

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	C 1

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: *COFINIMMO SA*

Forme juridique: *Société anonyme*

Adresse: *Boulevard de la Woluwe* N°: *58* Boîte:

Code postal: *1200* Commune: *Woluwe-Saint-Lambert*

Pays: *Belgique*

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de *Bruxelles, francophone*

Adresse Internet¹:

Numéro d'entreprise *BE 0426.184.049*

DATE *27 / 07 / 2018* du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS *COMPTES ANNUELS EN KEUR*
 approuvés par l'assemblée générale du *13 / 05 / 2020*
 et relatifs à l'exercice couvrant la période du *01 / 01 / 2019* au *31 / 12 / 2019*
 Exercice précédent du *01 / 01 / 2018* au *31 / 12 / 2018*

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ne sont pas~~ ^{sont} identiques à ceux publiés antérieurement

Françoise ROELS
Administrateur

Signature
(nom et qualité)

¹ Mention facultative.
² Biffer la mention inutile.

SITUATION DE L'ENTREPRISE**Ces comptes annuels concernent-ils une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019 ? oui**

Les sociétés tenues d'établir et de déposer leurs comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations utilisent également ce modèle. Les informations suivantes sont dès lors d'application:

- 'Code des sociétés' doit se lire 'Code des sociétés et des associations'
- Dans les sections ci-dessous, les articles du Code des sociétés renvoient aux articles suivants du Code des sociétés et des associations.

<u>Section</u>	<u>Code des Sociétés</u>	<u>Code des Sociétés et Associations</u>
C 6.7.2	art. 631, §2 et. 632, §2	art. 7:225
C 6.16	art.134	art. 3:64, §2 et §4
C 6.18.1	art.16	art. 1:26
	art.110	art. 3:23
	art. 113, §2 et §3	art. 3:26, §2 et §3
C 6.18.2	art. 134, §4 et §5	art. 3:65, §4 et §5
	art. 134	art. 3:64, §2 et §4
C 11	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12, §1, 9°
C 12	art. 261, alinéa 1 et 3	art. 5:77, §1
C 13	art. 646, §2, alinéa 4	art. 7:231, alinéa 3
C 14	art. 938 et art. 1001	art. 15:29 et art. 16:27
C 15	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme 'Apport (- hors capital)'.
- La rubrique 6503 'Intérêts portés à l'actif' doit être lue comme la rubrique 6502 'Intérêts portés à l'actif' en raison du nouveau plan comptable minimum normalisé

La société est-elle une société sans capital ? non

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

<i>Françoise ROELS</i> <i>Avenue Prekelinden 156, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Xavier DE WALQUE</i> <i>Jan Van Boondalelaan 17, 3080 Tervuren, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Diana MONISSEN</i> <i>Wolkenveld 24, , Pays-Bas</i>	<i>Administrateur</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Olivier CHAPELLE</i> <i>Avenue de la Sapinière 28, 1180 Uccle, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Maurice GAUCHOT</i> <i>Avenue Pierre 1er de Serbie 16, 75015 Paris, France</i>	<i>Administrateur</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Jean-Pierre HANIN</i> <i>Avenue Hamoir 64, 1180 Uccle, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>09/05/2018 - 11/05/2022</i>
<i>Jean KOTARAKOS</i> <i>Schildknaaplaan 32, 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>01/06/2018 - 11/05/2022</i>
<i>Jacques VAN RIJCKEVORSEL</i> <i>Avenue des Huit Bonniers 100, 1300 Wavre, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Inès REINMANN-TOPER</i> <i>Blvd. Du Commandant Charcot 57, 92200 Neuilly sur Seine, France</i>	<i>Administrateur</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Céline SCALAIS</i> <i>Rue de Berkendael 95, 1190 Forest, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Benoit GRAULICH</i> <i>Bergstraat 16, 1850 Grimbergen, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>08/05/2019 - 10/05/2023</i>
<i>Kathleen VAN DEN EYNDE</i> <i>Linthoustraat 5A, 1785 Merchtem, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>08/05/2019 - 10/05/2023</i>
<i>DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL</i> <i>N°: BE 0429.053.863</i> <i>Gateway Building - Aeroport National 1J, 1930 Zaventem, Belgique</i> <i>N° de membre: B025</i>	<i>Commissaire</i> <i>10/05/2017 - 13/05/2020</i>
<i>Représenté(es) par:</i>	
<i>Rik Neckebroeck</i> <i>Gateway Building - Aeroport National 1J, 1930 Zaventem, Belgique</i> <i>N° de membre: A01529</i>	

Sommaire

Etat du résultat global	2
Etat de la situation financière	3
Affectations et prélèvements	4
Tableau des flux de trésorerie	5
Etat des variations des capitaux propres	6
Note 1 - Informations générales	8
Note 2 - Méthodes comptables significatives	8
Note 3 - Gestion du risque opérationnel	15
Note 4 - Acquisitions de filiales et de co-entreprises	16
Note 5 - Information sectorielle	17
Note 6 - Revenus locatifs et charges relatives à la location	18
Note 7 - Frais nets de redécoration	19
Note 8 - Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	19
Note 9 - Frais techniques	19
Note 10 - Frais commerciaux	20
Note 11 - Frais de gestion	20
Note 12 - Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers	22
Note 13 - Variation de la juste valeur des immeubles de placement	22
Note 14 - Autres résultats sur portefeuille	22
Note 15 - Revenus financiers	22
Note 16 - Charges d'intérêt nettes	23
Note 17 - Autres charges financières	24
Note 18 - Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	24
Note 19 - Impôts sur le résultat	24
Note 20 - Résultat par action	24
Note 21 - Goodwill	27
Note 22 - Immeubles de placement	28
Note 23 - Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	33
Note 24 - Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	33
Note 25 - Instruments financiers	34
Note 26 - Créances de location-financement	45
Note 27 - Actifs détenus en vue de la vente	45
Note 28 - Créances commerciales courantes	45
Note 29 - Créances fiscales et autres actifs courants	46
Note 30 - Comptes de régularisation - Actifs	46
Note 31 - Provisions	46
Note 32 - Impôts différés	46
Note 33 - Dettes commerciales et autres dettes courantes	47
Note 34 - Comptes de régularisation - Passifs	47
Note 35 - Charges et produits sans effet de trésorerie	47
Note 36 - Variation du besoin en fonds de roulement	47
Note 37 - Evolution du portefeuille par secteur durant l'exercice	48
Note 38 - Droits et engagements hors bilan	48
Note 39 - Engagements d'investissement	48
Note 40 - Critères et périmètre de consolidation	49
Note 41 - Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	49
Note 42 - Paiements fondés sur des actions	49
Note 43 - Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	50
Note 44 - Transactions avec des parties liées	50
Note 45 - Evénements survenus après la date de clôture	52
Note 46 - Participations valorisées à la juste valeur par le biais du résultat net	53

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X1.000 EUR)		2019	2018
A – Résultat net			
Revenus locatifs	6	123.959	121.331
Reprises de loyers cédés et escomptés	6	8.784	8.815
Charges relatives à la location	6	-50	-381
Résultat locatif net		132.693	129.765
Récupération de charges immobilières	7	250	-6
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	15.780	15.575
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-1.110	-2.135
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-20.808	-20.774
Résultat immobilier		126.805	122.425
Frais techniques	9	-3.609	-4.230
Frais commerciaux	10	-789	-973
Charges et taxes sur immeubles non loués		-3.189	-4.248
Frais de gestion immobilière	11	-14.594	-12.170
Autres charges immobilières		0	0
Charges immobilières		-22.182	-21.621
Résultat d'exploitation immeuble		104.623	100.804
Frais généraux de la société	11	-6.255	-5.216
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		98.368	95.588
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	12	10.953	27.500
Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers	12	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13,23	59.457	-11.777
Autres résultat sur portefeuille		-4.342	-2.639
Résultat sur portefeuille		66.068	13.084
Résultat d'exploitation		164.436	108.673
Revenus financiers	15	81.539	49.463
Charges d'intérêts nettes	16	-22.823	-25.644
Autres charges financières	17	-563	-463
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	-22.918	14.192
Résultat financier		35.236	37.548
Résultat avant impôts		199.672	146.220
Impôt des sociétés	19	-2.130	-1.035
Résultat net		197.542	145.186
Résultat net par action		8,08	6,56
B- Autres éléments du résultat global			
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie			
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin		0	-578
Obligations convertibles		-9.930	300
Autres éléments du résultat global		-9.930	-278
C- Résultat global		187.612	144.908

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (BILAN)**(x1.000 EUR)**

		2019	2018
Actifs non courants		4.294.833	3.681.840
Immobilisations incorporelles	24	934	919
Immeubles de placement	4,22	2.320.615	2.139.453
Autres Immobilisations corporelles	24	1.264	796
Actifs financiers non courants		1.875.080	1.447.679
Créances de location financement	26	95.994	92.205
Autres créances Long terme		946	789
Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
Actifs courants		106.557	92.208
Actifs détenus en vue de la vente	27	28.764	33.663
Actifs financiers courants		2	0
Créances de location financement	26	1.937	1.625
Créances commerciales	28	12.321	11.854
Créances fiscales et autres actifs courants	29	19.451	14.035
Trésorerie et équivalents de trésorerie	CF	832	1.957
Comptes de régularisation	30	43.249	29.074
Total de l'actif		4.401.389	3.774.049
Capitaux propres		2.447.381	2.082.163
Capital	ERF	1.385.227	1.232.176
Primes d'émission	ERF	806.214	664.203
Réserves	ERF	58.398	40.597
Résultat net de l'exercice	ERF	197.542	145.186
Passif		1.954.008	1.691.886
Passifs non courants		998.931	1.009.879
Provisions	31	24.151	22.422
Dettes financières non courantes	25	893.487	930.809
Etablissement de crédit	25	282.493	208.000
Autres	25	610.994	722.809
Autres passifs financiers non courants	25	73.348	49.231
Impôts différés	32	7.946	7.417
Passifs courants		955.077	682.008
Dettes financières courantes	25	870.363	612.512
Autres passifs financiers courants	25	96	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	72.685	57.788
Comptes de régularisation	34	11.933	11.707
Total des Capitaux Propres et du Passif		4.401.389	3.774.049
Calcul du ratio d'endettement (x 1.000)			
Dettes financières non courantes		893.487	930.809
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	326	257
Dettes financières courantes	+	870.363	612.512
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	72.685	57.788
Montant non appelé des valeurs mobilières acquises	+	180	180
Dette Totale	=	1.837.041	1.601.546
Actif total		4.401.389	3.774.049
Instruments de couverture	-	2.122	9
Total de L'actif (excepté instruments de couverture)		4.399.267	3.774.040
Ratio d'endettement		41,76 %	42,44 %

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(X 1.000 EUR)

	2019	2018
A – Résultat net	197.542	145.186
B– Transfert de/aux réserves	-52.506	-21.795
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-67.246	11.333
Exercice comptable	-67.246	11.333
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	0	-20.819
Exercice comptable	0	-20.819
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	6.453	444
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	24.394	6.292
Exercice comptable	24.394	6.292
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	-4	109
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	-16.103	-19.154
C – Rémunération du capital	-7.517	-84.170
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-7.517	-84.170
D – Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	-137.519	-39.221
Dividendes	-137.054	-38.819
Plan de participation	-465	-402
E – Résultat à reporter	78.327	198.212

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(X 1.000 EUR)

