

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *COFINIMMO SA*

Rechtsvorm: *Naamloze vennootschap*

Adres: *Boulevard de la Woluwe* Nr.: *58* Bus:

Postnummer: *1200* Gemeente: *Sint-Lambrechts-Woluwe*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van *Brussel, franstalige*

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **BE 0426.184.049**

DATUM **27 / 07 / 2018** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **JAARREKENING IN KEURO**

goedgekeurd door de algemene vergadering van **13 / 05 / 2020**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2019** tot **31 / 12 / 2019**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2018** tot **31 / 12 / 2018**

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ ^{zijn niet}² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Françoise ROELS
Bestuurder

Handtekening
Bestuurder

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrapen wat niet van toepassing is.

DE SITUATIE VAN DE ONDERNEMING**Betreft deze jaarrekening een vennootschap die onderworpen is aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019? ja**

Vennootschappen die hun jaarrekeningen dienen op te stellen en neer te leggen volgens de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gebruiken eveneens onderhavig model. Voor die jaarrekeningen geldt:

- 'Wetboek van vennootschappen' moet worden gelezen als 'Wetboek van vennootschappen en verenigingen'.
- In de onderstaande secties verwijzen de artikelen uit het Wetboek van vennootschappen naar de volgende artikelen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

<u>Sectie</u>	<u>Wetboek van Vennootschappen</u>	<u>Wetboek van vennootschappen en verenigingen</u>
VOL 6.7.2	art. 631, §2 en. 632, §2	art. 7:225
VOL 6.16	art.134	art. 3:64, §2 en §4
VOL 6.18.1	art.16	art. 1:26
	art.110	art. 3:23
	art. 113, §2 en §3	art. 3:26, §2 en §3
VOL 6.18.2	art. 134, §4 en §5	art. 3:65, §4 en §5
	art. 134	art. 3:64, §2 en §4
VOL 11	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12, §1, 9°
VOL 12	art. 261, 1e en 3e lid	art. 5:77, §1
VOL 13	art. 646, §2, 4e lid	art. 7:231, 3e lid
VOL 14	art. 938 en art. 1001	art. 15:29 en art. 16:27
VOL 15	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- De rubriek 11 'Uitgiftepremies' moet gelezen worden als 'Inbreng (- Buiten kapitaal)'.
- De rubriek 6503 'Geactiveerde interesten' moet gelezen worden als 6502 'Geactiveerde interesten' ten gevolge van de nieuwe minimumindeling van het algemeen rekeningstelsel.

Is de vennootschap een kapitaallose vennootschap ? nee

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

<i>Françoise ROELS</i> <i>Avenue Prekelinden 156, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Xavier DE WALQUE</i> <i>Jan Van Boondalelaan 17, 3080 Tervuren, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Diana MONISSEN</i> <i>Wolkenveld 24, , Nederland</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Olivier CHAPELLE</i> <i>Avenue de la Sapinière 28, 1180 Ukkel, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Maurice GAUCHOT</i> <i>Avenue Pierre 1er de Serbie 16, 75015 Paris, Frankrijk</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Jean-Pierre HANIN</i> <i>Avenue Hamoir 64, 1180 Ukkel, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>09/05/2018 - 11/05/2022</i>
<i>Jean KOTARAKOS</i> <i>Schildknaaplaan 32, 1640 Sint-Genesius-Rode, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>01/06/2018 - 11/05/2022</i>
<i>Jacques VAN RIJCKEVORSEL</i> <i>Avenue des Huit Bonniers 100, 1300 Wavre, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Inès REINMANN-TOPER</i> <i>Blvd. Du Commandant Charcot 57, 92200 Neuilly sur Seine, Frankrijk</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Céline SCALAIS</i> <i>Rue de Berkendael 95, 1190 Vorst, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Benoit GRAULICH</i> <i>Bergstraat 16, 1850 Grimbergen, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/05/2019 - 10/05/2023</i>
<i>Kathleen VAN DEN EYNDE</i> <i>Linthoustraat 5A, 1785 Merchtem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/05/2019 - 10/05/2023</i>
<i>DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL</i> <i>Nr.: BE 0429.053.863</i> <i>Gateway Building - Aeroport National 1J, 1930 Zaventem, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: B025</i>	<i>Commissaris</i> <i>10/05/2017 - 13/05/2020</i>
<i>Vertegenwoordigd door:</i>	
<i>Rik Neckebroeck</i> <i>Gateway Building - Aeroport National 1J, 1930 Zaventem, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: A01529</i>	

Inhoudstabel

Staat van het globaal resultaat (resultatenrekening)	2
Staat van de financiële toestand (balans)	3
Resultaatverwerking	4
Tabel van het kasstroomoverzicht	5
Staat van de variaties in het eigen vermogen	6
Bijlage 1 – Algemene informatie	8
Bijlage 2 – Belangrijke boekhoudkundige methodes	8
Bijlage 3 - Operationeel risicobeheer	15
Bijlage 4 – Verwervingen van dochtervennootschappen en joint ventures	16
Bijlage 5 - Sectorinformatie	17
Bijlage 6 - Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	18
Bijlage 7 – Netto herdecoratiekosten ¹	19
Bijlage 8 - Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	19
Bijlage 9 - Technische kosten	19
Bijlage 10 - Commerciële kosten	20
Bijlage 11 - Beheerkosten	20
Bijlage 12 - Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	22
Bijlage 13 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22
Bijlage 14 – Ander resultaat op portefeuille	22
Bijlage 15 - Financiële inkomsten	22
Bijlage 16 – Netto-interestkosten	23
Bijlage 17 - Andere financiële kosten	24
Bijlage 18 - Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	24
Bijlage 19 - Inkomstenbelastingen	24
Bijlage 20 - Resultaat per aandeel	24
Bijlage 21 - Goodwill	27
Bijlage 22 - Vastgoedbeleggingen	28
Bijlage 23 - Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33
Bijlage 24 - Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	33
Bijlage 25 - Financiële instrumenten	34
Bijlage 26 - Vorderingen van financiële leasing	45
Bijlage 27 - Activa Bestemd Voor Verkoop	45
Bijlage 28 - Kortlopende handelsvorderingen	45
Bijlage 29 - Belastingvorderingen en andere vlottende activa	46
Bijlage 30 - Overlopende rekeningen – Activa	46
Bijlage 31 - Voorzieningen	46
Bijlage 32 - Uitgestelde belastingen	46
Bijlage 33 - Handelsschulden en andere kortlopende schulden	47
Bijlage 34 - Overlopende rekeningen – Verplichtingen	47
Bijlage 35 - Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	47
Bijlage 36 - Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	47
Bijlage 37 - Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	48
Bijlage 38 - Rechten en verplichtingen buiten balans	48
Bijlage 39 - Investeringsverbintenissen	48
Bijlage 40 - Consolidatiecriteria en -kring	49
Bijlage 41 - Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	49
Bijlage 42 - Betalingen gesteund op aandelen	49
Bijlage 43 - Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsvereenkomst	50
Bijlage 44 - Transacties met verbonden partijen	50
Bijlage 45 - Gebeurtenissen na balansdatum	52
Bijlage 46 - Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten	53

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RESULTATENREKENING)

(X1.000 EUR)		2019	2018
A – Nettoresultaat			
Huurinkomsten	6	123.959	121.331
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	8.784	8.815
Met verhuur verbonden kosten	6	-50	-381
Nettohuurresultaat		132.693	129.765
Recuperatie van vastgoedkosten	7	250	-6
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	15.780	15.575
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-1.110	-2.135
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-20.808	-20.774
Vastgoedresultaat		126.805	122.425
Technische kosten	9	-3.609	-4.230
Commerciële kosten	10	-789	-973
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-3.189	-4.248
Beheerkosten vastgoed	11	-14.594	-12.170
Overige vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		-22.182	-21.621
Operationeel vastgoedresultaat		104.623	100.804
Algemene kosten van de vennootschap	11	-6.255	-5.216
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		98.368	95.588
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	12	10.953	27.500
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	12	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13,23	59.457	-11.777
Ander portefeuilleresultaat		-4.342	-2.639
Portefeullieresultaat		66.068	13.084
Operationeel resultaat		164.436	108.673
Financiële inkomsten		81.539	49.463
Netto-interestkosten	16	-22.823	-25.644
Andere financiële kosten	17	-563	-463
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-22.918	14.192
Financieel resultaat		35.236	37.548
Resultaat vóór belastingen		199.672	146.220
Vennootschapsbelasting	19	-2.130	-1.035
Nettoresultaat		197.542	145.186
Nettoresultaat per aandeel		8,08	6,56
B - Overige elementen van het globaal resultaat			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen			
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is beëindigd		0	-578
Converteerbare obligaties		-9.930	300
Overige elementen van het globaal resultaat		-9.930	-278
C. GLOBAAL RESULTAAT		187.612	144.908

STAAT VAN DE FINANCIËLE TOESTAND (BALANS)**(x1.000 EUR)**

		2019	2018
Vaste activa		4.294.833	3.681.840
Immateriële vaste activa	24	934	919
Vastgoedbeleggingen	4,22	2.320.615	2.139.453
Andere materiële vaste activa	24	1.264	796
Financiële vaste activa		1.875.080	1.447.679
Vorderingen van financiële leasing	26	95.994	92.205
Andere langlopende verplichtingen		946	789
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
Vlottende activa		106.557	92.208
Activa bestemd voor verkoop	27	28.764	33.663
Financiële vlottende activa		2	0
Vorderingen van financiële leasing	26	1.937	1.625
Handelsvorderingen	28	12.321	11.854
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	19.451	14.035
Kas en kasequivalenten	CF	832	1.957
Overlopende rekeningen	30	43.249	29.074
Totaal activa		4.401.389	3.774.049
Eigen vermogen		2.447.381	2.082.163
Kapitaal	ERF	1.385.227	1.232.176
Uitgiftepremies	ERF	806.214	664.203
Reserves	ERF	58.398	40.597
Nettoresultaat van het boekjaar	ERF	197.542	145.186
Verplichtingen		1.954.008	1.691.886
Langlopende verplichtingen		998.931	1.009.879
Voorzieningen	31	24.151	22.422
Langlopende financiële schulden	25	893.487	930.809
Kredietinstellingen	25	282.493	208.000
Overige	25	610.994	722.809
Andere langlopende financiële verplichtingen	25	73.348	49.231
Uitgestelde belastingen	32	7.946	7.417
Kortlopende verplichtingen		955.077	682.008
Kortlopende financiële schulden	25	870.363	612.512
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	96	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	72.685	57.788
Overlopende rekeningen	34	11.933	11.707
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		4.401.389	3.774.049
Berekening van de schuldratio (x 1.000)			
Langlopende financiële schulden		893.487	930.809
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	326	257
Kortlopende financiële schulden	+	870.363	612.512
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	72.685	57.788
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totaal schuld	=	1.837.041	1.601.546
Totaal activa		4.401.389	3.774.049
Afdekkingsinstrumenten	-	2.122	9
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)		4.399.267	3.774.040
Schuldratio		41,76 %	42,44 %

