<b>Financieel resultaat</b>		<b>37.548</b>	<b>6.639</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>146.220</b>	<b>124.317</b>
Vennootschapsbelasting	17	-1.035	-3.261
<b>Nettoresultaat</b>		<b>145.186</b>	<b>121.056</b>
<b>NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN (in EUR)</b>	<b>18</b>	<b>6,56</b>	<b>5,68</b>

---

**B- Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in resultaten-  
rekeningen**

Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen			<b>0</b>
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is beëindigd	16	-578	<b>11.281</b>
Converteerbare obligaties		<b>300</b>	
<b>Overige elementen van het globaal resultaat</b>		<b>-278</b>	<b>11.281</b>
<b>C. Globaal resultaat</b>		<b>144.908</b>	<b>132.337</b>

## Staat van de financiële toestand (balans) (x 1.000 EUR)

		2018	2017
<b>Vaste activa</b>		<b>3.681.480</b>	<b>3.478.828</b>
Immateriële vaste activa	21	919	820
Vastgoedbeleggingen	4,19	2.139.453	2.255.085
Andere materiële vaste activa	21	796	907
Financiële vaste activa	22	1.447.679	1.145.899
Vorderingen van financiële leasing	23	92.205	75.333
Andere langlopende verplichtingen		789	782
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	1
<b>Vlottende activa</b>		<b>92.208</b>	<b>54.730</b>
Activa bestemd voor verkoop	24	33.663	0
Vorderingen van financiële leasing	23	1.625	1.551
Handelsvorderingen	25	11.854	15.725
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	14.035	13.819
Kas en kasequivalenten		1.957	1.615
Overlopende rekeningen	27	29.074	22.020
<b>Totaal Activa</b>		<b>3.774.049</b>	<b>3.533.558</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>2.082.163</b>	<b>1.903.159</b>
Kapitaal	Blz 8_9	1.232.176	1.144.164
Uitgiftepremies	Blz 8_9	664.203	600.021
Reserves	Blz 8_9	40.597	37.919
Nettoresultaat van het boekjaar	Blz 8_9	145.186	121.056
<b>Verplichtingen</b>		<b>1.691.886</b>	<b>1.630.399</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>1.009.879</b>	<b>1.084.340</b>
Vorzieningen	28	22.422	25.861
Langlopende financiële schulden		930.809	1.007.653
Kredietinstellingen	29	208.000	286.400
Overige	29	722.809	721.253
Andere langlopende financiële verplichtingen	30	49.231	43.646
Uitgestelde belastingen	31	7.417	7.180
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>682.008</b>	<b>546.059</b>
Kortlopende financiële schulden	32	612.512	462.115
Andere kortlopende financiële verplichtingen	33	0	1.151
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	34	57.788	62.198
Overlopende rekeningen	35	11.707	20.596
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>3.774.049</b>	<b>3.533.558</b>

<b>Berekening van de schuldratio (x 1.000)</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Langlopende financiële schulden		<b>930.809</b>	<b>1.007.653</b>
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	<b>257</b>	<b>201</b>
Kortlopende financiële schulden	+	<b>612.512</b>	<b>462.115</b>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	<b>57.788</b>	<b>62.198</b>
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	<b>180</b>	<b>180</b>
<b>Totaal schuld</b>	<b>=</b>	<b>1.601.546</b>	<b>1.532.347</b>
Totaal activa		<b>3.774.049</b>	<b>3.533.558</b>
Afdekkingsinstrumenten	-	<b>9</b>	<b>871</b>
<b>Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)</b>	<b>=</b>	<b>3.774.040</b>	<b>3.532.687</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>/</b>	<b>42.44%</b>	<b>43.38%</b>

## Resultaatverwerking

(x 1.000 EUR)	2018	2017
<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>145.186</b>	<b>121.056</b>
<b>B. Toevoeging/onttrekking reserves</b>	<b>-21.795</b>	<b>-2.851</b>
<b>Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>11.333</b>	<b>-20.975</b>
Boekjaar	11.333	-20.125
Vorige boekjaren	0	-850
<b>Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-20.819</b>	<b>8.378</b>
Boekjaar	-20.819	8.357
Vorige boekjaren	0	21
<b>Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>444</b>	<b>2.292</b>
<b>Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast</b>	<b>0</b>	<b>2.670</b>
Boekjaar	0	2.507
Vorige boekjaren	0	163
<b>Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast</b>	<b>6.292</b>	<b>-8.330</b>
Boekjaar	6.292	-8.330
Vorige boekjaren	0	0
<b>Toevoeging aan de andere reserves</b>	<b>109</b>	<b>-199</b>
<b>Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren</b>	<b>-19.154</b>	<b>13.313</b>
<b>C. Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>-84.170</b>	<b>-43.640</b>
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014	-84.170	-43.640
<b>Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding</b>	<b>-39.221</b>	<b>-74.565</b>
Dividenden	-38.819	-74.153
Winstdeelnameplan	-402	-412
<b>E. Over te dragen resultaat</b>	<b>198.212</b>	<b>171.258</b>

# Tabel van het kasstroomoverzicht (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.615</b>	<b>8.615</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
Nettoresultaat van de periode	<b>145.186</b>	<b>121.056</b>
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	-20.020	-19.447
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-27.500	-565
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van Financiële activa	0	-259
Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten	36	-15.939
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	37	-805
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>80.922</b>	<b>85.437</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
Investeringsactiviteiten in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-661	-912
Verwervingen in vastgoedbeleggingen	-234.609	-8
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	-32.990	-52.661
Verwervingen van dochtervennootschappen <sup>1</sup>	-35.767	-15.473
Verkoop van vastgoedbeleggingen	366.448	2.039
Verkoop van andere activa	65	
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	-59	262
Vorderingen van financiële leasing	-15.579 <sup>3</sup>	1.506
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	-6	-781
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>46.841</b>	<b>-66.028</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Kapitaalverhoging	152.195	0
Aankopen van eigen aandelen	164	233
Verkopen van eigen aandelen	0	9
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	-117.958	-83.183
Verhoging van financiële schulden	-181.724	-13.698
Vermindering van de financiële schulden <sup>2</sup>	1	50.732
Ontvangen financiële opbrengsten	46.116	42.839
Betaalde financiële kosten	-26.096	-23.392
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten – Derivaten	-175	0
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Anderen	56	50
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-127.422</b>	<b>-26.410</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.957</b>	<b>1.615</b>

<sup>1</sup> Dit bedrag omvat de terugkoop van toekomstige leasebetalingen met de Regie der Gebouwen op de gebouwen Egmont I en II, voor 232 miljoen EUR.

<sup>2</sup> De 50 miljoen EUR in 2017 kwam overeen met de looptijd van een in 2013 uitgegeven obligatie

<sup>3</sup> Dit bedrag komt enerzijds overeen met het deel kapitaal van de financiële leaseovereenkomst en anderzijds met de creatie van een te ontvangen financiële leaseovereenkomst (in aanbouw) voor -17 miljoen EUR.

## Staat van de variaties in het eigen vermogen

	Op 01/01/17	Netto- resultaat- verwerking	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Uitoefening Cofinimmo-aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/17
<b>Kapitaal</b>	<b>1.127.032</b>			<b>17.131</b>							<b>1.144.164</b>
<b>Uitgiftepremies</b>	<b>584.012</b>			<b>16.009</b>							<b>600.021</b>
<b>Reserves</b>	<b>45.264</b>	<b>96.627</b>	<b>-116.441</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>233</b>	<b>11.859</b>	<b>0</b>	<b>334</b>	<b>0</b>	<b>37.919</b>
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-124.576	36.463									-88.113
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-55.753	-1.507						37			-57.223
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	-4.411	-2.414					11.859				5.033
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	-67.122	61.196									-5.926
Beschikbare reserve	824	0									824
Niet-beschikbare reserve	-885	231			-67	233					-488
Overgedragen resultaat	297.187	2.658	-116.441		111			-37	334		183.812
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>96.627</b>	<b>-96.627</b>								<b>121.056</b>	<b>121.056</b>
<b>Total eigen vermogen</b>	<b>1.852.935</b>	<b>0</b>	<b>-116.441</b>	<b>33.140</b>	<b>44</b>	<b>233</b>	<b>11.859</b>	<b>0</b>	<b>334</b>	<b>121.056</b>	<b>1.903.159</b>



	Op 31/12/17	Aanpassing van de openingsbalans	Op 01/01/18	Netto- resultaat- verwerking	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Uitoefening Cofinimmo- aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)	Aankopen/ verkoop van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/18
<b>Kapitaal</b>	<b>1.144.164</b>		<b>1.144.164</b>			<b>88.013</b>							<b>1.232.176</b>
<b>Uitgiftepremies</b>	<b>600.021</b>		<b>600.021</b>			<b>64.182</b>							<b>664.203</b>
<b>Reserves</b>	<b>37.919</b>		<b>37.919</b>	121.056	-118.205	0	-81	187	0	-578	300	0	<b>40.598</b>
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-88.113		-88.113	12.597						-8.489			-84.005
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-57.223		-57.223	-2.292						2.408			-57.107
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	5.033		5.033	-2.670						-2.363			0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	-5.926		-5.926	8.330					0	87			2.492
Beschikbare reserve	824		824										824
Niet beschikbare reserve	-488		-488	199			-839	164					-964
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico		-1.997	-1.997								300		-1.697
Overgedragen resultaat	183.812	1.997	185.809	104.891	-118.205		758	23		7.779			181.055
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>121.056</b>		<b>121.056</b>	<b>-121.056</b>								<b>145.186</b>	<b>145.186</b>
<b>Total eigen vermogen</b>	<b>1.903.159</b>	<b>0</b>	<b>1.903.159</b>	<b>0</b>	<b>-118.205</b>	<b>152.195</b>	<b>-81</b>	<b>187</b>	<b>0</b>	<b>-578</b>	<b>300</b>	<b>145.186</b>	<b>2.082.163</b>

# Bijlage 1 – Algemene informatie

---

Cofinimmo nv (de 'Vennootschap') is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedael, 58).

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 11.03.2019 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 08.05.2019.

De Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, sloot zijn controlewerkzaamheden af en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in het jaarlijks financieel verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant vraagt en dat het overeenstemt met de jaarrekening die werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2017, *behalve de afwijkingen van principes en methodes verder toegelicht in bijlage 2*

# Bijlage 2 – Belangrijke boekhoudkundige methodes

---

## A. Conformiteitsverklaring

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

De principes en methodes die gebruikt werden voor het opstellen van de jaarrekening zijn gelijk aan die in de jaarrekening van het boekjaar 2017, behalve wat betreft de toepassing van nieuwe IFRS 9 en 15.

De norm IFRS 9 – Financiële instrumenten (van kracht sinds 01.01.2018) bevat bepalingen voor de classificatie en waardering van financiële activa en verplichtingen, bijzondere waardevermindering van financiële activa en algemene afdekkingsboekhouding. IFRS 9 vervangt het grootste deel van IAS 39 – Financiële instrumenten: opname en waardering. De toepassing van IFRS 9 heeft geen materiële impact op de jaarrekening van Cofinimmo. (Zie ook punt D hieronder alsook Bijlage 22).

