

10	04/06/2018	BE 0426.184.049	192	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	18163.00057	VOL 1.1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: *COFINIMMO SA*

Rechtsvorm: *Naamloze vennootschap*

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

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

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van *Brussel, franstalige*

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer BE 0426.184.049

DATUM 27 / 04 / 2015 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 EURO (2 decimalen)

goedgekeurd door de algemene vergadering van 09 / 05 / 2018

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2017 tot 31 / 12 / 2017

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2016 tot 31 / 12 / 2016

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

Totaal aantal neergelegde bladen:¹⁵..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.6, 6.7.1, 6.7.2, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.19, 6.20, 8, 9*

Françoise ROELS
Bestuurder

Handtekening
Bestuurder

¹ Facultatieve vermelding.
² Schrapen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

<i>Jean-Edouard CARBONNELLE</i> <i>Avenue de Lothier 50, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder</i> <i>11/05/2016 - 09/05/2018</i>
<i>Françoise ROELS</i> <i>Avenue Prekelinden 156, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/05/2013 - 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>Xavier DENIS</i> <i>Avenue des Camelias 88, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>14/05/2015 - 09/05/2019</i>
<i>Jérôme DESCAMPS</i> <i>Place Joffre 2, 75007 Paris, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>14/05/2015 - 08/02/2018</i>
<i>Kathleen VAN DEN EYNDE</i> <i>Linthoutstraat 5A, 1785 Merchtem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>14/05/2015 - 09/05/2019</i>
<i>Diana MONISSEN</i> <i>Wolkenveld 24, , Nederland</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/06/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Olivier CHAPELLE</i> <i>Avenue de la Sapinière 28, 1180 Ukkel, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/06/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Maurice GAUCHOT</i> <i>Avenue Pierre 1er de Serbie 16, 75015 Paris, Frankrijk</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/06/2016 - 13/05/2020</i>
<i>DELOITTE Reviseurs d'entreprise SC s.f.d 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>14/05/2014 - 13/05/2020</i>

Vertegenwoordigd door:

Rik Neckebroeck
Gateway Building - Aeroport National 1J, 1930 Zaventem, België
Lidmaatschapsnr.: A01529

Inhoudstabel

Balans

Resultatenrekening

Tabel van het kasstroomoverzicht

Staat van de variaties in het eigen vermogen

Detail van de reserves

Bijlage 1 Algemene informatie

Bijlage 2 Belangrijke boekhoudkundige methodes

Bijlage 3 Operationeel risicobeheer

Bijlage 4 Sectorinformatie

Bijlage 5 Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

Bijlage 6 Netto herdecoratiekosten

Bijlage 7 Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen

Bijlage 8 Technische kosten

Bijlage 9 Commerciële kosten

Bijlage 10 Beheerkosten

Bijlage 11 Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa

Bijlage 12 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Bijlage 13 Financiële inkomsten

Bijlage 14 Netto interestkosten

Bijlage 15 Andere financiële kosten

Bijlage 16 Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen

Bijlage 17 Vennootschapsbelastingen

Bijlage 18 Vastgoedbeleggingen

Bijlage 19 Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Bijlage 20 Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa

Bijlage 21 Financiële instrumenten

Bijlage 22 Vorderingen van financiële leasing

Bijlage 23 Kortlopende handelsvorderingen

Bijlage 24 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Bijlage 25 Overlopende rekeningen - Activa

Bijlage 26 Voorzieningen

Bijlage 27 Langlopende financiële schulden

Bijlage 28 Andere langlopende financiële verplichtingen

Bijlage 29 Uitgestelde belastingen

Bijlage 30 Kortlopende financiële schulden

Bijlage 31 Andere kortlopende financiële schulden

Bijlage 32 Handelsschulden en andere kortlopende schulden

Bijlage 33 Overlopende rekeningen - Verplichtingen

Bijlage 34 Rechten en verplichtingen buiten balans

Bijlage 35 Investeringsverbintenissen

Bijlage 36 Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten

Bijlage 37 Betalingen gesteund op aandelen

Bijlage 38 Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

Bijlage 39 Transacties met verbonden partijen

Bijlage 40 Gebeurtenissen na balansdatum

BALANS (x1000 EUR)

		2017	2016
Vaste activa		3.478.828	3.449.573
Immateriële vaste activa	20	820	743
Vastgoedbeleggingen	4,18	2.255.085	2.156.690
Andere materiële vaste activa	20	907	614
Financiële vaste activa	21	1.145.899	1.226.437
Vorderingen van financiële leasing	22	75.333	65.087
Andere langlopende verplichtingen		782	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1	2
Vlottende activa		54.730	61.211
Financiële vlottende activa	21	0	0
Vorderingen van financiële leasing	22	1.551	1.532
Handelsvorderingen	23	15.725	16.159
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24	13.819	14.483
Kas en kasequivalenten		1.615	8.615
Overlopende rekeningen	25	22.020	20.422
Totaal Activa		3.533.558	3.510.784
Eigen vermogen		1.903.159	1.852.935
Kapitaal	ERF	1.144.164	1.127.032
Uitgiftepremies	ERF	600.021	584.012
Reserves	ERF	37.919	45.264
Netto resultaat van het boekjaar	ERF	121.056	96.627
Langlopende verplichtingen		1.084.340	1.023.829
Voorzieningen	29	25.861	16.865
Langlopende financiële schulden		1.007.653	953.144
Kredietinstellingen	30	286.400	255.000
Overig	30	721.253	698.144
Andere langlopende financiële verplichtingen	31	43.646	49.971
Uitgestelde belastingen	32	7.180	3.849
Kortlopende verplichtingen		546.059	634.020
Kortlopende financiële schulden	33	462.115	557.511
Andere kortlopende financiële verplichtingen	34	1.151	3.407
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	62.198	53.336
Overlopende rekeningen	36	20.596	19.766
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		3.533.558	3.510.784

Berekening van de schuldratio (x 1000)

Langlopende financiële schulden		1.007.653	953.144
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten	+	201	152
Kortlopende financiële schulden	+	462.115	557.511
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	62.198	53.336
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totaal schuld	=	1.532.347	1.564.323
Totaal activa		3.533.558	3.510.784
Afdekkingsinstrumenten	-	871	758
Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)		3.532.687	3.510.026
Schuldratio		43,38%	44,57%

RESULTATENREKENING (x1000 EUR)

		2017	2016
A – Netto Resultaat			
Huurinkomsten	5	122.240	127.691
TerugnAMES van overgedragen en verdisconteerde huren	5	12.473	11.265
Met verhuur verbonden kosten	5	-247	-260
Netto huurresultaat		134.466	138.696
Recuperatie van vastgoedkosten	6	126	50
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	17.277	17.186
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	6	-3.635	-1.582
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	-19.930	-18.922
Vastgoedresultaat		128.304	135.428
Technische kosten	8	-3.213	-4.161
Commerciële kosten	9	-763	-1.014
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen		-4.661	-4.038
Beheerkosten vastgoed	10	-13.488	-12.257
Andere vastgoedkosten		-6	-3
Vastgoedkosten		-22.131	-21.473
Operationeel vastgoedresultaat		106.174	113.955
Algemene kosten van de vennootschap	10	-5.781	-7.249
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		100.393	106.706
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		565	1
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa		259	352
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		17.833	-26.568
Ander portefeuilleresultaat		-1.372	-1.185
Portefeullieresultaat		17.285	-27.400
Operationeel resultaat		117.678	79.306
Financiële inkomsten		42.844	30.424
Netto interestkosten		-22.559	-24.957
Andere financiële kosten		-843	-1.180
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen		-12.803	17.599
Financieel resultaat		6.639	21.886
Resultaat vóór belastingen		124.317	101.191
Vennootschapsbelasting		-3.261	-4.564
Netto resultaat		121.056	96.627

B- Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in resultaten-rekeningen

Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen			0
Impact van de in het resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is beëindigd	Res	11.281	5.914
Andere elementen van het globale resultaat		11.281	5.914
C. Globaal resultaat		132.337	102.541

Resultaat per aandeel

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de kernactiviteit/nettoresultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandeelhouders van 103 771 KEUR (2016: 124 027 KEUR)/121 056 KEUR (2016: 96 627 KEUR) en op een aantal van 21 308 702 gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2017 (2016: 20 986 326).

Resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen (x 1000 EUR)

	2017	2016
Netto resultaat van de kernactiviteiten toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	103.771	124.027
Portefeuilleresultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	17.284	-27.400
Netto resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	121.056	96.627
Netto resultaat van de periode	121.056	96.627

Resultaat per aandeel (in €)

Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	21.308.702	20.986.326
Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel	4,87	5,91
Portefeuilleresultaat per aandeel	0,81	-1,31
Netto resultaat per aandeel	5,68	4,60

Dividend per aandeel (in €)

	2017	2016
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	111.654.549	95.092.514
Bruto dividend per gewoon aandeel	5,50	5,50
Netto dividend per gewoon aandeel	3,85	4,02
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders naar aanleiding van de kapitaalverhoging op 12.05.2015	0	10.639.608
Bruto dividend per gewoon aandeel	0	3,54
Netto dividend per gewoon aandeel	0	2,58
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	4.366.629	4.368.208
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	4,46	4,65

Aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 zal voor het boekjaar 2017 een brutodividend voor gewone aandelen van 5,50 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 3,85 EUR) voorgesteld worden, wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 113 438 649,50 EUR. Het aantal gewone aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2017 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 20 625 209. De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 36 175 eigen gewone aandelen die Cofinimmo nog aanhoudt in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en het recht op dividend voor de overige 5 997 eigen aandelen te annuleren.

Aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 zal voor het boekjaar 2017 een brutodividend voor bevoorrechte aandelen van 6,37 EUR per aandeel voorgesteld worden (nettodividend per aandeel van 4,459 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 4 353 850,41 EUR. Het aantal bevoorrechte aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2017 bedraagt 683 493 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

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

Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Aantal						
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	20.345.637	20.344.378	685.553	685.848	21.031.190	21.030.226
Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend	319.684	0		0	319.684	0
Kapitaalverhoging	2.060	295	-2.060	-295	0	0
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen		964			0	964
OP 31.12	20.667.381	20.345.637	683.493	685.553	21.350.874	21.031.190

Eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo (B)						
OP 01.01	44.864	50.114	0		44.864	50.114
Eigen aandelen (verkocht/ aangekocht) netto	-2.692	-5.250			-2.692	-5.250
OP 31.12	42.172	44.864	0	0	42.172	44.864

Aantal aandelen in omloop (AB)						
OP 01.01	20.300.773	20.294.264	685.553	685.848	20.986.326	20.980.112
OP 31.12	20.625.209	20.300.773	683.493	685.553	21.308.702	20.986.326

Aandelencategorieën

Cofinimmo heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:

Gewone aandelen: *de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2017. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels.*

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

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

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

Aandelen in bezit van Cofinimmo: *op 31.12.2017 bezat Cofinimmo 42 172 eigen gewone aandelen (31.12.2016: 44 864).*

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:

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

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

Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1 127 000 000,00 EUR in totaal.

RESULTAATVERWERKING

(x 1000 EUR)	2017	2016
A. Netto resultaat	121.056	96.627
B. Toevoeging/onttrekking reserves	-2.851	19.814
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-20.975	-61.527
Boekjaar	-20.125	-61.527
Vorige boekjaren	-850	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8.378	25.064
Boekjaar	8.357	25.061
Vorige boekjaren	21	3
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	2.292	1.507
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast	2.670	2.414
Boekjaar	2.507	1.478
Vorige boekjaren	163	936
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-8.330	-61.196
Boekjaar	-8.330	-139
Vorige boekjaren	0	-61.057
Toevoeging aan de andere reserves	-199	-231
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	13.313	113.783
C. Vergoeding van het kapitaal	-43.640	-36.320
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014	-43.640	-36.320
Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding	-74.565	-80.121
Dividenden	-74.153	-79.701
Winstdeelnameplan	-412	-420
E. Over te dragen resultaat	171.258	183.406

TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

(x 1000 EUR)	2017	2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	8.615	1
Operationele activiteiten		
Netto resultaat van de periode	121.056	96.627
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	-19.447	-4.686
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-565	-1
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van Financiële activa	-259	-352
Terugneming van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstroom	-17.445	-2.436
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	2.097	-2.059
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	85.437	87.093
Investeringsactiviteiten		
Investeringsactiviteiten in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-912	-898
Verwervingen in vastgoedbeleggingen	-8	-36.279
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	-52.661	-20.311
Verwervingen van dochtervennootschappen ¹	-15.473	-50.677
Verkoop van vastgoedbeleggingen	2.039	8
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	262	352
Vorderingen van financiële leasing	1.506	928
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	-781	10
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-66.028	-106.867
Financieringsactiviteiten		
Kapitaalverhoging	0	103
Aankopen eigen aandelen	233	472
Verkopen eigen aandelen	9	
Coupons betaald aan minderheidsaandeelhouders	-83.183	-110.476
Verhoging van financiële schulden	-13.698	196.148
Vermindering van financiële schulden	50.732	-19.500
Ontvangen financiële opbrengsten	42.839	30.418
Betaalde financiële kosten	-23.392	-24.830
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten – Derivaten ²		-44.000
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Anderen	50	55
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-26.410	28.390
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.615	8.615

¹ Overnames van participaties: Dit bedrag bestaat uit: Kapitaalsverhoging

² Dit bedrag omvat hoofdzakelijk de totale kost van de herstructurering van de afdekking van de interestvoeten in 2016 en 2017.

	Op 01/01/16	Netto resultaat verwerking	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Uitoefening Cofinimmo Aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare réserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/16
Kapitaal	1.126.980			52							1.127.032
Uitgiftepremies	583.961			51							584.012
Reserves	45.576	103.601	-110.498	0	472	-40	5.914	0	239	0	45.264
Reserve van het saldo van deviaties in de reële waarde van het vastgoed	-115.721	-8.855									-124.576
Reserve van degeschatteoverdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-54.918	-861						26			-55.753
Reserve van het saldo van deviaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekingszorg gedefinieerd in IFRS	-9.479	-846					5.914				-4.411
Reserve van het saldo van deviaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekingszorg gedefinieerd in IFRS	-67.836	714									-67.122
Beschikbare reserve	824	0									824
Niet beschikbare reserve	-1.245	219			472	-331					-885
Overgedragen resultaat	293.951	113.230	-110.498			291		-26	239		297.187
Nettoresultaat van het boekjaar	103.601	-103.601								96.627	96.627
Total eigen vermogen	1.860.118	0	-110.498	103	472	-40	5.914	0	239	96.627	1.852.935

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

Bijlage 1 – Algemene informatie

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

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 22.03.2018 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 09.05.2018.

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

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2016.

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.

In 2017 heeft Cofinimmo geen nieuwe norm toegevoegd.

Overigens heeft Cofinimmo ervoor gekozen om de toepassing van de volgende belangrijkste normen en interpretaties, of de amendementen daarop, die vóór de datum van goedkeuring voor het publiceren van de jaarrekeningen zijn uitgegeven, maar die bij de afsluiting nog niet van kracht waren, niet te anticiperen: IFRS15, aangenomen door de EU op 22.09.2016 en IFRS9, aangenomen door de EU op 21.11.2016.

Na analyse van de IFRS15-norm op het niveau van Cofinimmo voorzien wij geen beduidende impact op onze bouw- of herontwikkelingsprojecten. Onze huurcontracten worden ook niet beïnvloed aangezien zij onder het toepassingsgebied van IFRS 16 blijven. Enkel de erkenning van inkomsten uit specifieke onderhoudscontracten zal beïnvloed worden. Niettemin heeft onze analyse geen materiële impact voor Cofinimmo aangetoond.

Vanaf 2018 wordt IAS 39 vervangen door de norm IFRS9, die de classificatie en de evaluatie van de financiële activa en verplichtingen, de waardevermindering van de verliezen op kredieten en de afdekkingsboekhouding zal definiëren. Gezien de activiteiten van Cofinimmo, heeft onze analyse geen beduidende impact blootgelegd bij de inwerkingtreding van deze nieuwe norm.

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

B. Grondslag van opstelling

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

Bepaalde financiële informatie in dit Jaarlijks Financieel Verslag is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit Verslag enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

C. Omzetting van vreemde munten

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

D. Afgeleide financiële instrumenten

Cofinimmo gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten (meer details, zie Bijlage 21).

Afgeleide financiële instrumenten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende balansdata.

De reële waarde van IRS, CAP-opties, FLOOR-opties en andere financiële afgeleide instrumenten is de geschatte waarde die Cofinimmo zou ontvangen of betalen om de positie te sluiten op balansdatum. Hierbij wordt rekening gehouden met de van toepassing zijnde 'spot' en 'forward' rentetarieven, de waarde van de optie en de kredietwaardigheid van de tegenpartijen.

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

De boekhoudkundige verwerking is afhankelijk van de kwalificatie van het afgeleide instrument als afdekkingsinstrument en van het type afdekking. Een afdekkingsinstrument wordt enkel en alleen als dusdanig erkend als aan elk van de volgende voorwaarden voldaan is:

- bij de implementatie van de afdekking is er een formele identificatie en documentatie van de afdekkingsrelatie vereist, alsook de doelstellingen en het afdekkingsbeleid van de vennootschap om de afdekking op te stellen;*
- de afdekkingsrelatie moet werkelijk efficiënt zijn in de compensatie van de variaties in de reële waarde of de kasstromen die toegeschreven kunnen worden aan het afgedekte risico;*
- de efficiëntie van de afdekking moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat;*
- de afdekking wordt continu beoordeeld en wordt als zeer efficiënt aanzien doorheen boekhoudperiodes waarvoor de afdekking was opgesteld.*

I Afdekking van de reële waarde

De winst of het verlies op het afdekkingsinstrument wordt in de resultatenrekeningen geboekt indien dit afgeleide instrument de variaties in de reële waarde van een geboekte vordering, verplichting of van een niet-geboekte verbintenis of van een geïdentificeerd deel van een dergelijke vordering, verplichting of verbintenis dat toewijsbaar is aan een geïdentificeerd risico, afdekt. Het afgedekte element wordt eveneens gewaardeerd aan reële waarde voor het afgedekte risico waarbij elke winst of elk verlies in de resultatenrekeningen wordt geboekt.

II Kasstroomafdekking

Het gedeelte van de winst of het verlies op een instrument dat een afdekking is tegen kasstroomschommelingen, die het gevolg zijn van een geïdentificeerd risico op een actief of passief bestanddeel, een verplichting of van een hoogst waarschijnlijk verwachte transactie, wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Het niet-effectieve deel van de winst of het verlies van het afdekkingsinstrument wordt onmiddellijk in de resultatenrekeningen geboekt.

Wanneer de verplichting of de verwachte transactie nadien leidt tot de boeking van een financieel actief of passief, worden de geassocieerde verliezen of winsten, die initieel in het eigen vermogen geboekt waren, overgeboekt naar de resultatenrekeningen in hetzelfde boekjaar of boekjaren waarin het financieel actief of passief een invloed heeft op de resultatenrekeningen.

Wanneer het afdekkingsinstrument of de afdekkingsrelatie wordt beëindigd (zelfs gedeeltelijk), wordt de gecumuleerde winst of verlies op dat moment in de resultatenrekeningen (eventueel gedeeltelijk) gerecycleerd.

III Terugval op instrumenten aangehouden voor transactiedoeleinden

Tenslotte worden afgeleide financiële instrumenten aangegaan om zich in te dekken tegen de blootstelling aan kasstroomschommelingen, zonder ze boekhoudkundig op te nemen als toewijsbaar aan een bepaald risico. In dit geval wordt de hiervoor beschreven afdekkingsboekhouding niet toegepast en wordt het instrument gekwalificeerd als 'aangehouden voor transactiedoeleinden'. Het wordt aan zijn reële waarde geëvalueerd in de resultatenrekening zonder onderscheid tussen een

effectief gedeelte in verband met het afgedekte risico (dat niet is benoemd) en een niet-effectief gedeelte.

E. Vastgoedbeleggingen

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

Onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepalen om de drie maanden de waardering van de vastgoedportefeuille. Elke winst of verlies die het gevolg is van een wijziging in de reële waarde na de verwerving van een gebouw, wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in punt 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 van 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 18), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

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

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

F. Ontwikkelingsprojecten

Gebouwen die gebouwd, gerenoveerd, ontwikkeld of herontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de rubriek 'Ontwikkelingsprojecten' en gewaardeerd aan hun reële waarde totdat de werken voltooid zijn. Dit betreft woonzorgcentra in aanbouw of in

ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld worden of zullen worden. Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Ontwikkelingsprojecten' naar de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur' of 'Gebouwen beschikbaar voor verkoop' indien ze verkocht zullen worden. De reële waarde van de kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden, vermindert bij nadering van de einddatum van de huurovereenkomst en de begindatum van de werken.

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

G. Eigendom verhuurd voor lange periodes

I Types van langetermijnhuurovereenkomsten

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

- gewone langetermijnhuurovereenkomsten: de verplichtingen van de verhuurder blijven in essentie gelijk aan die in alle andere huurovereenkomsten, bv. verzekeren dat de bezette ruimte gedurende de volledige termijn van de overeenkomst beschikbaar blijft voor de huurder. De verhuurder voldoet aan deze verplichting als hij de onderhoudslasten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere schadegevallen draagt;*

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

II Langetermijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

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

periodieke betaling door de leasingnemer zal door Cofinimmo gedeeltelijk ingebracht worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor Cofinimmo.