	2019	2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	1.957	1.615
Activités opérationnelles		
Résultat net de la période	197.542	145.186
Extourne des charges et produits d'intérêts	-55.588	-20.020
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs immobiliers	-10.953	-27.500
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs financiers	0	0
Extourne des charges et produits non monétaires	-37.587	-15.939
Variation du besoin en fonds de roulement	-10.902	-805
Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles	82.513	80.922
Activités d'investissement		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-467	-661
Acquisitions en immeuble de placement	-3.161	-234.609
Investissements sur immeubles de placement	-18.719	-32.990
Acquisitions de participations	-59.195	-35.767
Cession d'immeubles de placement	81.474	366.448
Cession d'actifs détenus en vue la vente	21.734	
Cession d'autres actifs	41	65
Cession de participations	48	-59
Créances de location-financement	-2.630	-15.579
Autres flux liés aux activités d'investissement	24.143	-6
Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement	43.268	46.841
Activités de financement		
Augmentation de capital	0	152.195
Acquisition d'actions propres	611	164
Cession d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	-123.221	-117.958
Augmentation des dettes financières	-59.411	-181.724
Diminution des dettes financières	-537	1
Produits financiers encaissés	78.819	46.116
Charges financières décaissées	-23.231	-26.096
Autres flux liés aux activités de financement – instruments dérivés	-5	-175
Autres flux liés aux activités de financement – autres	69	56
Flux de trésorerie découlant des activités de financement	-126.906	-127.422
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE	832	1.957

ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

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

	Au 31/12/18	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture flux trésore- rie autorisé & non auto- rise	Transfert entre les réserves disponibles et indispo- nibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/2019
Capital	1.232.176			153.051						1.385.227
Primes d'émission	664.203			142.011						806.214
Réserves	40.598	145.186	-123.391	0	384	0	0	-4.379	0	58.398
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-84.005	9.486					141.776			67.257
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-57.107	-444					2.148			-55.403
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0								0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	2.492	-6.292								-3.800
Réserve disponible	824									824
Réserve indisponible	-964	-109			-3					-1.076
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	-1.697							-9.930		-11.627
Résultat reporté	181.055	142.544	-123.391		387		-143.924	5.551		62.223
Résultat net de l'exercice	145.186	-145.186							197.542	197.542
Total des capitaux propres	2.082.163	0	-123.391	295.062	384	0	0	-4.379	197.542	2.447.381

NOTE 1 – INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 19.03.2020 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires le 13.05.2020.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2018, sauf pour ce qui est mentionné en Note 2.

NOTE 2 – MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Les principes et méthodes comptables adoptés sont identiques à ceux utilisés pour l'exercice 2018, sauf en ce qui concerne l'application de la nouvelle norme IFRS 16.

La norme IFRS 16 sur les contrats de location a remplacé la norme IAS 17 (entrée en vigueur le 01.01.2019). Cette norme définit comment les contrats de location doivent être reconnus, mesurés et présentés dans les états financiers. Du point de vue du bailleur, la majorité des obligations de l'IAS 17 reste inchangée, ce qui explique que cette nouvelle norme n'a que peu ou pas d'effet sur la comptabilisation de tels contrats.

Dans le chef du preneur, par contre, l'IFRS 16 introduit des changements importants en supprimant notamment la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. De ce fait, pour l'ensemble des contrats de location, un droit d'usage à l'actif ainsi qu'un passif locatif doivent être reconnus (sauf pour les contrats à court terme ou portant sur des actifs de faible valeur).

L'application de cette nouvelle norme au 01.01.2019 a eu comme impact sur les états financiers de Cofinimmo SA la reconnaissance de droits d'usage d'environ 7 millions EUR (correspondant principalement à l'usage de tréfonds détenus par une société tierce) et de dettes y relatives d'un montant équivalent.

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

B. Base de préparation

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

Certaines informations financières au sein de ce Rapport Financier Annuel ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total dans ce Rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Enfin, certains reclassements peuvent intervenir entre les dates de publication des résultats annuels et du Rapport Financier Annuel.

C. Transactions en devises

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

D. Instruments financiers

I Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement (pour plus de détails sur les instruments financiers dérivés, voir Note 25).

a Comptabilisation des instruments financiers dérivés:

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêt (IRS) ainsi que des options CAP appliqués à titre de couverture économique. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé en résultat.

b Réévaluation des instruments financiers dérivés:

La réévaluation se fait pour l'ensemble des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application du fournisseur indépendant de données de marché (Bloomberg). Cette réévaluation est comparée à celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux réévaluations est documentée.

II Méthode du coût amorti et de l'intérêt effectif

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

Concernant les actifs financiers, ceux-ci sont évalués au coût amorti sur base du test SPPI (Solely Payment of Principal and Interests) car d'une part, la Société a vocation à les détenir, et d'autre part, les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie constitués uniquement de paiements de principal et d'intérêts.

III Décomptabilisation d'actifs/passifs financiers

Le Groupe décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre partie. Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

Concernant les passifs financiers, la Société décomptabilise lorsque les obligations contractuelles ont expiré ou ont été annulées.

Enfin, lorsqu'une modification a lieu au niveau des droits et obligations contractuels, sans que celle-ci ne mène à une décomptabilisation de l'actif ou du passif financier sous-jacent, la différence par rapport à la nouvelle valeur inscrite au bilan est reconnue en compte de résultats.

IV Obligation convertible

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée en partie ou en totalité d'instrument de capitaux propres. L'instrument contient des dérivés incorporés. Afin de faciliter l'exercice de valorisation de cet instrument, la Société a décidé de le valoriser à la juste valeur. La variation de la juste valeur attribuable aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice est comptabilisée en compte de résultats tandis que la variation de la juste valeur attribuable aux changements de risque crédit au cours de l'exercice est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

E. Immeubles de placement

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

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

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

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement des immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise (voir Note 22).

Lors d'une acquisition ou lors d'investissements, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans le compte de résultats; toute variation de la juste valeur des immeubles au cours de l'exercice est également reconnue dans le compte de résultats. Ces deux mouvements sont affectés à la réserve lors de l'affectation du résultat de l'exercice. Lors d'une cession, les droits de mutation ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus-value ou la moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en compte de résultats à l'acquisition.

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

F. Projets de développement

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement jusqu'à ce que les travaux soient achevés et évalués à leur juste valeur. Cela concerne les actifs de santé en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la catégorie 'Projet de développement' à la catégorie 'Immeubles disponibles à la location' ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles de bureaux qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin bail et de début des travaux.

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

G. Contrats de location

I La Société comme bailleur

a Types de locations à long terme

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

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

b Location à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon l'IFRS16: 63 la Société, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par le Groupe) au début du contrat sera enregistrée dans le compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par la Société partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour la Société.

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

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

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

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

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

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

Dans laquelle:

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

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

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

II La Société comme preneur

A chaque nouveau contrat, la Société évalue si celui-ci est un contrat de location. Si tel est le cas, la Société reconnaît un droit d'usage à l'actif ainsi qu'un passif locatif correspondant (sauf pour les contrats à court terme ou portant sur des actifs de faible valeur, pour lesquels la Société reconnaît une simple charge opérationnelle).

a Passif locatif

Le passif locatif est initialement comptabilisé à la valeur actualisée des paiements futurs relatifs au contrat de location. Le taux d'actualisation est le taux implicite du contrat. Si celui-ci ne peut être déterminé, c'est le taux d'intérêt marginal de la Société qui sera appliqué. Tout paiement effectué périodiquement par la Société sera traité partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme une charge financière.

b Droit d'usage

Le droit d'usage est initialement comptabilisé à l'actif pour un montant correspondant au passif locatif, en tenant compte des éventuels coûts liés à l'obtention du contrat. Par la suite, ce droit sera amorti selon la durée du contrat (à moins que la durée d'utilisation anticipée soit inférieure à celle prévue par le contrat). En terme de classification, le droit d'usage est présenté parmi les actifs de même nature détenus en pleine propriété.

H. Autres immobilisations

I Immobilisations à usage propre

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

II Dépenses subséquentes

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

III Amortissement

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

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

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue correspondant à la durée probable d'utilisation et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif

IV Actifs détenus en vue de la vente

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

V Dépréciation ('Impairment')

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

VI Actifs financiers non courants - Participations

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

I. Créances de location-financement et Partenariats Public-Privé immobiliers

I Créances de location-financement

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

II Partenariats Public-Privé immobiliers

À l'exception du commissariat de police à Termonde, considéré comme leasing opérationnel et, par conséquent, comptabilisé comme immeuble de placement, les Partenariats Public-Privé sont classifiés comme créances de location-financement et sont soumis à l'IFRIC 12 (pour les comptabilisations, voir point I I).

J. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

K. Capitaux propres

I Actions ordinaires

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

II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

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

III Rachat d'actions

Lorsque la Société procède au rachat de ses propres actions, le montant payé, en ce inclus les coûts directement attribuables, est reconnu comme une variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont présentées sur une ligne spécifique des capitaux propres. Le produit résultant de la vente d'actions propres est directement inclus dans les capitaux propres, sans impact sur le compte de résultats.

IV Dividendes

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

L. Autres passifs financiers non courants

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

M. Avantages au personnel

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

En Belgique, certains régimes de retraite basés sur des cotisations définies font l'objet d'un rendement minimum légalement garanti par l'employeur et sont donc qualifiés de régimes de retraite à prestations définies (voir Note 11).

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

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

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

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

- coût des services (coût des services rendus au cours de la période, coût des services passés ainsi que profits et pertes découlant de réductions et de liquidations) ;
- intérêts nets (charges) ;
- réévaluations.

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

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

N. Provisions

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

O. Dettes commerciales et autres dettes

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

P. Produits d'exploitation

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

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

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de

régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eut été le cas sans cette extourne.

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

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

Q. Charges d'exploitation

I Coût des services

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

II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

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

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

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

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

IV Résultat financier

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

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

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

R. Impôt sur le résultat

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

S. Exit tax et impôts différés

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme SIR (ou FIIS) ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une

plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Lorsque sont acquises des sociétés non éligibles aux régimes SIR, un impôt différé est reconnu sur la plus-value latente des immeubles de placement.

T. Options sur actions

Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui sont versés aux employés et aux membres du Comité de Direction sont évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution (voir Note 42).

U. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

I Juste valeur du portefeuille immobilier

Le patrimoine de Cofinimmo est valorisé trimestriellement par des experts évaluateurs indépendants. Cette valorisation d'experts évaluateurs indépendants externes à la Société a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts évaluateurs indépendants, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts évaluateurs indépendants dans les comptes de la Société. (voir Note 22).

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts significatifs sont analysés (plus de détails sont fournis dans la Note 25).

III Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, le Groupe se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des Administrateurs pour déterminer si le contrôle exercé par le Groupe est conjoint ou exclusif.

Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que défini dans l'IFRS 3, le Groupe réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur fixée par les experts évaluateurs indépendants (plus de détails sont fournis dans la Note 40).

IV Juste valeur des participations

La juste valeur de la participation dans une filiale est approchée par la quote-part de la société dans l'actif net réévalué de la dite filiale.

NOTE 3 – GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL

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

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

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au Groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,059% du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2019. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives, surtout dans le secteur des bureaux. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

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

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

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

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1.749,8 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1.697,8 millions EUR au 31.12.2019, laquelle comprend la valeur des terrains.

Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. La Société assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier de la Société est détaillée dans la note 25).

¹ Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement (pour l'immobilier de santé, et certains immeubles de bureaux), ni celles relatives aux contrats de location-financement.

NOTE 4 – ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES

Non applicable.