De norm IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten - trad ook in werking op 01.01.2018. De norm IFRS 15 voorziet een uniek en allesomvattend model voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten die voortvloeien uit contracten met klanten. Het heeft geen materiële impact op de jaarrekening van Cofinimmo omdat huurcontracten buiten het toepassingsgebied vallen en de belangrijkste bron van inkomsten vormen voor Cofinimmo. De principes van de norm IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op niet-huurcomponenten die kunnen vervat zijn in huurcontracten of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals de onderhoudsdiensten van de huurder. Aangezien deze niet-huurcomponenten relatief beperkt zijn en doorgans diensten betreffen die zowel onder de norm IFRS 15 als onder de norm IAS 18 over de tijd heen erkend worden, bevestigt Cofinimmo dat de norm IFRS 15 hier geen materiële impact heeft.

Vanaf 2019 zal de norm IFRS 16 op huurcontracten de norm IAS 17 vervangen. Deze norm definieert hoe huurcontracten moeten worden verwerkt, gewaardeerd en gerapporteerd in de financiële overzichten.

Cofinimmo heeft geen betekenisvolle verandering vastgesteld bij de inwerkingtreding van deze norm. Wat betreft de verhuurder, behoudt IFRS 16 nagenoeg de boekhoudkundige bepalingen van IAS 17. Daarom blijft de verhuurder de huurcontracten classificeren als huurcontracten of financiële huurcontracten en deze twee types huurovereenkomsten anders verwerken.

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

## B. Grondslag van opstelling

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

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

Ten slotte kunnen er bepaalde overboekingen plaatsvinden tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van de bijlagen.

## C. Omzetting van vreemde munten

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

## D. Financiële instrumenten

De classificatiecriteria voor financiële activa en verplichtingen zijn gewijzigd. De nieuwe IFRS 9 definieert drie hoofdcategorieën in termen van classificatie van financiële activa en verplichtingen, d.w.z. aangeduid als 'Aangewezen aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat', 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' en 'Gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'. De categorie 'Aangehouden voor handelsdoeleinden' met betrekking tot IAS 39 werd geschrapt.

Met betrekking tot de waardevermindering van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en financiële leasevorderingen, leidt de initiële toepassing van het verwachte kredietverliesmodel in overeenstemming met IFRS 9 tot een snellere opname van kredietverliezen in vergelijking met het model van kredietverliezen opgelopen in overeenstemming met IAS 39. Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds en het lage kredietrisico verbonden aan handelsvorderingen en financiële leasevorderingen (vastgesteld op basis van historische analyse), heeft de toepassing van het verwachte kredietverliesmodel in overeenstemming met IFRS 9 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo.

De converteerbare obligatie komt niet in aanmerking voor kwalificatie als deel of geheel van instrumenten van het eigen vermogen. Het instrument bevat besloten afgeleiden. Om de waarderingsoefening van dit instrument te vergemakkelijken, heeft Cofinimmo besloten om het op reële waarde te waarderen. Veranderingen in de reële waarde worden opgenomen in het resultaat.

### *1 Afgeleide financiële instrumenten*

Cofinimmo gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten (meer details, zie Bijlage 22).

#### A. Opname van afgeleide financiële instrumenten

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

#### B. Herwaardering van afgeleide financiële instrumenten

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

### *II Geamortiseerde kostprijs en effectieve rentemethode*

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

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

### *III Niet langer opnemen van financiële activa*

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

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

#### E. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen een aandeel van de overdrachtsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie Bijlage 19), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

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

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

## F. Ontwikkelingsprojecten

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

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

## G. Gebouwen verhuurd voor lange periodes

### *I Types van langetermijnhuurovereenkomsten*

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

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

## *II Langetermijhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing*

Indien de huurovereenkomsten voldoen aan de voorwaarden van een financiële leasing volgens de norm IAS 17, § 10, zal Cofinimmo, als rechtverschaffer, de huurovereenkomst bij haar aanvang in de balans ingeven als een vordering, voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de huurovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom bij de aanvang van de huurovereenkomst (exclusief de waarde van het residueel recht die Cofinimmo behoudt) zal geboekt worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door Cofinimmo gedeeltelijk ingebracht worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor Cofinimmo.

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

Indien, anderzijds, Cofinimmo de begunstigde is van een financiële leasing, zoals vastgelegd door de norm IAS 17, zal zij een actief erkennen aan een waarde die gelijk is aan de reële waarde van het gehuurde goed of, indien deze lager is, aan de verdisconteerde waarde van de minimale huurgelden, waarvan het overeenkomstige bedrag geboekt wordt als een financiële schuld. De geïnde huren van de huurders worden onder huurinkomsten geboekt. De betalingen aan de rechtverschaffer tijdens de duur van het contract worden gedeeltelijk onder financiële kosten en gedeeltelijk als afschrijving van de gerelateerde financiële schuld geboekt. Op elke balansdatum zal het tijdelijk verkregen recht geherwaardeerd worden aan zijn reële waarde in overeenstemming met de norm IAS 40 - 'Vastgoedbeleggingen'. Het progressieve waardeverlies resulterend uit de doorlooptijd wordt hierbij geboekt als 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' in de resultatenrekeningen.

## *III Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijhuurovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing*

Het bedrag, verkregen door Cofinimmo als gevolg van de overdracht van de toekomstige huurgelden, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, in de mate waarin de overdracht van de huurgelden tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd moet worden met het bedrag van de toekomstige overgedragen huren (hierna 'de verminderde waarde'). Overeenkomstig Artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde koper van de gebouwen geen recht hebben om de huur ervan te ontvangen.

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

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

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

Waarbij:

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

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

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

## H. Andere vaste activa

### *I Vaste activa voor eigen gebruik*

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

### *II Daaropvolgende uitgaven*

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

### *III Afschrijving*

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

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

### *IV Activa bestemd voor verkoop*

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

### *V Waardevermindering ('Impairment')*

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

## I. Deelnemingen (financiële activa tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening)

Deelnemingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Veranderingen in de reële waarde worden opgenomen in de resultatenrekening.

## J. Vorderingen van financiële leasing

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

## K. Kas en kasequivalenten

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

## L. Eigen vermogen

### *I Gewone aandelen*

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

### *II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen*

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

### *III Inkoop van eigen aandelen*

Wanneer Cofinimmo overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een variatie in het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden als een vermindering van de rubrieken 'Kapitaal' en 'Uitgiftepremies' voorgesteld. De opbrengst van de verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen, zonder dat dit enige impact heeft op de resultatenrekeningen.

### *IV Dividenden*

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

## M. Andere langlopende financiële verplichtingen

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

## N. Voordelen voor het personeel

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

In België geven sommige pensioenplannen met een toegezegde bijdrage recht op een wettelijk minimumrendement dat wordt gegarandeerd door de werkgever. Hierdoor kwalificeren zij dus als pensioenplan met toegezegdpensioenregeling (zie Bijlage 10).

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

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



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

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

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

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

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

## O. Voorzieningen

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

## P. Handels-en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

## Q. Operationele opbrengsten

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

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

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

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

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

## R. Operationele kosten

### *I Kosten van diensten*

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

### *II Uitgevoerde werken in de gebouwen*

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

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

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

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

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

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

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

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

### *IV Financieel resultaat*

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

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

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

## S. Belasting op het resultaat

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

## T. Exit Taks

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

## U. Aandelenopties

Betalingen gebaseerd op aandelen en afgewikkeld in eigenvermogensinstrumenten aan werknemers en de leden van het Directiecomité, worden gewaardeerd aan de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum. Zie Bijlage 41.

## V. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

### *I Reële waarde van de vastgoedportefeuille*

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

### *II Financiële instrumenten*

De reële waarde van de financiële instrumenten van Cofinimmo wordt berekend op basis van de marktwaarden in het programma Bloomberg<sup>1</sup>. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd. Meer details vindt u in Bijlage 21.

<sup>1</sup> De gegevens van Bloomberg zijn het resultaat van observaties van reële transactiepreizen en van de toepassing van waarderingsmodellen, ontwikkeld in de wetenschappelijke literatuur, op deze observaties ([www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com)).

### *III Reële waarde van deelnemingen*

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

## Bijlage 3 - Operationeel risicobeheer

---

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

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

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijks, driemaandelijks of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,06 % van de totale omzet voor de periode 1996-2018. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een hervestiging van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

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

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

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 1 492,36 miljoen EUR<sup>1</sup> tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 1 175,29 miljoen EUR op 31.12.2018, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer. (Meer details over het beheer van het financiële risico van Cofinimmo vindt u in Bijlage 22).

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

## Bijlage 4 - Sectorinformatie

### RESULTATENREKENING

	Kantoren									
	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Netto huurresultaat	24.670	14.244	18.004	32.139	8.618	8.323	4.884	4.775	7.049	7.017
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>20.525</b>	<b>21.575</b>	<b>15.840</b>	<b>24.702</b>	<b>6.763</b>	<b>6.246</b>	<b>4.294</b>	<b>4.246</b>	<b>7.659</b>	<b>7.372</b>
Beheerkosten vastgoed										
Algemene kosten van de vennootschap										
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	26.999					430	500	151		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.311	43.057	-21.300	-47.419	-5.979	-7.937	-592	138	598	4.183
Ander portefeuilleresultaat										
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>57.835</b>	<b>64.632</b>	<b>-5.460</b>	<b>-22.717</b>	<b>784</b>	<b>-1.261</b>	<b>4.202</b>	<b>4.535</b>	<b>8.257</b>	<b>11.555</b>
Financieel resultaat										
Belastingen										
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>57.835</b>	<b>64.632</b>	<b>-5.460</b>	<b>-22.717</b>	<b>784</b>	<b>-1.261</b>	<b>4.202</b>	<b>4.535</b>	<b>8.257</b>	<b>11.555</b>

### BALANS

<b>Activa</b>										
Vastgoedbeleggingen	470.296	544.217	385.569	438.839	120.782	125.677	66.688	67.378	121.517	120.110
Activa bestemd voor verkoop			33.663							
Andere activa										
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>470.296</b>	<b>544.217</b>	<b>419.232</b>	<b>438.839</b>	<b>120.782</b>	<b>125.677</b>	<b>66.688</b>	<b>67.378</b>	<b>121.517</b>	<b>120.110</b>
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>										
Eigen vermogen										
Verplichtingen										
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

RESULTATENREKENINGEN

	Andere		Zorgvastgoed				Niet toegewezen bedragen		Totaal	
	2018	2017	Frankrijk		België		2018	2017	2018	2017
			2018	2017	2018	2017				
Netto huurresultaat	1.883	1.814	6.696	6.598	49.440	47.248	86	83	121.331	122.240
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>1.873</b>	<b>1.756</b>	<b>6.695</b>	<b>6.578</b>	<b>49.354</b>	<b>46.706</b>	<b>-29</b>	<b>481</b>	<b>112.974</b>	<b>119.662</b>
Beheerkosten vastgoed							-12.170	-13.488	-12.170	-13.488
Algemene kosten van de vennootschap							-5.216	-5.781	-5.216	-5.781
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa						-16		259	27.500	824
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	45	3.036	-7.320	779	12.457	21.994			-11.777	17.833
Ander portefeuilleresultaat							-2.639	-1.372	-2.639	-1.372
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>1.918</b>	<b>4.792</b>	<b>-625</b>	<b>7.357</b>	<b>61.811</b>	<b>68.684</b>	<b>-20.054</b>	<b>-19.901</b>	<b>108.672</b>	<b>117.678</b>
Financieel resultaat							37.548	6.639	37.548	6.639
Belastingen							-1.035	-3.261	-1.035	-3.261
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>1.918</b>	<b>4.792</b>	<b>-625</b>	<b>7.357</b>	<b>61.811</b>	<b>68.684</b>	<b>16.460</b>	<b>-16.523</b>	<b>145.186</b>	<b>121.056</b>