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

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

III Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een lange-termijnhuurovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing

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

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

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

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

Waarbij:

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

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

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

H. Andere vaste activa

I Vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

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

III Afschrijving

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

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

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering ('Impairment')

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

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

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

J. Vorderingen van financiële leasing

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

K. Kas en kasequivalenten

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

L. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

III Inkoop van eigen aandelen

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

IV Dividenden

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

M. Interestdragende leningen

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs geboekt, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de aflossingskost en de aflossingswaarde geboekt wordt in de resultatenrekeningen over de periode van de lening op basis van de methode van effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente. Vastrentende leningen worden berekend volgens de methode van de geamortiseerde kostprijs. Indien een vastrentende lening echter wordt ingeruild tegen een lening met vlottende rente d.m.v. een IRS, overeenkomstig de afdekkingsboekhouding van de reële waarde (IAS 39, § 86), zal de variatie in de reële waarde van de IRS in de resultatenrekeningen gecompenseerd worden met de aanpassing van de wijziging in de boekhoudwaarde van de vastrentende lening (zie D I).

De converteerbare lening wordt gewaardeerd in reële waarde op balansdatum.

N. Voordelen voor het personeel

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

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

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

De kost van de voorbije prestaties wordt in het nettoresultaat geboekt tijdens de periode waarin een wijziging van de regeling gebeurt. De netto-interesten worden berekend door de nettoverplichtingen van de prestaties die in het begin van het boekjaar zijn toegezegd te vermenigvuldigen met de actualisatievoet.

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

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

- netto-interesten (lasten);

- herwaarderingen.

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

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

O. Voorzieningen

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

P. Handels-en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

Q. Operationele opbrengsten

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

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

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

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

R. Operationele kosten

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

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

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

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

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

IV Financieel resultaat

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

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

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

S. Belasting op het resultaat

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

T. Uitgestelde belastingen

Een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde van de vastgoedbeleggingen van het Franse filiaal wordt voorzien in de rekeningen.

U. Aandelenopties

Betalingen gebaseerd op aandelen en afgewikkeld in eigenvermogensinstrumenten aan werknemers en de leden van het Directiecomité, worden gewaardeerd aan de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum. Details over de bepaling van de reële waarde van transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen en die afgewikkeld worden in eigenvermogensinstrumenten worden gegeven in Bijlage 40.

V. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

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

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van Cofinimmo wordt berekend op basis van de marktwaarden in het programma Bloomberg¹. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijke schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd. Meer details vindt u in Bijlage 21.

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

III Reële waarde van deelnemingen

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

Bijlage 3 - Operationeel risicobeheer

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

Cofinimmo beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een clausule 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, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,053 % van de totale omzet voor de periode 1996-2017. 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 herverhuuring 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 1 841,4 miljoen EUR¹ tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 1 642,6 miljoen EUR op 31.12.2017, 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 21.

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

Bijlage 4 - Sectorinformatie

RESULTATENREKENINGEN

	Kantoren									
	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Netto huurresultaat	14.244	14.398	32.139	38.729	8.323	8.132	4.775	4.751	7.017	7.281
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	21.575	20.425	24.702	34.204	6.246	5.867	4.246	4.411	7.372	7.592
Beheerkosten vastgoed										
Algemene kosten van de vennootschap										
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	43.057	-7.316	-47.419	-49.190	430	-7.937	151	138	4.183	-792
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen										
Ander portefeuilieresultaat										
Operationeel resultaat	64.632	13.109	-22.717	-14.986	-1.261	1	4.535	5.560	11.555	6.800
Financieel resultaat										
Belastingen										
NETTO RESULTAAT	64.632	13.109	-22.717	-14.986	-1.261	1	4.535	5.560	11.555	6.800

BALANS

Activa										
Vastgoedbeleggingen	544.217	449.564	438.839	474.637	125.677	133.058	67.378	67.283	120.110	114.892
Activa bestemd voor verkoop										
Andere activa										
TOTAAL ACTIVA	544.217	449.564	438.839	474.637	125.677	133.058	67.378	67.283	120.110	114.892
Eigen vermogen en Verplichtingen										
Eigen vermogen										
Verplichtingen										
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RESULTATENREKENINGEN

	Andere		Zorgvastgoed				Niet toegewezen bedragen		Totaal	
			Frankrijk		Belgie					
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Netto huurresultaat	1.814	1.904	6.598	6.475	47.248	45.938	83	83	122.240	127.691
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	1.756	1.879	6.578	6.452	46.706	45.491	481	-108	119.662	126.213
Beheerkosten vastgoed							-13.488	-12.257	-13.488	-12.257
Algemene kosten van de vennootschap				0	-16		-5.781	-7.249	-5.781	-7.249
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	3.036	95	779	9.639	21.994	25.713	259	353	824	353
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen							0	0	17.833	-26.568
Ander portefeuilieresultaat							-1.372	-1.186	-1.372	-1.186
Operationeel resultaat	4.792	1.974	7.357	16.091	68.684	71.204	-19.901	-20.447	117.678	79.306
Financieel resultaat							6.639	21.886	6.639	21.886
Belastingen							-3.261	-4.564	-3.261	-4.564
NETTO RESULTAAT	4.792	1.974	7.357	16.091	68.684	71.204	-16.253	-3.125	121.056	96.627

BALANS

	Activa		Eigen vermogen en Verplichtingen	
	2017	2016	2017	2016
Vastgoedbeleggingen	31.830	29.976	112.920	112.140
Activa bestemd voor verkoop			814.112	775.140
Andere activa				
TOTAAL ACTIVA	31.830	29.976	112.920	112.140
Eigen vermogen			1.903.159	1.852.935
Verplichtingen			1.630.399	1.657.849
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	3.533.558	3.510.784

(*) Het bedrag verschilt van het vorige jaar als gevolg van de overdracht naar een ander deel van de rekeningen.

Bijlage 5 - Huurinkomsten en met huur verbonden kosten (x 1000 EUR)

(x 1000 EUR)	2017	2016
Huurinkomsten	122.240	127.691
Huurinkomsten	126.790	131.836
Potentiële brutohuurinkomst ¹	138.140	141.992
Huurleegstand ²	-11.350	-10.156
Huurkortingen	-4.115	-4.194
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-859	-379
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	424	427
TerugnAMES van overgedragen en verdisconteerde huren	12.473	11.265
Met verhuur verbonden kosten	-247	-260
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	-283	-278
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	35	18
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	1	0
TOTAAL	134.466	138.696

¹ De potentiële brutohuurinkomst stemmen 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 leasings. Enkel de inkomsten uit gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten.

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

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige en wordt hernomen in de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens de proportie vermeld in Bijlage 2. Het betreft een niet-recurrente post,

die immers afhankelijk is van de hypothesen van de deskundige met betrekking tot de vastgoedmarktvoorwaarden.

TOTALE HUURINKOMSTEN

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

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

(x 1000 EUR)	2017	2016
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	122.240	127.691
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	4.471	4.230
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	10.246	300
TOTAAL	136.957	132.221

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

(x 1000 EUR)	2017	2016
Gewone verhuringen	1.325.316	1.303.701
Op minder dan één jaar	126.375	127.914
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	301.930	287.413
Op meer dan vijf jaar	897.011	888.374
Financiële leasings	76.884	66.619
Op minder dan één jaar	1.551	1.532
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	26.336	23.961
Op meer dan vijf jaar	48.997	41.126
TOTAAL	1.402.200	1.370.320

Bijlage 6 - NETTO HERDECORATIEKOSTEN¹

(x 1000 EUR)	2017	2016
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur ²	3.635	1.582
Recuperatie van vastgoedkosten	-126	-50
TOTAAL	3.509	1.532

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 stijging van de kosten op wederinstandstelling, min de kosten op huurschade, is hoofdzakelijk te wijten aan de wederinstandstellingswerken in het kantoorgebouw Bouget 42 na het vertrek van de huurder IBM eind 2016.

Bijlage 7 - Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17.277	17.186
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	199	9
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	17.078	17.177
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19.930	-18.922
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-327	-269
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-19.603	-18.653
TOTAAL	-2.653	-1.736

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

Bijlage 8 - Technische kosten

(x 1000 EUR)	2017	2016
Recurrente technische kosten	2.655	3.305
Herstellingen	2.325	3.144
Verzekeringspremies	330	161
Niet-recurrente technische kosten	558	856
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureaus, ...) ¹	556	763
Schadegevallen	2	93
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-243	-156
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	245	250
TOTAAL	3.213	4.161

¹ Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

Bijlage 9 - Commerciële kosten

(x 1000 EUR)	2017	2016
Makelaarscommissies	430	618
Publiciteit	90	106
Diverse erelonen en andere deskundigen	242	290
TOTAAL	763	1.014

Bijlage 10 - Beheerkosten (x 1000 EUR)

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

Beheerkosten vastgoed

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

Algemene kosten van de vennootschap:

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

	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten		TOTAAL	
(x 1000 EUR)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Kosten van de zetel	1.584	1.703	679	455	2.263	2.158
Erelonen betaald aan derde partijen	1.239	2.855	531	402	1.770	3.257
Recurrente	727	961	312	392	1.039	1.353
Niet-recurrente	512	1.894	219	10	731	1.904
Public relations, communicatie en publiciteit	429	534	185	835	613	1.369
Personeelskosten	9.101	11.699	3.901	4.106	13.002	15.805
Bezoldigingen	6.645	8.934	2.848	3.382	9.493	12.316
Sociale zekerheid	1.511	1.762	648	352	2.159	2.114
Pensioenen en andere uitkeringen	945	1.002	405	372	1.350	1.374
Ontvangen erelonen	0	-4.799	0	0	0	-4.799
Taksen en wettelijke kosten	1.134	193	486	1.451	1.620	1.644
Afschrijvingskosten op kantoomaterieel	0	71	0	0	0	71
TOTAAL	13.488	12.256	5.781	7.249	19.268	19.505

De recurrente en niet-recurrente honoraria van de vastgoeddeskundigen worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen voor 2017 omvatten zowel terugkerende als eenmalige vergoedingen. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

Groepsverzekering

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

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

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

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

(x 1000 EUR)	2017	2016
Emolumenten van de Commissaris	143	223
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	105	125
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	37	98
Andere attesteringsopdrachten	11	28
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	26	70
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris	10	22
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	10	22
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	10	5
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	17
TOTAAL	153	245

Bijlage 11 - Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa

(x 1000 EUR)	2017	2016
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	2.039	8
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-1.474	-7
Reële waarde van de vervreemde activa	-1.511	-7
Herziening van het effect van de reële waarde van geschatte transactiekosten en vergoedingen die voortvloeien uit de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	37	
	565	1
Verkoop van andere niet-financiële activa	259	352
Verkoop van andere niet-financiële activa	259	352
SUBTOTAAL	259	352
TOTAAL	824	353

Bijlage 12 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	91.199	50.172
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-73.366	-76.740
TOTAAL	17.833	-26.568

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de gebouwen wordt voorgesteld in Bijlage 19.

Bijlage 13 - Financiële inkomsten

(x 1000 EUR)	2017	2016
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	4.471	4.230
Ontvangen interesten en dividenden	38.369	26.188
Overige financiële inkomsten	4	7
TOTAAL	42.844	30.424

Bijlage 14 – Netto-interestkosten

(x 1000 EUR)	2017	2016
Nominale interesten op leningen	15.906	18.233
Bilaterale leningen - vlottende rente	2.834	2.541
Handelspapier - vlottende rente	547	917
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	12.102	10.548
Obligaties - vaste rente ¹	12	12
Converteerbare obligaties ²	411	4.214
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	802	686
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.421	4.224
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	3.421	4.224
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	-1.170
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	-1.170
Andere interestkosten ³	2.430	2.984
TOTAAL	22.559	24.957

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,95% (2016 : 2,41%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,32%. Dit percentage kan worden opgesplitst in 0,19 % dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,51% voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs. ⁴

Op 31.12.2017 bezit Cofinimmo geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast, De instrumenten die nog worden gebruikt voor rente-afdekkingsdoeleinden worden niet meer als dusdanig opgenomen, maar eerder als instrumenten aangehouden voor transactiedoelinden (zie Bijlage 2, punt D III).

¹ De stijging van de nominale interesten op de obligaties met vaste rente is te wijten aan de uitgifte van twee obligaties voor 70 miljoen EUR en 55 miljoen EUR in het vierde kwartaal van 2016.

² De daling van de nominale interesten op de converteerbare obligaties komt door het terugkopen in 2016 van de converteerbare obligatie die in 2013 werd uitgegeven, alsook de uitgifte in 2016 van een nieuwe converteerbare obligatie.

³ Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

⁴ De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2017 : 19.807KEUR/2016: 18.865 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 (2017 : 10.119KEUR/2016 : 13.444KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

Bijlage 15 - Andere financiële kosten

(x 1000 EUR)	2017	2016
Bankkosten en andere commissies	288	286
Rente op intercompany vorderingen	545	488
Overige	10	406
TOTAAL	843	1.180

Bijlage 16 - Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-11.444	-7.392
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ¹	-163	-1.478
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	-11.281	-5.914
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	7.055	7.961
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ²	8.330	139
Converteerbare obligaties	-1.275	7.822
Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa	-8.333	61.527
Negatieve variaties in effecten	-23.981	-3.722
Positieve variaties in effecten	15.648	65.250
Overige	-81	-44.498³
TOTAAL	-12.803	17.599

¹ De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 440 KEUR (2016 : 0KEUR) en een kost van 603 KEUR (2016 : 1.478KEUR)

² De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 13.283 KEUR (2016 : 7.843KEUR) en een kost van 4.953 KEUR (2016 : 7.704KEUR)

³ Het bedrag van 44.498 KEUR betreft enerzijds het resultaat van de herstructurering van de rente-afdekkingsinstrumenten (25.043 KEUR) en anderzijds de variatie in de reële waarde (13.622 KEUR) en het resultaat op de terugkoop in 2016 (5.833 KEUR) van de converteerbare obligatie (zie Bijlage 21).

Enkel de variaties in het niet-effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten voor kasstroomafdekking ('cashflow hedge') en de variaties in de reële waarde van de afgeleide instrumenten bestemd voor transacties ('trading') zijn in deze tabel opgenomen. De variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten van kasstroomafdekking worden immers rechtstreeks in ander globaal resultaat geboekt.

Indien de relatie (zelfs gedeeltelijk) tussen de instrumenten voor kasstroomafdekking en het gedekte risico eindigt, wordt de gecumuleerde winst of verlies op deze datum hergebruikt in de resultaten die tot dat ogenblik in het eigen vermogen werden uitgesteld.

De impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen, is het resultaat van in 2015 geannuleerde FLOOR-opties oor 400 miljoen EUR. Deze opties liepen tot eind 2017. Deze operatie zal tot een daling van de interestlasten in de komende jaren leiden. De totale kosten van de herstructurering bedroegen 32 miljoen EUR in 2015.

Bijlage 17 - Vennootschapsbelastingen

(x 1000 EUR)	2017	2016
VENNOOTSCHAPSBELASTING		
Resultaat vóór belastingen	124.317	96.115
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-124.317	-96.115
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	4.184	4.065
Belasting aan het tarief van 33,99 %	1.422	1.382
Overige	1.839	3.182
Totaal	3.261	4.564

Bijlage 18 - Vastgoedbeleggingen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.074.040	2.093.902
Ontwikkelingsprojecten	172.293	53.793
Vaste activa voor eigen gebruik	8.752	8.995
TOTAAL	2.255.085	2.156.690
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2017	2016
Op 01.01	2.093.900	2.038.002
Gekapitaliseerde uitgaven	9.769	7.380
Verwervingen	9.432	51.119
Overdrachten van/naar Ontwikkelingsprojecten	-57.771	10.749
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	0	0
Terugnages vanovergedragen en verdisconteerde huren	12.473	11.265
Stijging/Daling van de reële waarde	6.234	-24.615
Op 31.12	2.074.037	2.093.900
Ontwikkelingsprojecten	2017	2016
Op 01.01	53.792	52.531
Investeringsen	48.905	12.039
Verwervingen	-1	288
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	57.771	-10.749
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-1.474	-7
Terugwinning overgedragen huren	0	0
Stijging/Daling van de reële waarde	13.298	-309
Op 31.12	172.291	53.792
Vaste activa voor eigen gebruik	2017	2016
Op 01.01	8.995	8.624
Investeringsen	-6	552
Stijging/Daling van de reële waarde	-237	-182
Op 31.12	8.752	8.995

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De aftrek van 2,5 % werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2016 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 138,71 miljoen EUR of 6,61 EUR per aandeel.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

(x 1000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Soort activa¹	Niveau 3 (1)	Niveau 3 (1)
Kantoren	1 299 654	1 242 677
Antwerpen	66 900	66 778
Brussel CBD	442 158	414 640
Brussel Gedecentraliseerd	387 448	477 573
Brussel Periferie/Satellieten	125 298	132 688
Andere regio's	120 110	114 892
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	157 741	36 106
Zorgvastgoed	927 032	887 280
België	802 991	762 065
Frankrijk	112 920	112 140
Zorgvastgoed in ontwikkeling	11 121	13 075
Overige	28 399	26 733
Andere	28 399	26 733
Totaal	2 255 085	2 156 690

(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: nie- observeerbare gegevens.

GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODES

Op basis van een multicriteriawerkwijze 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 2017 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 waardebeoordeling, wordt het gebouw aan de verkoopprijs gewaardeerd.

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

Tijdens het jaar 2017 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2017 niets gewijzigd aan de waarderingmethoden voor beleggingsvastgoed.

Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet-observeerbare gegevens (x 1000 EUR)

Reële waarde op 31.12.2016	2.156.690
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	19.295
Verwervingen	9.431
Uitbreidingen/herontwikkelingen	0
Investerings	58.668
Terugname van overgedragen huren	12.473
Verkopen	-1.474
Reële waarde op 31.12.2017	2.255.085

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.

Soort activa	Reële waarde op 31.12.2017	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens (a)	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2017
Kantoren	1 299 654			
Antwerpen	66 900	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	126- 170 (150) €/m ²
			Kapitalisatievoet	7,00% - 8,50% (7,77%)
Brussel CBD	442 158	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	215 - 239 (232) €/m ²
			Kapitalisatievoet	4,00% - 4,00% (4,00%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	6,00% - 6,00% (6,00%)
			Inflatievoet	1,75% - 1,75% (1,75%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	183 - 245 (216) €/m ²
			Kapitalisatievoet	4,50% - 7,25% (5,46%)
Brussel gedecentraliseerd	387 448	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	63 - 194 (155) €/m ²
			Kapitalisatievoet	6,15% - 11,00% (7,61%)
Brussel Periferie / Satellieten	125 298	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	83 - 180 (134) €/m ²
			Kapitalisatievoet	7,75% - 10,00% (8,33%)
Andere regio's	120 110	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	120 - 182 (134) €/m ²
			Kapitalisatievoet	5,75% - 6,30% (6,07%)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	157 741	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	202 - 206 (205) €/m ²
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	4,00% - 5,25 (4,24%)
			Kosten bij voltooiing	(b)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	5,25% - 8,35% (7,77%)
			Inflatievoet	2,00% - 2,00% (2,00%)
Zorgvastgoed	927 032			
België	802 991	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	70 - 199 (146) €/m ²
			Actualisatievoet	6,20% - 6,80% (6,35%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	7,10% - 8,90% (8,25%)
			Inflatievoet	1,75%
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	58 - 246 (141) €/m ²
			Kapitalisatievoet	5,50% - 6,75% (5,87%)
Frankrijk	112 920	Actualisatie van de kasstromen	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	105 -245 (157) €/m ²
			Actualisatievoet	4,75% - 4,75% (4,75%)
			Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	4,65% - 10,71% (5,77%)
			Inflatievoet	0,90% - 1,55% (1,18%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	105 -245 (157) €/m ²
			Kapitalisatievoet	5,65% - 10,56% (7,32%)
Zorgvastgoed in ontwikkeling	11 121	Restwaarde	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	117 - 177 (140) €/m ²
			Kapitalisatievoet	5,50% - 5,50% (5,50%)
			Kosten bij vlotooling	(b)
			Inflatievoet	1,75% - 1,75% (1,75%)
Overig	28 399			
Anderen	28 399	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW)	66 - 123 (114) €/m ²
			Kapitalisatievoet	4,35% - 9,00% (5,95%)
TOTAAL	2 255 085			

(a) De netto huurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 5.

(b) 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 169 129 KEUR. Een daling met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 175 760 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 149 498 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 172 899 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 driemaandelijke basis gewaardeerd aan de hand van waarderingsverslagen die door onafhankelijke en gekwalificeerde deskundigen worden opgesteld.

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

De externe deskundigen bepalen

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

De hypothesen die voor de 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 Nerviërs 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 leaseings 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.