NOTE 5 – INFORMATION SECTORIELLE**COMPTES DE RESULTATS**

	COMPTES DE RESULTATS																
	Bureaux						Maisons de repos			Montants non affectés			Total				
	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		France		Belgique		2019	2018	
Résultat locatif net	18.833	24.670	21.578	18.004	8.729	9.157	5.290	4.884	8.393	6.799	6.696	54.056	49.440	92	86	123.959	121.331
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	21.999	20.525	15.321	15.840	7.665	7.303	4.902	4.294	8.991	54.067	6.695	6.793	49.354	-458	-29	119.218	112.974
Frais de gestion immobilière														-14.594	-12.170	-14.594	-12.170
Frais généraux de la société														-6.255	-5.216	-6.255	-5.216
Résultat sur vente d'immeubles de placement	26.999		11.327		-1.550	0		500				1.175		0	0	10.953	27.500
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29.543	10.311	-7.208	-21.300	-3.518	-6.005	1.546	-5.92	672	-5.611	-7.320	44.396	12.457	0	0	59.457	-11.777
Autres résultats sur portefeuille														-4.342	-2.639	-4.342	-2.639
Résultat d'exploitation	51.542	57.835	19.440	-5.460	2.597	1.298	6.448	4.202	9.663	48.456	-625	52.364	61.811	-25.649	-20.054	164.436	108.673
Résultat financier														35.236	37.548	35.236	37.548
Impôts														-2.130	-1.035	-2.130	-1.035
RESULTAT NET	51.542	57.835	19.440	-5.460	2.597	1.298	6.448	4.202	8.257	48.456	-625	52.364	61.811	7.457	16.460	197.542	145.186
BILAN																	
Actif																	
Immeubles de placement	519.833	470.296	340.212	385.569	113.524	125.883	68.819	66.688	144.860	99.990	105.600	1.032.197	836.937	0	0	2.320.615	2.139.452
Actifs détenus en vue de la vente			28.764	33663										0	0	28.764	33.663
Autres actifs														2.052.010	1.600.933	2.052.010	1.600.933
TOTAL DE L'ACTIF	519.833	470.296	368.976	419.232	113.524	125.883	68.819	66.688	144.860	99.990	105.600	1.032.197	836.937	2.052.010	1.600.933	4.401.389	3.774.049
Passif																	
Capitaux propres														2.447.381	2.082.163	2.447.381	2.082.163
Autres passifs														1.954.008	1.691.886	1.954.008	1.691.886
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.401.389	3.774.049	4.401.389	3.774.049

NOTE 6 – REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Revenus locatifs	123.959	121.331
Loyers	128.664	125.036
Revenu potentiel brut ¹	139.590	136.789
Vacance locative ²	-10.926	-11.753
Gratuités locatives	-4.128	-3.289
Concessions accordées aux locataires	-813	-593
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	236	178
Reprises de loyers cédés et escomptés	8.784	8.815
Charges relatives à la location	-50	-381
Loyers à payer sur locaux pris en location	-4	-288
Réductions de valeur sur créances commerciales	-46	-94
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	132.693	129.765

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

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

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

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

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

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

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

Revenus locatifs totaux

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

REVENUS TOTAUX GÉNÉRÉS PAR LES IMMEUBLES APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE ET DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Revenus locatifs des contrats de location simple	123.959	121.331
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	5.344	4.584
Composante « capital » des contrats de location-financement	3.788	16.872
TOTAL	133.091	142.788

MONTANT TOTAL DES LOYERS MINIMAUX FUTURS EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES ET DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Location simple	1.362.541	1.247.842
à moins d'un an	134.569	129.706
à plus d'un an mais moins de deux ans	118.710	116.856
à plus de deux ans mais moins de trois ans	99.718	96.377
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	86.942	79.880
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	80.427	71.582
à plus de cinq ans	842.174	753.441
Location-financement	97.931	93.832
à moins d'un an	1.937	1.625
à plus d'un an mais moins de deux ans	2.086	2.001
à plus de deux ans mais moins de trois ans	2.104	2.018
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.186	2.104
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.271	2.186
à plus de cinq ans	87.346	83.896
TOTAL	1.460.472	1.341.673

NOTE 7 – FRAIS NETS DE REDÉCORATION¹

(X 1.000 EUR)	2019	2018
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail ²	1.110	2.135
Récupération de charges immobilières	-250	6
TOTAL	860	2.141

¹ Selon l'annexe C de l'arrêté Royal du 13.07.2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'

² Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.

NOTE 8 – CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS

(X 1.000 EUR)	2019	2018
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15.780	15.575
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	232	249
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	15.548	15.326
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20.808	-20.774
Charges locatives exposées par le propriétaire	-720	-374
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-20.087	-20.400
TOTAL	-5.028	-5.199

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

NOTE 9 – FRAIS TECHNIQUES

(X 1.000 EUR)	2019	2018
Frais techniques récurrents	2.793	3.883
Réparations	2.469	3.558
Primes d'assurance	324	325
Frais techniques non récurrents	816	347
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...)	865	418
Sinistres	-48	-71
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-132	-293
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	84	222
TOTAL	3.609	4.230

NOTE 10 – FRAIS COMMERCIAUX

(X 1.000 EUR)	2019	2018
Commissions d'agence	492	530
Publicité	3	77
Honoraires divers et autres experts	294	366
TOTAL	789	973

NOTE 11 – FRAIS DE GESTION

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

Frais de gestion immobilière

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

La gestion du patrimoine est réalisée en interne.

Frais généraux de la société

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

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

(x 1.000 EUR)	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Charges du siège	1.470	1.536	630	658	2.100	2.194
Honoraires payés à des tiers	2.589	1.331	1.109	570	3.698	1.901
Récurrents	1.646	1.086	705	465	2.351	1.551
Non récurrents	943	245	404	105	1.347	350
Relations publiques, communication et publicité	450	442	194	190	644	632
Frais de personnel	8.888	7.711	3.809	3.305	12.697	11.017
Salaires	6.480	5.266	2.777	2.257	9.257	7.523
Sécurité sociale	1.420	1.441	608	618	2.028	2.059
Pensions et autres allocations	988	1.004	424	430	1.412	1.434
Taxes et redevances	1.198	1.150	513	492	1.711	1.643
TOTAL	14.594	12.170	6.256	5.216	20.849	17.386

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants se sont élevés à 676.900 EUR (hors TVA) pour l'année 2019 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

Assurance groupe

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

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

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

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

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

Émoluments du Commissaire

Les émoluments fixes du Commissaire Deloitte, Réviseurs d'entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires de Cofinimmo se sont élevés à 110.200 EUR (hors TVA). Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte Réviseurs d'Entreprises ont atteint 37.800 (hors TVA) durant l'exercice et sont relatifs à des missions légales et autres assistances, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des « 70% (art. 3:64 C. Soc.) » pour l'année 2019.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Émoluments du Commissaire	131	239
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	110	108
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	21	131
Autres missions d'attestation	21	70
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	61
Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié	17	17
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	17	17
Autres missions d'attestation	17	17
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
TOTAL	148	256

NOTE 12 – RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET D'AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	103.207	360.956
Valeur comptable des immeubles vendus	-92.255	-333.456
Juste valeur des actifs cédés	-94.561	-341.792
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	2.306	8.336
SOUS-TOTAL	10.952	27.500
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	0	0
TOTAL	10.952	27.500

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

NOTE 13 – VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	91.256	38.479
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-31.799	-50.256
TOTAL	59.457	-11.777

La ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles est présentée en Note 23.

NOTE 14 – AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE

Non applicable

NOTE 15 – REVENUS FINANCIERS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Redevances de location-financement et similaires	5.344	4.584
Plus-values nettes réalisées sur vente de créances location-financement & similaires	0	3.342
Intérêts et dividendes reçus	73.475	41.532
Autres ¹	2.721	5
TOTAL	81.539	49.463

¹ Le montant de 2019 comprend des produits non récurrents de moins de 3 millions EUR comptabilisés au premier semestre, et liés aux indemnités perçues lors des apports en nature des 29.04.2019 et 26.06.2019 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ces jours-là.

NOTE 16 – CHARGES D'INTÉRÊT NETTES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Intérêts nominaux sur emprunts	13.551	14.368
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2.094	2.645
Billets de trésorerie - taux flottant	24	309
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	10	11
Obligations - taux fixe	11.012	10.992
Obligations convertibles	411	411
Reconstitution du nominal des dettes financières, (arrangement fees)	765	792
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	5.935	8.191
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	5.935	8.191
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
Autres charges d'intérêts¹	2.572	2.293
TOTAL	22.823	25.644

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,43% (2018: 1,90%). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,08% (2018: 1,17%) Ce pourcentage peut être ventilé entre 0,19%, qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 1,21% (2018: 1,33%), qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti².

Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée.

¹ Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

² Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2019: 16.477 KEUR/2018: 17.042 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts' (à l'exception des 'Obligations convertibles'). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2019: 6.346 KEUR/2018: 8.602 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés', ainsi que des 'Obligations convertibles'.

NOTE 17 – AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Frais bancaires et autres commissions	388	302
Intérêts sur avances intra-groupe	20	150
Autres	155	11
TOTAL	563	463

NOTE 18 – VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	1.454
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque de couverture a pris fin	0	1.454
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-24.248	-8.081
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ¹	-22.034	-6.292
Obligations convertibles	-2.214	-1.789
Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers	1.336	20.819
Variations négatives sur valeurs mobilières	-36.626	-9.226
Variations positives sur valeurs mobilières	37.962	30.045
Autres	-6	0
TOTAL	-22.918	14.192

En 2018, l'impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin (1.454 KEUR) correspondait à un montant différé en capitaux propres en 2017 (578 KEUR) ainsi qu'au résultat positif de l'annulation de deux options de vente d'une devise étrangère en euros (876 KEUR).

NOTE 19 – IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Résultat avant impôt	199.672	146.220
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-199.672	-146.220
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	4.181	4.553
Impôt au taux de 29,58%	1.237	1.347
Autres	893	-312
Impôts sur le résultat	2.130	1.035

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

NOTE 20 – RÉSULTAT PAR ACTION

(en EUR)	2019	2018
Résultat net de la période	197.542	145.186
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période ²	24.456.099	22.133.963
Résultat net des activités clés par action	5,38	5,97
Résultat sur portefeuille par action	2,70	0,59
Résultat net par action	8,08	6,56

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net de la période de 197.542 KEUR (2018: 145.186 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2019 de 24.456.099 (2018:22.133.963).

¹ Les montants bruts sont respectivement un produit de 2.239 KEUR et une charge de 24.273 KEUR.

² Tenant compte de la jouissance dans le résultat de l'exercice 2019, des nouvelles actions ordinaires émises lors des apports en nature des 29.04.2019 et 26.06.2019. Pour l'exercice 2018, le nombre d'actions tient compte des nouvelles actions ordinaires créées suite à l'augmentation de capital du 02.07.2018 à partir de cette date.

DIVIDENDE PAR ACTION

(en EUR)	A payer en 2020	Payé en 2019
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants	144.475.475	113.453.516
Dividendes bruts par action ordinaire	5,60	5,50
Dividendes nets par action ordinaire	3,92	3,85
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires suite à l'augmentation de capital intervenue le 02.07.2018	0	5.199.365
Dividendes bruts par action ordinaire	0	2,76
Dividendes nets par action ordinaire	0	1,93
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires privilégiés	0	4.335.441
Dividendes bruts par action privilégiée	0	6,37
Dividendes nets par action privilégiée	0	4,46

Un dividende brut au titre de l'exercice 2019 de 5,60 EUR par action (dividende net par action de 3,92 EUR), représentant un dividende total de 144.475.475 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020. Le nombre d'actions bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2019 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 25.799.192.

Le Conseil d'Administration propose un dividende de 5,60 EUR par action pour les 17.132 actions propres détenues par la filiale Gestone III SA (95.939,20 EUR) et d'annuler le droit au dividende des 32.959 actions propres restantes.