BALANS

<b>Activa</b>										
Vastgoedbeleggingen	32.062	31.830	105.600	112.920	836.937	814.112			2.139.453	2.255.085
Activa bestemd voor verkoop									33.663	0
Andere activa							1.600.933	1.278.473	1.600.933	1.278.473
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>32.062</b>	<b>31.830</b>	<b>105.600</b>	<b>112.920</b>	<b>836.937</b>	<b>814.112</b>	<b>1.600.933</b>	<b>1.278.473</b>	<b>3.774.049</b>	<b>3.533.558</b>
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>										
Eigen vermogen							2.082.163	1.903.159	2.082.163	1.903.159
Verplichtingen							1.691.886	1.630.399	1.691.886	1.630.399
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.774.049</b>	<b>3.533.558</b>	<b>3.774.049</b>	<b>3.533.558</b>

## Bijlage 5 - Huurinkomsten en met huur verbonden kosten (x 1.000 EUR)

	2018	2017
<b>Huurinkomsten</b>	<b>121.331</b>	<b>122.240</b>
Huurinkomsten	125.036	126.790
Potentiële brutohuurinkomst <sup>1</sup>	136.789	138.140
Huurleegstand <sup>2</sup>	-11.753	-11.350
Huurkortingen	-3.289	-4.115
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-593	-859
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten <sup>3</sup>	178	424
<b>Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>8.815</b>	<b>12.473</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-381</b>	<b>-247</b>
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	-288	-283
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-94	35
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	1
<b>TOTAAL</b>	<b>129.765</b>	<b>134.466</b>

<sup>1</sup> De potentiële brutohuurinkomst stemmen overeen met de som van de effectief ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

<sup>2</sup> De huurleegstand wordt berekend op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.

<sup>3</sup> De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekening opgenomen.

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

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

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

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

### *Totale huurinkomsten*

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

*Totaalbedrag van de inkomsten uit de gebouwen in het bezit van Cofinimmo krachtens de gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten (x 1.000 EUR)*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	121.331	122.240
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	4.584	4.471
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	16.872	10.246
<b>TOTAAL</b>	<b>142.788</b>	<b>136.957</b>

*Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31 december (x 1.000 EUR)*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Gewone verhuringen</b>	<b>1.247.842</b>	<b>1.325.316</b>
Op minder dan één jaar	129.706	126.375
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	293.113	301.930
Op meer dan vijf jaar	825.023	897.011
<b>Financiële leasing</b>	<b>93.832</b>	<b>76.884</b>
Op minder dan één jaar	1.625	1.551
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	25.460	26.336
Op meer dan vijf jaar	66.745	48.997
<b>TOTAAL</b>	<b>1.341.673</b>	<b>1.402.200</b>



## Bijlage 6 – Netto herdecoratiekosten (x 1.000 EUR)<sup>1</sup>

---

	2018	2017
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur <sup>2</sup>	2.135	3.635
Recuperatie van vastgoedkosten	6	-126
<b>TOTAAL</b>	<b>2.141</b>	<b>3.509</b>

<sup>1</sup> Volgens bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie 'Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.

<sup>2</sup> De stijging van de kosten op wederinstandstelling, min de kosten op huurschade, is hoofdzakelijk te wijten aan de wederinstandstellingswerken in het kantoorgebouw Bourget 42 na het vertrek van de huurder IBM eind 2016.

## Bijlage 7 - Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen (x 1.000 EUR)

---

	2018	2017
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>15.575</b>	<b>17.277</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	249	199
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	15.326	17.078
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-20.774</b>	<b>-19.930</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-374	-327
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-20.400	-19.603
<b>TOTAAL</b>	<b>-5.199</b>	<b>-2.653</b>

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

## Bijlage 8 - Technische kosten (x 1.000 EUR)

---

	2018	2017
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>3.883</b>	<b>2.655</b>
Herstellingen	3.558	2.325
Verzekeringspremies	325	330
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>347</b>	<b>558</b>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) <sup>1</sup>	418	556
Schadegevallen	-71	2
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-293	-243
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	222	245
<b>TOTAAL</b>	<b>4.230</b>	<b>3.213</b>

<sup>1</sup> Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

## Bijlage 9 - Commerciële kosten (x 1.000 EUR)

---

	2018	2017
Makelaarscommissies	530	430
Publiciteit	77	90
Diverse erelonen en andere deskundigen	366	242
<b>TOTAAL</b>	<b>973</b>	<b>763</b>

## Bijlage 10 - Beheerkosten (x 1.000 EUR)

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

### Beheerkosten vastgoed

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

### Algemene kosten van de vennootschap:

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

	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten		TOTAAL	
(x 1.000 EUR)	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Kosten van de zetel</b>	<b>1.536</b>	<b>1.584</b>	<b>658</b>	<b>679</b>	<b>2.194</b>	<b>2.263</b>
<b>Erelonen betaald aan derde partijen</b>	<b>1.331</b>	<b>1.239</b>	<b>570</b>	<b>531</b>	<b>1.901</b>	<b>1.770</b>
Recurrente	1.086	727	465	312	1.551	1.039
Niet-recurrente	245	512	105	219	350	731
<b>Public relations, communicatie en publiciteit</b>	<b>442</b>	<b>429</b>	<b>190</b>	<b>185</b>	<b>631</b>	<b>614</b>
<b>Personeelskosten</b>	<b>7.711</b>	<b>9.101</b>	<b>3.305</b>	<b>3.901</b>	<b>11.017</b>	<b>13.002</b>
Bezoldigingen	5.266	6.645	2.257	2.848	7.523	9.493
Sociale zekerheid	1.441	1.511	618	648	2.059	2.159
Pensioenen en andere uitkeringen	1.004	945	430	405	1.434	1.350
<b>Taksen en wettelijke kosten</b>	<b>1.150</b>	<b>1.134</b>	<b>492</b>	<b>486</b>	<b>1.643</b>	<b>1.620</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>12.170</b>	<b>13.488</b>	<b>5.216</b>	<b>5.781</b>	<b>17.386</b>	<b>19.269</b>

De honoraria van de vastgoeddeskundigen voor 2018 bedragen 783.085 EUR en omvatten zowel terugkerende als eenmalige vergoedingen. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

## Groepsverzekering

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

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

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

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

De door de verzekeraar gewaarborgde rente bedraagt 0.1 %. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de Wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken.

## Emolumenten van de commissaris

De vaste emolumenten van de Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 108.035 EUR (excl. btw). De honoraria van de Groep Deloitte voor non-audit diensten bedroegen 131.100 EUR (exclusief btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten en andere diensten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De Commissaris bevestigt dat de regel van '70 % (art. 133/2, § 1 C. Soc.)' werd gerespecteerd voor het jaar 2018.

(x 1.000 EUR)	2018	2017
<b>Emolumenten van de Commissaris</b>	<b>239</b>	<b>143</b>
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	108	105
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	131	37
Andere attesteringsopdrachten	70	11
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	61	26
<b>Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris</b>	<b>17</b>	<b>10</b>
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	17	10
Andere attesteringsopdrachten	17	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	10
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>256</b>	<b>153</b>

## Bijlage 11 - Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa (x 1.000 EUR)

	2018	2017
<b><u>Verkoop van vastgoedbeleggingen</u></b>		
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	360.956	2.039
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-333.456	-1.474
Reële waarde van de vervreemde activa	-341.792	-1.511
Herziening van het effect van de reële waarde van geschatte transactiekosten en vergoedingen die voortvloeien uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	8.336	37
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>27.500</b>	<b>565</b>
<b><u>Verkoop van andere niet-financiële activa</u></b>		
Netto verkoop van andere niet-financiële activa	0	259
Overige	0	0
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>259</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>27 500</b>	<b>824</b>

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren.

## Bijlage 12 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x 1.000 EUR)

	2018	2017
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38 479	91 199
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-50 256	-73 366
<b>TOTAAL</b>	<b>-11 777</b>	<b>17 833</b>

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de gebouwen wordt voorgesteld in Bijlage 20.

## Bijlage 13 - Financiële inkomsten (x 1.000 EUR)

	2018	2017
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	4.584	4.471
Netto meerwaarden op de verkoop van financiële leasevorderingen en dergelijke <sup>1</sup>	3.342	0
Ontvangen interesten en dividenden	41.532	38.369
Overige financiële inkomsten	5	4
<b>TOTAAL</b>	<b>49.463</b>	<b>42.844</b>

<sup>1</sup>Dit bedrag omvat voornamelijk de terugneming van een onderhoudsprovisie voor de kantoorgebouwen Egmont I en II, een voorziening die overbodig is geworden door de ondertekening van de langlopende huurovereenkomst voor deze gebouwen (eenmalig element). Deze bepaling was opgenomen in het financieel resultaat op het moment van de verkoop van vorderingen.

## Bijlage 14 – Netto-interestkosten (x 1.000 EUR)

	2018	2017
<b>Nominale interesten op leningen</b>	<b>14.368</b>	<b>15.906</b>
Bilaterale leningen - vlottende rente	2.645	2.834
Handelspapier - vlottende rente	309	547
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	10.992	12.102
Obligaties - vaste rente <sup>1</sup>	11	12
Converteerbare obligaties	411	411
<b>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</b>	<b>792</b>	<b>802</b>
<b>Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>8.191</b>	<b>3.421</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	8.191	3.421
<b>Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
<b>Andere interestkosten <sup>2</sup></b>	<b>2.293</b>	<b>2.430</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>25.644</b>	<b>22.559</b>

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,90% (2017 : 1,95%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,17%. Dit percentage kan worden opgesplitst in 0,19 % dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,33% voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs.<sup>3</sup>

Op 31.12.2018 bezit Cofinimmo geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast, De instrumenten die nog worden gebruikt voor rente-afdekkingsdoeleinden worden niet meer als dusdanig opgenomen, maar eerder als instrumenten aangehouden voor transactiedoeleinden (zie Bijlage 2, punt D III).

<sup>1</sup> De daling van de nominale interesten op de obligaties met vaste rente is te wijten aan het vervallen van een obligatie voor 50 miljoen EUR in het vierde kwartaal van 2017.

<sup>2</sup> Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

<sup>3</sup> De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2018: 17.042 KEUR/2017: 18.727 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2018: 8.602 KEUR/2017: 3.832 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

## Bijlage 15 - Andere financiële kosten (x 1.000 EUR)

	2018	2017
Bankkosten en andere commissies	302	288
Rente op intercompany vorderingen	150	545
Overige	11	10
<b>TOTAAL</b>	<b>463</b>	<b>843</b>

## Bijlage 16 - Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (x 1.000 EUR)

(x 1.000 EUR)	2018	2017
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>1.454</b>	<b>-11.444</b>
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	-163
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	1.454	-11.281
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>-8.081</b>	<b>7.055</b>
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-6.292	8.330
Converteerbare obligaties	-1.789	-1.275
<b>Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa</b>	<b>20.819</b>	<b>-8.333</b>
Negatieve variaties in effecten	-9.226	-23.981
Positieve variaties in effecten	30.045	15.648
<b>Overige</b>	<b>0</b>	<b>-81</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>14.192</b>	<b>-12.803</b>

De impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen (1.454 KEUR) komt overeen met een uitgesteld bedrag in het eigen vermogen in 2017 (578 KEUR) en het positieve resultaat van de annulering (in het eerste kwartaal) van twee verkoopopties van een vreemde munt in euro (876 KEUR).