RESULTAATVERWERKING

(x 1.000 EUR)

	2019	2018
A. Nettoresultaat	197.542	145.186
B. Toevoeging/onttrekking reserves	-52.506	-21.795
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-67.246	11.333
Boekjaar	-67.246	11.333
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	-20.819
Boekjaar	0	-20.819
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	6.453	444
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	24.394	6.292
Boekjaar	24.394	6.292
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	-4	109
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	-16.103	-19.154
C. Vergoeding van het kapitaal	-7.517	-84.170
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014	-7.517	-84.170
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding	-137.519	-39.221
Dividenden	-137.054	-38.819
Winstdeelnameplan	-465	-402
E. Over te dragen resultaat	78.327	198.212

TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

(x 1.000 EUR)

	2019	2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	1.957	1.615
Operationele activiteiten		
Nettoresultaat van de periode	197.542	145.186
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	-55.588	-20.020
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-10.953	-27.500
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa	0	0
Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten	-37.587	-15.939
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	-10.902	-805
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	82.513	80.922
Investeringsactiviteiten		
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-467	-661
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-3.161	-234.609
Investerings in vastgoedbeleggingen	-18.719	-32.990
Verwervingen van dochtervennootschappen	-59.195	-35.767
Verkoop van vastgoedbeleggingen	81.474	366.448
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	21.734	
Verkoop van andere activa	41	65
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	48	-59
Vorderingen van financiële leasing	-2.630	-15.579
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	24.143	-6
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	43.268	46.841
Financieringsactiviteiten		
Kapitaalverhoging	0	152.195
Aankopen van eigen aandelen	611	164
Verkopen van eigen aandelen	0	0
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	-123.221	-117.958
Verhoging van financiële schulden	-59.411	-181.724
Vermindering van de financiële schulden	-537	1
Ontvangen financiële opbrengsten	78.819	46.116
Betaalde financiële kosten	-23.231	-26.096
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Derivaten	-5	-175
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - overige	69	56
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-126.906	-127.422
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	832	1.957

	Op 31/12/18	Netto- resultaat-verwerking	Dividenden/coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/verkoop van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/2019
Kapitaal	1.232.176			153.051						1.385.227
Uitgiftepremies	664.203			142.011						806.214
Reserves	40.598	145.186	-123.391	0	384	0	0	-4.379	0	58.398
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-84.005	9.486					141.776			67.257
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-57.107	-444					2.148			-55.403
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekingszorg gedefinieerd in IFRS	0	0								0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekingszorg gedefinieerd in IFRS	2.492	-6.292								-3.800
Beschikbare reserve	824									824
Niet-beschikbare reserve	-964	-109			-3					-1.076
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-1.697							-9.930		-11.627
Overgedragen resultaat	181.055	142.544	-123.391		387		-143.924	5.551		62.223
Nettoresultaat van het boekjaar	145.186	-145.186							197.542	197.542
Total eigen vermogen	2.082.163	0	-123.391	295.062	384	0	0	-4.379	197.542	2.447.381

Bijlage 1 – Algemene informatie

Cofinimmo nv (de 'Vennootschap') is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal, 58).

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 19.03.2020 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13.05.2020.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2018, behalve voor wat vermeld staat in bijlage 2.

BIJLAGE 2 – BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

A. Conformiteitsverklaring

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

De principes en methodes die gebruikt werden voor het opstellen van de jaarrekening zijn gelijk aan die in de jaarrekening van het boekjaar 2018, behalve wat betreft de toepassing van nieuwe norm IFRS 16.

De norm IFRS 16 betreffende de huurovereenkomst heeft de norm IAS 17 vervangen (in voege getreden op 01.01.2019). Deze norm definieert hoe de huurovereenkomst erkend, gemeten en voorgesteld moeten worden in de financiële staten. Vanuit het standpunt van de verhuurder blijft het merendeel van de verplichtingen van IAS 17 onveranderd, waardoor deze nieuwe norm geen of slechts weinig invloed heeft op de boeking van dergelijke contracten.

Voor de huurder zorgt IFRS 16 echter voor belangrijke wijzigingen, namelijk door het onderscheid af te schaffen tussen gewone huurovereenkomsten en financiële leasings. Hierdoor moeten, voor alle leaseovereenkomsten, een gebruiksrecht op het actief en een huurverplichting erkend worden (behalve voor kortlopende huurtermijnen of indien het onderliggend actief een lage waarde heeft).

De toepassing van deze nieuwe norm op 01.01.2019 heeft als impact op de financiële staten van Cofinimmo NV de erkenning van gebruiksrechten van ongeveer 7 miljoen EUR (voornamelijk overeenkomend met het gebruik van middelen die in het bezit zijn van een derde partij) en van de hieraan verbonden schulden voor een soortgelijk bedrag.

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

B. Grondslag van opstelling

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

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

Ten slotte kunnen er bepaalde overboekingen plaatsvinden tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het jaarlijks Financieel Verslag.

C. Vreemde valuta transacties

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

D. Financiële instrumenten

I Afgeleide financiële instrumenten

Cofinimmo gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten (voor meer details over de afgeleide financiële instrumenten, zie Bijlage 25).

A. Opname van afgeleide financiële instrumenten

Deze afgeleide financiële instrumenten zijn interest rate swaps (IRS) en CAP-opties die worden toegepast als economische afdekkingen. Afgeleiden worden initieel opgenomen tegen reële waarde op de datum waarop de contracten op afgeleide rente-instrumenten worden aangegaan en worden vervolgens opnieuw gewaardeerd tegen hun reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De hieruit voortvloeiende winst of verlies wordt onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

B. Herwaardering van afgeleide financiële instrumenten

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

II Geamortiseerde kostprijs en effectieve rentemethode

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

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

III Niet langer opnemen van financiële activa/verplichtingen

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

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

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

IV Converteerbare obligatie

De converteerbare obligatie komt niet in aanmerking voor kwalificatie als deel of geheel van instrumenten van het eigen vermogen. Het instrument bevat besloten afgeleiden. Om de waarderingsoefening van dit instrument te vergemakkelijken, heeft Cofinimmo besloten om het tegen de reële waarde te waarderen. De variatie in de reële waarde toekenbaar aan de veranderingen in de marktvoorwaarden tijdens het boekjaar, wordt geboekt in de resultatenrekening terwijl de variatie in de reële waarde toekenbaar aan de veranderingen van het kredietrisico tijdens het boekjaar geboekt wordt in de overige elementen van het globaal resultaat.

E. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

F. Projectontwikkelingen

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

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

G. Huurcontracten

I De groep als verhuurder

a Types langetermijnhuurovereenkomsten

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

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

B Langetermijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

Indien de huurovereenkomsten voldoen aan de voorwaarden van een financiële leasing volgens de norm IFRS 16:63, zal Cofinimmo, als rechtverschaffer, de huurovereenkomst bij haar aanvang in de balans ingeven als een vordering, voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de huurovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom bij de aanvang van de huurovereenkomst (exclusief de waarde van het residueel recht die Cofinimmo behoudt) zal geboekt worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door Cofinimmo gedeeltelijk ingebracht worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor Cofinimmo.

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

C. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnhuurovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing

Het bedrag, verkregen door Cofinimmo als gevolg van de overdracht van de toekomstige huurgelden, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, in de mate waarin de overdracht van de huurgelden tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd moet worden met het bedrag van de toekomstige overgedragen huren (hierna 'de verminderde waarde'). Overeenkomstig Artikel 1 690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde koper van de gebouwen geen recht hebben om de huur ervan te ontvangen.

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

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

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

waarbij:

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

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

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

II De groep als huurder

Bij elk nieuw contract evalueert Cofinimmo of het een huurovereenkomst betreft. Indien dit het geval is, erkent Cofinimmo een gebruiksrecht op het actief en een overeenkomstige leaseverplichting (behalve voor kortlopende huurtermijnen of indien het onderliggend actief een lage waarde heeft, waarvoor Cofinimmo een eenvoudige operationele kost erkent).

A. Leaseverplichting

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

B. Gebruiksrecht

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

H. Andere vaste activa

I Vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

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

III Afschrijving

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

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

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

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering ('Impairment')

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

VI Financiële vaste activa – beleggingen

De investeringen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Veranderingen in de reële waarde worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

I.Vorderingen van financiële leasing en Publiek-Private vastgoedsamenwerkingen

I Vorderingen van financiële leasing

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

II Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

Met uitzondering van het politiecommissariaat te Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele leasing en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de Publiek-Private Samenwerkingen opgenomen als vordering van financiële leasing. Zij zijn onderworpen aan de IFRIC 12. (voor de boekingen, zie punt I I).

J. Kas en kasequivalenten

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

K. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

III Terugkoop van aandelen

Wanneer Cofinimmo overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een variatie in het eigen vermogen. De teruggekochte aandelen worden op een specifieke lijn in het eigen vermogen voorgesteld. De opbrengst van de verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen, zonder dat de enige impact heeft op de resultaatrekening.

IV Dividenden

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

L. Andere langlopende financiële verplichtingen

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

M. Voordelen voor het personeel

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

In België geven sommige pensioenplannen met een toegezegde bijdrage recht op een wettelijk minimumrendement dat wordt gegarandeerd door de werkgever. Hierdoor kwalificeren zij dus als pensioenplan met toegezegdpensioenregeling (zie Bijlage 11).

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

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

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

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

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

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

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

N. Voorzieningen

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

O. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

P. Operationele opbrengsten

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

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

Wanneer de waarderingsdeskundigen de waarde van de gebouwen schatten op basis van de methode van de toekomstige geactualiseerde cashflows, integreren ze de totale nog te ontvangen huurgelden in deze waarden. Bijgevolg is de overlopende rekening waarvan hierboven sprake een dubbel gebruik met het aandeel van de waarde van de gebouwen die de al in het resultaat geboekte verschuldigde maar nog niet vervallen huurgelden vertegenwoordigt. Ter vermijding van deze dubbele boeking die het balanstotaal en het eigen vermogen onterecht zou

opblazen, wordt het bedrag in de overlopende rekening vervolgens tegengeboekt door een boeking in de rubriek 'Ander portefeuilleresultaat'. Na de datum van de eerste opzegmogelijkheid moet er geen last meer in het resultaat worden geboekt, zoals dit zonder tegenboeking wel het geval zou zijn geweest.

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

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

Q. Operationele kosten

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

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

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

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

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

IV Financieel resultaat

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

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

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

R. Belasting op het resultaat

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

S. Exit Taks en uitgestelde belastingen

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

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

T. Aandelenopties

Betalingen gebaseerd op aandelen en afgewikkeld in eigenvermogensinstrumenten aan werknemers en de leden van het Directiecomité, worden gewaardeerd aan de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum. (Zie Bijlage 42).

U. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmoportefeuille wordt driemaandelijks gewaardeerd door waarderingdeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Cofinimmo maakt ook zelf en parallel aan het werk van de vastgowaarderingsdeskundigen een waardering van haar portefeuille vanuit het perspectief van continue uitbating ervan door haar eigen teams. De portefeuille wordt geboekt tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald (zie bijlage 22).

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van Cofinimmo wordt berekend op basis van de marktwaarden in het programma Bloomberg¹. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijks schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details vindt u in Bijlage 25).

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

III Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert de groep zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of de groep een gezamenlijke of een uitsluitende controle uitoefent.

Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert de groep de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de waarderingdeskundigen (meer details vindt u in Bijlage 40).

IV Reële waarde van deelnemingen

De reële waarde van deelnemingen wordt benaderd met het aandeel van de Vennootschap in het geherwaardeerde netto-actief van de betreffende dochteronderneming.

BIJLAGE 3 – OPERATIONEEL RISICOBEBEER

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

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

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijkse of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijkse provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,059 % van de totale omzet voor de periode 1996-2019. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

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

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

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 1.749,8 miljoen EUR¹ tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 1.697,8 miljoen EUR¹ op 31.12.2019, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer (meer details over het beheer van het financiële risico van Cofinimmo vindt u in Bijlage 25).

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

BIJLAGE 4 – VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

Niet van toepassing.

BIJLAGE 5 – SECTORINFORMATIE

RESULTATENREKENING

	Kantoren												Niet toegewezen bedragen		Totaal						
	Brussel CBD			Brussel Gede-centraliseerd			Brussel Periferie			Antwerpen			Andere regio's			Frankrijk		België		2019	2018
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017			
Netto huurresultaat	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				
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	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				
Beheerkosten vastgoed														-14.594	-12.170	-14.594	-12.170				
Algemene kosten van de vennootschap														-6.255	-5.216	-6.255	-5.216				
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	26.999		11.327		-1.550	0	500					1.175		0	0	10.953	27.500				
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.543	10.311	-7.208	-21.300	-3.518	-6.005	1.546	-592	672	-5.611	-7.320	44.396	12.457	0	0	59.457	-11.777				
Ander portefeulieresultaat														-4.342	-2.639	-4.342	-2.639				
Operationeel resultaat	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				
Financieel resultaat														35.236	37.548	35.236	37.548				
Belastingen														-2.130	-1.035	-2.130	-1.035				
NETTO RESULTAAT	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				
BALANS																					
Activa																					
Vastgoedbeleggingen	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				
Activa bestemd voor verkoop			28.764	33663										0	0	28.764	33.663				
Andere activa														2.052.010	1.600.933	2.052.010	1.600.933				
TOTAAL ACTIVA	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				
Eigen vermogen en Verplichtingen																					
Eigen vermogen														2.447.381	2.082.163	2.447.381	2.082.163				
Verplichtingen														1.954.008	1.691.886	1.954.008	1.691.886				
TOTAAL EIGEN VERMAGEN EN VERPLICHTINGEN	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				

BIJLAGE 6 – HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Huurinkomsten	123.959	121.331
Huurinkomsten	128.664	125.036
Potentiële brutohuurinkomst ¹	139.590	136.789
Huurleegstand ²	-10.926	-11.753
Huurkortingen	-4.128	-3.289
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-813	-593
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	236	178
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8.784	8.815
Met verhuur verbonden kosten	-50	-381
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	-4	-288
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-46	-94
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	132.693	129.765

¹ De potentiële brutohuurinkomst stemt overeen met de som van de effectief ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

² De huurleegstand wordt berekend op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.

³ De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekening opgenomen.

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

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

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

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

Totale huurinkomsten

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

TOTAALBEDRAG VAN DE INKOMSTEN UIT DE GEBOUWEN IN HET BEZIT VAN COFINIMMO KRACHTENS DE GEWONE HUUROVEREENKOMSTEN EN DE FINANCIËLE LEASINGCONTRACTEN (X 1.000 EUR)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	123.959	121.331
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	5.344	4.584
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	3.788	16.872
TOTAAL	133.091	142.788

TOTAALBEDRAG VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMALE HUURINKOMSTEN KRACHTENS DE NIETOPZEBBARE GEWONE HUUROVEREENKOMSTEN EN DE FINANCIËLE LEASINGCONTRACTEN IN VOEGE OP 31 DECEMBER (X 1.000 EUR)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Gewone verhuringen	1.362.541	1.247.842
Op minder dan één jaar	134.569	129.706
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	118.710	116.856
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	99.718	96.377
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	86.942	79.880
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	80.427	71.582
Op meer dan vijf jaar	842.174	753.441
Financiële leasing	97.931	93.832
Op minder dan één jaar	1.937	1.625
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	2.086	2.001
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.104	2.018
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.186	2.104
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.271	2.186
Op meer dan vijf jaar	87.346	83.896
TOTAAL	1.460.472	1.341.673

BIJLAGE 7 – NETTO HERDECORATIEKOSTEN¹

(X 1.000 EUR)	2019	2018
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur ²	1.110	2.135
Recuperatie van vastgoedkosten	-250	6
TOTAL	860	2.141

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

² De kosten op wederinstandstelling, min de kosten op huurschade worden volgens hun aard op niet-regelmatige wijze gemaakt tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar.

BIJLAGE 8 – HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN

(X 1.000 EUR)	2019	2018
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	15.780	15.575
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	232	249
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	15.548	15.326
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20.808	-20.774
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-720	-374
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-20.087	-20.400
TOTAAL	-5.028	-5.199

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

BIJLAGE 9 – TECHNISCHE KOSTEN

(X 1.000 EUR)	2019	2018
Recurrente technische kosten	2.793	3.883
Herstellingen	2.469	3.558
Verzekeringspremies	324	325
Niet-recurrente technische kosten	816	347
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureaus,...)	865	418
Schadegevallen	-48	-71
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-132	-293
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	84	222
TOTAAL	3.609	4.230

BIJLAGE 10 – COMMERCIEËLE KOSTEN

(X 1.000 EUR)	2019	2018
Makelaarscommissies	492	530
Publiciteit	3	77
Diverse erelonen en andere deskundigen	294	366
TOTAAL	789	973

BIJLAGE II – BEHEERKOSTEN

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

Beheerkosten vastgoed

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

Het beheer van de portefeuille wordt intern uitgevoerd.

Algemene kosten van de vennootschap

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

(x 1.000 EUR)	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten		TOTAAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kosten van de zetel	1.470	1.536	630	658	2.100	2.194
Erelonen betaald aan derde partijen	2.589	1.331	1.109	570	3.698	1.901
Recurrente	1.646	1.086	705	465	2.351	1.551
Niet-recurrente	943	245	404	105	1.347	350
Public relations, communicatie en publiciteit	450	442	194	190	644	632
Personeelskosten	8.888	7.711	3.809	3.305	12.697	11.017
Bezoldigingen	6.480	5.266	2.777	2.257	9.257	7.523
Sociale zekerheid	1.420	1.441	608	618	2.028	2.059
Pensioenen en andere uitkeringen	988	1.004	424	430	1.412	1.434
Taksen en vergoedingen	1.198	1.150	513	492	1.711	1.643
TOTAAL	14.594	12.170	6.256	5.216	20.849	17.386

De recurrente en niet-recurrente honoraria van de waarderingskundigen bedroegen samen 676.900 eur (excl. BTW) voor 2019. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

Groepsverzekering

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

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

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

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

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

Emolumenten van de commissaris

De vaste emolumenten van de Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire rekeningen van Cofinimmo bedroegen 110.200 EUR (excl. btw). De honoraria van de Groep Deloitte voor non-audit diensten bedroegen 37.800 EUR (excl. btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten en andere diensten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De Commissaris bevestigt dat de regel van '70 % (art. 3:64 van het WVV)' werd gerespecteerd voor het jaar 2019.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Emolumenten van de Commissaris	131	239
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	110	108
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	21	131
Andere attesteringsopdrachten	21	70
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	61
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris	17	17
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	17	17
Andere attesteringsopdrachten	17	17
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
TOTAAL	148	256

BIJLAGE 12 – RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE**ACTIVA**

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	103.207	360.956
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-92.255	-333.456
Reële waarde van de vervreemde activa	-94.561	-341.792
Herziening van het effect van de reële waarde van geschatte transactiekosten en vergoedingen die voortvloeien uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	2.306	8.336
SUBTOTAAL	10.952	27.500
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	0	0
TOTAAL	10.952	27.500

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren.

BIJLAGE 13 – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	91.256	38.479
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-31.799	-50.256
TOTAAL	59.457	-11.777

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

BIJLAGE 14 – ANDER RESULTAAT OP PORTEFEUILLE

Niet van toepassing

BIJLAGE 15 – FINANCIËLE INKOMSTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	5.344	4.584
Netto meerwaarden op de verkoop van financiële leasevorderingen en dergelijke	0	3.342
Ontvangen interesten en dividenden	73.475	41.532
Overige ¹	2.721	5
TOTAAL	81.539	49.463

¹ Het bedrag van 2019 omvat niet-recurrente ontvangsten van minder dan 3 miljoen betreft die tijdens het eerste halfjaar zijn geboekt en die verbonden zijn aan ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura van 29.04.2019 en 26.06.2019, ter compensatie van de toekenning van een recht op volledig dividend voor de aandelen die op deze data zijn uitgegeven.

BIJLAGE 16 – NETTO-INTERESTKOSTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Nominale interesten op leningen	13.551	14.368
Bilaterale leningen - vlottende rente	2.094	2.645
Handelspapier - vlottende rente	24	309
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	10	11
Obligaties - vaste rente	11.012	10.992
Converteerbare obligaties	411	411
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	765	792
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.935	8.191
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	5.935	8.191
Opbredingen die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten¹	2.572	2.293
TOTAAL	22.823	25.644

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,43% (2018: 1,90%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,08% (2018: 1,17%). Dit percentage kan worden opgesplitst in 0,19 % dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,21% (2018: 1,33%) voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs.²

Op 31.12.2019 bezit Cofinimmo geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

¹ Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

² De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2019: 16.477 KEUR/2018: 17.042 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2019: 6.346 KEUR/2018: 8.602 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

BIJLAGE 17 – ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Bankkosten en andere commissies	388	302
Rente op intercompany vorderingen	20	150
Overige	155	11
TOTAAL	563	463

BIJLAGE 18 – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	1.454
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	1.454
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-24.248	-8.081
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ¹	-22.034	-6.292
Converteerbare obligaties	-2.214	-1.789
Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa	1.336	20.819
Negatieve variaties in effecten	-36.626	-9.226
Positieve variaties in effecten	37.962	30.045
Overige	-6	0
TOTAAL	-22.918	14.192

De impact in 2018 van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen (1.454 KEUR) komt overeen met een uitgesteld bedrag in het eigen vermogen in 2017 (578 KEUR) en het positieve resultaat van de annulering van twee verkoopopties van een vreemde munt in euro (876 KEUR).