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

ACTIONS

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Nombre d'actions (A)						
AU 01.01	22.311.112	20.667.381	682.136	683.493	22.993.248	21.350.874
Augmentation de capital	2.856.035	1.642.374			2.856.035	1.642.374
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	682.136	1.357	-682.136	-1.357	0	0
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires					0	0
AU 31.12	25.849.283	22.311.112	0	682.136	25.849.283	22.993.248
Actions propres détenues par le Groupe (B)						
AU 01.01	40.347	42.172	0	0	40.347	42.172
Actions propres (vendues/acquises) - net	9.744	-1.825			9.744	-1.825
AU 31.12	50.091	40.347	0	0	50.091	40.347
Nombre d'actions en circulation (A-B)						
AU 01.01	22.270.765	20.625.209	682.136	683.493	22.952.901	21.308.702
AU 31.12¹	25.799.192	22.270.765	0	682.136	25.799.192	22.952.901

CATÉGORIES D'ACTIONS

Depuis le 12.07.2019, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par des actions ordinaires:

Actions ordinaires: les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des Assemblées Générales de la Société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2019. Les actions ordinaires sont cotées sur Euronext Brussels.

Actions privilégiées convertibles: Cofinimmo a annoncé le 28.05.2019 sa décision de désigner une de ses filiales – Gestone III SA – en tant que titulaire de l'option d'achat relative aux actions privilégiées I (code ISIN BE0003811289) et II (code ISIN BE0003813301), conformément à l'article 8.3 des statuts, et a fait part de la décision de Gestone III SA d'exercer ladite option d'achat.

Conformément aux statuts de la société, Cofinimmo a offert aux détenteurs d'actions privilégiées la faculté de demander la conversion de leurs actions privilégiées en actions ordinaires (parité 1 pour 1) pendant un délai d'un mois courant du 29.05.2019 au 30.06.2019.

¹ Le nombre d'actions en circulation, à fin 2018, comprenait également les actions privilégiées qui s'élevaient à 682.136. Pour rappel, le 12.07.2019, les actions privilégiées restantes ont été converties en actions ordinaires.

À la suite de cette période de conversion, Cofinimmo a reçu des demandes de conversion en actions ordinaires pour 97,5% des actions privilégiées encore en circulation. Ces conversions seront constatées par acte authentique passé devant notaire le 12.07.2019 et donneront lieu à la création et à la livraison d'un total de 680.603 actions ordinaires nouvelles de la société.

Au total, 1.257 actions privilégiées I et 15.875 actions privilégiées II n'ont pas fait l'objet d'une demande de conversion au 30.06.2019. Faute de conversion, ces actions privilégiées sont rachetées de plein droit par Gestone III SA. Cette acquisition est intervenue le 12.07.2019.

Le prix de rachat des actions privilégiées est, en vertu des statuts, fixé à leur prix d'émission, à savoir 107,89 EUR pour les actions privilégiées I et 104,44 EUR pour les actions privilégiées II.

Le prix de rachat des actions privilégiées non converties a été versé le 12.07.2019 aux détenteurs concernés sur le compte mentionné dans le registre (ou à défaut de numéro de compte bancaire valable, les actions privilégiées concernées seront transférées de plein droit à Gestone III SA moyennant consignation du prix de rachat à la Caisse des Dépôts et Consignations).

Gestone III SA a signifié à Cofinimmo une demande de conversion des actions privilégiées acquises par elle. Cette conversion en actions ordinaires a également été constatée le 12.07.2019. Depuis cette date, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par 25.849.283 actions ordinaires.

Actions détenues par le Groupe: au 31.12.2019, le Groupe détenait 50.691 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2018: 40.347) (voir également le tableau de la page précédente).

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

CAPITAL AUTORISÉ

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 01.02.2017 avait conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de cette Assemblée.

Le Conseil d'Administration était ainsi autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 1.127.000.000,00 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèces :
 - 1.1. soit avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la Société, tel que prévu aux Articles 592 et suivants du Code des sociétés,
 - 1.2. soit incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'Article 26, 1 de la Loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ; et de
2. 225.000.000,00 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point 1) ci-dessus ;

étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pouvait jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1.127.000.000,00 EUR au total.

Le Conseil d'Administration a fait usage de cette faculté :

- le 01.06.2017, dans le cadre de l'augmentation de capital par voie d'apport en nature de droits au dividende à concurrence de 17 131 419,60 EUR,
- le 02.07.2018, dans le cadre de l'augmentation de capital par souscription en espèces à concurrence de 88 012 530,95 EUR,
- le 29.04.2019, dans le cadre de l'augmentation de capital par voie d'apport en nature de créances à concurrence d'un montant de 12.806.819,10 EUR,
- le 26.06.2019, dans le cadre d'une augmentation de capital par voie d'apport en nature d'actions et d'immeubles à concurrence de 63.434.814,09 EUR,
- le 26.06.2019, dans le cadre d'une augmentation de capital par voie d'apport en nature d'immeubles à concurrence de 76.809.297,27 EUR.

Au 31.12.2019, le montant à concurrence duquel le Conseil d'Administration pouvait augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de 1.038.987.469,05 EUR si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital prévoyant la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible et (2) de 54.817.649,94 EUR pour toute autre forme d'augmentation de capital.

En date du 15.01.2020, l'Assemblée Générale Extraordinaire a conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de cette Assemblée.

Le Conseil d'Administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 692.000.000 EUR, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, arrondi, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
2. 277.000.000 EUR, soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas

échéant, arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,

3. 138.000.000 EUR, soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, arrondi, pour :
- a) des augmentations de capital par apports en nature,
 - b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou
 - c) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur 1.107.000.000 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

À la date d'arrêté du présent Rapport, le Conseil d'Administration n'a pas encore fait usage de cette autorisation.

NOTE 21 - GOODWILL

Non applicable.

NOTE 22 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Droit d'usage Immeubles de placement	0	0
Immeubles disponibles à la location	2.227.027	2.034.925
Projets de développement	86.342	97.175
Immobilisations à usage propre	7.246	7.352
TOTAL	2.320.615	2.139.452
Droit d'usage Immeubles de placement	2019	2018
Au 01.01	0	0
Droit d'usage	6.355	0
Variations de la juste valeur	-6.355	0
Au 31.12	0	0
Immeubles disponibles à la location	2019	2018
Au 01.01	2.034.925	2.074.040
Dépenses capitalisées	2.880	9.123
Acquisitions	166.672	228.827
Transferts de/(à) Projets de développement	12.397	79.652
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	-15.437	-33.663
Ventes/cessions (JV des actifs vendus/Cédés)	-32.351	-333.356
Reprise de loyers cédés	8.784	8.815
Augmentation(diminution) de la juste valeur	49.156	1.487
Au 31.12	2.227.026	2.034.925
Projets de développement	2019	2018
Au 01.01	97.175	172.293
Investissements	19.645	15.594
Acquisitions	0	60
Transferts de/(à) Immeubles disponibles à la location	-12.397	-79.652
Ventes/cessions (JV des actifs vendus/Cédés)	-39.568	-100
Reprise de loyers cédés	0	0
Augmentation(diminution) de la juste valeur	21.487	-11.020
Au 31.12	86.342	97.175
Immobilisations à usage propre	2019	2018
Au 01.01	7.352	8.752
Investissements	0	0
Augmentation(diminution) de la juste valeur	-106	-1.400
Au 31.12	7.246	7.352

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

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

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

Historiquement, en janvier 2006, il a été demandé aux experts évaluateurs indépendants¹ qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5%.

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

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

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

La déduction de 2,5% a été appliquée aux acquisitions d'immeubles postérieures. Au 31.12.2019, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 180,3 millions EUR ou 6,99 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime Sicafi en 1996 a été de 9,15%. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 292 cessions d'actifs pour un montant total de 2.065,0 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 9,93% si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Catégorie d'actifs	Niveau 3	Niveau 3
Bureaux	1.188.428	1.196.916
Anvers	68.394	66.274
Bruxelles CBD	459.422	437.386
Bruxelles Décentralisé	316.148	342.519
Bruxelles Périphérie/Satellites	113.098	125.460
Autres Régions	146.039	144.860
Bureaux en développement	85.327	80.417
Immobilier de santé	1.132.187	942.536
Belgique	1.031.182	823.796
France	99.990	105.600
Immobilier de santé en développement	1.015	13.140
Total	2.320.615	2.139.452

¹ La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en:
Niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs
Niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1
Niveau 3: données non observables

TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

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

Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

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

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

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

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

Méthode des comparables de marché

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

Méthode de la valeur résiduelle

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

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2019, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

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

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

Au cours de l'année 2019, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation (au sens de la norme IFRS 13) 1, 2 et 3. Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2019.

Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables

(x 1.000 EUR)	
Juste valeur au 31.12.2018	2.139.453
Plus/moins values reconnues en comptes de résultat	70.537
Acquisitions	166.672
Extension - redéveloppements	-15.437
Investissements	22.525
Reprises de loyers cédés	8.784
Ventes	-71.919
Juste valeur au 31.12.2019	2.320.615

INFORMATIONS QUANTITATIVES RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT, FONDÉES SUR DES DONNÉES NON OBSERVABLES (NIVEAU 3)

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

(X 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2019	Technique de valorisation	Données non-observables¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2019	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2018
IMMOBILIER DE SANTE	1.132.187				
Belgique	1.031.182	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	62 - 229 (141) €/m²	60 - 246 (135) €/m²
			Taux d'actualisation	4,00% - 7,10% (5,57%)	4,00% - 6,80% (5,89%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00% - 9,79% (7,24%)	5,00% - 6,40% (5,68%)
			Taux d'inflation	1,65% - 1,96% (1,70%)	1,80% - 1,96% (1,83%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	62 - 229 (145) €/m²	60 - 246 (142) €/m²
			Taux de capitalisation	3,70% - 6,75% (5,35%)	5,50% - 6,75% (5,87%)
France	99.990	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	105 -245 (157) €/m²	105 - 245 (157) €/m²
			Taux d'actualisation	4,75% - 4,75% (4,75%)	4,75% - 5,25% (4,79%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,25% - 7,50% (6,48%)	6,25% - 7,50% (6,48%)
			Taux d'inflation	0,60% - 1,52% (0,76%)	0,90% - 1,54% (1,01%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	105 -245 (157) €/m²	105 -245 (157) €/m²
			Taux de capitalisation	5,49% - 22,19% (8,27%)	5,88% - 13,91% (8,36%)
IMMOBILIER DE SANTE EN DEVELOPPEMENT	1.015	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	144 - 144 (144) €/m²	144 - 177 (175) €/m²
			Taux de capitalisation	5,50% - 5,50% (5,50%)	5,50% - 5,50% (5,50%)
			Coûts à l'achèvement		²
			Taux d'inflation		1,70% - 1,70% (1,70%)
BUREAUX	1.188.428				
Anvers	68.394	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	126- 170 (154) €/m²	126- 170 (150) €/m²
			Taux de capitalisation	6,80% - 8,50% (7,49%)	6,90% - 8,50% (7,63%)
Bruxelles CBD	459.422	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	224 - 224 (224) €/m²	224 - 224 (224) €/m²
			Taux d'actualisation	5,00% - 5,00% (5,00%)	4,50% - 4,50% (4,50%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,15% - 5,15% (5,15%)	5,25% - 5,25% (5,25%)
			Taux d'inflation	1,70% - 2,00% (2,00%)	1,70% - 2,00% (2,00%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	147 - 251 (226) €/m²	140 - 249 (221) €/m²
			Taux de capitalisation	4,25% - 6,75% (5,25%)	4,30% - 7,25% (5,36%)
Bruxelles Décentralisé	316.148	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	63 - 193 (156) €/m²	63 - 193 (160) €/m²
			Taux de capitalisation	6,30% - 11,50% (7,83%)	6,25% - 11,00% (7,90%)
Bruxelles Périphérie/ Satellites	113.098	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	66 - 168 (125) €/m²	83 - 168 (130) €/m²
			Taux de capitalisation	8,25% - 10,50% (8,77%)	8,25% - 10,00% (8,62%)
Autres Régions	146.039	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	120 - 261 (138) €/m²	120 - 242 (139) €/m²
			Taux de capitalisation	5,75% - 6,25% (6,13%)	5,75% - 6,25% (6,04%)
Bureaux en développement	85.327	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	99 - 250 (203) €/m²	155 - 200 (167) €/m²
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	3,75% - 9,35 (5,04%)	5,25% - 8,15% (7,36%)
			Coûts à l'achèvement		²
			Taux d'inflation	1,50% - 1,75% (2,55%)	
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale		5,25% - 8,15% (7,36%)
			Taux d'inflation	1,50% - 1,75% (2,55%)	1,70% - 2,00% (1,92%)
TOTAL	2.320.615				

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

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

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

Une augmentation de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 177.456 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 183.217 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 162.851 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 197.488 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de $\pm 0,5\%$ du taux de capitalisation et un changement de $\pm 10\%$ dans les Valeurs Locatives Estimées sont raisonnablement envisageables.