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

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

Hoewel dit niet uitdrukkelijk voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de brutorestwaarde van de overgedragen toekomstige vergoedingen van de gebouwen volgens de Raad van Bestuur van Cofinimmo toe een exacte en getrouwe voorstelling in de geconsolideerde balans te geven van de waarde van de gebouwen op het moment van de overdracht van de huren. Deze brutowaarde van de gebouwen komt overeen met de raming van de gebouwen door de

onafhankelijke deskundige, zoals vereist door Artikel 47, § 1 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

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

Bijlage 19 - 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 1000 EUR)	2017	2016
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	5.990	-25.760
Ontwikkelingsprojecten	12.080	-612
Vaste activa voor eigen gebruik	-237	-196
TOTAAL	17.833	-26.568

Bijlage 20 - Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa

(x 1000 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2017	2016	2017	2016
Op 01.01	743	514	614	363
Verwervingen	386	286	525	336
Informaticasoftware	386	286		
Meubilair en kantoorapparatuur			525	336
Afschrijvingen	-309	-57	-232	-85
Informaticasoftware	-309	-57		
Meubilair en kantoorapparatuur			-232	-85
Uitgebruiknames				
Informaticasoftware				
Meubilair en kantoorapparatuur				
Op 31.12	820	743	907	614

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

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

Bijlage 21 - Financiële instrumenten

A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

31/12/2017	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Opgebouwde rente	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa						
IRS		871			871	Level 2
Handelsvorderingen			783		783	Level 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			75 333		116 039	Level 2
Financiële vlottende activa						
IRS						
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			1 551		2 388	Level 2
Handelsvorderingen			15 116		15 116	Level 2
Kas en kasequivalenten			574		574	
TOTAAL		871	93 356		135 771	

Langlopende financiële schulden						
Obligaties			453 861		453 861	Level 2
Converteerbare obligaties	214 239				214 239	Level 1
Kredietinstelling			230 400		230 400	Level 2
Handelspapier – vlottende rente			56 000		56 000	Level 2
Ontvangen huurwaarborgen			1 054		1 054	Level 2
Andere langlopende financiële verplichtingen						
IRS		43 445			43 445	Level 2
Kortlopende financiële kosten						
Handelspapier – vlottende waarde			411 500		411 500	Level 2
Obligaties				7 612		Level 1
Converteerbare obligaties				121		Level 2
Kredietinstelling			50 604	1 098	50 604	Level 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
IRS		1 151		722	1 151	Level 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			59 374		59 374	Level 2
TOTAAL	214 239	44 595	1 262 793	9 552	1 521 627	

31/12/2016	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Opgebouwde rente	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa						
IRS		758			758	Level 2
Handelsvorderingen			3		3	Level 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			65 087		118 068	Level 2
Financiële vlottende activa					0	
Vlottende vorderingen van financiële leasing			1 532		2 779	Level 2
Kas en kasequivalenten			0		0	Level 2
TOTAAL	0	758	66 622	0	121 608	
Langlopende financiële schulden						
Obligaties			453 690		453 690	Level 2
Converteerbare obligaties	212 963				212 963	Level 1
Kredietinstelling			209 000		209 000	Level 2
Handelspapier – vlottende waarde			46 000		46 000	Level 2
Ontvangen huurwaarborgen			994		994	Level 2
Andere langlopende financiële verplichtingen						
IRS		49 820			49 820	Level 2
Kortlopende financiële schulden						
Handelspapier – vaste rente			386 500	-40	386 500	Level 2
Obligaties			50 000	7 898	50 000	Level 1
Kredietinstelling			121 000	9 280	121 000	Level 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
IRS		3 407		0	3 407	Level 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			47 687		47 687	Level 2
TOTAAL	212 963	53 227	1 314 871	17 138	1 581 062	

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, kunnen worden voorgesteld in drie niveaus (1-3). 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 worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;

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

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

Niveau 1

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

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties

	2017	2016
(x 1000 EUR)	op 01/01	Op 15/09
	212 963	219 321
Restvariatie van de reële waarde die toewijsbaar is aan variaties in het kredietrisico van het instrument die in de loop van het boekjaar zijn geboekt.	4 551	-7 195
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden waardoor in de loop van het boekjaar een marktrisico ontstaat (rentevoet, prijs van de aandelen).	-3 275	837
OP 31.12	214 239	212 963

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 2016) en de erkenning van een nieuwe obligatie (converteerbare obligatie 2021).

Op 31.12.2017 hebben de converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 een reële waarde van 214 238 687 EUR. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag 219 320 616 EUR bedragen.

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 marktcoersen. De reële waarde van 'Handelsvorderingen', 'Handelsschulden', en elke andere schuld aan vlottende rente, ligt dicht in de buurt van hun boekhoudwaarde. Bankschulden hebben voornamelijk de vorm van een roll-overkrediet. De berekening van de reële waarde van de 'Vorderingen van financiële leasing' is

gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten. De berekening van de afgeleide financiële instrumenten is verkregen via het valorisatieprogramma voor afgeleide financiële instrumenten dat beschikbaar is op Bloomberg. Zie Bijlage 22 voor meer details over de berekening van de vorderingen van financiële leasing.

Niveau 3

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

Beheer van het financieel risico

Renterisico

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

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

(x 1000 EUR)	2017	2016
Vlottende rente	687 900	752 500
Vaste rente	734 321	727 963
TOTAAL	1 422 221	1 480 463

In overeenstemming met haar afdekkingsbeleid tegen financiële risico's ('hedging policy') dekt Cofinimmo minstens 70 % van haar totale schuldenportefeuille voor minstens vijf jaar af via schulden met vaste rente en contracten op afgeleide rente-instrumenten om de schuld met vlottende rente af te dekken.

In 2017 heeft Cofinimmo van de lage interestvoeten gebruik gemaakt om een groter deel van haar schuld tegen vlottende rente tot 2025 af te dekken. De afdekkingsperiode van minimaal vijf jaar werd gekozen om het negatieve effect op het nettoresultaat te compenseren dat zou worden veroorzaakt door het tijdsverschil tussen een stijging van de nominale interestvoeten, waarbij de interestkosten verhogen, en een inflatieverhoging waarbij de inkomsten stijgen uit geïndexeerde huurovereenkomsten. Men gaat ervan uit dat een stijging van de reële interestvoeten doorgaans het gevolg is van stijgende inflatie en een algemene heropleving van de economische activiteit, wat resulteert in betere huurvoorwaarden met een mogelijk gunstig effect op het nettoresultaat.

De banken die tegenpartij zijn in deze IRS-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. Cofinimmo waakt er evenwel over dat de periodes en vastleggingsdata van de

afgeleide rentecontracten overeenkomen met de hernieuwingsperiodes en de data voor de rentebepaling van deze leningen.

Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking. Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vaste rente werd afgesloten, is de schuld een dekking van de reële waarde. Volgens de vereisten van IAS 39 is dit valabel als een efficiëntietest wordt uitgevoerd en een document dat de dekking rechtvaardigt, wordt opgesteld. Hoewel alle financiële instrumenten zijn uitgegeven of aangehouden voor de afdekking van risico's op interestvoeten waarbij Cofinimmo geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven als instrumenten aangehouden voor transactiedoeleinden ('trading').

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

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

(x M EUR)	2017		2016	
	Resultatenrekeningen	Eigen Vermogen	Resultatenrekeningen	Eigen Vermogen
+1%	-0,23	0	-2,26	0
-1%	0,15	0	2,20	0

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging met 1% van de rentevoeten zou leiden tot een verlies van 0,23 miljoen EUR en dat een daling van 1% zou leiden tot een winst van 0,15 miljoen EUR. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

Het verschil tussen 2016 en 2017 wordt verklaard door de huidige lage of negatieve basisrentevoeten.

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. Alle financiële tegenpartijen hebben een externe 'investment grade'. Het klantenrisico is gemengd door de diversificatie van de klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurovereenkomst.

Prijrisico

Cofinimmo zou kunnen blootstaan aan het prijrisico dat gelinkt is aan de optie op het Cofinimmo-aandeel voor de converteerbare obligaties. Aangezien deze optie zich op 31.12.2017 gevoelig 'out-of-the-money' bevindt, wordt het risico echter onwaarschijnlijk geacht.

Valutarisico

Cofinimmo heeft een vastgoedtransactie afgesloten waar een wisselkoersrisico aan is verbonden. Om dit potentiële valutarisico af te dekken is Cofinimmo afgeleide instrumenten aangegaan die haar wapenen tegen een ongunstige evolutie van de wisselkoers¹.

¹ Op 15.02.2018 heeft Cofinimmo twee verkoopopties van deze buitenlandse valuta tegen euro geannuleerd (zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 31.12.2017' van dit Verslag.)

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 1000 EUR)	2017	2016
Eén tot twee jaar	115 161	246 518
Twee tot vijf jaar	667 002	581 428
Meer dan vijf jaar	294 956	365 454
TOTAAL	1 077 118	1 193 400

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1000 EUR)	2017	2016
Die vervallen binnen het jaar	0	0
Die vervallen na meer dan een jaar	849 600	950 000

Zekerheidsstelling

De boekwaarde van de verpande financiële activa bedraagt 40 787 858 EUR op 31.12.2017, (2016: 40 239 028 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 37. In de loop van 2017 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

B. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Cofinimmo gebruikt op 31.12.2017 IRS 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.

Cancellable IRS

Een Cancellable IRS is een klassieke IRS die een annuleringsoptie voor de bank bevat vanaf een bepaalde datum. Cofinimmo heeft een Cancellable IRS afgesloten om een vlottende rente om te

zetten in een vaste rente. De verkoop van deze annuleringsoptie laat toe de gegarandeerde vaste rente te doen dalen over de periode die minstens tot de eerste annuleringsdatum loopt .

Aard van de afgeleide financiële wisselkoersinstrumenten

Valutaopties

Een valutaoptie biedt de mogelijkheid om een valuta te (ver)kopen op, of tot op, een bepaalde datum tegen een vooraf vastgelegde koers ('strike'), mits betaling van een premie ('premium').

In 2016 heeft Cofinimmo twee opties afgesloten voor de periode 2016-2018. De te betalen premies voor deze opties zijn pas verschuldigd in 2018.

Op 31.12.2017 is de variatie in de reële waarde van de opties deels opgenomen in de resultatenrekening (-109 827 EUR) en deels in het eigen vermogen (578 074 EUR). Aangezien Cofinimmo het mogelijke afgedekte risico neerwaarts heeft herzien, zijn de kasstroomafdekkingsinstrumenten (« cash flow hedge ») geherkwalificeerd als voor transactiedoeleinden aangehouden instrumenten (« trading »).

Schulden met vlottende rente op 31.12.2017 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (698 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (1 417 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1000 EUR)	2017	2016
Financiële schulden	1 385 835	1 510 655
Converteerbare obligaties	-214 239	-212 963
Obligaties met vaste rente	-453 861	-515 000
Leningen met vaste rente	-50 000	
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen)	-1 164	-884
Leningen met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten	666 570	781 808

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 IRS.

Op 31.12.2017 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 698 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 540 miljoen EUR. In 2017 heeft Cofinimmo haar afdekking van de renterisico's voor de periode 2023-2025 vervolledigd met een notioneel bedrag van 200 miljoen EUR, wat het totale afgedekte bedrag voor deze periode brengt op 400 miljoen EUR.

De herstructurering van de FLOORS in 2015 heeft een totale kost van 32,1 miljoen EUR teweeggebracht. In 2017 werd het saldo van 11,3 miljoen EUR dat in de resultatenrekening dient te

worden opgenomen, geboekt onder de rubriek 'Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2018 tot 2025 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Op 31.12.2017 had Cofinimmo een schuld van 1 386 miljoen EUR.

Afgeleide financiële rente-instrumenten (x 1000 EUR)

Periode gedekt door de IRS	Actief/Forward	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2017	Notioneel 2016
2014-2017	Actief	IRS	0,51%	3M	400 000	400 000
2018	Forward	IRS	0,68%	1M	510 000	510 000
2018-2019	Forward	IRS	1,46%	1M	650 000	650 000
2020	Forward	IRS	0,86%	1M	350 000	350 000
2020	Forward	IRS	2,64%	1M	300 000	300 000
2021	Forward	IRS	1,00%	1M	150 000	150 000
2021-2022	Forward	IRS	1,88%	1M	500 000	500 000
2022	Forward	IRS	1,31%	1M	150 000	150 000
2023	Forward	IRS	0,94%	1M	400 000	200 000
2024	Forward	IRS	1,06%	1M	400 000	200 000
2025	Forward	IRS	1,17%	1M	400 000	200 000

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten.

(x 1000 EUR)	2017	2016
Een tot twee jaar	-21 606	-17 613
Twee tot vijf jaar	-22 503	-29 666
Meer dan vijf jaar	6 553	-5 776
TOTAAL	-37 556	-53 055

Compensatie van financiële activa en verplichtingen (x 1000 EUR)

31/12/2017	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Bruto-bedrag 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 activa				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
IRS	871			871		-
FOREX				0		-
TOTAAL	871			871		-
Financiële verplichtingen						
IRS	44 595		44 595	871		43 724
FOREX	1 010					1 010
TOTAL	45 605		44 595	871		44 734

31/12/2016	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Bruto-bedrag 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 activa				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
IRS	758			758		-
FOREX						-
TOTAAL	758			758		-
Financiële verplichtingen						
IRS	51 749		51 749	758		50 991
FOREX	1 478					1 478
TOTAAL	53 227		51 749	758		52 469

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2017 (x 1000 EUR)

Optie	Periode	Uitoefen- prijs	Vlottende rente	Notioneel 2016	Notioneel 2015	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
Aangehouden voor transactiedoeleinden							
IRS	2014-2017	0,51%	3M	400 000	400 000		

C. 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 31.03.2017, 30.06.2017 en 30.09.2017 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 42,77 %, 45,00 % en 44,43 %, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2017 bedroeg de schuldgraad 43,83 %.

2. Schuldniveaubeleid

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

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

3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

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

4. Beslissing

De Raad van Bestuur van Cofinimmo is dus van oordeel dat de schuldgraad het niveau van 65 % niet zal overschrijden en dat, gezien de economische en vastgoedrends in de segmenten waarin Cofinimmo aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het patrimonium,

het momenteel niet nodig is om naast de maatregelen voorzien in het financieel plan waarvan hiervoor sprake, nog bijkomende maatregelen te nemen.

Bijlage 22 - Vorderingen van financiële leasing

Cofinimmo heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen. Cofinimmo heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,15 % voor 2017 (2016: 6,22 %). Tijdens het boekjaar 2017 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,03 miljoen EUR (2016: 0,06 miljoen EUR).

(x 1000 EUR)	2017	2016
Op minder dan één jaar	3.638	3.685
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	14.531	14.245
Op meer dan vijf jaar	166.956	168.848
Minimale betalingen krachtens verhuring	185.125	186.779
Niet-verworven financiële opbrengsten	-108.241	-120.160
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	76.884	66.619
Langlopende vorderingen van financiële leasing	75.333	65.087
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	26.336	23.961
Op meer dan vijf jaar	48.997	41.126
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	1.551	1.532
Op minder dan één jaar	1.551	1.532

Bijlage 23 - Kortlopende handelsvorderingen

Cofinimmo heeft een terugname van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 72 KEUR (2016: terugname 18 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2017. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

(x 1000 EUR)	2017	2016
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	15.079	11.864
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	646	4.374
Dubieuze vorderingen	339	446
Voorzeningen voor dubieuze vorderingen (-)	-339	-525
TOTAAL	15.725	16.159
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening		
Vervallen in minder dan 60 dagen	645	3.937
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	0	226
Vervallen in meer dan 90 dagen	1	211
TOTAAL	646	4.374
Voorziening voor dubieuze vorderingen		
Op 01.01	525	840
Aanwending	-114	-297
Voorzeningen ten laste van de resultatenrekeningen	-72	0
TerugnAMES in de resultatenrekeningen		-18
Op 31.12	339	525

Bijlage 24 - Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1000 EUR)	2017	2016
Belastingen en BTW	1.127	927
Regionale taksen	2.508	3.122
Onroerende voorheffingen	9.631	9.167
Overige	553	1.267
TOTAAL	13.819	14.483

Bijlage 25 - Overlopende rekeningen – Activa

(x 1000 EUR)	2017	2016
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.225	1.465
Voorafbetaalde vastgoedkosten	16.587	16.044
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	3.208	2.913
TOTAAL	22.020	20.422

Bijlage 26. Voorzieningen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Op 01.01	16.865	17.561
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	3.552	2.039
Aanwendungen	-4.208	-2.400
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-846	-335
Overdracht	10.498	
Op 31.12	25.861	16.865

De voorzieningen (25 861K EUR) 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. In 2017 werd een voorziening van 10 498 EUR, die voorheen werd geboekt op de creditzijde van de rubriek 'Langlopende vorderingen van financiële leasing', heringedeeld onder de passiefzijde van de balans.

. 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 27 - Langlopende financiële schulden

(x 1000 EUR)	2017	2016
Kredietinstellingen	286.400	255.000
Andere	721.253	698.144
Andere leningen	720.111	697.160
Ontvangen huurwaarborgen	1.142	984
TOTAAL	1.007.653	953.144
Vlottende rente	376.400	345.000
Bilaterale leningen	276.400	245.000
Obligaties	100.000	100.000
Vaste rente	631.253	608.144
Obligaties	578.100	576.653
Andere – Vaste of variabele rente	53.153	31.491
TOTAAL	1.007.653	953.144

Looptijd van de langlopende leningen (x 1000 EUR)

1 en 2 jaar	40.012	50.010
Tussen 2 en 5 jaar	692.641	550.444
Na 5 jaar	275.000	352.690
TOTAAL	1.007.653	953.144

Onbenutte kredietfaciliteiten op lange termijn (x 1000 EUR)

Vervalt in het jaar		0
Vervalt in meer dan een jaar	1.049.600	950.000
TOTAAL	1.049.600	950.000

Bijlage 28 - Andere langlopende financiële verplichtingen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Afdekkingsinstrumenten	43.445	49.820
Andere	201	152
TOTAAL	43.646	49.971

Bijlage 29 - Uitgestelde belastingen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Uitgestelde belastingen	7.180	3.849
TOTAAL	7.180	3.849

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

Bijlage 30 - Kortlopende financiële schulden

(x 1000 EUR)	2017	2016
Kredietinstellingen	462.115	557.511
TOTAAL	462.115	557.511

	2017	2016
Vlottende rente	462.104	557.500
Bilaterale (gesyndiceerde) leningen	50.000	121.000
Handelsspapier	411.500	386.500
Bankschulden	604	0
Obligaties	0	50.000
Vaste rente	11	11
Andere – vaste of variabele rente	11	11
TOTAAL	462.115	557.511

Bijlage 31 - Andere kortlopende financiële schulden

(x 1000 EUR)	2017	2016
Afdekkingsinstrumenten	1.151	3.407
TOTAAL	1.151	3.407

Bijlage 32 - Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1000 EUR)	2017	2016
Handelsschulden	20.589	15.849
Andere kortlopende schulden	41.609	37.488
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	30.694	27.759
Belastingen	28.166	25.607
Sociale lasten	907	759
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1.621	1.392
Overige	10.915	9.729
Dividendcoupons	216	66
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	7.879	7.899
Diversen	2.820	1.764
TOTAAL	62.198	53.336

Bijlage 33 - Overlopende rekeningen – Verplichtingen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	10.271	9.241
Opgelopen niet-ervallen interesten en andere kosten	10.324	10.525
Overige	0	0
TOTAAL	20.596	19.766

Bijlage 34 - Rechten en verplichtingen buiten balans

De aandelen van de vennootschap Belliard III-IV Properties NV die Cofinimmo bezit, vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden.

In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypotheek en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig Artikel 41 van de Wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.

In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Maire 19 en Kolonel Bourg 124, Belliard I-II evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bolivar Properties NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.

In het kader van de verlenging van het erfpachtrecht inzake de lopende overeenkomsten met de Regie der Gebouwen op de gebouwen Egmont I en Egmont II, werden de aandelen van de vennootschap Bolivar Properties NV in pand gegeven aan de bank onder bepaalde 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 heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.

Cofinimmo heeft de erfpachter een voorkeursrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel.

In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.

In het algemeen geniet Cofinimmo verplichtingswaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van vastgoedvennootschappen die zij verwerft.

Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van alle aandelen van deze vennootschap die de site Solvay Sports te Brussel bezit. Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuwe sport- en recreatieclub die zal worden uitgebaat door de Aspria Groep.

In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen zes maanden huur bedraagt (ofwel in contanten, ofwel in bankgarantie)

Cofinimmo geniet een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 8 van de Statuten).

Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in contanten uit te voeren of een combinatie van deze twee mogelijkheden.

In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen.