BIJLAGE 19 – INKOMSTENBELASTINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Resultaat vóór belastingen	199.672	146.220
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-199.672	-146.220
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	4.181	4.553
Belasting aan het tarief van 29,58 %	1.237	1.347
Overige	893	-312
TOTAAL	2.130	1.035

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

BIJLAGE 20 – RESULTAAT PER AANDEEL

(in EUR)	2019	2018
Netto resultaat van de periode	197.542	145.186
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode ²	24.456.099	22.133.963
Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel	5,38	5,97
Portefeuilleresultaat per aandeel	2,70	0,59
Netto resultaat per aandeel	8,08	6,56

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de periode van 197.542 KEUR (2018: 145.186 KEUR) en op een aantal van 24.456.099 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2019 (2018: 22.133.963).

¹ De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 2.239 KEUR en een kost van 24.273 KEUR.

² Rekening houdend met de nieuwe gewone aandelen uitgegeven tijdens de verslagen in natura van 29.06.2019, die recht geven op een aandeel in het resultaat van het boekjaar 2019.

DIVIDEND PER AANDEEL

(in EUR)	Uit te keren in 2020	Uitgekeerd in 2019
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	144.475.475	113.453.516
Bruto dividend per gewoon aandeel	5,60	5,50
Netto dividend per gewoon aandeel	3,92	3,85
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders na de kapitaalverhoging van 02.07.2018	0	5.199.365
Bruto dividend per gewoon aandeel	0	2,76
Netto dividend per gewoon aandeel	0	1,93
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrecht aandeelhouders	0	4.335.441
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	0	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	0	4,46

Voor het boekjaar 2019 zal een brutodividend van 5,60 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 3,92 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 144.475.475 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2020. Het aantal aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2019 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 25.799.192.

De Raad van Bestuur stelt een uitkering voor van een dividend van 5,60 EUR per aandeel voor de 17.132 eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV (95.939,20 EUR) en het recht op dividend voor de overige 32.959 eigen aandelen te annuleren.

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

AANDELEN

Aantal	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	22.311.112	20.667.381	682.136	683.493	22.993.248	21.350.874
Kapitaalverhoging	2.856.035	1.642.374			2.856.035	1.642.374
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	682.136	1.357	-682.136	-1.357	0	0
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen					0	0
OP 31.12	25.849.283	22.311.112	0	682.136	25.849.283	22.993.248
Eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo (B)						
OP 01.01	40.347	42.172	0	0	40.347	42.172
Eigen aandelen (verkocht/ aangekocht) netto	9.744	-1.825			9.744	-1.825
OP 31.12	50.091	40.347	0	0	50.091	40.347
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	22.270.765	20.625.209	682.136	683.493	22.952.901	21.308.702
OP 31.12	25.799.192	22.270.765	0	682.136	25.799.192	22.952.901

AANDELENCATEGORIËN

Sinds 12.07.2019 bestaat het kapitaal van Cofinimmo uitsluitend uit gewone aandelen:

Gewone aandelen: De houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2019. De gewone aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels.

Converteerbare bevoorrechte aandelen: Op 28.05.2019 kondigde Cofinimmo haar beslissing aan om een van haar dochtervennootschappen – Gestone III NV aan te stellen als houder van de terugkooptie van de bevoorrechte aandelen I (ISIN-code BE0003811289) en II (ISIN-code BE0003813301), overeenkomstig artikel 8.3 van de statuten. Zij heeft de beslissing van Gestone III NV om vermelde terugkooptie uit te oefenen, bekendgemaakt.

Overeenkomstig de statuten van de vennootschap, heeft Cofinimmo de houders van bevoorrechte aandelen de mogelijkheid gegeven om de conversie van hun bevoorrechte aandelen in gewone aandelen (verhouding 1:1) gedurende een maand, van 29.05.2019 tot 30.06.2019 aan te vragen.

Volgend op deze conversieperiode heeft Cofinimmo conversie-aanvragen gekregen voor 97,5% van de bevoorrechte aandelen die nog in

omloop waren. Deze conversies werden per notariële akte vastgesteld op 12.07.2019 en gaven aanleiding tot de uitgifte en levering van in totaal 680.603 nieuwe gewone aandelen van de vennootschap.

Er werd op 30.06.2019 geen conversie aangevraagd voor in totaal 1.257 bevoorrechte aandelen I en 15.875 bevoorrechte aandelen II. Hierdoor werden deze bevoorrechte aandelen van rechtswege teruggekocht door Gestone III NV. Deze aankoop vond op 12.07.2019 plaats.

De terugkoop prijs van de bevoorrechte aandelen is volgens de statuten vastgelegd op hun uitgifteprijs, zijnde 107,89 EUR voor de bevoorrechte aandelen I en 104,44 EUR voor de bevoorrechte aandelen II.

De terugkoop prijs van de niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen werd op 12.07.2019 gestort op het rekeningnummer van de betrokken houders, zoals vermeld in het aandeelhoudersregister (of bij gebrek aan een geldig rekeningnummer, werden de betrokken bevoorrechte aandelen overgedragen worden aan Gestone III NV, mits toewijzing van de terugkoop prijs aan de Deposito- en Consignatiekas).

Gestone III NV heeft een conversie-aanvraag ingediend bij Cofinimmo voor de bevoorrechte aandelen die zij heeft teruggekocht. Deze conversie in gewone aandelen werd ook vastgesteld op 12.07.2019. Vanaf deze datum is het kapitaal van Cofinimmo uitsluitend vertegenwoordigd door 25.849.283 gewone aandelen.

Aandelen in bezit van Cofinimmo: op 31.12.2019 bezat Cofinimmo 50.691 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2018: 40.347).

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

TOEGESTAAN KAPITAAL

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

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

1. 1.127.000.000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is:
 - 1.1. Hetzij met de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald door Artikel 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;
 - 1.2. Hetzij met toevoeging van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders, zoals bepaald in Artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen; en van
2. 225.000.000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1 hierboven;

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

De Raad van Bestuur heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt:

- op 01.06.2017, in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van dividendrechten ten bedrage van 17.131.419,60 EUR.
- op 02.07.2018, in het kader van de kapitaalverhoging door inschrijving in contanten tot 88.012.530,95 EUR.
- op 29.04.2019, in het kader van de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura van vorderingen tot een bedrag van 12.806.819,10 EUR.
- op 29.06.2019, in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen en gebouwen tot 63.434.814,09 EUR.
- op 26.06.2019, in het kader van een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura van gebouwen tot een bedrag van 76.809.297,27 EUR.

Op 31.12.2019 bedroeg het bedrag waarmee de Raad van Bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal kon verhogen 1.023.987.469,05 EUR indien de te realiseren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is die voorziet in de mogelijkheid om een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht uit te oefenen en 54.817.649,94 EUR voor elke andere vorm van kapitaalverhoging.

Op 15.01.2020 heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders de Raad van Bestuur een nieuwe machtiging verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van de notulen van deze vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De Raad van Bestuur is derhalve gemachtigd het kapitaal in één of meer malen te verhogen tot een maximumbedrag van:

1. 692.000.000 EUR, zijnde 50% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de Buitengewone Algemene Vergadering van 15 januari 2020, indien nodig afgerond voor kapitaalverhogingen door inbreng in contanten, die voorzien in de mogelijkheid om het voorkeurrecht of het onherleidbare toewijzingsrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap uit te oefenen.
2. 277.000.000 EUR, zijnde 20% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de Buitengewone Algemene Vergadering van 15 januari 2020, afgerond, indien nodig, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een optioneel dividend.
3. 138.000.000 EUR, d.w.z. 10% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de Buitengewone Algemene Vergadering van 15 januari 2020, naar boven afgerond, indien nodig, voor:
 - a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura;
 - b) kapitaalverhogingen door inbreng in contanten zonder de mogelijkheid voor de aandeelhouders van de Vennootschap om hun voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht uit te oefenen;

c) of enige andere vorm van kapitaalverhoging.

met dien verstande dat het kapitaal, in het kader van deze machtiging, in geen geval mag worden verhoogd met een bedrag dat hoger is dan 1.107.000.000 EUR, d.w.z. het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen met betrekking tot het toegestane kapitaal.

Op de datum van dit verslag heeft de Raad van Bestuur nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging.

BIJLAGE 21- GOODWILL

Niet van toepassing

BIJLAGE 22 – VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Gebbruiksrecht vastgoedbeleggingen		
Gebbruiksrecht vastgoedbeleggingen	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.227.027	2.034.925
Projectontwikkelingen	86.342	97.175
Vaste activa voor eigen gebruik	7.246	7.352
TOTAAL	2.320.615	2.139.452
Gebbruiksrecht vastgoedbeleggingen	2019	2018
Op 01.01	0	0
Gebbruiksrecht	6.355	0
Variaties in de reële waarde	-6.355	0
Op 31.12	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2019	2018
Op 01.01	2.034.925	2.074.040
Gekapitaliseerde uitgaven	2.880	9.123
Verwervingen	166.672	228.827
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	12.397	79.652
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-15.437	-33.663
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-32.351	-333.356
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8.784	8.815
Variaties in de reële waarde	49.156	1.487
Op 31.12	2.227.026	2.034.925
Ontwikkelingsprojecten	2019	2018
Op 01.01	97.175	172.293
Investeringsen	19.645	15.594
Verwervingen	0	60
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-12.397	-79.652
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-39.568	-100
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Variaties in de reële waarde	21.487	-11.020
Op 31.12	86.342	97.175
Vaste activa voor eigen gebruik	2019	2018
Op 01.01	7.352	8.752
Investeringsen	0	0
Variaties in de reële waarde	-106	-1.400
Op 31.12	7.246	7.352

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke vastgoeddeskundigen¹ (Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux) die betrokken zijn bij de periodieke waardebeoordeling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%.

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

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

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

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2019 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 180,3 miljoen EUR of 6,99 EUR per aandeel.

BEPALING VAN HET EVALUATIELEVEL VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Soort activa	Niveau 3	Niveau 3
Kantoren	1.188.428	1.196.916
Antwerpen	68.394	66.274
Brussel CBD	459.422	437.386
Brussel Gedecentraliseerd	316.148	342.519
Brussel Periferie/Satellieten	113.098	125.460
Andere regio's	146.039	144.860
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	85.327	80.417
Zorgvastgoed	1.132.187	942.536
België	1.031.182	823.796
Frankrijk	99.990	105.600
Zorgvastgoed in ontwikkeling	1.015	13.140
Totaal	2.320.615	2.139.452

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

GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODES

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

Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde

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

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

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

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

Methode van de vergelijkbare marktgegevens

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

Methode van de restwaarde

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

Andere overwegingen

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

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

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

Tijdens het jaar 2019 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2018 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet-observeerbare gegevens

(x 1.000 EUR)	
Reële waarde op 31.12.2018	2.139.453
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	70.537
Verwervingen	166.672
Uitbreidingen/herontwikkelingen	-15.437
Investerings	22.525
Terugname van overgedragen huren	8.784
Verkopen	-71.919
Reële waarde op 31.12.2019	2.320.615

KWANTITATIEVE INFORMATIE OVER DE WAARDERING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN, GEBASEERD OP NIET-OBSERVEERBARE GEGEVENS (NIVEAU 3).