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

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

Processus de valorisation

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

Les experts évaluateurs indépendants sont nommés pour une période de trois ans. Leur nomination est notifiée à la FSMA. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent:

- si la juste valeur d'une propriété peut être déterminée de manière fiable;
- quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement;
- les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.

Les hypothèses retenues pour les données non observables:

La méthode DCF est appliquée pour le secteur de l'immobilier de santé et le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution. Pour ceux-ci:

- La durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas déterminée formellement mais est implicitement reconnue à travers le taux d'actualisation et le taux de capitalisation à la sortie (exit yield), lesquels intègrent un facteur d'obsolescence du bâtiment. Dans tous les cas, cette durée de vie économique résiduelle est au minimum égale à la durée restante du bail en cours;
- L'inoccupation à long terme (taux de vacance structurelle) pour les immeubles à usage de maison de repos est nulle car l'ensemble de ces biens est loué intégralement à un locataire unique (hors antennes).

La méthode de capitalisation est appliquée pour l'ensemble des secteurs. Pour ceux-ci:

- La durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas déterminée formellement mais est implicitement reconnue à travers les taux de capitalisation retenus, lesquels intègrent un facteur d'obsolescence du bâtiment;
- L'inoccupation à long terme (ou taux de vacance structurelle) est généralement nulle pour l'ensemble des biens en exploitation dans les portefeuilles sous examen. Le cas échéant, certaines corrections liées à l'inoccupation à court terme sont prises en considération;
- Les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la Direction et les experts. Des références externes autres sont aussi examinées.

UTILISATION DES IMMEUBLES

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

Cessions de créances de loyer

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

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

Le 23.03.2009, Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90% des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la caserne de pompiers. A l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. Cofinimmo a également cédé à la même date et à la même banque des créances de loyers dont l'État belge lui est redevable sur

les immeubles Colonel Bourg 124 à Bruxelles et Maire 19 à Tournai. Cofinimmo conserve la propriété de ces deux bâtiments.

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

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

Au moment de la vente, le montant perçu par la Société suite à la cession de loyers futurs a été enregistré en réduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble devait être réduite du montant des loyers futurs cédés (voir note 2: Méthodes comptables significatives, G Contrats de location, I La Société comme bailleur, c Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement).

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

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

NOTE 23 – VENTILATION DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Cette rubrique comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Immeubles disponibles à la location	38.562	1.030
Projets de développement	21.001	-11.407
Immobilisations à usage propre	-106	-1.400
TOTAL	59.457	-11.777

NOTE 24 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(x 1.000 EUR)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2019	2018	2019	2018
Au 01.01	919	820	796	907
Acquisitions de l'exercice	270	402	1.123	199
Logiciels informatiques	270	402	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	157	199
Droit d'usage selon IFRS 16			966	
Amortissements de l'exercice	-255	-303	-653	-305
Logiciels informatiques	-255	-303	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	-281	-305
Droit d'usage selon IFRS 16			-372	
Désaffectations de l'exercice	0	0	-2	-5
Mobilier et matériel de bureau	0	0	-2	-5
Au 31.12	934	919	1.264	796

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

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

- mobilier: 10% à 12,5%;
- matériel informatique: 25% à 33%;
- logiciels informatiques: 25%;

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue correspondant à la durée probable d'utilisation et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

NOTE 25 – INSTRUMENTS FINANCIERS**A. Catégories et désignation des instruments financiers**

La norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et mesurés au coût amorti. IFRS 9 définit également deux autres catégories de classification : désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. A l'exception de l'obligation convertible qui est désignée à la juste valeur en partie par le biais du résultat et en partie par le biais des autres éléments du résultat global, ces catégories ne s'appliquent pas actuellement pour Cofinimmo.

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

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application du modèle des pertes de crédit attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé.

(x 1.000 EUR)						
31/12/2019	Désigné à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	747.543	2.121	1.222.356	2.046.186	0	
Instruments de couverture	0	2.121	0	2.121	0	
Instruments dérivés		2.121	0	2.121	0	Niveau 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	747.543	0	0	747.543	0	Niveau 3
Crédits et créances	0	0	1.222.356	1.296.522	0	
Prêts à des entreprises associées		0	1.125.416	1.125.416	0	
Créances de location-financement		0	95.994	170.160	0	Niveau 2
Autres créances long terme		0	946	946	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0	2	15.090	16.589	0	
Instruments de couverture	0	2	0	2	0	
Instruments dérivés		2	0	2	0	Niveau 2
Crédits et créances	0	0	14.258	15.755	0	
Créances courantes de location-financement		0	1.937	3.434	0	Niveau 2
Créances commerciales		0	12.321	12.321	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	832	832	0	Niveau 2
TOTAL	747.543	2.123	1.237.446	2.062.775	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	227.871	73.022	664.939	970.278	2.937	
Dettes financières non courantes	227.871	0	600.743	833.061	2.937	
Obligations	0	0	317.323	319.267	2.323	Niveau 2
Obligations convertibles	227.871	0	0	227.871	121	Niveau 1
Etablissements de crédit	0	0	232.000	234.503	252	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme	0	0	50.000	50.000	241	Niveau 2
Garanties locatives reçues	0	0	1.420	1.420	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	73.022	64.195	137.217	0	
Instruments dérivés	0	73.022	0	73.022		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées	0	0	57.412	57.412	0	
Autres	0	0	6.784	6.784	0	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	96	897.363	897.758	4.513	
Dettes financières courantes	0	0	865.837	866.136	4.513	
Billets de trésorerie	0	0	680.750	680.750	0	Niveau 2
Obligations	0	0	140.000	140.299	4.513	Niveau 2
Obligations convertibles	0	0	0	0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit	0	0	45.087	45.087	0	Niveau 2
Autres	0	0	0	0	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	0	96	0	96	0	
Instruments dérivés	0	96	0	96	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes	0	0	31.526	31.526	0	Niveau 2
TOTAL	227.871	73.117	1.562.302	1.868.036	7.450	

(x 1.000 EUR)						
31/12/2018	Désigné à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	583.266	9	958.196	1.588.585	0	
Instruments de couverture	0	9	0	9	0	
Instruments dérivés		9	0	9	0	Niveau 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	583.266	0	0	583.266	0	Niveau 3
Crédits et créances	0	0	958.196	1.005.310	0	
Prêts à des entreprises associées		0	864.404	864.404	0	
Créances de location-financement		0	93.003	140.117	0	Niveau 2
Autres créances long terme		0	789	789	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	15.436	16.328	0	
Instruments de couverture	0	0	0	0	0	
Instruments dérivés		0	0	0	0	Niveau 2
Crédits et créances	0	0	13.479	14.371	0	
Créances courantes de location-financement		0	1.625	2.517	0	Niveau 2
Créances commerciales		0	11.854	11.854	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	1.957	1.957	0	Niveau 2
TOTAL	583.266	9	973.632	1.604.912	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	215.727	48.974	707.273	971.974	9.094	
Dettes financières non courantes	215.727	0	663.182	878.909	8.619	
Obligations	0	0	454.033	454.033	7.612	Niveau 2
Obligations convertibles	215.727	0	0	215.727	121	Niveau 1
Etablissements de crédit	0	0	152.000	152.000	886	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme	0	0	56.000	56.000	0	Niveau 2
Garanties locatives reçues	0	0	1.149	1.149	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	0	48.974	44.091	93.065	475	
Instruments dérivés	0	48.974	0	48.974	475	Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées	0	0	44.091	44.091	0	
Autres	0	0	0	0	0	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	637.238	637.238	112	
Dettes financières courantes	0	0	612.500	612.500	112	
Billets de trésorerie	0	0	572.500	572.500	0	Niveau 2
Obligations	0	0	0	0	0	Niveau 2
Obligations convertibles	0	0	0	0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit	0	0	40.000	40.000	112	Niveau 2
Autres	0	0	0	0	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	
Instruments dérivés	0	0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes	0	0	24.738	24.738	0	Niveau 2
TOTAL	215.727	48.974	1.344.510	1.609.211	9.206	

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x 1.000 EUR)	31.12.2018	Variations non monétaires		31.12.2019	
		Variations monétaires	Acquisitions / Intérêts courus non échus		Variations de juste valeur
Passifs financiers non courants	980.593	-52.498	4.592	40.528	973.215
Dettes financières non courantes	887.528	-65.819	4.592	16.481	842.782
Obligations	461.645	-140.000	-2.432	2.378	321.591
Obligations convertibles	215.848			12.144	227.992
Passif locatif	0		6.784		6.784
Etablissements de crédit	152.886	79.910		1.959	234.755
Billets de trésorerie long terme	56.000	-6.000	241	0	50.241
Garanties locatives reçues et autres	1.149	271			1.420
Autres passifs financiers non courants	93.065	13.321		24.048	130.433
Instruments dérivés	48.974			24.048	73.022
Emprunts à des entreprises associées	44.091	13.321			57.412
Passifs financiers courants	637.261	260.101	4.513	395	902.271
Dettes financières courantes	612.524	253.313	4.513	299	870.649
Billets de trésorerie	572.500	108.250			680.750
Obligations	0	140.000	4.513	299	144.812
Etablissements de crédit	40.000	5.087			45.087
Autres	24	-24			0
Autres passifs financiers courants	0	0		96	96
Instruments dérivés	0			96	96
Dettes commerciales et autres dettes courantes	24.738	6.788			31.526
TOTAL	1.617.854	207.603	9.105	40.923	1.875.486

La catégorie Autres des autres passifs financiers non courants ainsi que les dettes commerciales et autres dettes courantes ont été ajoutées pour l'exercice 2019 et pour l'exercice 2018 étant donné qu'ils sont considérés comme des instruments financiers selon les normes IFRS.

JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Après la comptabilisation initiale, certains instruments financiers (instruments dérivés, obligations convertibles) sont évalués à la juste valeur au bilan. Les autres instruments financiers sont valorisés au coût amorti et leur juste valeur est donnée en annexe (voir tableau ci-dessus). La juste valeur des instruments financiers peut être présentée selon trois niveaux (1 à 3). L'attribution du niveau dépend du degré d'observabilité des variables utilisées pour l'évaluation de l'instrument, soit:

- Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies à l'aide de données observables pour l'actif ou le passif concerné. Ces données peuvent être soit 'directes' (des prix, autres que ceux visés au niveau 1), soit 'indirectes' (des données dérivées de prix);
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles portant sur les actifs ou passifs concernés, qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Niveau 1

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

Variation de la juste valeur des obligations convertibles

(x 1.000 EUR)	2019		2018	
	Au 01.01	215.727	Au 01.01	214.239
Variation de la juste valeur attribuable aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice comptabilisée en compte de résultats		2.213		1.789
Variation de la juste valeur attribuable aux changements du risque de crédit au cours de l'exercice comptabilisée en autres éléments du résultat global		9.930		-300
	au 31.12	227.871	au 31.12	215.727

En septembre 2016, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles

obligations convertibles à échéance 2021, ce qui a entraîné une annulation de l'obligation (obligation convertible 2018) et la reconnaissance d'une nouvelle obligation (obligation convertible 2021).