Bijlage 35 - Investeringsverbintenissen

Cofinimmo heeft in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen of uitbreidingen investeringsverbintenissen voor 24 006 KEUR (31.12.2016: 24 415 KEUR) met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

Bijlage 36 - Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten

Waardering van de deelnemingen

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

Roll forward van de waarden van de verschillende belangen

Participaties	Waarde op 31/12/2016	+/- waardemutaties 2017	Waarde op 31/12/2017
Leopold Square	6.841.530	3.912.510	10.754.040
Belliard III - IV	-7.753	84.200	76.447
Bolivar	2.324.404	84.837	2.409.241
Pubstone Groupe	112.153.398	-2.135.265	110.018.133
Cofinimmo Services	1.989.876	-149.478	1.840.397
Cofinimmo Luxembourg	676.682	59.389	736.071
Cofinimmo France	139.082.008	-7.691.130	131.390.878
Superstone	81.246.027	17.624.942	98.870.969
FPR Leuze	5.764.410	-545.011	5.219.399
Cofinimur	82.074.815	-11.121.985	70.952.830
Cofinea	6.398.021	891.961	7.289.982
Rheastone	54.500.790	1.058.616	55.559.406
Wellnesstone	10.387.020	6.337.671	16.724.691
Gestone	-856.703	325.072	-531.631
Gestone II		-1.792.070	-1.792.070
Bestone		171.415	171.415
Prime Bel Rue de la loi	12.111.689	-254.038	11.857.650
Trias Bel Leopold 2	4.811.025	-4.811.025	0
Trias Bel Souverain	4.876.788	254.773	5.131.561
	524.374.027	2.305.383	526.679.411

Bijlage 37. Betalingen gesteund op aandelen

Aandelenoptieplan

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

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs (per aandeel) van het toekenningsjaar betalen, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende 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
Uitgeoefend				-770	-1 428	-3 319	-3 770	-4 895	-880	-625	-2 300
Op 31.12	5 225	5 925	3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	1 625	3 725	4 625	3 350
Uitoefenbaar op 31.12			3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	1 625	3 725	4 625	3 350
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 1000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo 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 38 - Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

	2017	2016
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	123	122
Werknemers	119	118
Directieleden	4	4
Voltijdse equivalenten	115	117

Bijlage 39 - Transacties met verbonden partijen

1/ Transacties met leden van de Raad van Bestuur

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekening, bedragen 2 177 005 EUR waarvan 571 261EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling. De Bestuurders genieten het winstdeelnamenplan, dat enkel voor de werknemers van Cofinimmo is opgezet, niet.

2/ Transacties tussen verwante entiteiten

Balans	2017	2016
Vastgoedbeleggingen	3.431	3.243
Langlopende financiële activa	618.348	701.305
Vorderingen	1.675	4.432
Overlopende posten	1.150	1.218
Langlopende leningen	-52.011	-30.507
Handelsschulden		0
Overlopende passiva		0
	572.593	679.691
P&L	2017	2016
Huur	242	203
Bedrijfsresultaat	4.216	4.045
Interesten	13.998	15.073
Beheervergoedingen	4.037	4.484
	22.492	23.805

Lijst van de verbonden partijen

Leopold Square SA
Belliard III-IV SA
Bestone
Bolivar Properties SA
Pubstone Group SA
Gestone
Gestone II
Cofinimmo Services SA
Cofinimmo Luxembourg SA
Kaiserstone
WellnesStone SA
FPR Leuze SA
Rheastone NV
Pubstone SA
Pubstone Properties BV
Superstone NV
Aspria Uhlenhorst
Aspria Maschsee
Prime Bel Loi
Trias Bel Souverain
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
Chamtou SCI
Privatel Investissement SCI
CIS -Succursale
Cofinimur I SA

Bijlage 40 - Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2017 kunnen hebben.

Uitbreiding van het handelspapierprogramma

In januari 2018 heeft Cofinimmo haar handelspapierprogramma uitgebreid van 500 miljoen EUR naar 650 miljoen EUR.

Verlenging van een erfpacht van 99 jaar op de kantoorgebouwen Egmont I en II

Op 13.02.2018 hebben Cofinimmo en de vennootschap naar Luxemburgs recht EGMONT LUXEMBURG SARL een onderhandse overeenkomst afgesloten. Deze laatste zal een recht van erfpacht van 99 jaar krijgen op de kantoorgebouwen Egmont I en II. Als tegenprestatie zal de erfpachter aan Cofinimmo een pacht van 369,54 miljoen EUR betalen bij het verlijden van de akte. De vennootschap EGMONT LUXEMBURG SARL is een investeringsvehikel dat werd opgericht door een Zuid-Koreaanse financiële instelling.

Ter herinnering: De kantoorgebouwen Egmont I (36 616 m²) en Egmont II (16 262 m²), gesitueerd in het centrum van Brussel (Central Business District), werden respectievelijk gebouwd in 1997 en 2006 om er de FOD Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingsamenwerking te huisvesten. Cofinimmo heeft het gebouw Egmont I in 2004 verworven en heeft het pand Egmont II in 2005-2006 gebouwd, voor een totaalbedrag van 225,8 miljoen EUR. Zij heeft voor het hele kantorencomplex een huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen ondertekend die loopt tot 31.05.2031. In 2009 heeft zij 96% van de toekomstige huurinkomsten van de Regie overgedragen aan BNP Paribas Fortis (de toenmalige Fortis Bank).

Cofinimmo heeft op 13.02.2018 de toekomstige huurinkomsten van de Regie, die in 2009 aan BNP Paribas Fortis werden overgedragen, teruggekocht. Vervolgens heeft zij een overeenkomst gesloten met EGMONT LUXEMBURG SARL voor de verlening van een erfpachtrecht van 99 jaar op de gebouwen Egmont I en II. Op het moment van het verlijden van de erfpachtakte zal Cofinimmo een eerste pacht ontvangen van 369,54 miljoen EUR. Dit is hoger dan de reële waarde van de beide activa op de balans van Cofinimmo op 31.12.2017, verhoogd met de terugkoop prijs van de huurvorderingen. De erfpachter is ook een jaarlijkse vergoeding van 20 000 EUR verschuldigd aan Cofinimmo gedurende de hele looptijd van de erfpacht. Cofinimmo zal het tréfonds van de gebouwen op de actiefzijde van haar balans behouden.

Onder voorbehoud van het akkoord van Zuid-Koreaanse administratieve instanties inzake de overdracht van de fondsen, zou het verlijden van de erfpachtakte en de betaling van de pacht eind maart 2018 moeten plaatsvinden. Is dit niet het geval, dan krijgt Cofinimmo een aanzienlijke vergoeding.

Door deze transactie zal Cofinimmo niet enkel het huurleegstandrisico bij een beëindiging van de huurovereenkomst kunnen verminderen, maar zal zij ook haar doel naderen om het aandeel zorgvastgoed in haar globale portefeuille te doen stijgen met 50% tegen eind 2019. Rekening houdend met deze transactie en behoudens belangrijke gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo een

nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 6,56 EUR/aandeel, een courante cashflow van 5,97 EUR/aandeel en een brutodividend van 5,50 EUR/gewoon aandeel voor het boekjaar 2018.

Annulering van twee verkoopopties van een buitenlandse munt in euro

Op 15.02.2018 heeft Cofinimmo twee verkoopopties van een buitenlandse munt in euro, die zij in 2016 was aangegaan, geannuleerd. Cofinimmo wenste gebruik te maken van de huidige marktomstandigheden om ze aan gunstige voorwaarden te annuleren. Aangezien de hieraan verbonden premies reeds grotendeels waren ten laste genomen tijdens de boekjaren 2016 en 2017, zullen deze annuleringen een winst opleveren in de resultatenrekeningen voor het jaar 2018.

Afsluiting van een nieuwe kredietlijn

In februari 2018 heeft Cofinimmo een nieuwe kredietlijn afgesloten voor een bedrag van 120 miljoen EUR en met een looptijd van acht jaar.

Dividend

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 voorgestelde dividendbedrag is 113 438 649,50 EUR voor de gewone aandelen en 4 353 850,41 EUR voor de bevoorrechte aandelen.

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

(x 1000 EUR)	2017	2016
Netto resultaat	121.056	96.627
Afschrijvingen (+)	540	419
Waardeverminderingen (+)	-36	-18
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-12.473	-11.265
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	-6.892	-6.483
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-824	-353
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-6.792	-33.439
Gecorrigeerd resultaat (A)	94.579	45.487
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	824	353
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-885	-441
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)	0	
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	-61	-88
TOTAAL (A+B) x 80 %	75.615	36.320
Vermindering van de schuld (-)	-31.975	0
Uitkeringsplicht	43.640	36.320

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het wetboek van vennootschappen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Totaal balans	3.533.561	3.510.784
Voorzieningen	-25.861	-16.865
Schulden	-1.604.538	-1.640.984
Netto-actief	1.903.162	1.852.935
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-118.205	-116.441
Nettoactief na uitkering	1.784.957	1.736.494
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.144.164	1.127.032
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	600.021	584.012
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-59.514	-57.259
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2.363	-6.826
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2.404	-5.927
Reserve voor eigen aandelen		
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	2.816	3.418
Wettelijke reserve		
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1.692.253	1.644.451
Resterende marge na uitkering	92.704	92.042

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN - ANALYTISCH SCHEMA

(x 1 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
A. NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten ↓	203 862	202 930
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	12 473	11 265
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen ↓	-1 432	-503
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie ↓	-2 113	-1 481
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoeding voor huurschade ↓	-2 847	-1 552
Vastgoedresultaat	209 943	210 659
Technische kosten	-5 396	-5 901
Commerciële kosten	-1 583	-1 508
Huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-5 128	-4 469
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	197 836	198 781
Algemene kosten van de vennootschap	-25 789	-26 702
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	172 047	172 079
Financiële inkomsten	5 594	5 207
Netto-interestkosten	-29 926	-32 309
Andere financiële kosten	-626	-848
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	466	466
Belastingen	-3 865	-5 906
Nettoresultaat van de kernactiviteiten ↓	143 690	138 689
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-4 600	-4 429
Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep ↓	139 090	134 260
B. RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	13 040	12 126
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten ↓	-11 362	-50 412
Resultaat op financiële instrumenten ↓ ↓	1 678	-38 286
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-615	-564
Resultaat op financiële instrumenten - aandeel Groep ↓	1 063	-38 850
C. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 443	2 691
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 261	11 626
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van aanverwante vennootschappen en joint ventures	739	235
Ander resultaat op de portefeuille	-15 890	-12 720
Resultaat op de portefeuille ↓ ↓	-3 447	1 832
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	656	151
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ↓	-2 791	1 983
D. NETTORESULTAAT		
Nettoresultaat	141 921	102 235
Minderheidsbelangen	-4 559	-4 842
Nettoresultaat - aandeel Groep	137 362	97 393

AANTAL AANDELEN

	31.12.2017	31.12.2016
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	20 667 381	20 345 637
Aantal gewone aandelen in omloop	20 625 209	20 300 773
Aantal gewone aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	20 625 209	20 300 773
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	683 493	685 553
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	683 493	685 553
Aantal bevoorrechte aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	683 493	685 553
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	21 350 874	21 031 190
Totaal aantal aandelen in omloop	21 308 702	20 986 326
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	21 308 702	20 986 326

RESULTAAT PER AANDEEL¹ - AANDEEL GROEP

(in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Nettoresultaat van de kernactiviteiten ↓	6,53	6,40
Resultaat op financiële instrumenten ↓	0,05	-1,85
Resultaat op de portefeuille ↓	-0,13	0,09
Nettoresultaat ↓	6,45	4,64

¹ Gewone en bevoorrechte aandelen.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN - ANALYTISCH SCHEMA

De **nettohuurinkomsten** bedragen 203,9 miljoen EUR op 31.12.2017, tegenover 202,9 miljoen EUR op 31.12.2016 (+0,5 %). Dankzij de investeringen in zorgvastgoed in Duitsland en Nederland en nieuwe verhuringen van kantoorruimten kon het inkomstenverlies als gevolg van het vertrek van IBM uit het gebouw Bourget 42 eind 2016 en het vertrek van Axa Belgium uit de site Vorst 23-25 in augustus 2017 grotendeels gecompenseerd worden. Bij ongewijzigde samenstelling \uparrow daalden de brutohuurinkomsten licht tussen 31.12.2016 en 31.12.2017 (-0,1 %), met name door bovenvermelde vertrek van de huurder IBM uit Bourget 42 eind 2016.

De **directe operationele** kosten stegen van 15,4 miljoen EUR naar 18,5 miljoen EUR tussen 31.12.2016 en 31.12.2017 (+20,1 %):

- \blacktriangledown De **niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen** stegen met 0,9 miljoen EUR. Deze stijging is het gevolg van de uitbreiding van de Nederlandse portefeuille en de inrichting van twee Lounges® in Brusselse kantoorgebouwen waarvoor bepaalde belastingen niet worden gehefactureerd;
- \blacktriangledown De **niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie** stegen met 0,6 miljoen EUR door het einde van de uitbating en de start van de herontwikkeling van de kantoorgebouwen Vorst 23-25 en Quartz (voorheen Kunst 19H), hoewel zij deels zijn gecompenseerd door de recuperatie van belastingen op het kantoorgebouw Belliard 40;
- \blacktriangledown De **kosten voor wederin staatstelling, min de vergoeding voor huurschade** stegen met 1,3 miljoen EUR, voornamelijk door de wederin staatstellingswerken in het gebouw Bourget 42 na het vertrek van de huurder IBM eind 2016;
- \blacktriangledown De stijging met 0,7 miljoen EUR van de **huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen** is ook te wijten aan het vertrek van IBM uit Bourget 42, maar ook door de verwerving in 2016 van vijf kantoorgebouwen waarbij bepaalde oppervlakten leeg stonden en de voltooiing van de renovatiewerken van het kantoorgebouw Vorst 24.

De **onrechtstreekse operationele kosten**, m.a.w. de algemene kosten van de vennootschap, daalden met 0,9 miljoen EUR tussen 31.12.2016 en 31.12.2017 (-3,4 %). Een aantal niet-recurrente kosten (uitgaven en voorzieningen in het kader van de studie van diverse investeringsdossiers) hadden een impact op de resultaten van 2016.

De **netto-interestkosten** bedragen -29,9 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met -32,3 miljoen EUR op 31.12.2016 (-7,4 %). De gemiddelde schuldgraad is gestegen van 1.341 miljoen EUR in 2016 naar 1.535 miljoen EUR in 2017. Daarentegen is de gemiddelde schuldenlast gedaald van 2,4 % naar 1,9 % tussen beide data.

De **belastingen** daalden met 2,0 miljoen EUR tussen 31.12.2016 en 31.12.2017, ingevolge de boeking in 2016 van voorzieningen voor diverse fiscale risico's.

Het **nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep** bedraagt 139,1 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met 134,3 miljoen EUR op 31.12.2016 (+3,6 %). Per aandeel komt dit overeen met 6,53 EUR op 31.12.2017 en 6,40 EUR op 31.12.2016.

Wat het resultaat op financiële instrumenten betreft, komt de rubriek '**Herstructureringskosten van de financiële instrumenten**' uit op -11,4 miljoen EUR op 31.12.2017, met -50,4 miljoen EUR op 31.12.2016. Deze rubriek bevat de in het resultaat opgenomen renteaafdekkingsinstrumenten waarvoor de risicoafdekking eindigde. In 2016 waren ook de kosten van 44,5 miljoen EUR voor de herstructurering van de Interest Rate Swaps opgenomen.

In het resultaat op de portefeuille bedragen de **variëaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** 10,3 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met 11,6 miljoen EUR op 31.12.2016. De waardeverhoging van de zorgactiva en de positieve herwaardering van het kantoorgebouw Belliard 40 in renovatie (bijna 60 % voorverhuurd) compenseerden ruimschoots de waardevermindering van enkele andere kantoorgebouwen. Bij een ongewijzigde samenstelling is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen licht gestegen ten opzichte van 31.12.2016 (+0,3 %). De rubriek '**Ander resultaat op de portefeuille**' bedraagt -15,9 miljoen EUR op 31.12.2017. Dit is het gevolg van een 'impairment' op de goodwill van de Belgische dochtervennootschap Pubstone NV (eigenaar van de portefeuille van Belgische cafés/restaurants), de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV, eigenaar van de portefeuille van Nederlandse cafés/restaurants) en de Franse dochtervennootschap CIS SA (eigenaar van zorgactiva in Frankrijk).

Het **nettoresultaat - aandeel Groep** bedraagt 137,4 miljoen EUR op 31.12.2017, tegenover 97,4 miljoen EUR op 31.12.2016 (+41,1 %). Per aandeel komt dit overeen met 6,45 EUR op 31.12.2017 en 4,64 EUR op 31.12.2016.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(x 1 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Vaste activa	3 689 016	3 547 181
Goodwill	85 156	99 256
Immateriële vaste activa	826	751
Vastgoedbeleggingen	3 506 981	3 363 636
Andere materiële vaste activa	926	635
Financiële vaste activa	871	758
Vorderingen van financiële leasing	85 148	75 718
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1 370	29
Uitgestelde belastingen	448	
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	7 290	6 398
Vlottende activa	93 566	114 101
Activa bestemd voor verkoop	800	2 695
Vorderingen van financiële leasing	1 826	1 795
Handelsvorderingen	23 698	25 642
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19 917	20 446
Kas en kasequivalenten	22 532	41 271
Overlopende rekeningen	24 793	22 252
TOTAAL ACTIVA	3 782 582	3 661 282
Eigen vermogen	1 986 440	1 919 459
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 903 160	1 852 923
Kapitaal	1 141 904	1 124 628
Uitgiftepremies	520 655	504 544
Reserves	103 239	126 358
Nettoresultaat van het boekjaar	137 362	97 393
Minderheidsbelangen	83 280	66 536
Verplichtingen	1 796 142	1 741 823
Langlopende verplichtingen	1 222 857	1 074 668
Voorzieningen	25 886	16 890
Langlopende financiële schulden	1 112 890	970 604
Andere langlopende financiële verplichtingen	43 729	49 971
Uitgestelde belastingen	40 352	37 203
Kortlopende verplichtingen	573 285	667 155
Kortlopende financiële schulden	462 810	558 167
Andere kortlopende financiële verplichtingen	4 544	12 949
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	81 362	72 280
Overlopende rekeningen	24 569	23 759
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 782 582	3 661 282

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt 3 654,4 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met 3 505,0 miljoen EUR op 31.12.2016. De **reële waarde**, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2017 bedroeg de reële waarde 3 507,8 miljoen EUR, in vergelijking met 3 366,3 miljoen EUR op 31.12.2016.

De rubriek **'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures'** heeft betrekking op de belangen van 51 % van Cofinimmo in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk). De rubriek **'Minderheidsbelangen'** omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) en de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Aspria Maschsee BV, Aspria Uhlenhorst BV, Pubstone NV, Pubstone Group NV, Pubstone Properties BV en Rheastone NV. De stijging van 16,7 miljoen EUR in deze rubriek tussen 31.12.2016 en 31.12.2017 is voornamelijk te wijten aan een aligering van de waarderingsmethode van de OTA met de andere minderheidsbelangen van de Groep. Tot 2016 werd de reële waarde van de OTA geraamd tegen de historische waarde. In 2017 werd dit standpunt herzien: de reële waarde van de OTA wordt voortaan geraamd tegen de marktwaarde. Cofinimmo heeft vanaf eind januari 2019 een aankoopoptie op deze OTA tegen hun marktwaarde.

INTRINSIEKE WAARDE VAN HET AANDEEL²

(in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Intrinsieke waarde van het aandeel		
Geherwaardeerd netto-actief ↓ per aandeel in reële waarde ↓ na uitkering van het dividend van het boekjaar 2016	89,31	82,73
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ↓ na uitkering van het dividend van het boekjaar 2016	93,65	86,81
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel		
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde na uitkering van het dividend van het boekjaar 2016	89,16	82,56
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde na uitkering van het dividend van het boekjaar 2016	93,49	86,63

TOELICHTING BIJ DE INTRINSIEKE WAARDE VAN HET AANDEEL

In overeenstemming met de toepasbare IAS/IFRS **↓**-normen, werden de in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA **↓**), en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet in rekening gebracht van het geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2017 en 31.12.2016 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. Daarentegen werden 36 175 eigen aandelen van het SOP in rekening gebracht van bovenstaande indicator op 31.12.2017 (41 965 op 31.12.2016) aangezien zij een verwaterende impact hebben.

¹ De activa bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.

² Gewone en bevoorrechte aandelen.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE KWARTAALREKENINGEN¹

GBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT PER KWARTAAL (RESULTATENREKENINGEN)

(x 1 000 EUR)	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	2017
A. NETTORESULTAAT					
Huurprijzen	52 900	52 986	51 688	51 130	208 704
Huurkortingen	-937	-971	-1 052	-1 292	-4 253
Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)	-121	-244	-256	-309	-930
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	413	56	0	53	522
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	3 118	3 118	3 118	3 118	12 473
Met verhuur verbonden kosten	0	125	0	-306	-181
Nettohuurresultaat	55 374	55 071	53 497	52 394	216 335
Recuperatie van vastgoedkosten	1 642	15	62	6	1 725
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	28 937	4 559	5 185	5 073	43 753
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandhouding op het einde van de huurovereenkomst	-614	-774	-1 402	-1 783	-4 572
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-32 197	-4 682	-5 333	-5 087	-47 298
Vastgoedresultaat	53 142	54 189	52 009	50 603	209 943
Technische kosten	-1 498	-1 358	-2 276	-264	-5 396
Commerciële kosten	-411	-395	-450	-328	-1 583
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-3 183	-912	-563	-470	-5 128
Beheerkosten vastgoed	-5 369	-4 208	-4 064	-4 412	-18 052
Vastgoedkosten	-10 462	-6 872	-7 352	-5 474	-30 159
Operationeel vastgoedresultaat	42 681	47 317	44 657	45 129	179 784
Algemene kosten van de vennootschap	-2 301	-1 803	-1 742	-1 891	-7 737
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	40 380	45 514	42 916	43 238	172 047
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	382	40	292	729	1 443
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	544	-8 414	-2 149	20 280	10 261
Ander resultaat op de portefeuille	65	-3 450	147	-12 584	-15 822
Operationeel resultaat	41 371	33 690	41 205	51 664	167 929
Financiële inkomsten	1 323	1 381	1 427	1 463	5 594
Netto-interestkosten	-7 461	-7 515	-7 576	-7 374	-29 926
Andere financiële kosten	-279	-128	-49	-170	-626
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	6 185	1 031	-3 069	-2 468	1 678
Financieel resultaat	-233	-5 231	-9 268	-8 549	-23 280
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	137	100	637	332	1 205

¹ De Groep heeft geen kwartaalinformatie vrijgegeven tussen 31.12.2017 en de afsluitingsdatum van dit Verslag. De halfjaar- en jaarresultaten zijn onderworpen aan een controle door de Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren.