Voor 2017 was deze impact het resultaat van in 2015 geannuleerde FLOOR-opties voor 400 miljoen EUR. Deze opties liepen tot eind 2017. Deze operatie leidde tot een daling van de interestlasten in de komende jaren. De totale kosten van de herstructurering bedroegen 32 miljoen EUR in 2015. (Zie de hoofdstukken 'Beheer van de financiële middelen' en 'Risicofactoren' voor meer details betreffende het afdekkingsbeleid).

## Bijlage 17 - Vennootschapsbelastingen (x 1.000 EUR)

	2018	2017
Resultaat vóór belastingen	146 220	124 317
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-146 220	-124 317
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	4 553	4 184
Belasting aan het tarief van 29,58 % (2017: 33,99%)	1 347	1 422
Overige	-312	1 839
<b>TOTAAL</b>	<b>1 035</b>	<b>3 261</b>

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

## Bijlage 18 - Resultaat per aandeel (in €)

	2018	2017
Netto resultaat van de kernactiviteiten toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	132 101	103 771
Portefeuilleresultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	13 084	17 285
Netto resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	145 186	121 056
<b>Netto resultaat van de periode</b>	<b>145 186</b>	<b>121 056</b>

	2018	2017
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode <sup>1</sup>	22 133 963	21 308 702
Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel	5,97	4,87
Portefeuilleresultaat per aandeel	0,59	0,81
<b>Netto resultaat per aandeel</b>	<b>6,56</b>	<b>5,68</b>

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de kernactiviteit/nettoresultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandeelhouders van 132 101 KEUR (2017: 103.771 KEUR)/ 145 186 KEUR (2017: 121.056 KEUR) en op een aantal van 22.952.901 gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2018 (2017: 21.308.702 EUR).

<sup>1</sup> Rekening houdend, in het resultaat van het boekjaar, met het aandeel van de nieuwe gewone aandelen gecreëerd na de kapitaalverhoging van 02.07.2018, vanaf deze datum.



## Dividend per aandeel (in €)

	<b>Boekjaar 2018 Uit te keren in 2019</b>	<b>Boekjaar 2017 Uitgekeerd in 2018</b>
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	<b>117 986 535</b>	<b>113.438.650</b>
Bruto dividend per gewoon aandeel	5,50	5,50
Netto dividend per gewoon aandeel	3,85	3,85
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	<b>4 345 206</b>	<b>4.353.850</b>
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	4,459	4,459

Voor het boekjaar 2018 zal een brutodividend voor gewone aandelen van 5,50 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 3,85 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 117.986.535,36 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2019. Het aantal gewone aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2018 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 22.270.765<sup>1</sup>.

Het brutodividend voor de nieuwe gewone aandelen die als gevolg van de kapitaalverhoging van 02.07.2018 zijn uitgegeven, bedraagt 2,76 EUR (netto 1,932 EUR). Dit dividend betreft de periode van 02.07.2018 tot 31.12.2018.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 34.350 eigen gewone aandelen die Cofinimmo nog aanhoudt in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en het recht op dividend voor de overige 5.997 eigen aandelen te annuleren.

Voor het boekjaar 2018 zal een brutodividend voor bevoorrechte aandelen van 6,37 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,459 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 4.345.206,32 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2019. Het aantal bevoorrechte aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2018 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 682.136.

Vanaf 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing die op de toegekende dividenden van toepassing is 30% (voorheen 27%). De Belgische wetgeving voorziet in vrijstellingen die de ontvangers van dividenden kunnen laten gelden in functie van hun statuut en de te vervullen voorwaarden. Anderzijds voorzien de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing in verminderingen van de bronbelastingen op dividenden.

<sup>1</sup> 20 628 391 gewone aandelen met volledige winst voor het boekjaar 2018, en 1 642 374 nieuwe gewone aandelen gecreëerd als onderdeel van de kapitaalverhoging van 02.07.2018 en die geen aandeel hebben in het resultaat van het jaar 2018 vanaf die datum.

# Aandelen

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Aantal						
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	20.667.381	20.345.637	683.493	685.553	21.350.874	21.031.190
Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend	1.642.374	319.684		0	1.642.374	319.684
Kapitaalverhoging	1.357	2.060	-1.357	-2.060	0	0
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen		0			0	0
OP 31.12	22.311.112	20.667.381	682.136	683.493	22.993.248	21.350.874

Eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo (B)						
OP 01.01	42.172	44.864	0		42.172	44.864
Eigen aandelen (verkocht/ aangekocht) netto	-1.825	-2.692			-1.825	-2.692
OP 31.12	40.347	42.172	0	0	40.347	42.172

Aantal aandelen in omloop (AB)						
OP 01.01	20.625.209	20.300.773	683.493	685.553	21.308.702	20.986.326
Kapitaalverhoging	1.642.374	319.684			1.642.374	319.684
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	1.825	2.692			1.825	2.692
OP 31.12	22.270.765	20.625.209	682.136	683.493	22.952.901	21.308.702

## Aandelen categorieën

Cofinimmo nv heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:

**Gewone aandelen:** de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2018. De gewone aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels.

**Converteerbare bevoorrechte aandelen:** de bevoorrechte aandelen werden uitgegeven in 2004 in twee verschillende series. Hun belangrijkste kenmerken zijn:

- prioritair recht op een jaarlijks bruto dividend van 6,37 EUR per aandeel, begrensd en niet-cumulatief;
- prioritair recht, in geval van vereffening, op een uitkering aan de uitgifteprijs van deze aandelen, begrensd op dit bedrag;
- optie voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen te converteren in gewone aandelen vanaf de vijfde verjaardag van hun uitgiftedatum (01.05.2009), in de verhouding van één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel;
- optie voor een derde partij aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld één van haar dochtervennootschappen) om de bevoorrechte nog niet geconverteerde aandelen terug te kopen in contanten aan hun uitgifteprijs, vanaf de 15de verjaardag van hun uitgifte (2019);

- de bevoorrechte aandelen zijn nominatief, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De eerste serie van bevoorrechte aandelen werd uitgegeven tegen 107,89 EUR en de tweede tegen 104,40 EUR per aandeel. De boekhoudkundige fractiewaarde van beide series is 53,33 EUR per aandeel.

Aandelen in bezit van Cofinimmo: op 31.12.2018 bezat Cofinimmo 40.347 eigen gewone aandelen (31.12.2017: 42.172).

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

#### *Toegestaan kapitaal*

Op 31.12.2017 bedroeg het toegestane kapitaal 1.038.987.469,05 EUR voor de kapitaalverhogingen zoals vermeld in punt 1 hieronder en 207.868.580,40 EUR in overeenstemming met punt 2 hieronder;

Op de Gewone Algemene Vergadering van 01.02.2017 heeft de Raad van Bestuur een nieuwe toestemming gegeven voor een periode van vijf jaar vanaf 17.02.2017, i.e. de datum van bekendmaking van de notulen van deze Vergadering in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

Zo is de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen voor een maximaal bedrag van:

1/ 1.127.000.000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is:

- Hetzij met de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald door Artikel 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;
- Hetzij, met toevoeging van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders, zoals bepaald in Artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen; en van

2/ 225.000.000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1 hierboven;

Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1.127.000.000,00 EUR in totaal.

## Bijlage 19 – Vastgoedbeleggingen (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.034.925	2.074.040
Projectontwikkelingen	97.175	172.293
Vaste activa voor eigen gebruik	7.352	8.752
<b>TOTAAL</b>	<b>2.139.452</b>	<b>2.255.085</b>
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Op 01.01	<b>2.074.040</b>	<b>2.093.900</b>
Gekapitaliseerde uitgaven	9.123	9.769
Verwervingen	228.827	9.432
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	79.652	-57.771
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-33.663	0
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-333.356	2
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8.815	12.473
Variaties in de reële waarde	1.487	6.234
Op 31.12	<b>2.034.925</b>	<b>2.074.040</b>
<b>Ontwikkelingsprojecten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Op 01.01	<b>172.293</b>	<b>53.792</b>
Investeringsen	15.594	48.905
Verwervingen	60	-1
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-79.652	57.771
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-100	-1.474
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Variaties in de reële waarde	-11.020	13.298
Op 31.12	<b>97.175</b>	<b>172.293</b>
<b>Vaste activa voor eigen gebruik</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Op 01.01	<b>8.752</b>	<b>8.995</b>
Investeringsen	0	-6
Variaties in de reële waarde	-1.400	-237
Op 31.12	<b>7.352</b>	<b>8.752</b>

### *Reële waarde van de vastgoedbeleggingen*

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

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

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

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

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

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

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

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux) die betrokken zijn bij de periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen.

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

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

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

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

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2018 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 57,94 miljoen EUR of 2,52 EUR per aandeel.

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

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
<b>Soort activa<sup>1</sup></b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>Kantoren</b>	<b>1 168 472</b>	<b>1 299 654</b>
Antwerpen	66 274	66 900
Brussel CBD	437 386	442 158
Brussel Gedecentraliseerd	342 519	387 448
Brussel Periferie/Satellieten	120 359	125 298
Andere regio's	121 517	120 110
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	80 417	157 741
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>942 536</b>	<b>927 032</b>
België	823 796	802 991
Frankrijk	105 600	112 920
Zorgvastgoed in ontwikkeling	13 140	11 121
<b>Overige</b>	<b>28 444</b>	<b>28 399</b>
Overige	28 444	28 399
<b>Totaal</b>	<b>2 139 453</b>	<b>2 255 085</b>

<sup>1</sup> De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in:  
Niveau 1: genoteerde prijzen observeerbaar op de activamarkten;  
Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1;  
Niveau 3: niet-observeerbare gegevens.

## Gebruikte waarderingmethoden

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

### Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde

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

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

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

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

#### Methode van de vergelijkbare marktgegevens

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

#### Methode van de restwaarde

De waarde van een project wordt bepaald door het definiëren van wat op de site kan/zal worden ontwikkeld. Dit houdt in dat de bestemming van het project gekend of voorspelbaar is op kwalitatieve (planning) en kwantitatieve (aantal m<sup>2</sup> die kunnen ontwikkeld worden, toekomstige huurprijzen, ...) wijze. De waarde wordt bekomen door de realisatiekosten van het project in mindering te brengen van zijn verwachte waarde.

#### Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2018 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

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

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

Tijdens het jaar 2018 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2018 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

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

<b>Reële waarde op 31.12.2017</b>	<b>2.255.085</b>
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-10.933
Verwervingen	228.887
Uitbreidingen/herontwikkelingen	-33.663
Investerings	24.717
Terugname van overgedragen huren	8.815
Verkopen	-333.456
<b>Reële waarde op 31.12.2018</b>	<b>2.139.453</b>

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

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

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2018	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens (1)	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2018	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2017
<b>ZORGVASTGOED</b>	<b>942 536</b>				
<b>België</b>	<b>823 796</b>	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	60 - 246 (135) €/m <sup>2</sup>	70 - 199 (146) €/m <sup>2</sup>
			Actualisatievoet	4,00% - 6,80% (5,89%)	6,20% - 6,80% (6,35%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	5,00% - 6,40% (5,68%)	7,10% - 8,90% (8,25%)
			Inflatievoet	1,80% - 1,96% (1,83%)	1,75%
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	60 - 246 (142) €/m <sup>2</sup>	58 - 246 (141) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	5,50% - 6,75% (5,87%)	5,50% - 6,75% (5,87%)
<b>Frankrijk</b>	<b>105 600</b>	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	105 - 245 (157) €/m <sup>2</sup>	105 - 245 (157) €/m <sup>2</sup>
			Actualisatievoet	4,75% - 5,25% (4,79%)	4,75% - 4,75% (4,75%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	6,25% - 7,50% (6,48%)	4,65% - 10,71% (5,77%)
			Inflatievoet	0,90% - 1,54% (1,01%)	0,90% - 1,55% (1,18%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	105 - 245 (157) €/m <sup>2</sup>	105 - 245 (157) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	5,88% - 13,91% (8,36%)	5,65% - 10,56% (7,32%)
<b>ZORGVASTGOED IN ONTWIKKELING</b>	<b>13 140</b>	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	144 - 177 (175) €/m <sup>2</sup>	117 - 177 (140) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	5,50% - 5,50% (5,50%)	5,50% - 5,50% (5,50%)
			Kosten bij voltooiing	(2)	(2)
			Inflatievoet	1,70% - 1,70% (1,70%)	1,75% - 1,75% (1,75%)
<b>KANTOREN</b>	<b>1 168 472</b>				
<b>Antwerpen</b>	<b>66 274</b>	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	126 - 170 (150) €/m <sup>2</sup>	126 - 170 (150) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	6,90% - 8,50% (7,63%)	7,00% - 8,50% (7,77%)
<b>Brussel CBD</b>	<b>437 386</b>	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	224 - 224 (224) €/m <sup>2</sup>	215 - 239 (232) €/m <sup>2</sup>
			Actualisatievoet	4,50% - 4,50% (4,50%)	4,00% - 4,00% (4,00%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	5,25% - 5,25% (5,25%)	6,00% - 6,00% (6,00%)
			Inflatievoet	1,70% - 2,00% (2,00%)	1,75% - 1,75% (1,75%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	140 - 249 (221) €/m <sup>2</sup>	183 - 245 (216) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	4,30% - 7,25% (5,36%)	4,50% - 7,25% (5,46%)
<b>Brussel Gedecentraliseerd</b>	<b>342 519</b>	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	63 - 193 (160) €/m <sup>2</sup>	63 - 194 (155) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	6,25% - 11,00% (7,90%)	6,15% - 11,00% (7,61%)
<b>Brussel Periferie/Satellieten</b>	<b>120 359</b>	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	83 - 168 (130) €/m <sup>2</sup>	83 - 180 (134) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	8,25% - 10,00% (8,62%)	7,75% - 10,00% (8,33%)
<b>Andere regio's</b>	<b>121 517</b>	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	120 - 242 (139) €/m <sup>2</sup>	120 - 182 (134) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	5,75% - 6,25% (6,04%)	5,75% - 6,30% (6,07%)
<b>Kantoorgebouwen in ontwikkeling</b>	<b>80 417</b>	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	155 - 200 (167) €/m <sup>2</sup>	202 - 206 (205) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	5,25% - 8,15% (7,36%)	4,00% - 5,25 (4,24%)
			Kosten bij voltooiing	(2)	(2)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	5,25% - 8,15% (7,36%)	5,25% - 8,35% (7,77%)
			Inflatievoet	1,70% - 2,00% (1,92%)	2,00% - 2,00% (2,00%)
<b>OVERIG</b>	<b>28 444</b>				
<b>Anderen</b>	<b>28 444</b>	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	66 - 123 (114) €/m <sup>2</sup>	66 - 123 (114) €/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet		4,35% - 9,00% (5,95%)
<b>TOTAAL</b>	<b>2 139 452</b>				

(1) De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 5.

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



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

Een toename met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 177.511 KEUR. Een daling met 10% van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 183.888 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 157.153 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 179.152 KEUR.

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

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m<sup>2</sup> per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

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

### *Waarderingsproces*

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

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

De externe deskundigen bepalen

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

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

### *Gebruik van de gebouwen*

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

### *Overdracht van huurvorderingen*

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bijlage 20 - Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x 1.000 EUR)

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.030	5.990
Ontwikkelingsprojecten	-11.407	12.080
Vaste activa voor eigen gebruik	-1.400	-237
<b>TOTAAL</b>	<b>-11.777</b>	<b>17.833</b>

## Bijlage 21 - Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa (x 1.000 EUR)

	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2018	2017	2018	2017
<b>Op 01.01</b>	<b>820</b>	<b>743</b>	<b>907</b>	<b>614</b>
<b>Verwervingen</b>	<b>402</b>	<b>386</b>	<b>199</b>	<b>525</b>
Informaticasoftware	402	386		
Meubilair en kantoorapparatuur			199	525
<b>Afschrijvingen</b>	<b>-303</b>	<b>-309</b>	<b>-305</b>	<b>-232</b>
Informaticasoftware	-303	-309		
Meubilair en kantoorapparatuur			-305	-232
<b>Uitgebruiknames</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>
Meubilair en kantoorapparatuur			-5	0
<b>Op 31.12</b>	<b>919</b>	<b>820</b>	<b>796</b>	<b>907</b>

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

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

# Bijlage 22 - Financiële instrumenten

## A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

De classificatiecriteria voor financiële activa en verplichtingen zijn gewijzigd. De nieuwe IFRS 9 definieert drie hoofdcategorieën in termen van classificatie van financiële activa en verplichtingen, d.w.z. aangeduid als 'Aangewezen aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat', 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat' en 'Gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'. De categorie 'Aangehouden voor handelsdoeleinden' met betrekking tot IAS 39 werd geschrapt. Afgeleide instrumenten vallen daarom onder de categorie 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat' (zie de tabel voor 2017 hierboven).

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

De converteerbare obligatie voldoet niet aan de voorwaarden om gedeeltelijk of geheel als eigen-vermogensinstrument te worden gekenmerkt. Het instrument bevat besloten derivaten. Om de waardering van dit instrument te vergemakkelijken, heeft Cofinimmo besloten het tegen reële waarde te waarderen.

	IAS 39 (31/12/2017)		IFRS 9 (01/01/2018)	
	Boekwaarde	Categorie	Boekwaarde	Categorie
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>76.987</b>		<b>76.987</b>	
<b>Afdekkingsinstrumenten</b>	871		871	
Afgeleide instrumenten	871	Financiële activa aangehouden voor transactiedoelinden	871	Financiële activa verplicht gewaardeerd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
<b>Deelnemingen</b>	526.679	Financiële activa verplicht gewaardeerd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	526.679	Financiële activa verplicht gewaardeerd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
<b>Kredieten en vorderingen</b>	<b>76.116</b>		<b>76.116</b>	
Langlopende vorderingen van financiële leasing	75.333	Leningen en vorderingen	75.333	Financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
Handelsvorderingen en andere vaste activa	783	Leningen en vorderingen	783	Financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
<b>FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>17.241</b>		<b>17.241</b>	
<b>Kredieten en vorderingen</b>	<b>16.667</b>		<b>16.667</b>	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	1.551	Leningen en vorderingen	1.551	Financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
Handelsvorderingen	15.116	Leningen en vorderingen	15.116	Financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
<b>Kas en Kasequivalenten</b>	<b>574</b>	Leningen en vorderingen	<b>574</b>	Financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
<b>TOTAAL</b>	<b>94.229</b>		<b>94.229</b>	
<b>LANGLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.058.314</b>		<b>1.058.314</b>	
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>963.287</b>		<b>963.287</b>	
Obligaties	461.473	Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	461.473	Financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
Converteerbare obligaties	214.360	Financiële verplichtingen bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	214.360	Financiële verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
Kredietinstellingen	230.400	Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	230.400	Financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
Handelspapier lange termijn	56.000	Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	56.000	Financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
Ontvangen huurwaarborgen	1.054	Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	1.054	Financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>95.027</b>		<b>95.027</b>	
Afgeleide instrumenten	43.445	Financiële verplichtingen aangehouden aan transactiedoelinden	43.445	Financiële verplichtingen verplicht gewaardeerd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
Overige	51.582	Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	51.582	Financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
<b>KORTLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN</b>	<b>524.449</b>		<b>524.449</b>	
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>463.202</b>		<b>463.202</b>	
Handelspapier	411.500	Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	411.500	Financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
Kredietinstellingen	51.702	Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	51.702	Financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>1.873</b>		<b>1.873</b>	
Afgeleide instrumenten	1.873	Financiële verplichtingen aangehouden aan transactiedoelinden	1.873	Financiële verplichtingen verplicht gewaardeerd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>59.374</b>	Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	<b>59.374</b>	Financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs
<b>Total</b>	<b>1.582.763</b>		<b>1.582.763</b>	

31/12/2018

	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Aangehouden voor transactie doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>583.266</b>	<b>9</b>	<b>958.196</b>	<b>1.588.585</b>	<b>0</b>	
<b>Afgeleide instrumenten</b>		<b>9</b>		<b>9</b>	<b>0</b>	<b>Level 2</b>
<b>Deelnemingen</b>	<b>583.266</b>		<b>0</b>	<b>583.266</b>		<b>Level 2</b>
<b>Kredieten en vorderingen</b>			<b>958.196</b>	<b>1.005.310</b>		
Leningen aan verbonden vennootschappen			864.404	864.404		
Handelsvorderingen			93.003	140.117		Level 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			789	789		Level 2
<b>FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>0</b>	<b>15.436</b>	<b>16.328</b>	<b>0</b>	
<b>Kredieten en vorderingen</b>			<b>13.479</b>	<b>14.371</b>		
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			1.625	2.517		Level 2
Handelsvorderingen			11.854	11.854		Level 2
<b>Kas en kasequivalenten</b>			<b>1.957</b>	<b>1.957</b>		
<b>TOTAAL</b>	<b>583.266</b>	<b>9</b>	<b>973.632</b>	<b>1.604.912</b>		
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>215.727</b>	<b>48.974</b>	<b>707.273</b>	<b>971.974</b>	<b>9.094</b>	
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>215.727</b>	<b>0</b>	<b>663.182</b>	<b>878.909</b>	<b>8.619</b>	
Obligaties			454.033	454.033	7.612	Level 2
Converteerbare obligaties	215.727	0	0	215.727	121	Level 1
Kredietinstellingen	0	0	152.000	152.000	886	Level 2
Handelspapier lange termijn	0	0	56.000	56.000	0	Level 2
Ontvangen huurwaarborgen	0	0	1.149	1.149	0	Level 2
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>48.974</b>	<b>44.091</b>	<b>93.065</b>	<b>475</b>	
Afgeleide instrumenten	0	48.974	0	48.974	475	Level 2
Leningen aan verbonden vennootschappen	0	0	44.091	44.091	0	Level 2
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>637.238</b>	<b>637.238</b>	<b>112</b>	
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>612.500</b>	<b>612.500</b>	<b>112</b>	
Handelspapier			572.500	572.500	0	Level 2
Kredietinstellingen	0	0	40.000	40.000	112	Level 2
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>						
Afgeleide instrumenten		0	0	0	0	Level 2
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.738</b>	<b>24.738</b>	<b>0</b>	<b>Level 2</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>215.727</b>	<b>48.974</b>	<b>1.344.510</b>	<b>1.609.211</b>	<b>9.206</b>	