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

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(X 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2019	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2019	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2018
ZORGVAST-GOED	1.132.187				
België	1.031.182	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	62 - 229 (141) €/m ²	60 - 246 (135) €/m ²
			Actualisatievoet	4,00% - 7,10% (5,57%)	4,00% - 6,80% (5,89%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	5,00% - 9,79% (7,24%)	5,00% - 6,40% (5,68%)
			Inflatievoet	1,65% - 1,96% (1,70%)	1,80% - 1,96% (1,83%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	62 - 229 (145) €/m ²	60 - 246 (142) €/m ²
			Kapitalisatievoet	3,70% - 6,75% (5,35%)	5,50% - 6,75% (5,87%)
Frankrijk	99.990	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	105 -245 (157) €/m ²	105 - 245 (157) €/m ²
			Actualisatievoet	4,75% - 4,75% (4,75%)	4,75% - 5,25% (4,79%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	6,25% - 7,50% (6,48%)	6,25% - 7,50% (6,48%)
			Inflatievoet	0,60% - 1,52% (0,76%)	0,90% - 1,54% (1,01%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	105 -245 (157) €/m ²	105 -245 (157) €/m ²
			Kapitalisatievoet	5,49% - 22,19% (8,27%)	5,88% - 13,91% (8,36%)
ZORGVAST-GOED IN ONTWIKKELING	1.015	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	144 - 144 (144) €/m ²	144 - 177 (175) €/m ²
			Kapitalisatievoet	5,50% - 5,50% (5,50%)	5,50% - 5,50% (5,50%)
			Kosten bij voltooiing		²
			Inflatievoet		1,70% - 1,70% (1,70%)
KANTOREN	1.188.428				
Antwerpen	68.394	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	126- 170 (154) €/m ²	126- 170 (150) €/m ²
			Kapitalisatievoet	6,80% - 8,50% (7,49%)	6,90% - 8,50% (7,63%)
Brussel CBD	459.422	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	224 - 224 (224) €/m ²	224 - 224 (224) €/m ²
			Actualisatievoet	5,00% - 5,00% (5,00%)	4,50% - 4,50% (4,50%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	5,15% - 5,15% (5,15%)	5,25% - 5,25% (5,25%)
			Inflatievoet	1,70% - 2,00% (2,00%)	1,70% - 2,00% (2,00%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	147 - 251 (226) €/m ²	140 - 249 (221) €/m ²
			Kapitalisatievoet	4,25% - 6,75% (5,25%)	4,30% - 7,25% (5,36%)
Brussel Gedecentraliseerd	316.148	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	63 - 193 (156) €/m ²	63 - 193 (160) €/m ²
			Kapitalisatievoet	6,30% - 11,50% (7,83%)	6,25% - 11,00% (7,90%)
Brussel Periferie/ Satellieten	113.098	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	66 - 168 (125) €/m ²	83 - 168 (130) €/m ²
			Kapitalisatievoet	8,25% - 10,50% (8,77%)	8,25% - 10,00% (8,62%)
Andere regio's	146.039	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	120 - 261 (138) €/m ²	120 - 242 (139) €/m ²
			Kapitalisatievoet	5,75% - 6,25% (6,13%)	5,75% - 6,25% (6,04%)
Kantoor-gebouwen in ontwikkeling	85.327	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	99 - 250 (203) €/m ²	155 - 200 (167) €/m ²
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	3,75% - 9,35 (5,04%)	5,25% - 8,15% (7,36%)
			Kosten bij voltooiing		²
			Inflatievoet	1,50% - 1,75% (2,55%)	
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)		5,25% - 8,15% (7,36%)
			Inflatievoet	1,50% - 1,75% (2,55%)	1,70% - 2,00% (1,92%)
TOTAAL	2.320.615				

1 De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 5.

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

GEVOELIGHEID VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VOOR DE VARIATIES IN DE NIET-OBSERVEERBARE GEGEVENS

Een toename met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 177.456 KEUR. Een daling met 10% van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 183.217 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 162.8551 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 197.488 KEUR.

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

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m² per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

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

Waarderingsproces

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

De onafhankelijke externe deskundigen worden aangesteld voor een periode van drie jaar. Hun benoeming wordt meegedeeld aan de FSMA. De selectiecriteria omvatten de marktkennis, de reputatie, de onafhankelijkheid en de toepassing van de beroepsnormen.

De externe deskundigen bepalen:

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

De weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens:

De DCF-methode wordt toegepast voor de sectoren zorgvastgoed en vastgoed van distributienetten. Voor deze wordt:

- De resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet opgenomen via de verdisconteringsvoet en kapitalisatierentevoet bij vertrek (exit yield), inclusief een factor van veroudering van het gebouw. In alle gevallen is deze resterende economische levensduur op zijn minst gelijk aan de resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst.
- De langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) voor gebouwen bestemd voor woonzorgcentra nul omdat al deze activa volledig worden verhuurd aan één huurder (exclusief antennes).

De activeringsmethode wordt toegepast voor alle sectoren. Voor deze wordt:

- De resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet erkend door de gebruikte kapitalisatierentevoet, inclusief een factor van veroudering van het gebouw.
- De langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) over het algemeen nul voor alle activa in uitbating in de beoordeelde portefeuilles. Indien van toepassing, worden enkele leegstandsgelateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen.
- De hypothesen die voor de waardebepaling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen worden driemaandelijks tussen de Directie en de deskundigen besproken. Er worden ook externe referenties onderzocht.

GEBRUIK VAN DE GEBOUWEN

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

Overdracht van huurvorderingen

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

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

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

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

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

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

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

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

BIJLAGE 23 - UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	38.562	1.030
Projectontwikkelingen	21.001	-11.407
Vaste activa voor eigen gebruik	-106	-1.400
TOTAAL	59.457	-11.777

BIJLAGE 24 - IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(x 1.000 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2019	2018	2019	2018
Op 01.01	919	820	796	907
Verwervingen	270	402	1.123	199
Informaticasoftware	270	402	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	157	199
Gebruiksrechten volgens IFRS 16			966	
Afschrijvingen	-255	-303	-653	-305
Informaticasoftware	-255	-303	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	-281	-305
Gebruiksrechten volgens IFRS16			-372	
Uitgebruiknames	0	0	-2	-5
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	-2	-5
Op 31.12	934	919	1.264	796

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

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

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

BIJLAGE 25 – FINANCIËLE INSTRUMENTEN

A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

De classificatiecriteria voor financiële activa en verplichtingen zijn gewijzigd sinds 2018 : De nieuwe IFRS 9 definieert drie hoofdcategorieën in termen van classificatie van financiële activa en verplichtingen, d.w.z. aangeduid als 'Aangewezen aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat', 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat' en 'Gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'.

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

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

(x 1.000 EUR)						
31/12/2019	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Aangehouden voor transactie doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIELE VASTE ACTIVA	747.543	2.121	1.222.356	2.046.186	0	
Afdekkingsinstrumenten	0	2.121	0	2.121	0	
Afgeleide instrumenten		2.121	0	2.121	0	Niveau 2
Deelnemingen	747.543	0	0	747.543	0	Niveau 3
Kredieten en vorderingen	0	0	1.222.356	1.296.522	0	
Leningen aan verbonden vennootschappen		0	1.125.416	1.125.416	0	
Vorderingen van financiële leasing		0	95.994	170.160	0	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen		0	946	946	0	Niveau 2
FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA	0	2	15.090	16.589	0	
Afdekkingsinstrumenten	0	2	0	2	0	
Afgeleide instrumenten		2	0	2	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	0	0	14.258	15.755	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing		0	1.937	3.434	0	Niveau 2
Handelsvorderingen		0	12.321	12.321	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten		0	832	832	0	Niveau 2
TOTAAL	747.543	2.123	1.237.446	2.062.775	0	
LANGLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN	227.871	73.022	664.939	970.278	2.937	
Langlopende financiële schulden	227.871	0	600.743	833.061	2.937	
Obligaties	0	0	317.323	319.267	2.323	Niveau 2
Converteerbare obligaties	227.871	0	0	227.871	121	Niveau 1
Kredietinstellingen	0	0	232.000	234.503	252	Niveau 2
Handelspapier lange termijn	0	0	50.000	50.000	241	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen	0	0	1.420	1.420	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	73.022	64.195	137.217	0	
Afgeleide instrumenten	0	73.022	0	73.022		Niveau 2
Leningen aan verbonden vennootschappen	0	0	57.412	57.412	0	
Overige	0	0	6.784	6.784	0	Niveau 2
KORTLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN	0	96	897.363	897.758	4.513	
Kortlopende financiële schulden	0	0	865.837	866.136	4.513	
Handelspapier	0	0	680.750	680.750	0	Niveau 2
Obligaties	0	0	140.000	140.299	4.513	Niveau 2
Converteerbare obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen	0	0	45.087	45.087	0	Niveau 2
Overige	0	0	0	0	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	96	0	96	0	
Afgeleide instrumenten	0	96	0	96	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	0	0	31.526	31.526	0	Niveau 2
TOTAAL	227.871	73.117	1.562.302	1.868.036	7.450	

(x 1.000 EUR)						
31/12/2018	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Aangehouden voor transactie doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIELE VASTE ACTIVA	583.266	9	958.196	1.588.585	0	
Afdekkingsinstrumenten	0	9	0	9	0	
Afgeleide instrumenten		9	0	9	0	Niveau 2
Deelnemingen	583.266	0	0	583.266	0	Niveau 3
Kredieten en vorderingen	0	0	958.196	1.005.310	0	
Leningen aan verbonden vennootschappen		0	864.404	864.404	0	
Vorderingen van financiële leasing		0	93.003	140.117	0	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen		0	789	789	0	Niveau 2
FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA	0	0	15.436	16.328	0	
Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0	0	
Afgeleide instrumenten		0	0	0	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	0	0	13.479	14.371	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing		0	1.625	2.517	0	Niveau 2
Handelsvorderingen		0	11.854	11.854	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten		0	1.957	1.957	0	Niveau 2
TOTAAL	583.266	9	973.632	1.604.912	0	
LANGLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN	215.727	48.974	707.273	971.974	9.094	
Langlopende financiële schulden	215.727	0	663.182	878.909	8.619	
Obligaties	0	0	454.033	454.033	7.612	Niveau 2
Converteerbare obligaties	215.727	0	0	215.727	121	Niveau 1
Kredietinstellingen	0	0	152.000	152.000	886	Niveau 2
Handelspapier lange termijn	0	0	56.000	56.000	0	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen	0	0	1.149	1.149	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	48.974	44.091	93.065	475	
Afgeleide instrumenten	0	48.974	0	48.974	475	Niveau 2
Leningen aan verbonden vennootschappen	0	0	44.091	44.091	0	
Overige	0	0	0	0	0	Niveau 2
KORTLOPENDE FINANCIELE VERPLICHT	0	0	637.238	637.238	112	
Kortlopende financiële schulden	0	0	612.500	612.500	112	
Handelspapier	0	0	572.500	572.500	0	Niveau 2
Obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen	0	0	40.000	40.000	112	Niveau 2
Overige	0	0	0	0	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	
Afgeleide instrumenten	0	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	0	0	24.738	24.738	0	Niveau 2
TOTAAL	215.727	48.974	1.344.510	1.609.211	9.206	