Resultaat vóór belastingen	41 275	28 559	32 573	43 447	145 854
Vennootschapsbelasting	-2 704	801	-420	-1 540	-3 864
Exit taks	-39	-38	-93	100	-69
Belastingen	-2 743	763	-513	-1 440	-3 933
Nettoresultaat	38 532	29 322	32 060	42 007	141 921
Minderheidsbelangen	-1 332	-1 353	-1 346	-528	-4 559
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	37 200	27 969	30 714	41 479	137 362
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN - AANDEEL GROEP	30 309	38 980	35 257	34 544	139 090
RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN - AANDEEL GROEP	5 978	936	-3 222	-2 628	1 063
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP	912	-11 946	-1 321	9 564	-2 791
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN RESULTATENREKENINGEN					
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen	21	18	18	599	656
Impact van de in het resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	2 820	2 820	2 820	2 820	11 281
Andere elementen van het globaal resultaat	2 841	2 838	2 838	3 419	11 937
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	2 841	2 838	2 838	3 419	11 937
C. GLOBAAL RESULTAAT					
Globaal resultaat	41 373	32 161	34 899	45 426	153 858
Minderheidsbelangen	-1 332	-1 353	-1 346	-528	-4 559
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	40 041	30 807	33 553	44 898	149 299

GECONSOLIDEERD RESULTAAT PER KWARTAAL (BALANS)

(x 1 000 EUR)	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Vaste activa	3 576 370	3 619 375	3 647 899	3 689 016
Goodwill	99 256	99 256	99 256	85 156
Immateriële vaste activa	704	700	622	826
Vastgoedbeleggingen	3 382 294	3 422 510	3 452 646	3 506 981
Andere materiële vaste activa	801	916	1 174	926
Financiële vaste activa	857	2 314	288	871
Vorderingen van financiële leasing	85 865	85 940	85 416	85 148
Handelsvorderingen en andere vaste activa	37	1 064	1 560	1 370
Uitgestelde belastingen				448
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	6 556	6 675	6 937	7 290
Vlottende activa	99 088	104 195	108 575	93 566
Activa bestemd voor verkoop	2 550	2 550	2 550	800
Vorderingen van financiële leasing	2 150	1 796	1 814	1 826
Handelsvorderingen	20 075	28 996	23 371	23 698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8 414	10 832	14 031	19 917
Kas en kasequivalenten	28 532	25 949	34 874	22 532
Overlopende rekeningen	37 367	34 072	31 935	24 793
TOTAAL ACTIVA	3 675 458	3 723 570	3 756 474	3 782 582
Eigen vermogen	1 960 822	1 907 303	1 941 070	1 986 440
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 892 997	1 840 201	1 873 667	1 903 160
Kapitaal	1 124 628	1 141 893	1 141 904	1 141 904
Uitgiftepremies	504 544	520 626	520 655	520 655
Reserves	226 625	112 513	115 225	103 239
Nettoresultaat van het boekjaar	37 200	65 169	95 883	137 362
Minderheidsbelangen	67 825	67 102	67 403	83 280
Verplichtingen	1 714 636	1 816 267	1 815 404	1 796 142
Langlopende verplichtingen	1 033 006	1 158 982	1 096 405	1 222 857
Voorzieningen	27 342	26 778	27 145	25 886
Langlopende financiële schulden	921 030	1 047 911	983 198	1 112 890
Andere langlopende financiële verplichtingen	47 302	42 824	45 621	43 729
Uitgestelde belastingen	37 332	41 469	40 441	40 352
Kortlopende verplichtingen	681 630	657 285	718 999	573 285
Kortlopende financiële schulden	563 109	529 058	594 196	462 810
Andere kortlopende financiële verplichtingen	10 088	8 366	6 007	4 544
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	87 232	97 130	90 333	81 362
Overlopende rekeningen	21 201	22 731	28 463	24 569
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 675 458	3 723 570	3 756 474	3 782 582

STATUTAIRE RESULTAATSBESTEMMING

Onze Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 09.05.2018 voorstellen om de jaarrekeningen per 31.12.2017 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel hierna en de volgende dividenden uit te keren:

- 5,50 EUR bruto, i.e. 3,85 EUR netto per gewoon aandeel;
- 6,37 EUR bruto, i.e. 4,459 EUR netto per bevoorrecht aandeel.

De data en de modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld in de agenda van de aandeelhouder (➤ **zie bladzijde 139**).

De ingehouden roerende voorheffing ➤ bedraagt 30 %.

Op 31.12.2017 bezat de Cofinimmo Groep 42 172 gewone aandelen in eigen beheer. Onze Raad van Bestuur stelt voor het recht op dividend voor het boekjaar 2017 van 36 175 eigen gewone aandelen op te schorten in het kader van het aandelenoptieplan en het recht op dividend van de 5 997 resterende eigen aandelen te annuleren.

De vergoeding van het kapitaal is gebaseerd op het aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop op 31.12.2017. De eventuele conversies van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen tijdens de conversieperiode gaande van 22.03.2018 tot 31.03.2018, de conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen, evenals de verkoop van gewone aandelen in het bezit van de Groep, kunnen de vergoeding van het kapitaal nog wijzigen.

Na de voorgestelde kapitaalvergoeding voor het boekjaar 2017 ten bedrage van 118,2 miljoen EUR zullen de reserves en het statutair resultaat van Cofinimmo NV in totaal 41 miljoen EUR bedragen, terwijl het nog beschikbare bedrag zoals bepaald door Artikel 617 van het Wetboek van Vennoetschappen 92,7 miljoen EUR bedraagt (➤ **zie ook het hoofdstuk 'Statutaire jaarrekeningen' van dit Verslag**).

In 2017 bedraagt het geconsolideerde nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep 139,1 miljoen EUR en het geconsolideerde nettoresultaat - aandeel Groep 137,4 miljoen EUR. De 'pay-out ratio' ➤ op het geconsolideerde nettoresultaat van de kernactiviteiten bedraagt bijgevolg 84,2 %, tegenover 85,9 % voor 2016.

5,50 EUR

Brutodividend per gewoon aandeel voorgesteld voor het boekjaar 2017

84,2 %

Pay-out ratio voorgesteld voor het boekjaar 2017

VERWERKINGEN EN AFHOUDINGEN

(x 1000 EUR)	2017	2016
A. Nettoresultaat	121 056	96 627
B. Overdracht van/naar de reserves	-2 851	19 814
Overdracht naar de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-20 975	-61 527
Boekjaar	-20 125	-61 527
Vorige boekjaren	-850	0
Overdracht naar de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8 378	25 064
Boekjaar	8 357	25 061
Vorige boekjaren	21	3
Overdracht naar de reserve van de geschatte overgangsrechten ↓ en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	2 292	1 507
Boekjaar	2 292	1 507
Overdracht naar de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	2 670	2 414
Boekjaar	2 507	1 478
Vorige boekjaren	163	936
Overdracht naar de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-8 330	-61 196
Boekjaar	-8 330	-139
Vorige boekjaren	0	-61 057
Overdracht naar de andere reserves	-199	-231
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	13 313	113 783
C. Vergoeding van het kapitaal	-43 640	-36 320
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014	-43 640	-36 320
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de vergoeding van het kapitaal	-74 565	-80 121
Dividenden	-74 153	-79 701
Winstdeelnameplan	-412	-420
E. Over te dragen resultaat	171 258	183 406

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN IN 2017

Januari

Internalisering van het beheer van de portefeuille van verzekeringsagentschappen die verhuurd zijn aan **MAAF**.

Mei

Benoeming van de heer Jacques van Rijckevorsel als nieuwe **Voorzitter van de Raad van Bestuur**.

Juli

Tiel (NL): Verwerving van een negende eerstelijnszorgcentrum - 7,6 miljoen EUR.

Rijmenam (BE): Ondertekening van een overeenkomst voor de renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum - 16 miljoen EUR.

September

Neustadt (DE): Verwerving van een woonzorgcentrum - 6,1 miljoen EUR

Heerlen (NL): Oplevering van de renovatiewerken van een revalidatiekliniek - 11,1 miljoen EUR

November

Brussel, Leopoldwijk: Ondertekening van een eerste huurovereenkomst voor het kantoorgebouw Belliard 40 dat in opbouw is - 7 000 m².

Brussel, Centrum: Oplevering van de restauratiewerken van het historische gebouw Cheval Marin, dat deel uitmaakt van de portefeuille van cafés/restaurants die verhuurd zijn aan AB InBev - 1,9 miljoen EUR.

April

Alphen aan den Rijn (NL): Verwerving van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking - 9,3 miljoen EUR.

Juni

Uitkering van 41 % van de dividendcoupons 2016 onder de vorm van **nieuwe aandelen** - 33,2 miljoen EUR.

Brussel Gedecentraliseerd: Opening van een Lounge® in het kantoorgebouw The Gradient.

Lüneburg (DE): Verwerving van een woonzorgcentrum - 12,6 miljoen EUR.

Augustus

Brussel, Leopoldwijk: Begin van de ontmantelingswerken van het kantoorgebouw Quartz (voorheen Kunst 19H).

Oktober

Terugbetaling van de in 2013 uitgegeven **obligaties** die intussen zijn vervallen - 50 miljoen EUR.

December

Gelsenkirchen en Riesa (DE): Verwerving van een woonzorgcentrum en ondertekening van een overeenkomst voor de verwerving van een tweede soortgelijk centrum dat in opbouw is - 26,5 miljoen EUR.

Brussel Gedecentraliseerd: Oplevering van de herbestemmingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 106-108 naar woonzorgcentrum - 12,4 miljoen EUR.

SAMENSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

Op 31.12.2017 telt onze geconsolideerde vastgoedportefeuille 1 493 activa, goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 1 838 470 m². De reële waarde bedraagt 3 507,8 miljoen EUR, i.e. een investeringswaarde van 3 654,4 miljoen EUR.

Onze portefeuille wordt gekenmerkt door diversificatie, zowel wat de vastgoedsegmenten als wat de geografische spreiding betreft, wat het risicoprofiel verlaagt.

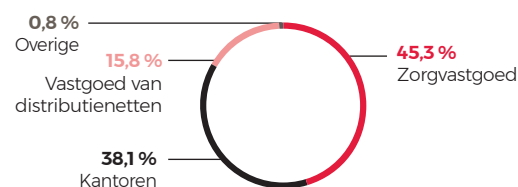
Hij bestaat uit:

- ▀ **in België:** zorgvastgoed, kantoren, een netwerk van cafés/restaurants en Publiek-Private Samenwerkingen;
- ▀ **in Frankrijk:** zorgvastgoed en een netwerk van verzekeringskantoren;
- ▀ **in Nederland:** zorgvastgoed en een netwerk van cafés/restaurants;
- ▀ **in Duitsland:** zorgvastgoed.

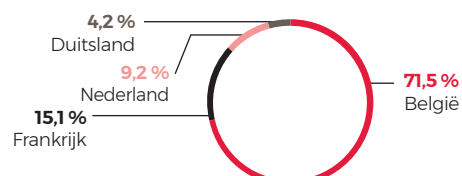


Flex Corner® - Kantoorgebouw Omega Court - Brussel Gedecentraliseerd (BE)

OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER LAND OP 31.12.2017 - IN REËLE WAARDE



OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER VASTGOEDSEGMENT OP 31.12.2017 - IN REËLE WAARDE



EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

EVOLUTIE VAN 1996 TOT 2017

In 1996 verkreeg Cofinimmo haar erkenning als Vastgoedbevak \blacklozen (vandaag GVV). De investeringswaarde \blacklozen van onze geconsolideerde portefeuille bedroeg 608,6 miljoen EUR op 31.12.1995. Op 31.12.2017 bedraagt deze 3 654,4 miljoen EUR.

Tussen 31.12.1995 en 31.12.2017 realiseerde onze Groep:

- \blacklozen investeringen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaal bedrag van 4 770,3 miljoen EUR;
- \blacklozen verkopen voor een totaal bedrag van 2 040,5 miljoen EUR.

Gemiddeld realiseerden wij bij deze verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten, een nettomeerwaarde van 9,3 % in vergelijking met de laatste jaarlijkse expertises, in investeringswaarde, die aan deze verkopen voorafgingen. Dit bedrag houdt geen rekening met de gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen van vennootschappen met een gebouwenportefeuille. Die bedragen worden geboekt als meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

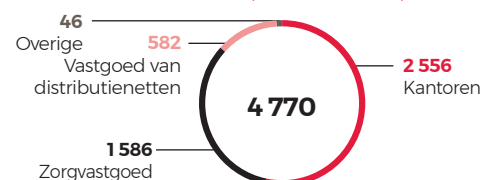
De grafiek op deze bladzijde toont de opdeling van de investeringen van 4 770,3 miljoen EUR tussen 1996 en 2017 per vastgoedsegment:

Kantoorgebouw Quartz (voorheen Kunst 19H) - Brussel Leopoldwijk (BE)
Het bestaande gebouw, dat leegstaat sinds eind januari 2017, wordt momenteel afgebroken. Het nieuwe project, dat deel uitmaakte van een architectenwedstrijd, voorziet volledig beglaasde gevels met zicht op de binnentuin vanaf de Jozef II-straat. Het gebouw zal 8 600 m² moderne, modulaire kantooroppervlakte bieden, verspreid over acht verdiepingen, en zal uitgerust zijn met hoogtechnologische installaties. Het dak wordt als terras ingericht. De oplevering van de werken is voorzien tegen eind 2019.

EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGSWAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE TUSSEN 1996 EN 2017 (X 1 000 000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.1995	609
Verwervingen	3 929
Nieuwbouw en renovaties	841
Nettorealisatiewaarde	-2 192
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse waardering	151
Terugnemingen van overgedragen huren	191
Variatie in de investeringswaarde	125
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2017	3 654

OPDELING VAN DE INVESTERINGEN PER VASTGOEDSEGMENT TUSSEN 1996 EN 2017 - IN INVESTERINGSWAARDE (X 1 000 000 EUR)



EVOLUTIE IN 2017

De investeringswaarde van onze geconsolideerde portefeuille evolueerde van 3 505,0 miljoen EUR op 31.12.2016 naar 3 654,4 miljoen EUR op 31.12.2017. In reële waarde stemmen deze cijfers overeen met 3 366,3 miljoen EUR op 31.12.2016 en 3 507,8 miljoen EUR op 31.12.2017.

In 2017 realiseerde onze Groep:

- investeringen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaal bedrag van 136,7 miljoen EUR;
- verkopen voor een totaal bedrag van 18,5 miljoen EUR.

De verkopen in 2017 betreffen voornamelijk een zorgactief in Nederland en cafés/restaurants van het Pubstone distributienet. Wij realiseerden bij deze verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten, een nettomeerwaarde van 7,2 % in vergelijking met de laatste jaarlijkse expertises, in investeringswaarde, die aan deze verkopen voorafgingen.

De grafiek op deze bladzijde toont de opdeling van de investeringen van 136,7 miljoen EUR in 2017 over de verschillende vastgoedsegmenten.

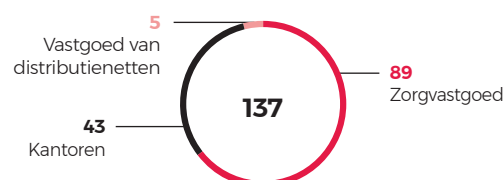
De variatie in de reële waarde van onze geconsolideerde portefeuille bedroeg 10,3 miljoen EUR in 2017 (18,7 miljoen EUR in investeringswaarde), wat overeenstemt met een stijging van 0,3 %. De variatie in de reële waarde van onze portefeuille per vastgoedsegment en per geografische zone in 2017 wordt in de tabel hiernaast weergegeven.

De waardevermeerdering van de zorgactiva en de positieve herwaardering van het voor 60 % verhuurde kantoorgebouw Belliard 40 dat gerenoveerd wordt, compenseerden ruimschoots de waardevermindering van enkele andere kantoorgebouwen, wat de voordelen van een diversificatiebeleid van de activa aantoont.

EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGSWAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE IN 2017 (X 1 000 000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2016	3 505
Verwervingen	62
Nieuwbouw en renovaties	75
Nettorealisatiewaarde	-20
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse waardering	1
Terugnemingen van overgedragen huren	12
Variatie in de investeringswaarde	19
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2017	3 654

OPDELING VAN DE INVESTERINGEN PER VASTGOEDSEGMENT IN 2017 - IN INVESTERINGSWAARDE (X 1 000 000 EUR)



VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER VASTGOEDSEGMENT EN PER GEOGRAFISCHE ZONE IN 2017

Vastgoedsegment en geografische zone	Variatie in de reële waarde	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
Zorgvastgoed	0,7 %	45,3 %
België	2,8 %	24,4 %
Frankrijk	-2,8 %	11,5 %
Nederland	-0,1 %	5,2 %
Duitsland	0,2 %	4,2 %
Kantoren	-0,5 %	38,1 %
Antwerpen	0,2 %	1,9 %
Brussel Centrum/Noord	12,0 %	3,5 %
Brussel Gedecentraliseerd	-9,4 %	13,0 %
Brussel Leopold/Louiza	7,6 %	12,7 %
Brussel Periferie/Satellieten	-5,9 %	3,6 %
Overige	3,6 %	3,4 %
Vastgoed van distributienetten	0,5 %	15,8 %
Pubstone België	0,8 %	8,2 %
Pubstone Nederland	-0,6 %	4,0 %
Cofinimur I	1,0 %	3,6 %
Overige	11,9 %	0,8 %
TOTAAL	0,3 %	100 %

HUURSITUATIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

Het commerciële beheer van onze portefeuille is volledig geïnternaliseerd: door dicht bij de klant te staan, kan een duurzame vertrouwensrelatie worden opgebouwd, wat essentieel is om een hoge bezettingsgraad, een lange looptijd van de huurovereenkomsten en huurders van hoge kwaliteit te garanderen.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van onze geconsolideerde portefeuille, berekend op basis van de contractuele huurprijzen **♦** voor de verhuurde oppervlakken en de geschatte huurwaarden die door onafhankelijke vastgoeddeskundigen worden geraamd voor de leegstand, bedraagt 94,6 % op 31.12.2017.