31/12/2017

	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Aangehouden voor transactie doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>526.679</b>	<b>871</b>	<b>694.464</b>	<b>1.262.721</b>	<b>0</b>	
<b>Afgeleide instrumenten</b>		<b>871</b>		<b>871</b>	<b>0</b>	<b>Level 2</b>
<b>Deelnemingen</b>	<b>526.679</b>		<b>0</b>	<b>526.679</b>		<b>Level 2</b>
<b>Kredieten en vorderingen</b>			<b>694.464</b>	<b>735.171</b>		
Leningen aan verbonden vennootschappen			618.348	618.348		
Handelsvorderingen			75.333	116.039		Level 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			783	783		Level 2
<b>FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>0</b>	<b>17.240</b>	<b>18.078</b>	<b>0</b>	
<b>Kredieten en vorderingen</b>			<b>16.666</b>	<b>17.504</b>		
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			1.551	2.388		Level 2
Handelsvorderingen			15.116	15.116		Level 2
<b>Kas en kasequivalenten</b>			<b>574</b>	<b>574</b>		
<b>TOTAAL</b>	<b>526.679</b>	<b>871</b>	<b>711.704</b>	<b>1.280.799</b>		
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>214.239</b>	<b>43.445</b>	<b>792.897</b>	<b>1.050.580</b>	<b>0</b>	
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>214.239</b>	<b>0</b>	<b>741.315</b>	<b>955.554</b>	<b>0</b>	
Obligaties			453.861	453.861	0	Level 2
Converteerbare obligaties	214.239	0	0	214.239	0	Level 1
Kredietinstellingen	0	0	230.400	230.400	0	Level 2
Handelspapier lange termijn	0	0	56.000	56.000	0	Level 2
Ontvangen huurwaarborgen	0	0	1.054	1.054	0	Level 2
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>43.445</b>	<b>51.582</b>	<b>95.026</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten	0	43.445	0	43.445	0	Level 2
Leningen aan verbonden vennootschappen	0	0	51.582	51.582	0	Level 2
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>1.151</b>	<b>521.477</b>	<b>522.628</b>	<b>9.552</b>	
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>462.104</b>	<b>462.104</b>	<b>8.831</b>	
Handelspapier			411.500	411.500	0	Level 2
Obligaties					7.612	Level 2
Converteerbare obligaties					121	Level 1
Kredietinstellingen	0	0	50.604	50.604	1.098	Level 2
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>		<b>1.151</b>	<b>0</b>	<b>1.151</b>	<b>722</b>	
Afgeleide instrumenten		1.151	0	1.151	722	Level 2
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59.374</b>	<b>59.374</b>	<b>0</b>	<b>Level 2</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>214.239</b>	<b>44.595</b>	<b>1.314.374</b>	<b>1.573.208</b>	<b>9.552</b>	

(x 1 000 EUR)	31/12/2017	Monetaire variaties	Niet-monetaire variaties		31/12/2018
			Verwervingen	Variatie in de reële waarde	
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.050.580</b>	<b>-85.808</b>	<b>8.803</b>	<b>7.018</b>	<b>980.593</b>
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>955.554</b>	<b>-78.318</b>	<b>8.803</b>	<b>1.489</b>	<b>887.528</b>
Obligaties	453.861		7.784		461.645
Converteerbare obligaties	214.239		121	1.489	215.848
Kredietinstellingen	230.400	-78.400	886		152.886
Handelspapier - Vlottende rente	56.000				56.000
Ontvangen huurwaarborgen	1.054	82	13		1.149
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>95.026</b>	<b>-7.491</b>		<b>5.529</b>	<b>93.065</b>
Afgeleide instrumenten	43.445			5.529	48.974
Leningen aan verbonden vennootschappen	51.582	-7.491			44.091
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>522.628</b>	<b>115.784</b>	<b>0</b>	<b>-1.151</b>	<b>637.261</b>
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>462.104</b>	<b>150.420</b>		<b>0</b>	<b>612.524</b>
Handelspapier - Vlottende rente	411.500	161.000			572.500
Obligaties	0				0
Converteerbare obligaties	0				0
Kredietinstellingen	50.604	-10.604			40.000
Overige		24			24
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>1.151</b>	<b>0</b>		<b>-1.151</b>	<b>0</b>
Afgeleide instrumenten	1.151			-1.151	0
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>59.374</b>	<b>-34.636</b>			<b>24.738</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.573.208</b>	<b>29.975</b>	<b>8.803</b>	<b>5.867</b>	<b>1.617.854</b>

### Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

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

Niveau 1: waarderings van de reële waarde worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;

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

Niveau 3: waarderings van de reële waarde hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

#### Niveau 1

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

#### Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties (x 1.000 EUR)

	2018 op 01/01	2017 op 01/01
	214.239	212.963
Variaties in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden die in de loop van het boekjaar zijn geboekt	1.789	-722
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan variaties in het kredietrisico die in de loop van het boekjaar zijn geboekt in overige elementen van het globaal resultaat	-300	1.997
<b>OP 31/12</b>	<b>215.727</b>	<b>214.239</b>

In september 2016 heeft Cofinimmo converteerbare obligaties, uitgegeven in 2013, teruggekocht en gelijktijdig nieuwe converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 uitgegeven. Dit leidde tot de annulering van de obligatie (converteerbare obligatie 2018) en de erkenning van een nieuwe obligatie (converteerbare obligatie 2021).

Op 31.12.2018 hebben de converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 een reële waarde van 275.727.363 EUR. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag 219.320.616 EUR bedragen.

De methodologie om de variatie in de reële waarde toe te lichten, werd aangepast in 2018 om rekening te houden met de toepassing van IFRS 9 om het marktrisico van het eigen kredietrisico van Cofinimmo te isoleren. Dezelfde methode werd toegepast op de resultaten van 2017 die hierboven zijn gepubliceerd.

#### *Niveau 2*

Alle andere financiële activa en verplichtingen en meer bepaald de afgeleide instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, zijn van niveau 2. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktkoersen. De reële waarde van 'Handelsvorderingen', 'Handelsschulden', en elke andere schuld aan vlottende rente, ligt dicht in de buurt van hun boekhoudwaarde. Bankschulden hebben voornamelijk de vorm van een roll-overkrediet. De berekening van de reële waarde van de 'Vorderingen van financiële leasing' is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten. De berekening van de afgeleide financiële instrumenten is verkregen via het valorisatieprogramma voor afgeleide financiële instrumenten dat beschikbaar is op Bloomberg. Zie Bijlage 22 voor meer details over de berekening van de vorderingen van financiële leasing.

#### *Niveau 3*

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

## B. Beheer van het financieel risico

#### *Renterisico*

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

#### *Spreiding van de leningen tegen vlottende of vaste rente (berekend in nominale waarde)*

(x 1.000 EUR)	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vlottende rente	760.500	687.900
Vaste rente	734.312	734.321
<b>TOTAAL</b>	<b>1.494.812</b>	<b>1.422.221</b>

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

In een lage maar volatiele renteomgeving heeft Cofinimmo de kans gegrepen om haar afdekkingsportefeuille aan het einde van het laatste kwartaal van 2018 te wijzigen.

De IRS (Interest Rate Swaps) voor 2019 zijn verplaatst en verlengd, waardoor de dekking van schulden met vlottende rente in toekomstige boekjaren is verhoogd. Er werden caps (renteopties met een maximumniveau van 0 % voor deze transactie) onderschreven om hetzelfde niveau van dekking in 2019 te behouden.

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



algemene heropleving van de economische activiteit, wat resulteert in betere huurvoorwaarden met een mogelijk gunstig effect op het nettoresultaat.

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

Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking. Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vaste rente werd afgesloten, is de schuld een dekking van de reële waarde. Volgens de vereisten van IAS 39 is dit valabel als een efficiëntietest wordt uitgevoerd en een document dat de dekking rechtvaardigt, wordt opgesteld. Hoewel alle financiële instrumenten zijn uitgegeven of aangehouden voor de afdekking van risico's op interestvoeten waarbij Cofinimmo geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven onder de categorie 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat' onder IFRS 9.

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

*Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie met 1 % van de rentevoet op het eigen vermogen en de resultatenrekening. (x 1.000 EUR)*

Variatie	2018		2017	
	Resultatenrekening	Eigen Vermogen	Resultatenrekening	Eigen Vermogen
+1%	-0,66	0	-0,23	0
-1%	1,22	0	0,15	0

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging met 1 % van de rentevoeten zou leiden tot een verlies van 0,66 miljoen EUR en dat een daling van 1 % zou leiden tot een winst van 1,22 miljoen EUR. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

Het verschil tussen 2017 en 2018 wordt verklaard, in een lage en negatieve rentevoetomgeving met een basistarief, door de evolutie van de afdekkingsportefeuille naar aanleiding van het vervangen van bepaalde IRS door caps.

#### Kredietrisico

In het kader van haar activiteiten, heeft Cofinimmo te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. Cofinimmo handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen.

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

### *Prijrisico*

Cofinimmo zou kunnen blootstaan aan het prijrisico dat gelinkt is aan de optie op het Cofinimmo-aandeel voor de converteerbare obligaties. Aangezien deze optie zich op 31.12.2018 gevoelig 'out-of-the-money' bevindt, wordt het risico echter onwaarschijnlijk geacht.

### *Valutarisico*

Op 15.02.2018 annuleerde Cofinimmo twee verkoopopties van een vreemde munt in euro die in 2016 werden afgesloten. Het voorwerp van de dekking, namelijk de verkoop van een gebouw in een vreemde munt, had alle waarschijnlijkheid verloren om zich voor te doen vóór de vervaldag van de dekking wegens een procedure van inschrijving van het gebouw op een lijst van beschermde gebouwen. Cofinimmo heeft dan ook gebruik willen maken van de huidige marktvoorwaarden om de afgesloten opties tegen gunstige voorwaarden te annuleren.

Sinds deze opzegging is Cofinimmo niet langer blootgesteld aan valutarisico's aangezien het geheel van de omzet en kosten in euro's is met uitzondering van enkele leveranciers die factureren in een vreemde munt). De financiering wordt ook volledig in euro's verzekerd.

### *Liquiditeitsrisico*

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

#### Liquiditeitsverplichting op de vervaldata (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Eén tot twee jaar	248.230	115.161
Twee tot vijf jaar	507.976	734.321
Meer dan vijf jaar	213.889	294.956
<b>TOTAAL</b>	<b>970.096</b>	<b>1.077.118</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Die vervallen binnen het jaar	0	0
Die vervallen na meer dan een jaar	1.053.000	849.600

### *Zekerheidsstelling*

De boekwaarde van de verpande financiële activa bedraagt 41.414.484 EUR op 31.12.2018, (2017: 40.787.858 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 37. In de loop van 2018 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

## C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

### *Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten*

Cofinimmo gebruikt op 31.12.2018 IRS om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten. In 2018 sloot Cofinimmo ook de aankoop af van twee caps voor het jaar 2019 (renteoptyes met een maximumniveau van 0%) om zich in te dekken tegen de blootstelling aan renterisico's.