Au 31.12.2019, l'obligation convertible à échéance 2021 a une juste valeur de 227.871.116 EUR. Si l'obligation n'est pas convertie en actions, la valeur de remboursement sera de 219.320.616 EUR à l'échéance finale.

La méthodologie consistant à expliquer la variation de la juste valeur avait été adaptée en 2018 pour tenir compte de l'application de la norme IFRS 9 afin d'isoler le risque de marché du risque de crédit propre à Cofinimmo. Cette même méthodologie a été appliquée sur les résultats de 2019 publiés ci-dessus.

Niveau 2

Tous les autres actifs et passifs financiers, notamment les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur, sont de niveau 2. La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standard et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours de marché. La juste valeur des 'Créances commerciales', des 'Dettes commerciales' ainsi que toute autre dette à taux variable est proche de leur valeur comptable. Les dettes bancaires sont principalement sous la forme de crédits 'roll-over'. Le calcul de la juste valeur des 'Créances de location-financement' est basé sur la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, en utilisant une courbe de rendement adaptée à la durée des instruments, et celui des instruments financiers dérivés est obtenu via l'outil de valorisation des instruments financiers dérivés disponible sur Bloomberg. Les créances de location-financement sont détaillées dans la Note 26.

Niveau 3

Actuellement, et à l'exception de participations détenues dans des entreprises liées ou avec un lien de participation, Cofinimmo ne détient pas d'instrument financier qui correspondrait à la définition de niveau 3.

Passifs locatifs

(x 1.000 EUR)	2019
Engagements dans le cadre de contrats de locations au 31.12.2018	9.300
Effet de l'actualisation des paiements futurs dans le cadre des contrats de location	-1.979
Passif locatif au 01.01.2019	7.321
Remboursement du principal	-537
Passif locatif au 31.12.2019	6.784

B. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt

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

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

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Emprunts à taux flottant	942.750	760.500
Emprunts à taux fixe	734.312	734.312
TOTAL	1.677.062	1.494.812

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

Etant donné la baisse des taux observée au cours de l'année 2019, Cofinimmo a procédé, par étape, à une augmentation de son portefeuille de couvertures sur un horizon de neuf ans. Des IRS portant sur les années 2022 (150 millions EUR), 2023 (375 millions EUR), 2024 (325 millions EUR), 2025 (475 millions EUR), 2026 (500 millions EUR), 2027 (500 millions EUR) et 2028 (500 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le troisième trimestre.

En complément, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) ont été souscrits pour 275 millions EUR en 2019 et 200 millions EUR en 2020.

La période de couverture de minimum trois ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un décalage temporel entre une augmentation des taux d'intérêt nominaux, alourdissant les charges d'intérêt, et un surcroît d'inflation, augmentant les revenus locatifs des baux indexés. Il est estimé qu'une augmentation des taux d'intérêt réels est généralement

une conséquence d'une augmentation de l'inflation et d'une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui pourrait bénéficier au résultat net.

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

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

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

Résumé des effets potentiels sur les capitaux propres et le compte de résultats, d'une variation de 1% du taux d'intérêt (x 1.000 EUR)

(x 1.000.000 EUR)	2019		2018	
	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
Variation				
+1%	0,45	0,00	-0,66	0,00
-1%	-0,03	0,00	1,22	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait un gain de 0,45 millions EUR alors qu'il aurait engendré une perte de 0,66 million EUR en 2018. A l'inverse, une perte de 0,03 millions EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1% alors qu'il aurait engendré un gain de 1,22 million EUR en 2018. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêts sont bas et négatifs, la différence entre 2018 et 2019 s'explique par l'évolution du portefeuille de couverture qui est constitué davantage d'IRS que de caps pour l'année 2020. En effet, les caps sur taux d'intérêt à 0% ne bénéficient pas de l'augmentation des taux situés en territoire négatif.

Risque de crédit

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

Risque de prix

La société est exposée au risque de prix lié à l'option sur l'action Cofinimmo attachée à l'obligation convertible. L'obligation était proche de la monnaie à fin décembre 2019. Toutefois, étant donné que la valeur économique de l'obligation convertible sur le marché secondaire restera supérieure à la valeur économique de conversion jusqu'à l'échéance, Cofinimmo considère que le risque de conversion avant l'échéance est limité.

Risque de change

Depuis 2018, Cofinimmo n'est plus exposé au risque de change vu que la totalité du chiffre d'affaires et des charges est en euros (à l'exception de certains fournisseurs facturant en devise). Le financement est également assuré entièrement en euros.

Risque de liquidité

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

Obligation de liquidité aux échéances

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Entre un et deux ans	432.222	248.230
Entre deux et cinq ans	330.180	507.976
Au-delà de cinq ans	275.577	213.889
TOTAL	1.037.979	970.096

FACILITÉS DE CRÉDIT À LONG TERME NON UTILISÉES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Venant à expiration dans l'année	0	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.073.000	1.053.000

Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2019, à 42.123.356 EUR (2018: 41.414.484 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la note 38. Au cours de l'année 2019, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. Instruments financiers dérivés**Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt**

Au 31.12.2019, Cofinimmo utilise des IRS et des Caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement.

Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe. Les IRS sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

Caps

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

Emprunts à taux flottant au 31.12.2019 couverts par des instruments financiers dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant 943 millions EUR est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe de la dette totale (1.700 millions EUR):

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Dettes financières	1.700.463	1.491.227
Obligations convertibles	-227.871	-215.727
Obligations à taux fixe	-465.000	-464.033
Emprunts à taux fixe	-50.000	-50.000
Autres (comptes débiteurs, garantie locative reçues)	-14.842	-1.149
Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés	942.750	760.318

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

Au 31.12.2019, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 943 millions EUR.

Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 850 millions EUR.

Etant donné la baisse des taux observée au cours de l'année 2019, Cofinimmo a procédé, par étape, à une augmentation de son portefeuille de couvertures sur un horizon de neuf ans. Des IRS portant sur les années 2022 (150 millions EUR), 2023 (375 millions EUR), 2024 (325 millions EUR), 2025 (475 millions EUR), 2026 (500 millions EUR), 2027 (500 millions EUR) et 2028 (500 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le troisième trimestre.

En complément des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) ont été souscrits pour 275 millions EUR en 2019 et 200 millions EUR en 2020.

Cofinimmo projette de conserver au minimum durant les années 2020 à 2028 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Période couverte	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2019
2019	Actif	Cap	0,00%	1M	570.000
2020	Futur	Cap	0,00%	1M	200.000
2019	Actif	IRS	1,51%	1M	160.000
2019	Actif	IRS	1,45%	1M	120.000
2020	Futur	IRS	0,86%	1M	100.000
2020	Futur	IRS	0,87%	1M	100.000
2020	Futur	IRS	0,85%	1M	150.000
20-21	Futur	IRS	0,99%	1M	195.000
20-21	Futur	IRS	0,93%	1M	100.000
2021	Futur	IRS	0,97%	1M	50.000
2021	Futur	IRS	1,03%	1M	50.000
2021	Futur	IRS	1,00%	1M	50.000
2021	Futur	IRS	0,14%	1M	50.000
21-22	Futur	IRS	1,89%	1M	350.000
2022	Futur	IRS	1,31%	1M	75.000
2022	Futur	IRS	1,32%	1M	75.000
22-23-24	Futur	IRS	1,70%	1M	100.000
22-23-24	Futur	IRS	1,79%	1M	150.000
22-23	Futur	IRS	0,45%	1M	50.000
2022	Futur	IRS	0,24%	1M	50.000
22-23-24	Futur	IRS	0,38%	1M	50.000
23-24-25	Futur	IRS	1,18%	1M	25.000
22-23-24	Futur	IRS	1,10%	1M	25.000
23-24-25	Futur	IRS	1,15%	1M	50.000
23-24-25	Futur	IRS	1,18%	1M	50.000
23-24-25	Futur	IRS	1,12%	1M	50.000
23-24-25	Futur	IRS	0,95%	1M	75.000
2023	Futur	IRS	0,71%	1M	40.000
2023	Futur	IRS	0,80%	1M	60.000
2023	Futur	IRS	0,68%	1M	50.000
2023	Futur	IRS	0,67%	1M	30.000
2023	Futur	IRS	0,78%	1M	20.000
23-24-25	Futur	IRS	0,96%	1M	90.000
23-24-25	Futur	IRS	1,00%	1M	110.000
2024	Futur	IRS	0,96%	1M	40.000
2024	Futur	IRS	1,05%	1M	60.000
2024	Futur	IRS	0,93%	1M	50.000
2024	Futur	IRS	0,92%	1M	30.000
2024	Futur	IRS	1,03%	1M	20.000
25-26-27-28	Futur	IRS	0,91%	1M	100.000
25-26-27-28	Futur	IRS	0,72%	1M	100.000
2025	Futur	IRS	1,17%	1M	40.000
2025	Futur	IRS	1,26%	1M	60.000
2025	Futur	IRS	1,14%	1M	50.000
2025	Futur	IRS	1,13%	1M	30.000
2025	Futur	IRS	1,24%	1M	20.000
26-27-28	Futur	IRS	0,46%	1M	50.000
26-27-28	Futur	IRS	0,44%	1M	50.000
26-27-28	Futur	IRS	0,21%	1M	100.000
26-27-28	Futur	IRS	-0,05%	1M	100.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

Ce tableau reflète principalement l'augmentation des couvertures (IRS) réalisées par Cofinimmo durant l'année 2019 sur les différentes maturités affichées.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Entre un et deux ans	-23.025	-19.563
Entre deux et cinq ans	-36.276	-26.898
Au-delà de cinq ans	-7.300	-3.589
TOTAL	-66.601	-50.050

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

COMPENSATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS

(x 1.000 EUR)						31.12.2019
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	2		2	0		2
IRS	2.121		2.121			2.121
	2.121		2.121			2.121
TOTAL	2.122	0	2.122	0	0	2.122

Passifs financiers						
IRS	73.117		73.117	0		73.117
TOTAL	73.117	0	73.117	0	0	73.117

(x 1.000 EUR)						31.12.2018
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	9		9	0		9
TOTAL	9	0	9	0	0	9

Passifs financiers						
IRS	48.974		48.974	0		48.974
FX	0					0
TOTAL	48.974	0	48.974	0	0	48.974

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS AU 31.12.2019

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2019
Détenus à fin de transaction				
IRS	2019	1,51%	1M	160.000
IRS	2019	1,45%	1M	120.000
CAP	2019	0,00%	1M	570.000

D. GESTION DU CAPITAL

En conséquence de l'Article 24 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, la SIR publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50% des actifs, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65% des actifs. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Les rapports financiers Annuels et Semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et de la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

1. Evolution du taux d'endettement

Au 31.03.2019, 30.06.2019 et au 30.09.2019, le taux d'endettement consolidé a atteint 42,0%, 42,3% et 42,2% respectivement, restant en dessous des 50%. Au 31.12.2019, le taux d'endettement consolidé s'établissait à 41,0%.