Per vastgoedsegment bedraagt deze bezettingsgraad:

Vastgoedsegment en land	Bezettingsgraad	Opmerking
Zorgvastgoed	99,2 %	
België	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ✖ Onze activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, met wie wij huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 27 jaar sluiten. ✖ Alle door ons ontwikkelde activa zijn voorverhuurd.
Frankrijk	97,4 %	<ul style="list-style-type: none"> ✖ Onze activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, doorgaans onder huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 12 jaar. ✖ Wij namen de bestaande huurovereenkomsten van bepaalde activa over op het moment van hun verwerving, waardoor de resterende gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten 3,8 jaar bedraagt eind 2017. ✖ De huurovereenkomsten van drie activa bereikten reeds hun vervaldatum sinds onze intrede op de Franse zorgvastgoedmarkt (2008): op 31.12.2017 werden twee ervan verkocht en één staat leeg. Op de verkopen werd een gemiddelde meerwaarde van 6,6 % gerealiseerd. ✖ Alle door ons ontwikkelde activa zijn voorverhuurd.
Nederland	99,5 %	<ul style="list-style-type: none"> ✖ De meerderheid van onze activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, doorgaans onder huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 15 jaar. ✖ Wij bezitten negen eerstelijnszorgcentra, die rechtstreeks worden verhuurd aan professionele zorgverstrekkers, die er hun patiënten ontvangen. Op 31.12.2017 bedroeg de bezettingsgraad van deze negen instellingen 98,8 %. ✖ Alle door ons ontwikkelde activa zijn voorverhuurd.
Duitsland	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ✖ De activa die wij verwerven, worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, doorgaans onder huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 25 tot 30 jaar.
Kantoren	88,1 %	<ul style="list-style-type: none"> ✖ De huurovereenkomsten die wij in dit segment sluiten, zijn voor het merendeel van het type 3/6/9. ✖ Het huurleegstandrisico waarmee onze Groep elk jaar wordt geconfronteerd, bedraagt gemiddeld 10 % tot 15 % van de kantorenportefeuille. In 2017 werd 59 % van dit risico afgedekt door niet-uitgeoefende opzeggingen, heronderhandelingen en hernieuwingen van huurovereenkomsten. Dit percentage bedraagt 72 % indien de nieuwe verhuringen die tijdens het jaar afgesloten werden en in voege traden eveneens in beschouwing worden genomen. ✖ Ter vergelijking, de gemiddelde bezettingsgraad op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 90,9 % op 31.12.2017 (bron: Cushman & Wakefield).
Vastgoed van distributenetten	97,9 %	
Pubstone België	98,5 %	<ul style="list-style-type: none"> ✖ Sinds het zevende jaar van de huurovereenkomst (2014) heeft AB InBev de mogelijkheid om elk jaar de overeenkomst op te zeggen voor cafés/restaurants die tot 1,75 % vertegenwoordigen van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale Pubstoneportefeuille. Sinds 2014 beëindigde de brouwerijgroep de overeenkomst voor 75 activa: op 31.12.2017 waren zes ervan herverhuurd, 52 werden verkocht en 17 staan leeg.
Pubstone Nederland	98,2 %	<ul style="list-style-type: none"> ✖ Sinds het zevende jaar van de huurovereenkomst en bij elke vijfde verjaardag van de onderverhuurovereenkomst tussen AB InBev en de uitbater van een café/restaurant, heeft AB InBev de mogelijkheid om de overeenkomst voor dat etablissement op te zeggen, met dien verstande dat de opgezegde overeenkomsten in de loop van eenzelfde jaar niet meer mogen vertegenwoordigen dan 1,75 % van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale Pubstoneportefeuille. Sinds 2014 beëindigde de brouwerijgroep de overeenkomst voor 23 activa: op 31.12.2017 waren 13 ervan verkocht en tien staan leeg.
Cofinimur I	95,8 %	<ul style="list-style-type: none"> ✖ Op het moment van de verwerving van de portefeuille van verzekeringskantoren die verhuurd zijn aan MAAF (2011), waren tien kantoren leegstaand of verhuurd onder een overeenkomst met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Op 31.12.2017 waren van deze tien activa negen verkocht en één staat gedeeltelijk leeg. ✖ De andere activa zijn verhuurd onder overeenkomsten met een initiële looptijd van 3, 6, 9 of 12 jaar. Sinds de verwerving van de portefeuille bereikten de huurovereenkomsten van 25 kantoren hun eindvervaldatum: op 31.12.2017 waren acht ervan herverhuurd en 17 staan leeg.
Overige	99,6 %	<ul style="list-style-type: none"> ✖ Dit segment omvat voornamelijk een politiecommissariaat dat volledig is verhuurd aan een overheid met een initiële looptijd van 18 jaar.
TOTAAL	94,6 %	

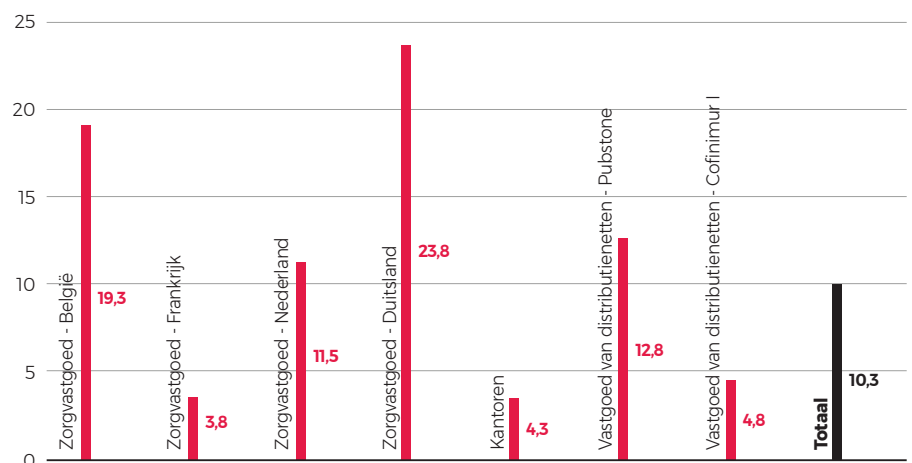
LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 10,3 jaar op 31.12.2017 indien elke huurder zijn overeenkomst zou beëindigen bij de eerste opzeggingsmogelijkheid. De grafiek hiernaast toont de looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsegment op 31.12.2017.

De gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten zou stijgen tot 11,3 jaar indien geen enkele opzeggingsmogelijkheid zou worden uitgeoefend, dit wil zeggen indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten zouden blijven benutten.

Op 31.12.2017 heeft bijna 50 % van de huurovereenkomsten van onze Groep een looptijd van meer dan negen jaar (zie onderstaande tabel).

GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER VASTGOEDSEGMENT TOT DE EERSTE OPZEGGINGSMOGELIJKHEID OP 31.12.2017 - IN AANTAL JAREN



OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VOLGENS LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN OP 31.12.2017 - IN CONTRACTUELE HUREN

94,6 %
Bezettingsgraad

10,3 jaar
Gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten

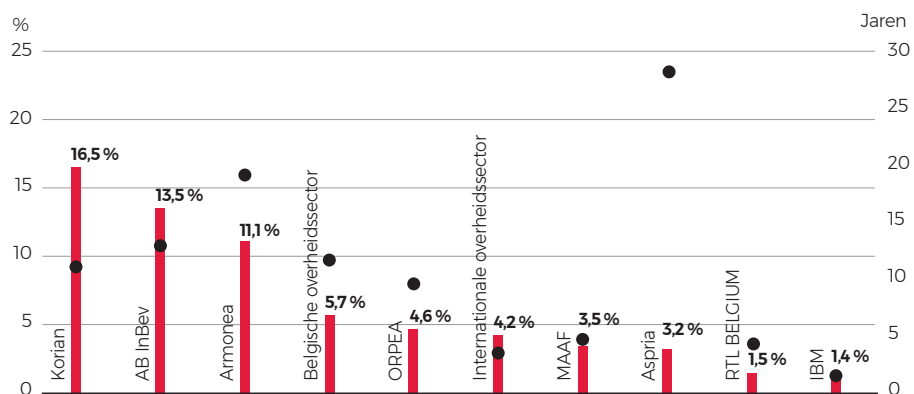
Looptijd van de huurovereenkomsten	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
Huurovereenkomsten > 9 jaar	51,4 %
Zorgvastgoed	32,5 %
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	13,5 %
Kantoren - openbare sector	4,3 %
Overige	0,6 %
Kantoren - privésector	0,5 %
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	3,8 %
Kantoren	2,2 %
Zorgvastgoed	1,3 %
Overige	0,2 %
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	0,1 %
Huurovereenkomsten < 6 jaar	44,8 %
Kantoren	29,6 %
Zorgvastgoed	11,7 %
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	3,5 %
TOTAAL	100 %

HUURDERS

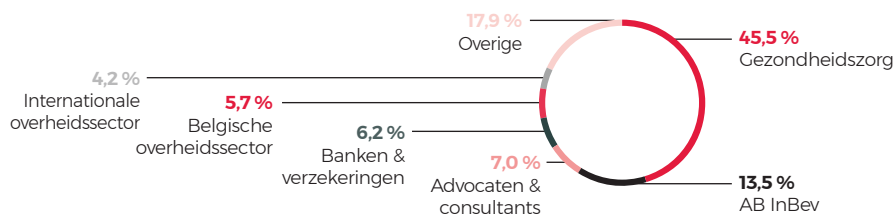
Onze geconsolideerde portefeuille telt 555 huurders uit gevarieerde activiteitensectoren. Deze diversificatie draagt bij tot ons gematigde risicoprofiel.

De Franse beursgenoteerde groep Korian, gespecialiseerd in gezondheidszorg, is de voornaamste huurder van onze Groep. Op de tweede plaats volgt AB InBev, die de Pubstone portefeuille van cafés/ restaurants huurt.

TOP 10 VAN DE BELANGRIJKSTE HUURDERS OP 31.12.2017 - IN CONTRACTUELE HUREN EN GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN TOT DE EERSTE OPZEGGINGSMOGELIJKHEID OP 31.12.2017 - IN JAREN



OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEITENSECTOR VAN DE HUURDER OP 31.12.2017 - IN CONTRACTUELE HUREN



Flex Corner® - Kantoorgebouw Park Hill - Brussel Gedecentraliseerd (BE)

Lounge® - Kantoorgebouw The Gradient - Brussel Gedecentraliseerd (BE)



EVOLUTIE VAN DE HUURINKOMSTEN

De brutohuurinkomsten stegen van 207,1 miljoen EUR in 2016 tot 208,5 miljoen EUR in 2017, wat overeenstemt met een stijging van 0,7 %. Bij een ongewijzigde samenstelling ('like-for-like') bedraagt de stijging van de brutohuurinkomsten 0,1 %. De tabel op deze bladzijde geeft de variatie van de brutohuurinkomsten weer bij een ongewijzigde samenstelling per vastgoedsegment en per land in 2017.

Bij een ongewijzigde samenstelling droegen de indexeringen en de nieuwe huurovereenkomsten bij tot een stijging van de brutohuurinkomsten van respectievelijk 1,4 % en 1,8 % in 2017, terwijl de vertrekken en de heronderhandelingen van huurovereenkomsten de brutohuurinkomsten deden dalen met respectievelijk 2,9 % en 0,4 %.

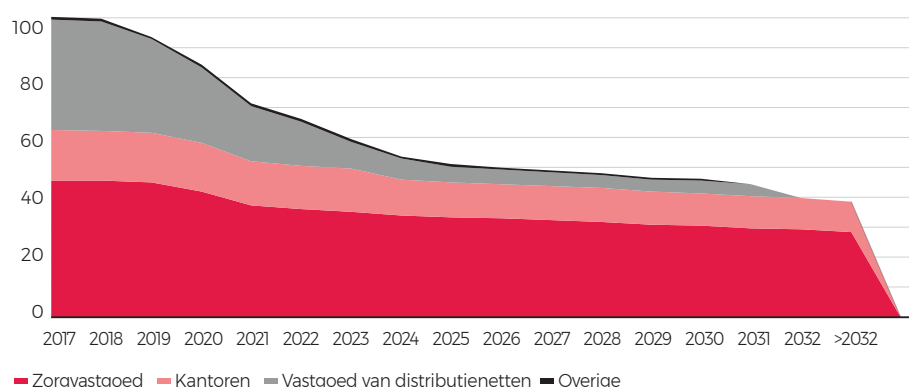
VARIATIE VAN DE BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ EEN ONGEWIJZIGDE SAMENSTELLING PER VASTGOEDSEGMENT EN PER LAND IN 2017

Vastgoedsegment en land	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
Zorgvastgoed	+ 1,5 %	45,3 %
België	+ 2,0 %	24,4 %
Frankrijk	+ 0,6 %	11,5 %
Nederland	+ 0,5 %	5,2 %
Duitsland	+ 1,9 %	4,2 %
Kantoren	- 1,9 %	38,1 %
Vastgoed van distributienetten	+ 0,1 %	15,8 %
Pubstone België	+ 0,1 %	8,2 %
Pubstone Nederland	- 0,5 %	4,0 %
Cofinimur I	+ 0,7 %	3,6 %
Overige	+ 0,1 %	0,8 %
TOTAAL	- 0,1 %	100 %

GEWAARBORGDE HUURINKOMSTEN

Dankzij onze diversificatiestrategie en een actief commercieel beheer zijn wij in staat om onze huurinkomsten op lange termijn veilig te stellen. Zo is 71 % van onze huurinkomsten contractueel verzekerd tot in 2021. Dit percentage stijgt tot 77 % indien geen enkele opzegmogelijkheid zou worden uitgeoefend en indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten zouden blijven benutten.

GEWAARBORGDE HUURINKOMSTEN OP 31.12.2017 - IN CONTRACTUELE HUREN (IN %)



HUURRENDEMENT

Het huurrendement wordt gedefinieerd als huurinkomsten op de verhuurde ruimten en de geschatte huurwaarde voor de leegstand, gedeeld door de waarde van de gebouwen zoals geraamd door de deskundigen.

Het huurrendement is ook de kapitalisatiegraad van de huurinkomsten toegepast op het vastgoedpatrimonium. Dankzij de diversificatie van onze portefeuille wat vastgoedsegmenten en geografische zones betreft, kon de stabiliteit van onze huurrendementen in de tijd worden gewaarborgd.

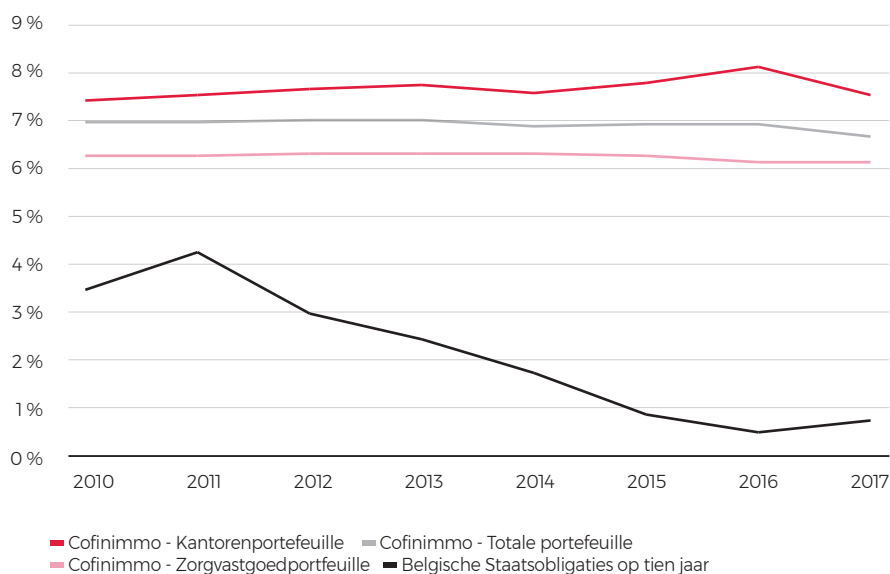
Het verschil tussen de netto- en brutohuurrendementen \blacklozen ligt bij de directe kosten: technische kosten (onderhoud, herstellingen enz.), commerciële kosten (commissies van makelaars, marketingkosten enz.) en huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen. In het zorgvastgoedsegment zijn de huurovereenkomsten grotendeels van het type 'triple netto'. Dat betekent dat de onderhoudskosten, de verzekeringskosten en de taksen ten laste van de huurder zijn. Bijgevolg zijn de bruto- en nettohuurrendementen nagenoeg identiek in dit segment.



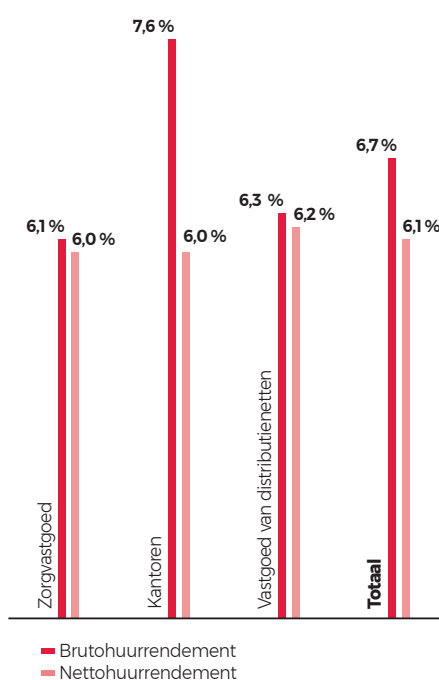
“DOOR DE HUIDIGE LAGE INTERESTVOETEN MERKEN WIJ EEN DRUK OP DE HUURRENDEMENTEN OP GEBOUWEN DIE VERHUURD ZIJN OP LANGE TERMIJN, ZOWEL IN HET ZORGVASTGOED ALS BIJ DE KANTOREN.”

STÉPHANIE LEMPEREUR,
HEAD OF CORPORATE FINANCE

KAPITALISATIERENTEVOETEN TOEGEPAST OP DE PORTEFEUILLE VAN COFINIMMO EN RENDEMENT VAN DE BELGISCHE STAATSOBLIGATIES OP TIEN JAAR OP 31.12.2017



BRUTO-/NETTORENDEMENTEN PER VASTGOEDSEGMENT OP 31.12.2017





1. Eerstelijnszorgcentrum Oosterstraat – Baarn (NL)

2. Eerstelijnszorgcentrum De Driesten – Eemnes (NL)

Wij hebben in 2017 vijf eerstelijnszorgcentra in Nederland verworven. Wij zijn actief in dit segment sinds 2016 en bezitten vandaag in totaal negen centra van dit type. Zij worden in gebruik genomen door meerdere professionele zorgverleners (artsen, tandartsen, apothekers, kinesitherapeuten, psychologen, ...) die rechtstreeks van ons huren. Het commercieel beheer werd aan de Nederlandse specialist, Maron Healthcare, toevertrouwd. Deze gespecialiseerde beheerder heeft als opdracht de bezettingsgraad op lange termijn optimaal te houden en erop toe te zien dat de vertegenwoordigde beroepen in elk centrum complementair zijn, ten behoeve van de patiënten en de beroepsmensen die er werken.

SECTORINFORMATIE

Vastgoedsegment en land	Aantal gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Gemiddelde leeftijd (in jaren)	Reële waarde (x 1 000 000 EUR)	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde (in %)	Contractuele huren (x 1 000 000 EUR)	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in contractuele huren (in %)
Zorgvastgoed	145	754 739	12	1 588,9	45,3 %	99 852,4	45,5 %
België	57	387 467	10	856,2	24,4 %	51 583,6	23,5 %
Frankrijk	50	215 977	> 15	402,5	11,5 %	25 779,7	11,8 %
Nederland	29	86 161	8	181,6	5,2 %	12 339,5	5,6 %
Duitsland	9	65 134	8	148,6	4,2 %	10 149,6	4,6 %
Kantoren	85	665 680	15	1 335,1	38,1 %	80 478,7	36,7 %
Vastgoed van distributienetten	1 260	402 221	> 15	555,2	15,8 %	37 272,9	17,0 %
Pubstone België	752	297 776	> 15	287,6	8,2 %	19 671,2	9,0 %
Pubstone Nederland	232	45 367	> 15	140,1	4,0 %	9 898,0	4,5 %
Cofinimur I Frankrijk	276	59 078	> 15	127,5	3,6 %	7 703,7	3,5 %
Overige	3	15 830	7	28,6	0,8 %	1 871,0	0,8 %
TOTAAL	1 493	1 838 470	14	3 507,8	100 %	219 475,0	100 %

GEBEURTENISSEN NA 31.12.2017

UITBREIDING VAN HET HANDELSPAPIER- PROGRAMMA

In januari 2018 heeft Cofinimmo haar handelspapierprogramma uitgebreid van 500 miljoen EUR naar 650 miljoen EUR.

BENOEMING VAN EEN NIEUWE CEO

Het mandaat van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als Afgevaardigd Bestuurder verloopt op het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018. Jean-Edouard Carbonnelle heeft ervoor gekozen om geen vernieuwing van zijn mandaat te vragen.

De Raad van Bestuur zal de benoeming van Jean-Pierre Hanin als Bestuurder voorleggen aan de Algemene Vergadering van 09.05.2018. Onder voorbehoud van deze benoeming en van de goedkeuring door de FSMA, zal hij door de Raad worden aangesteld als *Chief Executive Officer* en *Managing Director*, en wordt hij in dit verband tevens Voorzitter van het Directiecomité. Vanaf 01.03.2018 en tot de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 zal Jean-Pierre Hanin optreden als Speciaal Adviseur van de Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Jean-Pierre Hanin heeft een licentiaatsdiploma in de Rechten behaald op de KUL. Hij heeft tevens een Master in Fiscaal Management van de Solvay Handelsschool en een LL.M. van Georgetown University. Hij is zijn carrière begonnen als advocaat. Hij is vervolgens aan de slag gegaan bij verschillende internationale groepen om er achtereenvolgens financiële en managementfuncties op te nemen, waaronder *Chief Financial Officer* en *Chief Executive Officer* van de Lhoist Groep, wereldleider in kalk en dolomiet. In de recentste jaren was hij actief als *Chief Financial Officer* dan verantwoordelijke van de afdeling 'Building Performance' bij de Etex Groep, gespecialiseerd in bouwmaterialen. In het kader van zijn functies was hij gedurende meer dan 20 jaar actief in verschillende regio's over heel de wereld en heeft hij er zowel consolidatie- als ontwikkelingsactiviteiten uitgeoefend.

VERTREK VAN DE CFO

Tijdens de zitting van de Raad van Bestuur van 09.11.2017 legde de heer Jérôme Descamps, *Chief Financial Officer* van Cofinimmo, zijn ontslag als Bestuurder van de Groep voor omwille van persoonlijke redenen. Dit ontslag nam ingang op 08.02.2018. Jean-Edouard Carbonnelle, *Chief Executive Officer* van Cofinimmo, houdt sindsdien toezicht op de financiële teams en operaties in afwachting van de benoeming van een nieuwe *Chief Financial Officer*.

VERLENING VAN EEN ERFPACHT VAN 99 JAAR OP DE KANTOORGEBOUWEN EGMONT I EN II

Op 13.02.2018 hebben Cofinimmo en de vennootschap naar Luxemburgs recht EGMONT LUXEMBURG SARL een onderhandse overeenkomst afgesloten. Deze laatste zal een recht van erfpacht van 99 jaar krijgen op de kantoorgebouwen Egmont I en II. Als tegenprestatie zal de erfpachter aan Cofinimmo een pacht van 369,54 miljoen EUR betalen bij het verlijden van de akte. De vennootschap EGMONT LUXEMBURG SARL is een investeringsvehikel dat werd opgericht door een Zuid-Koreaanse financiële instelling.