MONETAIRE EN NIET-MONETAIRE VARIATIES IN DE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(x 1.000 EUR)	31.12.2018	Monetaire variaties		Niet-monetaire variaties		31.12.2019
				Verwervingen / Opgelopen nietvervallen interesten / IFRS 16	Variatie in de reële waarde	
Langlopende Financiële verplichtingen	980.593	-52.498	4.592	40.528	973.215	
Langlopende financiële schulden	887.528	-65.819	4.592	16.481	842.782	
Obligaties	461.645	-140.000	-2.432	2.378	321.591	
Converteerbare obligaties	215.848			12.144	227.992	
Leaseverplichting	0		6.784		6.784	
Kredietinstellingen	152.886	79.910		1.959	234.755	
Handelspapier - vlottende rente	56.000	-6.000	241	0	50.241	
Ontvangen huurwaarborgen	1.149	271			1.420	
Andere langlopende financiële verplichtingen	93.065	13.321		24.048	130.433	
Afgeleide instrumenten	48.974			24.048	73.022	
Leningen aan verbonden vennootschappen	44.091	13.321			57.412	
Kortlopende financiële verplichtingen	637.261	260.101	4.513	395	902.271	
Kortlopende financiële schulden	612.524	253.313	4.513	299	870.649	
Handelspapier - vlottende rente	572.500	108.250			680.750	
Obligaties	0	140.000	4.513	299	144.812	
Kredietinstellingen	40.000	5.087			45.087	
Overige	24	-24			0	
Andere Kortlopende financiële verplichtingen	0	0		96	96	
Afgeleide instrumenten	0			96	96	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	24.738	6.788			31.526	
TOTAAL	1.617.854	207.603	9.105	40.923	1.875.486	

De categorie Overige van de andere kortlopende financiële verplichtingen, alsook de handelsschulden en andere kortlopende schulden werden toegevoegd voor het boekjaar 2019 en dit boekjaar aangezien zij als financiële instrumenten worden beschouwd volgens de IFRS normen.

REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

- niveau 1 : waarderingen van de reële waarde van niveau 1 worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- niveau 2 : waarderingen van de reële waarde van niveau 2 worden bepaald op basis van gegevens die observeerbaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als andere prijzen dan bedoeld onder niveau 1) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- niveau 3 : waarderingen van de reële waarde van niveau 3 hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

Niveau 1

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

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties

(x 1.000 EUR)	2019		2018	
	Au 01.01	215.727	Au 01.01	214.239
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden die in de loop van het boekjaar zijn geboekt		2.213		1.789
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan variaties in het kredietrisico die in de loop van het boekjaar zijn geboekt in overige elementen van het globaal resultaat		9.930		-300
	au 31.12	227.871	au 31.12	215.727

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

Op 31.12.2019 hebben de converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 een reële waarde van 275.727.363 EUR. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag 219.320.616 EUR bedragen.

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

Niveau 2

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

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

Niveau 3

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

Huurverplichtingen

(x 1.000 EUR)	2019
Huurverplichtingen per 31.12.2018	9.300
Effect van actualisatie van toekomstige betalingen in het kader van de huurovereenkomsten	-1.979
Huurverplichtingen per 01.01.2019	7.321
Terugbetaling van de hoofdsom	-537
Huurverplichtingen per 31.12.2019	6.784

B. Beheer van het financieel risico

Renterisico

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

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

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Tegen vlottende rente	942.750	760.500
Tegen vaste rente	734.312	734.312
TOTAAL	1.677.062	1.494.812

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

Gezien de daling van de rentevoeten in de loop van 2019 is Cofinimmo overgegaan tot een gefaseerde verhoging van haar afdekkingsportefeuille over een periode van negen jaar. De IRS voor de jaren 2022 (150 miljoen EUR), 2023 (375 miljoen EUR), 2024 (325 miljoen EUR), 2025 (475 miljoen EUR), 2026 (500 miljoen EUR), 2027 (500 miljoen EUR) en 2028 (500 miljoen EUR) zijn onderschreven om de dekking over deze jaren te verhogen. De belangrijkste afdekkingsoperaties op lange termijn werden in de loop van het derde kwartaal uitgevoerd.

Daarnaast werden caps (renteopties met een maximumniveau van 0 %) onderschreven voor 275 miljoen EUR in 2019 en 200 miljoen EUR in 2020.

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

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

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

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

Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie met 1 % van de rentevoet op het eigen vermogen en de resultatenrekening

(x 1.000.000 EUR)	2019		2018	
	Resultatenrekening	Eigen Vermogen	Resultatenrekening	Eigen Vermogen
Variatie				
+1%	0,45	0,00	-0,66	0,00
-1%	-0,03	0,00	1,22	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging met 1 % van de rentevoeten zou leiden tot een winst van 0,2 miljoen EUR, terwijl deze stijging in 2018 tot een verlies geleid zou hebben van 0,66 miljoen EUR. Een daling van 1 % zou echter leiden tot een verlies van 0,3 miljoen EUR, terwijl deze daling in 2018 geleid zou hebben tot een winst van 1,22 miljoen EUR. Het eigen vermogen wordt daarentegen niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een lage en negatieve renteomgeving wordt het verschil tussen 2018 en 2019 verklaard door de evolutie van de afdekkingsportefeuille die uit meer IRS dan caps bestaat voor het jaar 2020. Caps op een rentevoet van 0 % profiteren inderdaad niet van de renteverhoging die zich op negatief grondgebied bevinden.

Kredietrisico

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

Prijrisico

De groep is blootgesteld aan het prijrisico dat gelinkt is aan de optie op het Cofinimmo-aandeel voor de converteerbare obligaties. De obligaties lagen eind december 2019 dicht bij de koers van het aandeel. Aangezien de economische waarde van de converteerbare obligatie op de secundaire markt echter hoger zal blijven dan de economische conversiewaarde tot de vervaldag, is Cofinimmo van mening dat het risico van conversie voor de vervaldag beperkt is. Voor meer informatie, zie ook het hoofdstuk 'Cofinimmo op de beurs' van dit Verslag.

Valutarisico

Sinds 2018 is de Cofinimmo groep niet langer blootgesteld aan valutarisico's aangezien het geheel van de omzet en kosten in euro is (met uitzondering van enkele leveranciers die factureren in een vreemde munt). De financiering wordt ook volledig in euro's verzekerd.

Liquiditeitsrisico

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Eén tot twee jaar	432.222	248.230
Twee tot vijf jaar	330.180	507.976
Meer dan vijf jaar	275.577	213.889
TOTAAL	1.037.979	970.096

NIETGEBRUIKTE KREDIETFACILITEITEN OP DE LANGE TERMIJN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Die vervallen binnen het jaar	0	0
Die vervallen na meer dan een jaar	1.073.000	1.053.000

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2019 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 42.123.356 EUR (2018 : 41.414.484 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2019 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten**Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten**

Cofinimmo gebruikt op 31.12.2019 IRS en Caps (renteopties met een maximum van 0%) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Interest Rate Swap (IRS)

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

Caps

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

Schulden met vlottende rente op 31.12.2019 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (943 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (1.700 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Financiële schulden	1.700.463	1.491.227
Converteerbare obligaties	-227.871	-215.727
Obligaties met vaste rente	-465.000	-464.033
Leningen met vaste rente	-50.000	-50.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen)	-14.842	-1.149
Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten	942.750	760.318

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

Op 31.12.2019 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 943 miljoen EUR.

Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 850 miljoen EUR.

Gezien de daling van de rentevoeten in de loop van 2019 is Cofinimmo overgegaan tot een gefaseerde uitbreiding van haar afdekkingsportefeuille over een periode van negen jaar. Er zijn IRS voor de jaren 2022 (150 miljoen EUR), 2023 (375 miljoen EUR), 2024 (325 miljoen EUR), 2025 (475 miljoen EUR), 2026 (500 miljoen EUR), 2027 (500 miljoen EUR) en 2028 (500 miljoen EUR) onderschreven om de dekking voor deze jaren te vergroten. De belangrijkste afdekkingsoperaties op lange termijn werden in de loop van het derde kwartaal uitgevoerd.

Daarnaast werden caps (renteopties met een maximumniveau van 0 %) onderschreven voor 275 miljoen EUR in 2019 en 200 miljoen EUR in 2020.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2020 tot 2028 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Afgeleide financiële rente-instrumenten

Afgedekte periode	Actief/ forward	Optie	Uitofenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2019
2019	Actief	Cap	0,00%	1M	570.000
2020	Forward	Cap	0,00%	1M	200.000
2019	Actief	IRS	1,51%	1M	160.000
2019	Actief	IRS	1,45%	1M	120.000
2020	Forward	IRS	0,86%	1M	100.000
2020	Forward	IRS	0,87%	1M	100.000
2020	Forward	IRS	0,85%	1M	150.000
20-21	Forward	IRS	0,99%	1M	195.000
20-21	Forward	IRS	0,93%	1M	100.000
2021	Forward	IRS	0,97%	1M	50.000
2021	Forward	IRS	1,03%	1M	50.000
2021	Forward	IRS	1,00%	1M	50.000
2021	Forward	IRS	0,14%	1M	50.000
21-22	Forward	IRS	1,89%	1M	350.000
2022	Forward	IRS	1,31%	1M	75.000
2022	Forward	IRS	1,32%	1M	75.000
22-23-24	Forward	IRS	1,70%	1M	100.000
22-23-24	Forward	IRS	1,79%	1M	150.000
22-23	Forward	IRS	0,45%	1M	50.000
2022	Forward	IRS	0,24%	1M	50.000
22-23-24	Forward	IRS	0,38%	1M	50.000
23-24-25	Forward	IRS	1,18%	1M	25.000
22-23-24	Forward	IRS	1,10%	1M	25.000
23-24-25	Forward	IRS	1,15%	1M	50.000
23-24-25	Forward	IRS	1,18%	1M	50.000
23-24-25	Forward	IRS	1,12%	1M	50.000
23-24-25	Forward	IRS	0,95%	1M	75.000
2023	Forward	IRS	0,71%	1M	40.000
2023	Forward	IRS	0,80%	1M	60.000
2023	Forward	IRS	0,68%	1M	50.000
2023	Forward	IRS	0,67%	1M	30.000
2023	Forward	IRS	0,78%	1M	20.000
23-24-25	Forward	IRS	0,96%	1M	90.000
23-24-25	Forward	IRS	1,00%	1M	110.000
2024	Forward	IRS	0,96%	1M	40.000
2024	Forward	IRS	1,05%	1M	60.000
2024	Forward	IRS	0,93%	1M	50.000
2024	Forward	IRS	0,92%	1M	30.000
2024	Forward	IRS	1,03%	1M	20.000
25-26-27-28	Forward	IRS	0,91%	1M	100.000
25-26-27-28	Forward	IRS	0,72%	1M	100.000
2025	Forward	IRS	1,17%	1M	40.000
2025	Forward	IRS	1,26%	1M	60.000
2025	Forward	IRS	1,14%	1M	50.000
2025	Forward	IRS	1,13%	1M	30.000
2025	Forward	IRS	1,24%	1M	20.000
26-27-28	Forward	IRS	0,46%	1M	50.000
26-27-28	Forward	IRS	0,44%	1M	50.000
26-27-28	Forward	IRS	0,21%	1M	100.000
26-27-28	Forward	IRS	-0,05%	1M	100.000