2. Politique de taux d'endettement

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

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

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

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

4. Décision

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

DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Etablissements de crédit	282.493	208.000
Autres	610.994	722.809
Autres emprunts	609.511	721.584
Garanties locatives reçues	1.483	1.225
TOTAL	893.487	930.809
Taux flottants	272.493	298.000
Emprunts bilatéraux	272.493	198.000
Obligations	0	100.000
Taux fixes	620.994	632.809
Obligations	555.315	587.493
Autres – Taux variables ou fixes	65.679	45.316
TOTAL	893.487	930.809
Maturité des emprunts non courants		
Entre un et deux ans	238.022	109.237
Entre deux et cinq ans	323.364	616.573
Au-delà de cinq ans	332.101	205.000
TOTAL	893.487	930.809

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Instruments de couverture autorisés	73.022	48.974
Autres	326	257
TOTAL	73.348	49.231

DETTES FINANCIÈRES COURANTES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Etablissements de crédit	870.363	612.512
TOTAL	870.363	612.512

	2019	2018
Taux flottants	870.350	612.500
Emprunts (syndiqués) bilatéraux	40.000	40.000
Billets de trésorerie	680.750	572.500
Découverts bancaires	5.087	0
Obligations	144.513	0
Taux fixes	13	12
Autres – Taux variables ou fixe	13	12
TOTAL	870.363	612.512

AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Instruments de couverture autorisés	96	0
TOTAL	96	0

NOTE 26 – CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

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

Cofinimmo a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 4,98% pour 2019 (2018: 5,18%). Au cours de l'exercice 2019, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,03 million EUR (2018: 0,01 million EUR).

(x 1.000 EUR)	2019	2018
A moins d'un an	4.842	3.800
A plus d'un an mais moins de deux ans	4.750	3.785
A plus de deux ans mais moins de trois ans	4.683	3.694
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.714	3.448
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	4.565	3.631
A plus de cinq ans	194.486	178.204
Paiements minimaux au titre de la location	218.040	196.562
Produits financiers non acquis	-120.109	-102.732
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	97.931	93.830
Créances non courantes de location-financement	95.994	92.205
A plus d'un an mais moins de deux ans	2.086	2.001
A plus de deux ans mais moins de trois ans	2.104	2.018
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.186	2.104
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.271	2.186
A plus de cinq ans	87.346	83.896
Créances courantes de location-financement	1.937	1.625
A moins d'un an	1.937	1.625

NOTE 27 – ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(x 1.000 EUR)	2019	2018
AU 01.01	33.663	0
Investissements	0	0
Ventes	-20.336	0
Augmentation/Diminution de la juste valeur	0	0
Transfert de/vers Immeubles de Placement	15.437	33.663
AU 31.12	28.764	33.663

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement. Au 31.12.2019, il s'agit des immeubles de bureaux Serenitas et Moulin à Papier.

NOTE 28 – CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES**CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES**

Cofinimmo a reconnu une réduction de valeur sur créances commerciales de 46 KEUR (2018: 11 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2019. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Créances commerciales brutes non échues	8.046	9.617
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	4.109	1.874
Créances douteuses	271	545
Réduction de valeur pour créances douteuses	-105	-182
TOTAL	12.321	11.854

CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES ÉCHUES MAIS NON PROVISIONNÉES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Echues à moins de 60 jours	2.936	1.780
Echues entre 60 et 90 jours	-4	0
Echues à plus de 90 jours	1.177	94
TOTAL	4.109	1.874

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Au 01.01	182	339
Utilisation	-122	-169
Provisions constituées à charge du compte de résultats	46	11
Au 31.12	105	182

NOTE 29 – CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Impôt	554	440
Taxes régionales & communales	4.311	3.188
Précompte immobilier	13.472	10.021
Autres	1.114	386
TOTAL	19.451	14.035

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

NOTE 30 – COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIFS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Revenu immobilier non échu	2.487	3.018
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	2.862	2.971
Charges immobilières payées d'avance	20.057	19.182
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	17.843	3.902
TOTAL	43.249	29.074

NOTE 31 – PROVISIONS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Au 01.01	22.422	25.861
Provisions constituées à charge du compte de résultats	5.330	5.479
Utilisations	-3.601	-8.917
Reprises de provisions portées au compte de résultats	0	0
Transfert	0	0
Au 31.12	24.151	22.422

Les provisions (24.151 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories:

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

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

NOTE 32 – IMPÔTS DIFFÉRÉS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Impôts différés	7.946	7.417
TOTAL	7.946	7.417

Depuis 2014, la succursale française de Cofinimmo est soumise à un impôt ('Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en

France par les sociétés étrangères'). Une provision pour impôts différés a dû être constituée.

NOTE 33 – DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Dettes commerciales	19.709	13.002
Autres dettes	52.975	44.786
Taxes, charges sociales et dettes salariales	31.856	33.051
Taxes	29.752	31.175
Charges sociales	570	414
Dettes salariales	1.534	1.461
Autres	21.119	11.735
Coupons de dividende	633	463
Provisions pour précomptes et taxes	9.303	9.272
Divers	1.183	2.000
TOTAL	72.685	57.788

NOTE 34 – COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIFS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Revenus immobiliers perçus d'avance	10.067	9.625
Intérêts et autres charges courus non échus	1.866	2.083
TOTAL	11.933	11.707

NOTE 35 – CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	-59.029	-379
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-59.457	11.777
Reprise de loyers cédés et escomptés	-8.784	-8.815
Mouvement des provisions et des options sur actions	1.729	-3.439
Elimination des charges et produits liés aux paiements en actions	5.938	
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	907	607
Impôts différés	529	237
Gratuités	109	-746
Autres	-1	0
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	21.441	-15.561
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	24.248	6.627
Variation de la juste valeur des participations	-1.336	-20.819
Autres	-1.471	-1.368
TOTAL	-37.587	-15.939

NOTE 36 – VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Mouvements des éléments d'actif	-20.699	-2.653
Créances commerciales	-467	3.872
Créances d'impôt	-114	687
Autres actifs à court terme	-5.302	-904
Charges à reporter et produits acquis	-14.815	-6.308
Mouvements des éléments de passif	9.797	1.848
Dettes commerciales	1.633	73
Dettes d'impôt	-2.406	-493
Taxes, charges sociales et dettes salariales	1.212	2.850
Autres dettes courantes	9.214	573
Charges à imputer et produits à reporter	145	-1.156
TOTAL	-10.902	-805

NOTE 37 – EVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE

Non applicable.

NOTE 38 – DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**Dans le cadre de cession de créances**

- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatives au bail en cours avec la Régie des Bâtiments sur le palais de justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'Article 41 de la Loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL, administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du palais de justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatives aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments ou la Commission Européenne sur les immeubles Colonel Bourg 124 et Maire 19, ainsi qu'au bail en cours avec la Ville d'Anvers portant sur la caserne de pompiers, les actions de la société Bestone SA ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances relatives à la prison de Leuze après exécution des travaux.

Options d'achat/droits de préférence

- Les actions de la société Belliard III-IV Properties SA détenues par Cofinimmo font l'objet d'une option d'achat. L'exercice de cette option est soumis à la réalisation de certaines conditions spécifiques.
- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group;
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Cofinimmo a concédé une option de vente aux actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA relative à la vente de 100% des actions de cette société qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau centre de sports et de bien-être qui sera opéré par le Groupe Aspria.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti un droit de préférence à l'emphytéote, à valeur de marché, sur les droits résiduels de propriété d'un immeuble de bureau à Bruxelles.

Opérations de financement

- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions ('negative pledge') au terme de divers contrats de financement.
- Cofinimmo s'est engagée à trouver un acquéreur pour les Notes échéant en 2027 émises par Cofinimmo Lease Finance (voir page 42 du Rapport Financier Annuel 2001) dans l'hypothèse où un précompte mobilier serait applicable sur les intérêts de ces Notes en raison d'une modification de la législation fiscale ayant un effet pour un détenteur résidant en Belgique ou aux Pays-Bas.
- Lors de demandes de conversion d'obligations convertibles qu'elle a émises, Cofinimmo a le choix, sous certaines conditions, entre remettre des actions nouvelles et/ou existantes, verser un montant en espèces ou une combinaison des deux.

Garanties

- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale six mois de loyer.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.

NOTE 39 – ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT

Cofinimmo a des engagements d'investissements d'environ 24 millions EUR en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées à la date de clôture mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

NOTE 40 – CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION*Non applicable.***NOTE 41 – OPTIONS DE VENTE ACCORDÉES AUX ACTIONNAIRES NE DÉTENANT PAS LE CONTRÔLE***Non applicable.***NOTE 42 – PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS****Plan d'options sur actions**

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

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice (par action) de l'année d'octroi du plan, en échange de la livraison des titres. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées après l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées. Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration pour les membres du Comité de Direction ou du Comité de Direction pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents.

Nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
AU 01.01	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Annulées	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-50	-1.125	-350	-770	-1.428	-5.049	-5.120	-6.303	-1.630	-1.975	-2.800
Expirées								-217			
AU 31.12	5.175	4.800	2.650	2.050	1.600	1.600	370	0	2.975	3.275	2.850
Exercable au 31.12	5.175	4.800	2.650	2.050	1.600	1.600	370	0	2.975	3.275	2.850
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 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 applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans le compte de résultats.

NOTE 43 - NOMBRE MOYEN DE PERSONNES LIÉES PAR UN CONTRAT DE TRAVAIL OU D'ENTREPRISE

	2019	2018
	116	120
Employés	111	116
Personnel de direction	5	4
Equivalents temps plein	107	116

NOTE 44 - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 3.893.398 EUR dont 304.000 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

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

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

Il n'y a pas eu d'autres transactions avec d'autres parties liées.

Etat de la situation financière	2019	2018
Immeubles de placement	3.806	3.618
Actifs financiers non courants	1.125.416	864.404
Créances commerciales	2.053	2.720
Autres actifs courants	274	
Comptes de régularisation actif	15.853	2.284
Dettes financières non courantes	-57.412	-44.091
Dettes commerciales	-1	-13
Total	1.089.990	828.922
Etat du résultat global	2019	2018
Loyer	328	166
Résultat d'exploitation	4.513	6.257
Intérêts	35.416	18.454
Honoraires de gestion	4.784	4.521
TOTAL	45.041	29.398

Liste des parties liées

Leopold Square SA
Belliard III&IV Properties SA
BESTONE SA/NV
Bolivar Properties SA
Pubstone Group SA
RHONE ARTS SA/NV
LEX 85 NV
LIGNE INVEST NV
GESTONE SA/NV
GESTONE II SA/NV
GESTONE IV SA/NV
STERN-FIIS SA
GESTONE III SA/NV
STERN-FIIS II SA
STERN-FIIS III SA
STERN-FIIS IV SA
STERN-FIIS V SA
GESTONE V SA
Cofinimmo Services SA
QUATRO BUILD NV
CURA INVEST nv
MUZIKANTENWIJK BVBA
RUSTHUIS MARTINAS BVBA
PLOEGDRIES BVBA
CAREINPRO
PROFILIA
GECARE 1 SA
Cofinimmo Luxembourg SA
WellnesStone SA
KAISERSTONE
Great German Nursing Homes
MASCHSEE PROPERTIES Srl
UHLENHORST PROPERTIES Srl
FPR LEUZE SA
RHEASTONE NV
PRIME BEL Rue de la Loi - T
Trias BEL Souverain - T
Pubstone SA
PUBSTONE PROPERTIES BV
SUPERSTONE NV
CIS SA - activité principale
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
COFINIMUR I SA
Stern Beteiligungs GmbH
Pflege Plus+Objekt Bochum GmbH
Pflege Plus+Ob Erfstadt/Liblar
Pflege Plus+Obj Alsdorf GmbH
Pflege Plus + Objekt Haan GmbH
Pflege Plus+Obj Bottrop GmbH
Presidential Nordic 1 GmbH
Presidential Nordic 2 GmbH
Pflege Plus+Objekt Goslar GmbH
Pflege Plus+Objekt Weilerswist
Pflege Plus+Obj Weil am Rhein
Pflege Plus+Obj Friedrichstadt
Pflege Plus+Obj Gelsenkirchen
Pflege Plus + Objekt Swisttal
ARCON-TRUST dritte Immobilie.
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH
GESTONE Deutschland GmbH
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES
GLORIA HEALTH CARE PROP.2

NOTE 45 – ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2019 n'est survenu après la date de clôture.