Ter herinnering: De kantoorgebouwen Egmont I (36 616 m²) en Egmont II (16 262 m²), gesitueerd in het centrum van Brussel (Central Business District), werden respectievelijk gebouwd in 1997 en 2006 om er de FOD Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingssamenwerking te huisvesten. Cofinimmo heeft het gebouw Egmont I in 2004 verworven en heeft het pand Egmont II in 2005-2006 gebouwd, voor een totaalbedrag van 225,8 miljoen EUR. Zij heeft voor het hele kantorencomplex een huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen ondertekend die loopt tot 31.05.2031. In 2009 heeft zij 96 % van de toekomstige huurinkomsten van de Regie overgedragen aan BNP Paribas Fortis (de toenmalige Fortis Bank).

Cofinimmo heeft op 13.02.2018 de toekomstige huurinkomsten van de Regie, die in 2009 aan BNP Paribas Fortis werden overgedragen, teruggekocht. Vervolgens heeft zij een overeenkomst gesloten met EGMONT LUXEMBURG SARL voor de verlening van een **erfpachtrecht** ↓ van 99 jaar op de gebouwen Egmont I en II. Op het moment van het verlijden van de erfpachtakte zal Cofinim-



Kantoorgebouwen Egmont I en II - Brussel Centrum (BE)

mo een eerste pacht ontvangen van 369,54 miljoen EUR. Dit is hoger dan de reële waarde van beide activa op de balans van Cofinimmo op 31.12.2017, verhoogd met de terugkooprijks van de huurvorderingen. De erfpachter is ook een jaarlijkse vergoeding van 20 000 EUR verschuldigd aan Cofinimmo gedurende de hele looptijd van de erfpacht. Cofinimmo zal het tréfonds van de gebouwen op de actiefzijde van haar balans behouden.

Onder voorbehoud van het akkoord van Zuid-Koreaanse administratieve instanties inzake de overdracht van de fondsen, zou het verlijden van de erfpachtakte en de betaling van de pacht eind maart 2018 moeten plaatsvinden. Is dit niet het geval, dan krijgt Cofinimmo een aanzienlijke vergoeding.

Door deze transactie zal Cofinimmo niet enkel het huurleegstandrisico bij een beëindiging van de huurovereenkomst kunnen verminderen, maar zal zij ook haar doel naderen om het aandeel zorgvastgoed in haar globale portefeuille te doen stijgen tot 50 % tegen eind 2019. Rekening houdend met deze transactie en behoudens belangrijke gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 6,56 EUR/aandeel, een courante cashflow van 5,97 EUR/aandeel en een brutodividend van 5,50 EUR/gewoon aandeel voor het boekjaar 2018.

ANNULERING VAN TWEE VERKOOPOPTIES VAN EEN BUITENLANDSE MUNT IN EURO

Op 15.02.2018 heeft Cofinimmo twee verkoopopties van een buitenlandse munt in euro, die zij in 2016 was aangegaan, geannuleerd. Aangezien het doel van de afdekking, nl. de verkoop van een gebouw in buitenlandse munt, waarschijnlijk niet meer zou plaatsvinden vóór de vervalddag van de afdekking doordat het gebouw op een beschermingslijst werd ingeschreven, wenste Cofinimmo gebruik te maken van de huidige marktomsstandigheden om ze aan gunstige voorwaarden te annuleren. Aangezien de hieraan verbonden premies waren reeds grotendeels te laste genomen tijdens de boekjaren 2016 en 2017, zullen deze annuleringen een winst opleveren in de resultatenrekeningen voor het jaar 2018.

AFSLUITING VAN EEN NIEUWE KREDIETLIJN

In februari 2018 heeft Cofinimmo een nieuwe kredietlijn afgesloten voor een bedrag van 120 miljoen EUR en met een looptijd van acht jaar.

Er hebben zich geen andere belangrijke gebeurtenissen voorgedaan tussen 31.12.2017 en de afsluitingsdatum van dit Verslag.

JAARREKENINGEN

Geconsolideerde jaarrekeningen	150
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	158
Bijlage 1. Algemene informatie	158
Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes	158
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer	168
Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen en joint ventures	169
Bijlage 5. Sectorinformatie	170
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	172
Bijlage 7. Netto herdecoratiekosten	173
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	173
Bijlage 9. Technische kosten	174
Bijlage 10. Commerciële kosten	174
Bijlage 11. Beheerkosten	175
Bijlage 12. Resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	176
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	177
Bijlage 14. Ander portefeuilleresultaat	177
Bijlage 15. Financiële inkomsten	177
Bijlage 16. Netto-interestkosten	178
Bijlage 17. Andere financiële kosten	178
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	179
Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks	179
Bijlage 20. Goodwill	180
Bijlage 21. Vastgoedbeleggingen	183
Bijlage 22. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	191
Bijlage 23. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	191
Bijlage 24. Financiële instrumenten	192
Bijlage 25. Vorderingen van financiële leasing	202
Bijlage 26. Activa bestemd voor verkoop	202
Bijlage 27. Kortlopende handelsvorderingen	202
Bijlage 28. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	203
Bijlage 29. Overlopende rekeningen - Activa	203
Bijlage 30. Voorzieningen	204
Bijlage 31. Uitgestelde belastingen	204
Bijlage 32. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	205
Bijlage 33. Overlopende rekeningen - Verplichtingen	205
Bijlage 34. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	205
Bijlage 35. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	206
Bijlage 36. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	206
Bijlage 37. Rechten en verplichtingen buiten balans	208
Bijlage 38. Investeringsverbintenissen	209
Bijlage 39. Consolidatiecriteria en -kring	210
Bijlage 40. Betalingen gesteund op aandelen	218
Bijlage 41. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	219
Bijlage 42. Transacties met verbonden partijen	219
Bijlage 43. Gebeurtenissen na balansdatum	220
Verslag van de Commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekeningen	222
Statutaire jaarrekeningen	228
Verslag van de Commissaris inzake de statutaire jaarrekeningen	236

GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

STAAT VAN HET GLOBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT (RESULTATENREKENINGEN)

(x 1 000 EUR)	Bijlagen	2017	2016
A. NETTORESULTAAT			
Huurinkomsten	6	204 043	203 051
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	12 473	11 265
Met verhuur verbonden kosten	6	-181	-121
Nettohuurresultaat	5, 6	216 335	214 195
Recuperatie van vastgoedkosten	7	1 725	50
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	43 753	42 368
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-4 572	-1 602
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-47 298	-44 352
Vastgoedresultaat		209 943	210 659
Technische kosten	9	-5 396	-5 901
Commerciële kosten	10	-1 583	-1 508
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-5 128	-4 469
Beheerkosten vastgoed	11	-18 052	-18 659
Vastgoedkosten		-30 159	-30 537
Operationeel vastgoedresultaat		179 784	180 122
Algemene kosten van de vennootschap	11	-7 737	-8 043
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		172 047	172 079
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5, 12	1 443	2 302
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5, 12	0	389
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22	10 261	11 626
Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-15 822	-13 902
Operationeel resultaat		167 929	172 494
Financiële inkomsten	15	5 594	5 207
Netto-interestkosten	16	-29 926	-32 309
Andere financiële kosten	17	-626	-848
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	1 678	-38 286
Financieel resultaat		-23 280	-66 236
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	39	1 205	701
Resultaat vóór belastingen		145 854	106 959
Vennootschapsbelasting	19	-3 864	-5 906
Exit taks	19	-69	1 182
Belastingen		-3 933	-4 724
Nettoresultaat		141 921	102 235
Minderheidsbelangen	39	-4 559	-4 842
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP		137 362	97 393
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN - AANDEEL GROEP		139 090	134 260
RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN - AANDEEL GROEP		1 063	-38 850
PORTEFEUILLERESULTAAT - AANDEEL GROEP		-2 791	1 983

(x 1 000 EUR)	Bijlagen	2017	2016
B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen		656	51
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	18	11 281	5 914
Overige elementen van het globaal resultaat		11 937	5 965
Minderheidsbelangen	39		0
OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		11 937	5 965

(x 1 000 EUR)	Bijlagen	2017	2016
C. GLOBAAL RESULTAAT			
Globaal resultaat		153 858	108 200
Minderheidsbelangen	39	-4 559	-4 842
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		149 299	103 358

RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de kernactiviteiten/nettoresultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandeelhouders van 139 090 KEUR (2016: 134 260 KEUR)/137 362 KEUR (2016 : 97 393 KEUR) en op een aantal van 21 308 702 gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2017 (2016: 20 986 326).

Het verwaterde resultaat per aandeel bevat de invloed van een theoretische conversie van de converteerbare obligaties uitgebracht door Cofinimmo en van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I evenals aandelenopties.

(in EUR)	2017	2016
Nettoresultaat - aandeel Groep	137 362 317	97 393 088
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	21 308 702	20 986 326
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel - aandeel Groep	6,53	6,40
Resultaat op de financiële instrumenten per aandeel - aandeel Groep	0,05	-1,85
Resultaat op de portefeuille per aandeel - aandeel Groep	-0,13	0,09
Nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep	6,45	4,64
Verwaterd nettoresultaat - aandeel Groep	137 769 806	86 789 374
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houden met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) en de aandelenopties ¹	22 731 584	20 783 108
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep	6,06	4,18

¹ Overeenkomstig IAS 33 werd de converteerbare obligatie van 2016 (vervaldag in 2021) meegenomen in de berekening van het verwaterd nettoresultaat in 2016 en 2017 aangezien zij een verwaterende impact op het verwaterde resultaat per aandeel zou hebben gehad.

DIVIDEND PER AANDEEL¹

(in EUR)	Uitgekeerd in 2017	Uitgekeerd in 2016
Brutodividend toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders	111 654 548	105 732 122
Brutodividend per gewoon aandeel	5,50	5,50 ²
Nettodividend per gewoon aandeel	3,85	4,015
Brutodividend toewijsbaar aan de bevoorrechte aandeelhouders	4 366 629	4 368 208
Brutodividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Nettodividend per bevoorrecht aandeel	4,459	4,65

Voor het boekjaar 2017 zal een brutodividend voor gewone aandelen van 5,50 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 3,85 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenuitkering van 113 438 649,50 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018. Het aantal gewone aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2017 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 20 625 209.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 36 175 eigen gewone aandelen die Cofinimmo nog aanhoudt in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en het recht op dividend voor de overige 5 997 eigen aandelen te annuleren.

Voor het boekjaar 2017 zal een brutodividend voor bevoorrechte aandelen van 6,37 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,459 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenuitkering van 4 353 850,41 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018. Het aantal bevoorrechte aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2017 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 683 493.

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

AANDELEN

(in aantal)	Totaal	
	2017	2016
Aantal aandelen (A)		
OP 01.01	21 031 190	21 030 226
Kapitaalverhoging	319 684	
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		964
OP 31.12	21 350 874	21 031 190
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)		
OP 01.01	44 864	50 114
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	-2 692	-5 250
OP 31.12	42 172	44 864
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
OP 01.01	20 986 326	20 980 112
Kapitaalverhoging	319 684	
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		964
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	2 692	5 250
OP 31.12³	21 308 702	20 986 326

¹ Op basis van het resultaat van de moederverenootschap.

² Het brutodividend voor de nieuwe gewone aandelen die als gevolg van de kapitaalverhoging van 12.05.2015 zijn uitgegeven, bedraagt 3,54 EUR (netto 2,58 EUR). Dit dividend betreft de periode van 12.05.2015 tot 31.12.2015.

³ Het aantal aandelen in omloop omvat ook de bevoorrechte aandelen die 683 493 bedroegen in 2017 (2016: 685 553). Het verschil is te wijten aan de conversie van 2 060 bevoorrechte aandelen in gewone aandelen in de loop van het jaar 2017.

AALENKATEGORIEËN

De Groep heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt **53,59 EUR** op 31.12.2017. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels.

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

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

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

Aandelen in bezit van de Groep: Op 31.12.2017 bezat de Cofinimmo Groep 42 172 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2016: 44 864) (➔ zie ook bladzijde 36).

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

TOEGESTAAN KAPITAAL

Voor meer informatie, ➔ zie hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring'.

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND (BALANS)

(x 1 000 EUR)	Bijlagen	31.12.2017	31.12.2016
Vaste activa		3 689 016	3 547 181
Goodwill	5, 20	85 156	99 256
Immateriële vaste activa	23	826	751
Vastgoedbeleggingen	5, 21	3 506 981	3 363 636
Andere materiële vaste activa	23	926	635
Financiële vaste activa	24	871	758
Vorderingen van financiële leasing	25	85 148	75 718
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1 370	29
Uitgestelde belastingen	39	448	
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	39	7 290	6 398
Vlottende activa		93 566	114 101
Activa bestemd voor verkoop	5, 26	800	2 695
Vorderingen van financiële leasing	25	1 826	1 795
Handelsvorderingen	27	23 698	25 642
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28	19 917	20 446
Kas en kasequivalenten		22 532	41 271
Overlopende rekeningen	29	24 793	22 252
TOTAAL ACTIVA		3 782 582	3 661 282
Eigen vermogen		1 986 440	1 919 459
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1 903 160	1 852 923
Kapitaal	blz. 156-157	1 141 904	1 124 628
Uitgiftepremies	blz. 156-157	520 655	504 544
Reserves	blz. 156-157	103 239	126 358
Nettoresultaat van het boekjaar	blz. 156-157	137 362	97 393
Minderheidsbelangen	39	83 280	66 536
Verplichtingen		1 796 142	1 741 823
Langlopende verplichtingen		1 222 857	1 074 668
Voorzieningen	30	25 886	16 890
Langlopende financiële schulden	24	1 112 890	970 604
Kredietinstellingen	24	378 559	247 709
Overige	24	734 331	722 895
Andere langlopende financiële verplichtingen	24	43 729	49 971
Uitgestelde belastingen	31	40 352	37 203
Exit taks	31	200	1 387
Overige	31	40 152	35 816
Kortlopende verplichtingen		573 285	667 155
Kortlopende financiële schulden	24	462 810	558 167
Kredietinstellingen	24	51 287	121 645
Overige	24	411 523	436 522
Andere kortlopende financiële verplichtingen	24	4 544	12 949
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	32	81 362	72 280
Exit taks	32	0	0
Overige	32	81 362	72 280
Overlopende rekeningen	33	24 569	23 759
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 782 582	3 661 282

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1 000 EUR)		2017	2016
Langlopende financiële schulden		1 112 891	970 604
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	281	152
Kortlopende financiële schulden	+	462 810	558 167
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	81 363	72 280
Totale schuld	=	1 657 343	1 601 203
Totaal activa		3 782 582	3 661 282
Afdekkingsinstrumenten	-	871	758
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	3 781 711	3 660 524
SCHULDRATIO	=	43,83 %	43,74 %

GECONSOLIDEERDE TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

(x 1 000 EUR)	Bijlagen	2017	2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		41 271	22 040
Operationele activiteiten			
Nettoresultaat van het boekjaar		137 362	97 393
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		24 770	27 476
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		-1 443	-2 691
Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten	34	-6 497	30 141
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	35	2 825	-8 416
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		157 017	143 903
Investeringsactiviteiten			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-914	-882
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	36	-52 455	-112 679
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	36	-50 249	-27 277
Investerings in vastgoedbeleggingen	36	-18 545	-14 716
Verwervingen van dochtervennootschappen	4	-1 058	-14 549
Verkoop van vastgoedbeleggingen	36	19 409	7 361
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	36		77
Overdracht van geconsolideerde dochtervennootschappen			389
Betaling van de exit taks		-1 067	-626
Vorderingen van financiële leasing		1 771	1 159
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten			12
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-103 108	-161 731
Financieringsactiviteiten			
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen		247	534
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-83 326	-110 746
Kapitaalverhoging			103
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	39	-1 076	-403
Coupons uitbetaald aan de OTA-houders	39	-2 496	-2 752
Verhoging van financiële schulden ¹		91 080	627 216
Vermindering van de financiële schulden ²		-50 001	-406 760
Ontvangen financiële opbrengsten		5 973	5 586
Betaalde financiële kosten		-30 352	-31 774
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-2 697	-43 945 ³
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-72 648	37 059
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		22 532	41 271

¹ In 2017 komt het bedrag van 91 080 KEUR overeen met trekkingen op kredietlijnen voor 95 491 KEUR en de terugbetaling van een bancaire lening voor de verwerving van de dochtervennootschap Castorstraat NV (Voor meer details, zie Bijlage 4). In 2016 omvatte dit bedrag, naast de verhoging van de bancaire leningen, de uitgifte van converteerbare obligaties voor 219,3 miljoen EUR, de private plaatsing van obligaties voor 70 miljoen EUR en de uitgifte van Green and Social Bonds voor 55 miljoen EUR.

² De 50 miljoen EUR in 2017 betreffen het vervallen van obligaties uitgegeven in 2013. Dit bedrag omvatte in 2016 hoofdzakelijk de terugbetaling van de converteerbare obligaties uitgegeven in 2011 met vervaldag in 2016 voor 173,3 miljoen EUR, alsook de terugkoop van converteerbare obligaties uitgegeven in 2013 voor 230,6 miljoen EUR.

³ Dit bedrag omvat hoofdzakelijk kosten van de herstructurering van de rente-afdekkingsinstrumenten. (Voor meer details, zie hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen').

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x 1 000 EUR)	Op 01.01.2016	Netto- resultaat- verwerking 2015	Dividenden/ Coupons
Kapitaal	1 124 295		
Uitgiftepremies	504 240		
Reserves	127 597	103 967	-110 677
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-175 817	-5 221	
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-71 725	-3 227	
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-9 673	-846	
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-85 175	4 387	
Beschikbare reserve	464 775	108 563	-110 677
Niet-beschikbare reserve	5 212	311	
Nettoresultaat van het boekjaar	103 967	-103 967	
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 860 099	0	-110 677
Minderheidsbelangen	64 516		-3 155
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 924 615	0	-113 832

(x 1 000 EUR)	Op 01.01.2017	Netto- resultaat- verwerking 2016	Dividenden/ Coupons
Kapitaal	1 124 628		
Uitgiftepremies	504 544		
Reserves	126 358	97 393	-116 930
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-181 038	23 081	
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-74 480	-11 097	
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4 554	-2 414	
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-80 788	61 196	
Beschikbare reserve	462 027	26 317	-116 930
Niet-beschikbare reserve	5 191	310	
Nettoresultaat van het boekjaar	97 393	-97 393	
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 852 923	0	-116 930
Minderheidsbelangen	66 536		-3 572
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 919 459	0	-120 502

¹ Het betreft voornamelijk een afwijking van de waarderingmethode van de OTA (Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen), uitgegeven door Cofinimur I, met de andere minderheidsbelangen van de Groep. Tot 2016 werd de reële waarde van de OTA geraamd tegen de historische waarde. In 2017 werd dit standpunt herzien: de reële waarde van de OTA wordt voortaan geraamd tegen de marktwaarde.

Uitgifte van aandelen	Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2016
52	281					1 124 628
51	253					504 544
0	0	5 965	0	-494	0	126 358
						-181 038
			472			-74 480
		5 965				-4 554
						-80 788
			-472	-162		462 027
				-332		5 191
					97 393	97 393
103	534	5 965	0	-494	97 393	1 852 923
				333	4 842	66 536
103	534	5 965	0	-161	102 235	1 919 459

Uitgifte van aandelen	Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2017
17 131	144					1 141 904
16 009	102					520 655
0	0	11 937	0	-15 520	0	103 239
				-11 804		-169 760
			483	1 140		-83 954
		11 937				4 969
						-19 592
			-483	-4 812		366 119
				-44		5 457
					137 362	137 362
33 140	247	11 937	0	-15 520	137 362	1 903 160
				15 758 ¹	4 559	83 280
33 140	247	11 937	0	238	141 921	1 986 440

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

BIJLAGE 1. ALGEMENE INFORMATIE

Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal 58). De geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2017 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'Groep'). De consolidatiekring is sinds 31.12.2016 geëvolueerd. Cofinimmo heeft in de loop van het jaar de aandelen van een vennootschap verworven en twee nieuwe filialen opgericht. Verder zijn in de Buitengewone Algemene Vergaderingen van dochtervennootschappen van 18.07.2017 en 14.12.2017 de fusies via overname van twee dochtervennootschappen goedgekeurd om de organisatie van de Groep te vereenvoudigen.

➔ **De consolidatiekring op 31.12.2017 wordt voorgesteld op Bijlage 39 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.**

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 22.03.2018 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 09.05.2018.

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 2016, behalve wat vermeld staat in Bijlage 2.

BIJLAGE 2. BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

A. Conformiteitsverklaring

De geconsolideerde 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.

In 2017 heeft de Groep geen nieuwe norm toegepast. De Groep gaat overigens niet vooraf inspelen op de toepassing van de volgende voornaamste normen en interpretaties, of hun amendementen, die uitgegeven zijn vóór de goedgekeurde publicatiedatum van de rekeningen maar die nog niet van kracht waren op de afsluitingsdatum: IFRS 15 aangenomen door de EU op 22.09.2016 en IFRS 9 aangenomen op 21.11.2016.

Na analyse van de IFRS 15-norm voorzien wij geen beduidende impact op onze bouw- of projectontwikkelingen. Onze huurcontracten worden ook niet beïnvloed aangezien zij onder het toepassingsgebied van IFRS 16 blijven. Enkel de erkenning van inkomsten uit specifieke onderhoudscontracten zal beïnvloed worden. Niettemin heeft onze analyse geen materiële impact voor de Groep aangetoond.