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

Deze tabel stelt hoofdzakelijk de verhoging van de afdekkingen (IRS) voor die in de loop van 2019 door Cofinimmo zijn gerealiseerd volgens de voorgestelde vervaldata.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Een tot twee jaar	-23.025	-19.563
Twee tot vijf jaar	-36.276	-26.898
Meer dan vijf jaar	-7.300	-3.589
TOTAAL	-66.601	-50.050

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

COMPENSATIE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

(x 1.000 EUR)						31.12.2019
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	2		2	0		2
IRS	2.121		2.121			2.121
	2.121		2.121			2.121
TOTAAL	2.122	0	2.122	0	0	2.122
Financiële verplichtingen						
IRS	73.117		73.117	0		73.117
TOTAAL	73.117	0	73.117	0	0	73.117

(x 1.000 EUR)						31.12.2018
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	9		9	0		9
TOTAAL	9	0	9	0	0	9
Financiële verplichtingen						
IRS	48.974		48.974	0		48.974
TOTAAL	48.974	0	48.974	0	0	48.974

OVERZICHT VAN DE ACTIEVE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP 31.12.2019

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2019
Aangehouden voor transactiedoeleinden				
IRS	2019	1,51%	1M	160.000
IRS	2019	1,45%	1M	120.000
CAP	2019	0,00%	1M	570.000

D. Beheer van het kapitaal

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

1. Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2019, 30.06.2019 en 30.09.2019 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad respectievelijk 42,0%, 42,3% en 42,2% en bleef daarmee onder de 50%. Per 31.12.2019 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 41,0%.

2. Schuldniveaubeleid

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

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

3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar geconsolideerde schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet aanzienlijk zal afwijken van 45%. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

4. Beslissing

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

LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Kredietinstellingen	282.493	208.000
Andere	610.994	722.809
Andere leningen	609.511	721.584
Ontvangen huurwaarborgen	1.483	1.225
TOTAAL	893.487	930.809
Vlottende rente	272.493	298.000
Bilaterale leningen	272.493	198.000
Obligaties	0	100.000
Vaste rente	620.994	632.809
Obligaties	555.315	587.493
Andere – Vaste of variabele rente	65.679	45.316
TOTAAL	893.487	930.809
Looptijd van de langlopende leningen		
1 en 2 jaar	238.022	109.237
Tussen 2 en 5 jaar	323.364	616.573
Na 5 jaar	332.101	205.000
TOTAAL	893.487	930.809

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Afdekkingsinstrumenten	73.022	48.974
Andere	326	257
TOTAAL	73.348	49.231

KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Kredietinstellingen	870.363	612.512
TOTAAL	870.363	612.512

	2019	2018
Vlottende rente	870.350	612.500
Bilaterale (gesyndiceerde) leningen	40.000	40.000
Handelspapier	680.750	572.500
Bankschulden	5.087	0
Obligaties	144.513	0
Vaste rente	13	12
Andere – vaste of variabele rente	13	12
TOTAAL	870.363	612.512

AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Afdekkingsinstrumenten	96	0
TOTAAL	96	0

BIJLAGE 26 – VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING

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

Cofinimmo heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 4,98 % voor 2018 (2018: 5,18 %). Tijdens het boekjaar 2019 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,03 miljoen EUR (2018: 0,01 miljoen EUR).

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Op minder dan één jaar	4.842	3.800
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.750	3.785
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.683	3.694
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.714	3.448
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	4.565	3.631
Op meer dan vijf jaar	194.486	178.204
Minimale betalingen krachtens verhuring	218.040	196.562
Niet-verworven financiële opbrengsten	-120.109	-102.732
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	97.931	93.830
Langlopende vorderingen van financiële leasing	95.994	92.205
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	2.086	2.001
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.104	2.018
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.186	2.104
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.271	2.186
Op meer dan vijf jaar	87.346	83.896
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	1.937	1.625
Op minder dan één jaar	1.937	1.625

BIJLAGE 27 – ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Op 01.01	33.663	0
Investerings	0	0
Verkoop	-20.336	0
Toename/afname van de reële waarde	0	0
Overdracht van/naar vastgoedbeleggingen	15.437	33.663
TOTAAL	28.764	33.663

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen. Op 31.12.2019 betreft het de kantoorgebouwen Serenitas en Papiermolen.

BIJLAGE 28 – KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN**BRUTO HANDELSVORDERINGEN**

Cofinimmo heeft een terugname van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 46 KEUR (2018: -11 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2019. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

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

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	8.046	9.617
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	4.109	1.874
Dubieuze vorderingen	271	545
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-105	-182
TOTAAL	12.321	11.854

VERLOPEN BRUTO HANDELSVORDERINGEN ZONDER VOORZIENING

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vervallen in minder dan 60 dagen	2.936	1.780
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	-4	0
Vervallen in meer dan 90 dagen	1.177	94
TOTAAL	4.109	1.874

VOORZIENING VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Op 01.01	182	339
Aanwending	-122	-169
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	46	11
Op 31.12	105	182

BIJLAGE 29 – BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Belastingen en BTW	554	440
Regionale taksen	4.311	3.188
Onroerende voorheffing- en	13.472	10.021
Overige	1.114	386
TOTAAL	19.451	14.035

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

BIJLAGE 30 – OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	2.487	3.018
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.862	2.971
Voorafbetaalde vastgoedkosten	20.057	19.182
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	17.843	3.902
TOTAAL	43.249	29.074

BIJLAGE 31 – VOORZIENINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Op 01.01	22.422	25.861
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	5.330	5.479
Aanwendingen	-3.601	-8.917
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	0	0
Overdracht	0	0
Op 31.12	24.151	22.422

De voorzieningen (24.151 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

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

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

BIJLAGE 32 – UITGESTELDE BELASTINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Uitgestelde belastingen	7.946	7.417
TOTAAL	7.946	7.417

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

BIJLAGE 33 – HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Handelsschulden	19.709	13.002
Andere kortlopende schulden	52.975	44.786
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	31.856	33.051
Belastingen	29.752	31.175
Sociale lasten	570	414
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1.534	1.461
Overige	21.119	11.735
Dividendcoupons	633	463
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	9.303	9.272
Diversen	11.183	2.000
TOTAAL	72.685	57.788

BIJLAGE 34 – OVERLOPENDE REKENINGEN – VERPLICHTINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	10.067	9.625
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	1.866	2.083
TOTAAL	11.933	11.707

BIJLAGE 35 – KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	-59.029	-379
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-59.457	11.777
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-8.784	-8.815
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	1.729	-3.439
Eliminatie van inkomsten en uitgaven in verband met betalingen en aandelen	5.938	
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op en materiële activa	907	607
Uitgestelde belastingen	529	237
Kosteloosheid	109	-746
Overige	-1	0
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	21.441	-15.561
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	24.248	6.627
Variatie in de reële waarde van beleggingen	-1.336	-20.819
Overige	-1.471	-1.368
TOTAAL	-37.587	-15.939

BIJLAGE 36 – VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Bewegingen in de activaposten	-20.699	-2.653
Handelsvorderingen	-467	3.872
Belastingvorderingen	-114	687
Andere kortlopende activa	-5.302	-904
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-14.815	-6.308
Bewegingen in de posten verplichtingen	9.797	1.848
Handelsschulden	1.633	73
Belastingenschulden	-2.406	-493
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	1.212	2.850
Andere kortlopende schulden	9.214	573
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	145	-1.156
TOTAAL	-10.902	-805

BIJLAGE 37 – EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR

Niet van toepassing

BIJLAGE 38 – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In het kader van de overdracht van vorderingen

- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypothecaire en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig Artikel 41 van de Wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Proprieties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Maire 19 en Kolonel Bourg 124, Belliard I-II evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

Aankoopopties / voorkeursrechten

- De aandelen van de vennootschap Belliard III-IV Proprieties nv die Cofinimmo bezit, vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden
- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone nv en Pubstone Group.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van alle aandelen van deze vennootschap die de site Solvay Sports te Brussel bezit. Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuwe sport- en recreatieclub die zal worden uitgebaat door de Aspria Groep.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft de erfpachter een voorkeursrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel.

Financieringsoperaties

- In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen.
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie bladzijde 42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.
- Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in contanten uit te voeren of een combinatie van deze twee mogelijkheden.

Waarborgen

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

BIJLAGE 39 – INVESTERINGSVERBINTENISSEN

Cofinimmo heeft in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen of uitbreidingen investeringsverbintenissen voor 24 millions EUR met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

BIJLAGE 40 – CONSOLIDATIECRITERIA EN –KRING*Niet van toepassing***BIJLAGE 41 – VERKOOPOPTIES TOEGESTAAN AAN AANDEELHOUDERS ZONDER ZEGGENSCHAP***Niet van toepassing***BIJLAGE 42. BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN****Aandelenoptieplan**

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8.000 aandelenopties toegekend werden aan het Management van Cofinimmo. Dit plan werd jaarlijks opnieuw gelanceerd tot en met 2016.

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

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Op 01.01	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Geannuleerd	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Verlopen	-50	-1.125	-350	-770	-1.428	-5.049	-5.120	-6.303	-1.630	-1.975	-2.800
Verlopen								-217			
Op 31.12	5.175	4.800	2.650	2.050	1.600	1.600	370	0	2.975	3.275	2.850
Uitoefenbaar op 31.12	5.175	4.800	2.650	2.050	1.600	1.600	370	0	2.975	3.275	2.850
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

BIJLAGE 43 – GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST

	2019	2018
	116	120
Werknemers	111	116
Directieleden	5	4
Voltijdse equivalenten	107	116

BIJLAGE 44 – TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekening, bedragen 3.893.398 EUR waarvan 304.000 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

De Bestuurders genieten niet van het winstdeelnamenplan, dat enkel voor de werknemers van Cofinimmo is opgezet.