### *Interest Rate Swap (IRS)*

Een IRS is een rentetermijncontract waarmee Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente inruilt.

## Caps

Een cap is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen de betaling van een eenmalige premie, een vlottende rente ontvangt als deze een bepaalde drempel (bvb. 0%) overschrijdt en dit tijdens een bepaalde toekomstige periode.

### *Schulden met vlottende rente op 31.12.2018 afgedekt door afgeleide instrumenten*

De schuld met vlottende rente (760 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (1.491 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1.000 EUR)	2018	2017
<b>Financiële schulden</b>	<b>1.491.227</b>	<b>1.385.835</b>
Converteerbare obligaties	-215.727	-214.239
Obligaties met vaste rente	-464.033	-453.861
Leningen met vaste rente	-50.000	-50.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen)	-1.149	-1.164
<b>Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten</b>	<b>760.318</b>	<b>666.570</b>

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

Op 31.12.2018 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 760 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 650 miljoen EUR.

In 2018 heeft Cofinimmo haar afdekking van de renterisico's voor de periode 2019-2024 vervolledigd. Het totale afgedekte bedrag werd zo voor 2019 op 650 miljoen EUR gebracht, 845 miljoen EUR voor 2020 en 2021, 750 miljoen EUR voor 2022, 650 miljoen EUR voor 2023 en 2024 en zal stabiel blijven op 400 miljoen EUR voor 2025.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2019 tot 2025 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

## Afgeleide financiële rente-instrumenten

	Actief / Forward	Optie	Uitoeftenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2018
2018	Actief	IRS	1,40%	1M	455.000.000
2018	Actief	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

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Een tot twee jaar	-19.563	-21.606
Twee tot vijf jaar	-26.898	-22.503
Meer dan vijf jaar	-3.589	6.553
<b>TOTAAL</b>	<b>-50.050</b>	<b>-37.556</b>

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

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

31/12/2018	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
<b>Financiële activa</b>						
CAP	9		9			9
<b>TOTAAL</b>	<b>9</b>		<b>9</b>			<b>9</b>
<b>Financiële verplichtingen</b>						
IRS	48.974		48.974			48.974
<b>TOTAL</b>	<b>48.974</b>		<b>48.974</b>			<b>48.974</b>

31/12/2017	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
<b>Financiële activa</b>						
IRS	871			871		-
<b>TOTAAL</b>	<b>871</b>			<b>871</b>		<b>-</b>
<b>Financiële verplichtingen</b>						
IRS	44.595		44.595	871		43.724
FOREX	1.010					1.010
<b>TOTAAL</b>	<b>45.605</b>		<b>44.595</b>	<b>871</b>		<b>44.734</b>

#### *Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2018. (x 1.000 EUR)*

Optie	Periode	Uitoefen- prijs	Vlottende rente	Notioneel 2018
Aangehouden voor transactiedoeleinden				
IRS	2018	1,40%	1M	455.000
IRS	2018	1,35%	1M	195.000

## D. Beheer van het kapitaal

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

### *1. Evolutie van het schuldniveau*

Op 31.12.2018 bedroeg de schuldgraad 42,44%. (2017 : 43,38%)

### *2. Schuldniveaubeleid*

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

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

### *3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau*

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar geconsolideerde schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet aanzienlijk zal afwijken van 45%. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van onvoorziene gebeurtenissen.

### *4. Beslissing*

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

## Bijlage 23 - Vorderingen van financiële leasing

---

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

Cofinimmo heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,18 % voor 2018 (2017: 5,15 %). Tijdens het boekjaar 2018 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2017: 0,03 miljoen EUR).

(x 1.000 EUR)	2018	2017
Op minder dan één jaar	3.800	3.638
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	14.558	14.531
Op meer dan vijf jaar	178.204	166.956
<b>Minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>196.562</b>	<b>185.125</b>
Niet-verworven financiële opbrengsten	-102.732	-108.241
<b>Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>93.830</b>	<b>76.884</b>
<b>Langlopende vorderingen van financiële leasing</b>	<b>92.205</b>	<b>75.333</b>
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	26.824	26.336
Op meer dan vijf jaar	65.382	48.997
<b>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</b>	<b>1.625</b>	<b>1.551</b>
Op minder dan één jaar	1.625	1.551

## Bijlage 24 - Activa Bestemd Voor Verkoop

(x 1.000 EUR)

	2018	2017
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	33.663	0
<b>TOTAAL</b>	<b>33.663</b>	<b>0</b>

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen. Op 31.12.2018 betreft het de kantoorgebouwen Serenitas, Papiermolen en Vorst 24.

## Bijlage 25 - Kortlopende handelsvorderingen

(x 1.000 EUR)

	2018	2017
<b>Bruto handelsvorderingen</b>		
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	9.617	15.079
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	1.874	646
Dubieuze vorderingen	545	339
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-182	-339
<b>TOTAAL</b>	<b>11.854</b>	<b>15.725</b>
<b>Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening</b>		
Vervallen in minder dan 60 dagen	1.780	645
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	0	0
Vervallen in meer dan 90 dagen	94	1
<b>TOTAAL</b>	<b>1.874</b>	<b>646</b>
<b>Voorziening voor dubieuze vorderingen</b>		
<b>Op 01.01</b>	<b>339</b>	<b>525</b>
Aanwending	-169	-114
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	11	-72
Terugnages in de resultatenrekeningen	0	0
<b>Op 31.12</b>	<b>182</b>	<b>339</b>

Cofinimmo heeft een terugname van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 11 KEUR (2017: -72 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2018. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

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



## Bijlage 26 - Belastingvorderingen en andere vlottende activa (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Belastingen en BTW	440	1.127
Regionale taken	3.188	2.508
Onroerende voorheffingen	10.021	9.631
Overige	386	553
<b>TOTAAL</b>	<b>14.035</b>	<b>13.819</b>

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

## Bijlage 27 - Overlopende rekeningen – Activa (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.018	0
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.971	2.225
Voorafbetaalde vastgoedkosten	19.182	16.587
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	3.902	3.208
<b>TOTAAL</b>	<b>29.074</b>	<b>22.020</b>

## Bijlage 28. Voorzieningen (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Op 01.01</b>	<b>25.861</b>	<b>16.865</b>
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	5.479	3.552
Aanwendungen	-8.917	-4.208
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	0	-846
Overdracht	0	10.498
<b>Op 31.12</b>	<b>22.422</b>	<b>25.861</b>

De voorzieningen (22 422 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

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

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

## Bijlage 29 - Langlopende financiële schulden (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Kredietinstellingen</b>	208.000	286.400
<b>Andere</b>	722.809	721.253
Andere leningen	721.584	720.111
Ontvangen huurwaarborgen	1.225	1.142
<b>TOTAAL</b>	<b>930.809</b>	<b>1.007.653</b>
<b>Vlottende rente</b>	<b>298.000</b>	<b>376.400</b>
Bilaterale leningen	198.000	276.400
Obligaties	100.000	100.000
<b>Vaste rente</b>	<b>632.809</b>	<b>631.253</b>
Obligaties	587.493	578.100
Andere – Vaste of variabele rente	45.316	53.153
<b>TOTAAL</b>	<b>930.809</b>	<b>1.007.653</b>

### *Looptijd van de langlopende leningen (x 1.000 EUR)*

1 en 2 jaar	109.237	40.012
Tussen 2 en 5 jaar	616.573	692.641
Na 5 jaar	205.000	275.000
<b>TOTAAL</b>	<b>930.809</b>	<b>1.007.653</b>

### Onbenutte kredietfaciliteiten op lange termijn (x 1.000 EUR)

Vervalt in het jaar		0
Vervalt in meer dan een jaar	1.093.000	1.049.600
<b>TOTAAL</b>	<b>1.093.000</b>	<b>1.049.600</b>

## Bijlage 30- Andere langlopende financiële verplichtingen (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Afdekkingsinstrumenten	48.974	43.445
Andere	257	201
<b>TOTAAL</b>	<b>49.231</b>	<b>43.646</b>

## Bijlage 31 - Uitgestelde belastingen (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Uitgestelde belastingen	7.417	7.180
<b>TOTAAL</b>	<b>7.417</b>	<b>7.180</b>

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

## Bijlage 32 - Kortlopende financiële schulden

(x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kredietinstellingen	612.512	462.115
<b>TOTAAL</b>	<b>612.512</b>	<b>462.115</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Vlottende rente</b>	<b>612.500</b>	<b>462.104</b>
Bilaterale (gesyndiceerde) leningen	40.000	50.000
Handelspapier	572.500	411.500
Bankschulden	0	604
Obligaties	0	0
<b>Vaste rente</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
Andere – vaste of variabele rente	12	11
<b>TOTAAL</b>	<b>612.512</b>	<b>462.115</b>

## Bijlage 33 - Andere kortlopende financiële schulden (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Afdekkingsinstrumenten	0	1.151
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>1.151</b>

## Bijlage 34 - Handelsschulden en andere kortlopende schulden (x 1.000 EUR)

---

	2018	2017
<b>Handelsschulden</b>	<b>13.002</b>	<b>20.589</b>
<b>Andere kortlopende schulden</b>	<b>44.786</b>	<b>41.609</b>
<b>Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen</b>	<b>33.051</b>	<b>30.694</b>
Belastingen	31.175	28.166
Sociale lasten	414	907
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1.461	1.621
<b>Overige</b>	<b>11.735</b>	<b>10.915</b>
Dividendcoupons	463	216
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	9.272	7.879
Diversen	2.000	2.820
<b>TOTAAL</b>	<b>57.788</b>	<b>62.198</b>

## Bijlage 35 - Overlopende rekeningen – Verplichtingen (x 1.000 EUR)

---

	2018	2017
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	9.625	10.271
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	2.083	10.324
<b>TOTAAL</b>	<b>11.707</b>	<b>20.596</b>

## Bijlage 36 – Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten</b>	<b>-379</b>	<b>-28 635</b>
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 777	-17 833
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-8 815	-12 473
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-3 439	-1 395
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	607	540
Uitgestelde belastingen	237	3 331
Kosteloosheid	-746	-761
Overige	0	-44
<b>Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten</b>	<b>-15 561</b>	<b>11 190</b>
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	6 627	4 389
Variatie in de reële waarde van beleggingen	-20 819	8 074
Overige	-1 368	-1 273
<b>TOTAAL</b>	<b>-15 939</b>	<b>-17 445</b>

## Bijlage 37 – Variatie in de behoefte aan werkkapitaal (x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Bewegingen in de activaposten</b>	<b>-2.653</b>	<b>865</b>
Handelsvorderingen	3.872	436
Belastingvorderingen	687	-197
Andere kortlopende activa	-904	974
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-6.308	-348
<b>Bewegingen in de posten verplichtingen</b>	<b>1.848</b>	<b>1.233</b>
Handelsschulden	73	-2.985
Belastingsschulden	-493	899
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	2.850	1.896
Andere kortlopende schulden	573	1.006
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-1.156	417
<b>TOTAAL</b>	<b>-805</b>	<b>2.097</b>

## Bijlage 38 – Rechten en verplichtingen buiten balans

---

- De aandelen van de vennootschap Belliard III-IV Properties NV die Cofinimmo bezit, vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden.
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypotheek en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig Artikel 41 van de Wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Maire 19 en Kolonel Bourg 124, Belliard I-II evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.
- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft de erfpachter een voorkeursrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel.
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- In het algemeen geniet Cofinimmo verplichtingswaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van vastgoedvennootschappen die zij verwerft.
- Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van alle aandelen van deze vennootschap die de site Solvay Sports te Brussel bezit. Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuwe sport- en recreatieclub die zal worden uitgebaut door de Aspria Groep.
- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen zes maanden huur bedraagt (ofwel in contanten, ofwel in bankgarantie)
- Cofinimmo geniet een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 8 van de Statuten).

- Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in contanten uit te voeren of een combinatie van deze twee mogelijkheden.
- In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen.
- De Groep verwierf de muren van een te voltooien nazorg- en revalidatiekliniek in aanbouw door het Franse Rode Kruis in Chalon-sur-Saône, in de streek Bourgogne-Franche-Comté, in het kader van de verwerving van de rechten van een bouwlease voor een looptijd van 40 jaar. De verwervingsprijs bedraagt ongeveer 20 miljoen EUR, waarvan een eerste schijf werd betaald op het moment van de verwerving in augustus 2018.

## Bijlage 39 – Investeringsverbintenissen

---

Cofinimmo heeft in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen of uitbreidingen investeringsverbintenissen voor 35.336 KEUR met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

## Bijlage 40 - Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten

### *Waardering van de deelnemingen*

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

### *Roll forward van de waarden van de verschillende belangen*

Deelnemingen	Waarde op 31/12/2017	+/- waarde 2018	Waarde op 31/12/2018	Eigen vermogen op 31/12/2018	Nettoresultaat op 31/12/2018
LEOPOLD SQUARE nv	10.754.040	7.615.918	18.369.958	5.957.086	64.105
BELLIARD III – IV PROPERTIES nv	76.447	-41.718	34.730	34.730	-41.718
BESTONE nv	171.415	-99.867	71.547	71.649	-100.006
BOLIVAR PROPERTIES nv	2.409.241	-178.176	2.231.065	2.231.141	-112.023
PUBSTONE GROUP nv	110.018.133	1.057.130	111.075.263	123.416.959	14.289.086
GESTONE nv	-531.631	1.560.008	1.028.377	1.028.377	838.990
GESTONE II nv	-1.792.070	2.686.758	894.688	894.688	1.166.172
COFINIMMO SERVICES nv	1.840.397	-357.719	1.482.679	1.482.698	119.284
COFINIMMO Luxembourg nv	736.071	-72.373	663.698	663.698	-89.921
WELLNESSTONE nv	16.724.691	2.977.966	19.702.658	3.116.830	6.196
FPR LEUZE nv	5.219.399	-496.621	4.722.778	5.118.645	-496.621
RHEASTONE nv	55.559.406	1.611.086	57.170.492	57.496.573	2.416.824
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T nv	11.857.650	11.765	11.869.415	11.869.415	605.410
TRIAS BEL SOUVERAIN-T nv	5.131.561	258.530	5.390.091	5.390.091	368.413
SUPERSTONE nv	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 nv	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 nv	0	714.983	714.983	1.183.181	-14.339
STERN-FIIS nv	0	29.958	29.958	29.958	-1.170.042
GESTONE III nv	0	596.786	596.786	596.786	-603.214
STERN-FIIS II nv	0	-2.179.884	-2.179.884	2.121.331	-3.379.884
STERN FIIS III nv	0	1.287.553	1.287.553	1.287.553	87.553



STERN FIIS IV nv	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 nv	0	643.599	643.599	1.195.527	4.473
BPG HOTEL nv	0	610.065	610.065	1.196.207	3.793
RHONE ARTS nv	0	17.104.363	17.104.363	9.151.344	240.767
	<b>526.679.411</b>	<b>56.586.617</b>	<b>583.266.028</b>	<b>414.548.600</b>	<b>29.895.625</b>

## Bijlage 41. Betalingen gesteund op aandelen

### Aandelenoptieplan

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 aandelenopties toegekend werden aan het Management van Cofinimmo. Dit plan werd jaarlijks opnieuw gelanceerd tot en met 2016. In 2017 en 2018 werd het aandelenoptieplan niet voorgesteld.

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

### EVOLUTIE VAN HET AANTAL AANDELENOPTIES

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Op 01.01	<b>6.825</b>	<b>7.525</b>	<b>3.000</b>	<b>3.320</b>	<b>4 095</b>	<b>8.035</b>	<b>5.740</b>	<b>7.215</b>	<b>6.730</b>	<b>7.300</b>	<b>8.000</b>
Geannuleerd	-1.600	-1.600		-500	-1 067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Uitgeoefend		-475		-770	-1 428	-3.319	-3.770	-6.245	-880	-625	-2.300
Op 31.12	<b>5.225</b>	<b>5.450</b>	<b>3.000</b>	<b>2.050</b>	<b>1.600</b>	<b>3.330</b>	<b>1.720</b>	<b>275</b>	<b>3.725</b>	<b>4.625</b>	<b>3.350</b>
Uitvoerbaar op 31.12		5.450	3.000	2.050	1.600	3.330	1.720	275	3.725	4.625	3.350
Uitvoerprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitvoerdatum van de opties	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

## Bijlage 42 - Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids-of bedrijfs-overeenkomst

---

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Werknemers	<b>120</b>	<b>123</b>
Directieleden	4	4
<b>Voltijdse equivalenten</b>	<b>116</b>	<b>115</b>

# Bijlage 43 – Transacties met verbonden partijen

## 1/ Transacties met leden van de Raad van Bestuur

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekening, bedragen 2.895.864 EUR waarvan 219.303 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling. De Bestuurders genieten het winstdeelnemeplan, dat enkel voor de werknemers van Cofinimmo is opgezet.

Op 14.12.2018 sloot Cofinimmo overeenkomsten af die het mogelijk maken om ten gunste van BPI Real Estate Belgium en ten laatste op 30.06.2020, een erfpachtovereenkomst van 99 jaar af te sluiten op de gebouwen Serenitas en Papiermolen, gelegen in de gedecentraliseerde zone in Brussel. BPI Real Estate Belgium is een onderneming van de Belgische industriële groep CFE. Aangezien deze laatste een deelnemingsverhouding heeft met dochterondernemingen van Cofinimmo nv (BPG CONGRES nv en BPG HOTEL nv) sinds 13.11.2018, worden de bepalingen van de artikelen 37 § 1 en 49 § 2 van de wet van 12 mei 2014 inzake de gereglementeerde vastgoedvennootschappen toegepast.

## 2/ Transacties tussen verbonden entiteiten

<b>Balans</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vastgoedbeleggingen	3.618	3.431
Langlopende financiële activa	864.404	618.348
Vorderingen	2.720	1.675
Overlopende posten	2.284	1.150
Langlopende leningen	-44.091	-52.011
Handelsschulden	-13	0
Overlopende passiva	0	0
	<b>828.922</b>	<b>572.593</b>
<b>P&amp;L</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Huur	166	242
Bedrijfsresultaat	6.257	4.216
Interesten	18.454	13.998
Beheervergoedingen	4.521	4.037
	<b>29.398</b>	<b>22.492</b>

*Lijst van de verbonden partijen*

Leopold Square nv
Belliard III-IV nv
Bestone nv
Bolivar Properties nv
Pubstone Group nv
Rhone Arts nv
Gestone nv
Gestone II nv
Gestone IV nv
Stern Fiis nv
Gestone III nv
Stern Fiis II nv
Stern Fiis III nv
Stern Fiis IV nv
Cofinimmo Services nv
Cofinimmo Luxembourg nv
Kaiserstone nv
WellnesStone nv
Great German Nursing Home
FPR Leuze nv
Rheastone nv
Prime Bel rue de la Loi-T nv
Trias Bel Souverain-T nv
Pubstone nv
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 nv
Stern Beteiligungsgesells

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

## Bijlage 44 - Gebeurtenissen na balansdatum

---

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2018 kunnen hebben.

### **Verkoop van een gebouw met assistentiewoningen te Oud-Turnhout**

Op 10.01.2019 heeft Cofinimmo het gebouw met assistentiewoningen, dat naast het woonzorgcentrum op de site "t Smeedeshof ligt, verkocht voor 16 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundige van Cofinimmo.

### **Afsluiting van afdekkingsinstrumenten**

In januari en februari 2019 heeft Cofinimmo drie nieuwe IRS afgesloten voor 150 miljoen EUR voor 2022, 100 miljoen EUR voor 2023 en 50 miljoen EUR voor 2024.

### **Afsluiting van een 15-jarige overeenkomst voor het herontwikkelingsproject Quartz**

Op 20.02.2019 heeft Cofinimmo een overeenkomst ondertekend met de European Free Trade Association (EFTA), de EFTA Surveillance Authority (ESA) en het Financial Mechanism Office (FMO), waarbij deze instanties vruchtgebruiker zullen worden van het volledige kantoorgebouw Quartz. De overeenkomst gaat in na de oplevering van de werken, voorzien in de loop van 2020, en heeft een looptijd van 15 jaar. Quartz zal bijna 9.200 m<sup>2</sup> moderne en moduleerbare kantoren en polyvalente oppervlakten aanbieden. Cofinimmo beoogt een BREEAM Excellent certificaat (reeds verkregen voor de Designfase). Het gebouw zal niet alleen aan de energieregelgeving van 2015 beantwoorden, maar ook aan bijkomende, hoge duurzaamheids- en kwaliteitseisen die Cofinimmo stelt voor haar bouw-, renovatie- en herontwikkelingsprojecten. Het budget van de werken is op 24 miljoen EUR geraamd.

### **Dividend**

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2019 voorgestelde dividendbedrag is 117.986.535,36 EUR voor de gewone aandelen en 4.345.206,32 EUR voor de bevoorrechte aandelen.

# Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 16.07.2014 met betrekking tot GVV's

(x 1.000 EUR)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>145.186</b>	<b>121.056</b>
Afschrijvingen (+)	609	540
Waardeverminderingen (+)	94	-36
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-8.815	-12.473
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	8.081	-6.892
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-27.500	-824
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-6.360	-6.792
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>111.294</b>	<b>94.579</b>
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	27.500	824
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-33.581	-885
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)	0	0
<b>Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)</b>	<b>-6.081</b>	<b>-61</b>
<b>TOTAL (A+B) x 80 %</b>	<b>84.170</b>	<b>75.615</b>
Vermindering van de schuld (-)	0	-31.975
<b>UITKERINGSPLICHT</b>	<b>84.170</b>	<b>43.640</b>

# Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het wetboek van vennootschappen (x 1.000 EUR)

---

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Totaal balans</b>	<b>3.774.049</b>	<b>3.533.561</b>
Voorzieningen	-22.422	-25.861
Schulden	-1.669.464	-1.604.538
<b>Netto-actief</b>	<b>2.082.163</b>	<b>1.903.162</b>
Dividenduitkering en winstdeelnamenplan	-123.391	-118.205
<b>Nettoactief na uitkering</b>	<b>1.958.772</b>	<b>1.784.957</b>
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.232.176	1.144.164
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	664.203	600.021
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-57.549	-59.514
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	300	2.363
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-3.802	2.404
Reserve voor eigen aandelen		
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	2.626	2.816
Wettelijke reserve		
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen</b>	<b>1.837.954</b>	<b>1.692.253</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>120.818</b>	<b>92.704</b>