Acquisition d'un immeuble de bureaux doté d'un centre médical dans le CBD de Bruxelles

Début mars 2020, Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société détentrice de l'immeuble de bureaux Trône 100, située dans le Central Business District de Bruxelles (CBD). Une partie des travaux a déjà été livrée, et la partie restante sera livrée en T2 2020. L'immeuble fait l'objet d'une rénovation lourde afin d'offrir confort et qualité aux futurs occupants. Au moment de l'acquisition, environ un tiers du site était déjà loué pour 18 ans au Centre Médical Parc Léopold, géré par le CHIREC. La valeur conventionnelle du bien immobilier pour le calcul du prix des actions s'élevait à environ 40 millions EUR. Le rendement brut atteindra plus de 4% une fois que l'immeuble sera totalement loué.

Dividende

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020 sera de 144.475.475,20 EUR pour les actions et de 95.939,20 EUR pour les actions propres détenues par la filiale Gestone III SA (pour plus de détails, voir Note 20).

Epidémie de coronavirus COVID-19 (situation au 19.03.2020)

Faisant suite à l'apparition de l'épidémie de coronavirus COVID-19 dans les pays dans lesquels le groupe est actif, Cofinimmo a mis en place différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

Dès le 09.03.2020, le comité exécutif de Cofinimmo a encouragé ses collaborateurs à passer en formule télétravail pour toutes les tâches ne nécessitant pas une présence physique sur place. Cette solution était déjà bien éprouvée et amplement utilisée par les collaborateurs de la société et n'a pas entraîné de difficulté particulière. Cette mesure a encore été renforcée par la suite, pour s'inscrire dans le cadre des décisions prises par les autorités.

Les équipes opérationnelles restent en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile pour tout un chacun.

Il est trop tôt à ce stade pour déterminer l'impact de la crise actuelle sur la capacité de certains locataires à payer leurs loyers.

Par ailleurs, la crise actuelle n'impacte que très peu les chantiers en cours. Les dates de réception provisoire des chantiers entamés récemment sont encore lointaines.

Les réceptions provisoires de certains chantiers de bureaux en phase finale, telles que le redéveloppement du Quartz, sont en cours de replanification. Sur base des informations actuelles, la date de mise en exploitation après rénovation de l'immeuble Trône 100 (dont la société propriétaire a récemment été acquise par Cofinimmo) ne devrait pas être affectée.

En matière de financement externe, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignent actuellement 1,1 milliard EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie à moins d'un an, Cofinimmo dispose de près de 400 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité, sans tenir compte des capacités supplémentaires en cours de négociation.

Avec un taux d'endettement d'à peine 41,0% au 31.12.2019 (et ayant peu évolué depuis lors), le bilan consolidé de Cofinimmo démontre une forte solvabilité, ce qui constitue un atout appréciable pour aborder la crise actuelle.

NOTE 46 – PARTICIPATIONS VALORISÉES À LA JUSTE VALEUR PAR LE BIAIS DU RÉSULTAT NET**Valorisation des participations**

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

Roll forward des valeurs des différentes participations

Participations	Valeur au 31/12/2018	+/- value mouvements 2019	Valeur au 31/12/2019	Capitaux propres au 31/12/2019	Résultat net au 31/12/2019
Leopold Square	18.369.958	4.688.011	23.057.969	6.083.862	187.670
Belliard III - IV	34.730	173.617	208.347	208.347	-26.383
Bestone	71.547	366.995	438.542	438.833	-32.816
Bolivar	2.231.065	-65.825	2.165.240	2.165.240	-65.900
Pubstone Groupe	111.075.263	-7.717.386	103.357.877	114.842.085	13.698.126
Gestone	1.028.377	405.610	1.433.987	1.433.986	780.610
Gestone II	894.688	387.812	1.282.500	1.282.500	1.259.094
Cofinimmo Services	1.482.679	135.688	1.618.367	1.618.388	254.974
Cofinimmo Luxembourg	663.698	-64.350	599.348	599.348	-64.350
Wellnesstone	19.702.658	-10.707.967	8.994.691	3.085.289	-31.540
FPR Leuze	4.722.778	-442.009	4.280.769	4.676.636	-442.009
Rheastone	57.170.492	3.240.245	60.410.737	60.736.818	5.282.245
Prime Bel Rue de la loi	11.869.415	3.260.797	15.130.212	15.130.212	3.679.244
Trias Bel Souverain	5.390.091	1.496.359	6.886.450	6.886.450	1.496.359
Superstone	119.228.785	41.860.689	161.089.474	110.167.368	6.043.458
Cofinimmo France	129.291.690	-8.726.397	120.565.292	28.911.634	6.626.179
Cofinimur	72.375.826	4.077.544	76.453.370	51.498.228	2.040.863
Cofinea	7.806.302	348.119	8.154.421	12.389.355	1.068.258
LUEHRSEN 12. CARE PROJECT SA	714.983	827.133	1.542.115	1.542.115	827.133
STERN-FIIS SA	29.958	4.307.611	4.337.569	4.337.569	807.611
GESTONE III	596.786	2.954.956	3.551.741	3.551.741	894.956
STERN-FIIS II	-2.179.884	1.553.779	-626.105	-626.105	-46.221
STERN FIIS III SA	1.287.553	209.241	1.496.794	1.496.794	109.241
STERN FIIS IV SA	1.034.817	2.872.547	3.907.363	3.907.363	672.547
STERN BETEILIGUNGSGESELLS	-5.688	-39.661	-45.349	-45.349	-39.661
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS	19.435	-273.126	-253.691	-253.691	-273.126
BPG CONGRES	643.599	141.190	784.789	2.799.453	-896.075
BPG HOTEL	610.065	72.136	682.201	1.711.309	-484.897
RHONE ARTS	17.104.363	-792.020	16.312.343	15.378.142	-459.296
GECARE I	0	4.106.619	4.106.619	4.106.619	792.286
STERN FIIS V	0	1.153.748	1.153.748	1.153.748	-46.252
GESTONE V	0	-282.857	-282.857	-282.857	-92.015
GESTONE VI	0	53.056	53.056	53.592	-7.908
LEX 85	0	5.503.870	5.503.870	5.108.292	-788.611
CAREINPRO	0	99.749.707	99.749.707	99.749.707	1.566.133
LIGNE INVEST	0	9.723.731	9.723.731	8.609.639	-895.641
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES	0	-281.778	-281.778	-64.424	-69.853
	583.266.028	164.277.432	747.543.461		

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 218

ETAT DES PERSONNES OCCUPEES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes	
Au cours de l'exercice					
Nombre moyen de travailleurs					
Temps plein	1001	94,3	37,2	57,1	
Temps partiel	1002	21,9	2,5	19,4	
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1003	111,7	39,2	72,5	
Nombre effectif d'heures prestées					
Temps plein	1011	152.391,5	63.478,5	88.913,0	
Temps partiel	1012	28.240,0	3.598,5	24.641,5	
Total	1013	180.631,5	67.077,0	113.554,5	
Frais de personnel					
Temps plein	1021	8.476.074,0	3.415.642	5.060.432	
Temps partiel	1022	1.387.253,0	559.028	828.225	
Total	1023	9.863.327,0	3.974.670,0	5.888.657,0	
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	-	-	-	
Au cours de l'exercice précédent					
	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes	
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	114,5	41,1	73,4	
Nombres d'heures effectivement prestées	1013	187.764,3	69.029,8	118.734,5	
Frais de personnel	1023	10.018.505,0	3.980.508	6.037.997	
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033				
A la date de clôture de l'exercice					
	Codes		1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105		92,0	24,0	110,8
Par type de contrat de travail					
Contrat à durée indéterminée	110		92,0	24,0	110,8
Contrat à durée déterminée	111				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112				
Contrat de remplacement	113				
Par sexe et niveau d'études					
Hommes	120		34,0	4,0	37,5
de niveau primaire	1200				
de niveau secondaire	1201		2,0		2,0
de niveau supérieur non universitaire	1202		9,0	1,0	9,8
	1203		23,0	3,0	25,7
Femmes	121		58,0	20,0	73,3
	1210				
de niveau secondaire	1211		5,0	1,0	6,0
de niveau supérieur non universitaire	1212		30,0	10,0	38,0
de niveau universitaire	1213		23,0	9,0	29,4
Par catégorie professionnelle					
Personnel de direction	130				
Employés	134		92,0	24,0	110,8
Ouvriers	132				
Autres	133				

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE				
	Codes		1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Au cours de l'exercice				
Nombre moyen de personnes occupées	150		1,00	0,80
Nombre d'heures effectivement prestées	151		1.981	1.611
Frais pour l'entreprise	152		79.997	96.453

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE					
	Codes		1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
ENTREES					
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205		11,0	1,0	11,9
Par type de contrat de travail					
Contrat à durée indéterminée	210		11,0	1,0	11,9
Contrat à durée déterminée	211				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212				
Contrat de remplacement	213				
	Codes		1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
SORTIES					
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305		14,0	3,0	16,5
Par type de contrat de travail					
Contrat à durée indéterminée	310		14,0	3,0	16,5
Contrat à durée déterminée	311				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312				
Contrat de remplacement	313				
Par motif de fin de contrat					
Pension	340		1,0		1,0
Chômage avec complément d'entreprise	341				
Licenciement	342		4,0		4,0
Autre motif	343		9,0	3,0	11,5
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350				

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE					
	Codes		Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur					
Nombre de travailleurs concernés	5801			5.811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		1.787	5.812	2.920
Coût net pour l'entreprise	5803		93.647	5.813	118.144
dont coût brut directement lié aux formations	58031		93.647	58.131	118.144
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032			58.132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033			58.133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur					
Nombre de travailleurs concernés	5821			5.831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822			5.832	
Coût net pour l'entreprise	5823			5.833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur					
Nombre de travailleurs concernés	5841			5.851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842			5.852	
Coût net pour l'entreprise	5843			5.853	

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014 RELATIF AUX SIR

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Résultat net	197.542	145.186
Amortissements (+)	908	609
Réductions de valeur (+)	46	94
Reprises de réduction de valeur (-)	0	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-8.784	-8.815
Autres éléments non monétaires (+/-)	27.338	8.081
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-10.953	-27.500
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-60.793	-6.360
Résultat corrigé (A)	145.305	111.294
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-132.971	27.500
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)	-2.938	-33.581
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-135.909	-6.081
TOTAL (A+B) x 80%	7.517	84.170
Diminution de l'endettement (-)	0	0
Obligation de distribution	7.517	84.170

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:712 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (ANCIENNEMENT ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Total du bilan	4.401.389	3.774.049
Provision	-24.151	-22.422
Dettes	-1.929.857	-1.669.464
Actif net	2.447.381	2.082.163
Distribution de dividendes et plan de participation	-145.036	-123.391
Actif net après distribution	2.302.345	1.958.772
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.385.227	1.232.176
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	806.214	664.203
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	134.502	
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-61.854	-57.549
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	300
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-39.823	-3.802
Réserve pour actions propres		
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	2.017	2.626
Réserve légale		
Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	2.226.284	1.837.954
Marge restante après distribution	76.061	120.818