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

Er waren geen andere transacties met andere verbonden partijen.

Staat van de financiële toestand	2019	2018
Vastgoedbeleggingen	3.806	3.618
Langlopende financiële activa	1.125.416	864.404
Vorderingen	2.053	2.720
Andere vlottende activa	274	
Overlopende posten	15.853	2.284
Langlopende leningen	-57.412	-44.091
Handelsschulden	-1	-13
TOTAAL	1.089.990	828.922
Staat van het globaal resultaat	2019	2018
Huur	328	166
Bedrijfsresultaat	4.513	6.257
Interesten	35.416	18.454
Beheervergoedingen	4.784	4.521
TOTAAL	45.041	29.398

Lijst van de verbonden partijen

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 Sàrl
UHLENHORST PROPERTIES Sàr
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

BIJLAGE 45 – GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2019 kunnen hebben.

Verwerving van een gebouw met kantoren en medisch centrum in het CBD van Brussel Cofinimmo verwierf begin maart 2020 de totaliteit van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van het kantoorgebouw Troon 100, in het Brusselse Central Business District (CBD). Een deel van de werken is reeds opgeleverd en het overige deel wordt in T2 2020 opgeleverd. Het pand ondergaat zware renovatiewerken om kwaliteit en comfort te kunnen bieden aan de toekomstige gebruikers. Op het moment van de verwerving was ongeveer een derde van de site reeds voor 18 jaar verhuurd aan het medisch centrum Park Leopold, beheerd door CHIREC. De conventionele waarde van het vastgoed bedraagt voor de berekening van de prijs van de aandelen ongeveer 40 miljoen EUR. Van zodra het gebouw volledig verhuurd is, zal het brutohuurrendement meer dan 4 % bedragen.

Dividend

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2020 voorgestelde dividendbedrag is 144.475.475,20 EUR voor de gewone aandelen en 95.939,20 EUR voor eigen aandelen aangehouden door van de dochtervennootschap Gestone III NV (voor meer details, zie Bijlage 20).

Coronavirus COVID-19 epidemie (situatie op 19.03.2020)

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

Vanaf 09.03.2020 heeft het uitvoerend comité van Cofinimmo haar medewerkers aangemoedigd om over te schakelen op telewerk voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid ter plaatse vergen. Het is een reeds ingeankerde oplossing die de medewerkers van de vennootschap ruimschoots gebruiken en die geen bijzondere moeilijkheden heeft opgeleverd. Deze maatregel werd nadien nog versterkt om overeen te stemmen met de beslissingen van de autoriteiten.

De operationele teams van de groep blijven in nauw contact met de huurders om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode voor elkeen te doorstaan.

Het is momenteel nog te vroeg om de impact van de huidige crisis in te schatten op het vermogen van sommige huurders om hun huur te betalen.

Anderzijds ondervinden de lopende werven zeer weinig invloed van de huidige crisis. De voorlopige opleveringsdata van werven die jongstleden werden opgestart zijn in de tijd nog ver weg.

De planning van de voorlopige opleveringen van de werven van kantoor sites in eindfase, zoals de herontwikkeling van het Quartzgebouw, wordt momenteel herzien. Op basis van de actuele informatie zou de ingebruikname na renovatie van het Troon 100-gebouw (dat Cofinimmo recentelijk verwierf van de eigenaarsvennootschap) niet in het gedrang mogen komen.

Wat de externe financiering betreft, bedragen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen momenteel 1,1 miljard EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier met een looptijd van minder dan een jaar, en zonder rekening te houden met de extra middelen die momenteel worden onderhandeld, beschikt Cofinimmo over bijna 400 miljoen aan extra middelen om haar activiteiten te financieren.

Met een schuldgraad van amper 41,0 % op 31.12.2019 (die sindsdien weinig evolueerde) is de geconsolideerde balans van Cofinimmo zeer solvabel, een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken.

BIJLAGE 46 - DEELNEMINGEN GEWAARDEERD TEGEN REËLE WAARDE VIA DE NETTO-INKOMSTEN**Waardering van de deelnemingen**

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

Roll forward van de waarden van de verschillende belangen

Deelnemingen	Waarde op 31/12/2018	+/- Waarde op 2019	Waarde op 31/12/2019	Eigen vermogen op 31/12.2019	Netto resultaat op 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		

SOCIALE BALANS					
Aantallen van de paritaire comités waarvan het bedrijf afhankelijk is: 218					
OVERZICHT VAN DE WERKNEMERS					
WERKNEMERS VOOR WIE HET BEDRIJF EEN DIMONA-AANGIFTE HEEFT GEDAAN OF DIE ZIJN INGESCHEVEN IN HET ALGEMENE PERSONEELSREGISTER					
	Code	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen	
Gedurende het boekjaar					
Gemiddeld aantal werknemers					
Voltijds	1001	94,3	37,2	57,1	
Deeltijds	1002	21,9	2,5	19,4	
Totaal of totaal aantal voltijdse aquivalenten (VTE's)	1003	111,7	39,2	72,5	
Werkelijk aantal gepresteerde uren					
Voltijds	1011	152.391,5	63.478,5	88.913,0	
Deeltijds	1012	28.240,0	3.598,5	24.641,5	
Totaal	1013	180.631,5	67.077,0	113.554,5	
Personeelskosten					
Voltijds	1021	8.476.074,0	3.415.642	5.060.432	
Deeltijds	1022	1.387.253,0	559.028	828.225	
Totaal	1023	9.863.327,0	3.974.670,0	5.888.657,0	
Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris	1033	-	-	-	
In het vorige boekjaar					
	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes	
Gemiddeld aantal werknemers in FTE's	1003	114,5	41,1	73,4	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	187.764,3	69.029,8	118.734,5	
Personeelskosten	1023	10.018.505,0	3.980.508	6.037.997	
Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris	1033				
Op de balansdatum					
	Codes		1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Aantal werknemers	105		92,0	24,0	110,8
Per type arbeidsovereenkomst					
Contract voor onbepaalde tijd	110		92,0	24,0	110,8
Contract voor bepaalde tijd	111				
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	112				
Vervangingscontract	113				
Naar geslacht en opleidingsniveau					
Mannen	120		34,0	4,0	37,5
lager onderwijs	1200				
middelbaar onderwijs	1201		2,0		2,0
hoger onderwijs – niet-universitair	1202		9,0	1,0	9,8
universiteitsniveau	1203		23,0	3,0	25,7
Vrouwen	121		58,0	20,0	73,3
lager onderwijs	1210				
middelbaar onderwijs	1211		5,0	1,0	6,0
hoger onderwijs – niet-universitair	1212		30,0	10,0	38,0
universiteitsniveau	1213		23,0	9,0	29,4
Per beroepscategorie					
Managementteam	130				
Bedienden	134		92,0	24,0	110,8
Arbeiders	132				
Andere	133				

UITZENDKRACHTEN EN PERSONEN DIE TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING WORDEN GESTELD

	Code	1. uitzendkrachten	2. personen ter beschikking v/d onderneming
Gedurende het boekjaar			
Gemiddeld aantal werknemers	150	1,00	0,80
Aantal daadwerkelijk gewerkte uren	151	1.981	1.611
Kosten voor het bedrijf	152	79.997	96.453

TABEL VAN DE PERSONEELSBEWEGINGEN IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

	Code	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. totaal voltijds equivalent
IN				
Aantal werknemers waarvoor het bedrijf een Dimona-aangifte heeft ingediend of die in de loop van het boekjaar in het algemene personeelsregister zijn ingeschreven	205	11,0	1,0	11,9
Per type arbeidsovereenkomst				
Contract voor onbepaalde tijd	210	11,0	1,0	11,9
Contract voor bepaalde tijd	211			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	212			
Vervangingscontract	213			
	Code	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. totaal voltijds equivalent
UIT				
Aantal werknemers waarvan de datum van beëindiging van de overeenkomst in de loop van het boekjaar in een Dimona-verklaring of in het algemene personeelsregister is geregistreerd	305	14,0	3,0	16,5
Per type arbeidsovereenkomst				
Contract voor onbepaalde tijd	310	14,0	3,0	16,5
Contract voor bepaalde tijd	311			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	312			
Vervangingscontract	313			
Reden voor beëindiging van het contract				
Pensioen	340	1,0		1,0
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Ontslag	342	4,0		4,0
Andere reden	343	9,0	3,0	11,5
Waarvan: het aantal personen dat ten minste halftijds diensten blijft verlenen aan de onderneming als zelfstandige	350			

INFORMATIE OVER DE OPLEIDING VAN DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Code	Mannen	Code	Vrouwen
Formele initiatieven voor bij- en nascholing ten koste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5.811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1.787	5.812	2.920
Nettokosten voor het bedrijf	5803	93.647	5.813	118.144
waarvan de brutokosten rechtstreeks verband houden met de opleiding	58031	93.647	58.131	118.144
waarvan betaalde bijdragen en betalingen aan collectieve fondsen	58032		58.132	
waarvan subsidies en andere ontvangen financiële voordelen (af te trekken)	58033		58.133	
Voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven van minder formele of informele aard ten koste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5.831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5.832	
Nettokosten voor het bedrijf	5823		5.833	
Initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten koste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5.851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5.852	
Nettokosten voor het bedrijf	5843		5.853	

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

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Netto resultaat	197.542	145.186
Afschrijvingen (+)	908	609
Waardeverminderingen (+)	46	94
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-8.784	-8.815
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	27.338	8.081
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-10.953	-27.500
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-60.793	-6.360
Gecorrigeerd resultaat (A)	145.305	111.294
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	-132.971	27.500
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-2.938	-33.581
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)	0	0
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	-135.909	-6.081
TOTAAL (A+B) x 80%	7.517	84.170
Vermindering van de schuld (-)	0	0
UITKERINGSPLICHT	7.517	84.170

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (VOORHEEN ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Totaal balans	4.401.389	3.774.049
Voorzieningen	-24.151	-22.422
Schulden	-1.929.857	-1.669.464
Netto-actief	2.447.381	2.082.163
Dividenduitkering en winstdeelnamenplan	-145.036	-123.391
Netto-actief na uitkering	2.302.345	1.958.772
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.385.227	1.232.176
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	806.214	664.203
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	134.502	
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-61.854	-57.549
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	300
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-39.823	-3.802
Reserve voor eigen aandelen		
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	2.017	2.626
Wettelijke reserve		
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	2.226.284	1.837.954
Resterende marge na uitkering	76.061	120.818