Vanaf 2018 wordt IAS 39 vervangen door de norm IFRS 9, die de classificatie en de evaluatie van de financiële activa en verplichtingen, de waardevermindering van de verliezen op kredieten en de afdekkingsboekhouding zal definiëren. Gezien de activiteiten van de Groep, heeft onze analyse geen beduidende impact blootgelegd bij de inwerkingtreding van deze nieuwe norm.

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

B. Grondslag van opstelling

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

➔ **afgeleide financiële instrumenten**.

Bepaalde financiële informatie in dit Jaarlijks Financieel Verslag is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit Verslag 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. Grondslag van consolidatie

I Dochtervennootschappen

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

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

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

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

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

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

II Joint ventures

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

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

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

➤ Een lijst van de vennootschappen van de Groep is opgenomen in Bijlage 39.

D. Goodwill en bedrijfscombinaties

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

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

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

E. Omzetting van vreemde munten

I Buitenlandse entiteiten

Er is geen dochtervennootschap waarvan de jaarrekeningen op balansdatum worden opgesteld in een andere valuta dan de euro.

II Vreemde valuta transacties

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

F. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. (→ **Meer details over de afgeleide financiële instrumenten vindt u in Bijlage 24**).

Afgeleide financiële instrumenten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende balansdata.

De reële waarde van IRS, CAP-opties, FLOOR-opties en andere financiële afgeleide instrumenten is de geschatte waarde die de Groep zou ontvangen of betalen om de positie te sluiten op balansdatum. Hierbij wordt rekening gehouden met de van toepassing zijnde 'spot' en 'forward' rentetarieven, de waarde van de optie en de kredietwaardigheid van de tegenpartijen.

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

De boekhoudkundige verwerking is afhankelijk van de kwalificatie van het afgeleide instrument als afdekkingsinstrument en van het type afdekking. Een afdekkingsinstrument wordt enkel en alleen als dusdanig erkend als aan elk van de volgende voorwaarden voldaan is:

- bij de implementatie van de afdekking is er een formele identificatie en documentatie van de afdekkingsrelatie vereist, alsook de doelstellingen en het afdekkingsbeleid van de vennootschap om de afdekking op te stellen;
- de afdekkingsrelatie moet werkelijk efficiënt zijn in de compensatie van de variaties in de reële waarde of de kasstromen die toegeschreven kunnen worden aan het afgedekte risico;
- de efficiëntie van de afdekking moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat;
- de afdekking wordt continu beoordeeld en wordt als zeer efficiënt aanzien doorheen boekhoudperiodes waarvoor de afdekking was opgesteld.

I Afdekking van de reële waarde

De winst of het verlies op het afdekkingsinstrument wordt in de resultatenrekeningen geboekt indien dit afgeleide instrument de variaties in de reële waarde van een geboekte vordering, verplichting of van een niet-geboekte verbintenis of van een geïdentificeerd deel van een dergelijke vordering, verplichting of verbintenis dat toewijsbaar is aan een bepaald risico, afdekt. Het afgedekte element wordt eveneens gewaardeerd aan reële waarde voor het afgedekte risico waarbij elke winst of elk verlies in de resultatenrekeningen wordt geboekt.

II Kasstroomafdekking

Het gedeelte van de winst of het verlies op een instrument dat een afdekking is tegen kasstroomschommelingen, die het gevolg zijn van een geïdentificeerd risico op een actief of passief bestanddeel, een verplichting of van een hoogst waarschijnlijk verwachte transactie, wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Het niet-effectieve deel van de winst of het verlies van het afdekkingsinstrument wordt onmiddellijk in de resultatenrekeningen geboekt.

Wanneer de verplichting of de verwachte transactie nadien leidt tot de boeking van een financieel actief of passief, worden de geassocieerde verliezen of winsten, die initieel in het eigen vermogen geboekt waren, overgeboekt naar de resultatenrekeningen in hetzelfde boekjaar of boekjaren waarin het financieel actief of passief een invloed heeft op de resultatenrekeningen.

Wanneer het afdekkingsinstrument of de afdekkingsrelatie wordt beëindigd (zelfs gedeeltelijk), wordt de gecumuleerde winst of verlies op dat moment in de resultatenrekeningen (eventueel gedeeltelijk) gerecycleerd.

III Terugval op instrumenten aangehouden voor transactiedoeleinden

Ten slotte worden afgeleide financiële instrumenten aangegaan om zich in te dekken tegen de blootstelling aan kasstroomschommelingen, zonder ze boekhoudkundig op te nemen als toewijsbaar aan een bepaald risico. In dit geval wordt de hiervoor beschreven afdekkingsboekhouding niet toegepast en wordt het instrument gekwalificeerd als 'aangehouden voor transactiedoeleinden'. Het wordt aan zijn reële waarde geëvalueerd in de resultatenrekening zonder onderscheid tussen een effectief gedeelte in verband met het afgedekte risico (dat niet is benoemd) en een niet-effectief gedeelte.

G. Vastgoedbeleggingen

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

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

De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', uitgegeven door het International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna 'investeringswaarde' genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde-investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven om hun huurinkomsten te genieten mits de tenlasteneming van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de 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 21), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

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

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

H. Projectontwikkelingen

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

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

I. Eigendom verhuurd voor lange periodes

I Types van langetermijnhuurovereenkomsten

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

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

II Langetermijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

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

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

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

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

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

De progressieve wedersamenstelling van de overgedragen huren zal in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' en wordt toegevoegd aan de verminderde waarde van het gebouw in de activa van de balans. Deze geleidelijke

restitutie van de niet-verminderde waarde gebeurt op basis van de voorwaarden van de interestvoeten en de inflatie (indexatie) die van kracht waren bij de verkoop en op dit moment in de door de Groep verworven prijs zaten voor de overgedragen vorderingen.

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

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

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.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.

J. Andere vaste activa

I Vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

De uitgaven om een gebouw te renoveren dat afzonderlijk wordt geboekt, worden gekapitaliseerd.

De andere uitgaven worden enkel gekapitaliseerd wanneer zij de toekomstige economische winsten van het gebouw verhogen. Alle andere uitgaven worden als kosten in de resultatenrekeningen geboekt

(↪ zie punt S II).

III Afschrijving

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

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

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering ('Impairment')

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

K. Vorderingen van financiële leasing en Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

I Vorderingen van financiële leasing

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

L. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen

M. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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 IAS 32.

III Inkoop van eigen aandelen

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

IV Dividenden

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

N. Interestdragende leningen

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs geboekt, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de aflossingskost en de aflossingswaarde geboekt wordt in de resultatenrekeningen over de periode van de lening op basis van de methode van effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente. Vastrentende leningen worden berekend volgens de methode van de geamortiseerde kostprijs. Indien een vastrentende lening echter wordt ingeruild tegen een lening met vlottende rente d.m.v. een IRS, overeenkomstig de afdekkingsboekhouding van de reële waarde (IAS 39, § 86), zal de variatie in de reële waarde van de IRS in de resultatenrekeningen gecompenseerd worden met de aanpassing van de wijziging in de boekhoudwaarde van de vastrentende lening (→ zie punt F I).

De converteerbare lening wordt gewaardeerd in reële waarde op balansdatum.

O. Voordelen voor het personeel

De bijdragen die worden gestort overeenkomstig de pensioenplannen met toegezegdebijdrageregeling 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 waarderungen uitgevoerd. De herwaarderungen, 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 herwaarderungen worden onmiddellijk in de niet-uitgekeerde resultaten geboekt en niet overgeboekt naar het nettoresultaat.

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

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

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

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

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

De verplichting inzake de pensioenbijdrage, zoals geboekt in het resultaat, vertegenwoordigt het reële bedrag van het tekort van de toegezegd pensioenregeling van de Groep.

P. Voorzieningen

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

Q. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

R. Operationele opbrengsten

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

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

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

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

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

S. Operationele kosten

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

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

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

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

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

IV Financieel resultaat

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

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

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

T. Belasting op het resultaat

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

U. Exit taks en uitgestelde belastingen

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

Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel krijgen mutatis mutandis dezelfde behandeling, evenals de Nederlandse vennootschappen die in aanmerking komen voor het FBI-stelsel.

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

V. Aandelenopties

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

→ Zie Bijlage 40.

W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

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

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de Groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het programma Bloomberg¹. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd.

→ Meer details vindt u in Bijlage 24.

III Goodwill

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

→ Meer details vindt u in Bijlage 20.

IV Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert de Groep zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of de Groep een gezamenlijke of een globale 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 vastgoeddeskundigen.

→ Meer details vindt u in Bijlage 39.

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

BIJLAGE 3. OPERATIONEEL RISICOBEBEER

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

De Groep beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de 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, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de Groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,053 % van de totale omzet voor de periode 1996-2017. 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 veel lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

Het zorgvastgoed en de gebouwen in de distributienetten zijn 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 de Groep om ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet de Groep een beroep op externe specialisten in projectbeheer.

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 1 841,4 miljoen EUR¹ tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 1 642,6 miljoen EUR op 31.12.2017, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een indekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer.

➤ **Meer details over het beheer van het financiële risico van de Groep vindt u in Bijlage 24.**

¹ Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker (i.e. voor het zorgvastgoed, de cafés/restaurants van de Pubstoneportefeuille en sommige kantoorgebouwen), noch deze met betrekking tot financiële leasing. De verzekeringen voor de aan MAAF verhuurde gebouwen (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in mede-eigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn, zitten evenmin in dit bedrag vervat.

BIJLAGE 4. VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

Op 24.04.2017 heeft Cofinimmo via haar dochtervennootschap Superstone de aandelen (100 %) verworven van een Nederlandse vennootschap (Castorstraat BV), eigenaar van een woonzorgcentrum in Nederland. Deze dochtervennootschap werd in juli 2017 opgeslorpt.

Algemene informatie	
Vennootschap	Castorstraat BV
Segment	Healthcare
Land	Nederland
% in het bezit van de Cofinimmo Groep op 31.12.2017 - Globale consolidatie	100 %
Nettobedrag betaald bij de verwerving (x 1 000 EUR)	
Prijs betaald door Cofinimmo voor de terugkoop van de aandelen	1 058
Thesaurie in de verwervingsbalans	0
Uitgaande betaling zonder thesaurie	1 058
Overgenomen activa en verplichtingen bij de verwerving (x 1 000 EUR)	
Vaste activa	9 000
Vlottende activa	9
Langlopende verplichtingen	2 644
Kortlopende verplichtingen	5 130

Deze verwerving is niet beschouwd als bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3 aangezien zij op zich geen 'business' verwerving is. Een 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

BIJLAGE 5. SECTORINFORMATIE

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 45,3 % van het patrimonium, de kantoren 38,1 %, het vastgoed van distributienetten 15,8 % en de overige sectoren 0,8 %.

→ De verschillende vastgoedsegmenten worden beschreven op bladzijden 56 tot 85.

(x 1000 EUR)	Zorgvastgoed								Kantoren					
	België		Frankrijk		Nederland		Duitsland		Brussel CBD ¹		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
RESULTATENREKENINGEN														
Nettohuurresultaat	49 775	48 405	25 774	25 505	11 159	7 607	9 049	6 883	25 413	24 440	35 078	41 025	8 356	8 106
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	49 233	47 956	25 332	25 167	10 020	7 189	8 616	6 763	23 056	21 612	25 218	34 451	6 189	5 989
Beheerkosten vastgoed														
Algemene kosten van de vennootschap														
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-16				-365					388	0			1
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22 946	27 189	-11 485	21 392	-253	5 934	302	2 649	44 199	-7 056	-47 562	-48 524	-7 937	-5 866
Ander portefeuilleresultaat			-6 931	-1 507	-301	-101	-397	-1 188						
Operationeel resultaat	72 163	75 145	6 916	45 052	9 102	13 022	8 521	8 224	67 254	14 944	-22 345	-14 073	-1 748	124
Financieel resultaat														
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures			1 205	701										
Belastingen														
NETTORESULTAAT														
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP														
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
BALANS														
Activa														
Goodwill			23 329	26 929										
Vastgoedbeleggingen waarvan:	856 160	815 598	401 740	409 134	181 613	156 103	148 600	117 084	564 649	478 203	456 529	492 469	126 451	133 832
Projectontwikkelingen	11 121	13 075			1 560	15 556			102 060	34 925	54 822	305	380	370
Activa voor eigen gebruik											8 752	8 995		
Activa bestemd voor verkoop			800	2 000										
Andere activa														
TOTAAL ACTIVA														
Eigen vermogen en Verplichtingen														
Eigen vermogen														
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap														
Minderheidsbelangen														
Verplichtingen														
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN														

¹ Central Business District.

Drie klanten vertegenwoordigen meer dan 10 % van de contractuele huur: Korian en Armonea, beide huurder in het zorgvastgoedsegment voor een bedrag van respectievelijk 36 miljoen EUR en 24 miljoen EUR; en AB InBev, huurder in het segment van vastgoed van distributienetten voor een bedrag van 30 miljoen EUR.

Kantoren				Vastgoed van distributienetten						Overige		Niet-toegewezen bedragen		Totaal	
Antwerpen		Andere regio's		Pubstone België		Pubstone Nederland		Cofinimur I Frankrijk							
2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
4 731	4 781	7 767	7 978	19 416	19 602	10 056	10 087	7 845	7 782	1 916	1 994			216 335	214 195
4 250	4 412	7 357	7 592	18 757	19 098	9 890	9 605	7 600	7 643	2 318	1 303			197 836	198 781
												-18 052	-18 659	-18 052	-18 659
												-7 737	-8 043	-7 737	-8 043
151		0		1 413	2 232	-145	57	-26	12	430		0		1 443	2 691
139	1 150	4 183	-792	2 333	9 571	-857	-4 135	1 229	10 019	3 025	97			10 261	11 626
				-7 000	-6 699	-3 064	-4 410					1 872	3	-15 822	-13 902
4 539	5 562	11 541	6 800	15 502	24 202	5 824	1 117	8 803	17 674	5 773	1 400	-23 917	-26 699	167 929	172 494
												-23 280	-66 236	-23 280	-66 236
														1 205	701
												-3 933	-4 724	-3 933	-4 724
														141 921	102 235
														137 362	97 393
2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
				37 277	44 277	24 550	28 050							85 156	99 256
67 379	67 284	120 110	114 892	287 574	283 561	140 116	142 408	127 515	126 180	28 544	26 889			3 506 981	3 363 636
479	506			0	1 311			560	540	0	1 369			170 983	67 957
														8 752	8 995
									695					800	2 695
												189 644	195 695	189 644	195 695
														3 782 582	3 661 282
												1 986 440	1 919 459	1 986 440	1 919 459
												1 903 159	1 852 923	1 903 160	1 852 923
												83 280	66 536	83 280	66 536
												1 796 142	1 741 823	1 796 142	1 741 823
														3 782 582	3 661 282

BIJLAGE 6. HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBODEN KOSTEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Huurinkomsten	204 043	203 051
Huurinkomsten	208 704	207 199
Potentiële brutohuurinkomst ¹	222 216	219 286
Huurleegstand ²	-13 512	-12 087
Huurkortingen	-4 253	-4 287
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-930	-383
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	522	522
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	12 473	11 265
Met verhuur verbonden kosten	-181	-121
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-75	-107
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-113	-22
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	7	8
TOTAAL	216 335	214 195

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

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

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

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke 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 de Groep in de plaats een vordering van financiële leasing heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in 'kapitaal' en 'interessen': het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de vorderingen van financiële leasings in het bezit van de Groep 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 de Groep krachtens gewone huurovereenkomsten en financiële leasingcontracten

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	204 043	203 051
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	4 961	4 842
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	1 800	1 805
TOTAAL	210 804	209 698

¹ De potentiële brutohuurinkomsten stemmen overeen met de som van de reële ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

² De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.

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

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

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Gewone verhuringen	2 286 212	2 285 757
Op minder dan één jaar	213 599	211 402
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	538 695	530 955
Op meer dan vijf jaar	1 533 918	1 543 400
Financiële leasing	86 974	77 513
Op minder dan één jaar	1 826	1 795
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	26 336	24 501
Op meer dan vijf jaar	58 812	51 217
TOTAAL	2 373 186	2 363 270

BIJLAGE 7. NETTOHERDECORATIEKOSTEN¹

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur ²	4 572	1 602
Recuperatie van vastgoedkosten	-1 725 ³	-50
TOTAAL	2 847	1 552

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

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	43 753	42 368
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	17 687	16 657
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	26 066	25 711
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-47 298	-44 352
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-17 869	-16 564
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-27 316	-26 307
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-2 113	-1 481
TOTAAL	-3 545	-1 984

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

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

² De stijging van de kosten op wederinstandstelling, min de kosten op huurschade, is hoofdzakelijk te wijten aan de wederinstandstellingswerken in het kantoorgebouw Bourget 42 na het vertrek van de huurder IBM eind 2016, alsook de werken in het kantoorgebouw Wet 34, verworven in 2016, vóór de ingebruikname door nieuwe huurders.

³ De recuperatie van vastgoedkosten komt door het ontvangen van een huurvergoeding in het eerste kwartaal van 2017 van 1,6 miljoen EUR als gevolg van de verwerving van het kantoorgebouw Wet 34 in 2016.

BIJLAGE 9. TECHNISCHE KOSTEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Recurrente technische kosten	4 822	4 927
Herstellingen	4 348	4 634
Verzekeringspremies	474	293
Niet-recurrente technische kosten	574	974
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureaus, ...) ¹	807	771
Schadegevallen	-233	203
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	1 071	803
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-1 304	-600
TOTAAL	5 396	5 901

BIJLAGE 10. COMMERCIELE KOSTEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Makelaarscommissies	529	659
Publiciteit	104	117
Diverse erelonen en andere deskundigen	950	732
TOTAAL	1 583	1 508

¹ Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

BIJLAGE 11. BEHEERKOSTEN

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

BEHEERKOSTEN VASTGOED

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

Het beheer van de portefeuille wordt intern uitgevoerd, met uitzondering van de portefeuille van de MAAF-verzekeringkantoren (tot 28.12.2016) en het zorgvastgoed in Duitsland.

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

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

	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		Totaal	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
(x 1 000 EUR)						
Kosten van de zetel	1 747	2 014	749	464	2 496	2 478
Erelonen betaald aan derde partijen	2 575	5 231	1 103	981	3 678	6 212
Recurrente	1 704	2 575	730	934	2 434	3 509
Niet-recurrente	871	2 656	373	47	1 244	2 703
Public relations, communicatie en publiciteit	435	555	187	846	622	1 401
Personeelskosten	11 934	10 302	5 115	4 246	17 049	14 548
Bezoldigingen	9 263	7 422	3 970	3 522	13 233	10 944
Sociale zekerheid	1 648	1 841	707	352	2 355	2 193
Pensioenen en andere uitkeringen	1 023	1 039	438	372	1 461	1 411
Taksen en vergoedingen	1 361	557	583	1 506	1 944	2 063
TOTAAL	18 052	18 659	7 737	8 043	25 789	26 702

De variaties tussen 2016 en 2017 zijn te wijten aan een reorganisatie in 2017 van verschillende rubrieken onder de algemene kosten.

De recurrente en niet-recurrente honoraria van de vastgoeddeskundigen bedroegen samen 1 042 600 EUR voor 2017. 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 begunstigde in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de datum van de pensionering;
- betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige niet-professioneel gerelateerde ziekte;
- premievrijstelling in dezelfde gevallen.

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

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

De door de verzekeraar gewaarborgde rente bedraagt 1 %.

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

EMOLUMENTEN VAN DE COMMISSARIS

De vaste emolumenten van de Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 105 400 EUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 107 600 EUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties.

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Emolumenten van de Commissaris	255	333
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	213	238
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de Groep	42	95
Andere attesteringsopdrachten	16	28
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	26	67
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris	10	54
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de Groep	10	54
Opdrachten van fiscale raadgeving	10	37
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor		17
TOTAAL	265	387

De emolumenten van andere Commissarissen dan Deloitte, gemandateerd voor de Franse vennootschappen van de Groep bedragen 15 KEUR (excl. btw) in 2017 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

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

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	19 409	7 438
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-17 966	-5 136
SUBTOTAAL	1 443	2 302
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa		
Overige		389
SUBTOTAAL		389
TOTAAL	1 443	2 691

De verkopen van vastgoedbeleggingen in 2017 hadden betrekking op alle vastgoedsegmenten (→ zie Bijlage 36 voor meer details). In 2016 hadden deze verkopen enkel betrekking op het vastgoedsegment van distributienetten.

BIJLAGE 13. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	111 068	105 539
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-100 807	-93 913
TOTAAL	10 261	11 626

➔ De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de gebouwen wordt voorgesteld in Bijlage 22).

BIJLAGE 14. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Variatie in uitgestelde belastingen ¹	-3 384	-1 806
Terugname van niet-ervallen verschuldigde huren	326	-432
Waardevermindering goodwill ²	-14 100	-12 000
Overige	1 336	336
TOTAAL	-15 822	-13 902

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

BIJLAGE 15. FINANCIËLE INKOMSTEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Ontvangen interesten en dividenden ³	633	365
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	4 961	4 842
TOTAAL	5 594	5 207

¹ ➔ Zie Bijlage 31.

² ➔ Zie Bijlage 20.

³ Er werden geen dividenden ontvangen op 31.12.2017.

BIJLAGE 16. NETTO-INTERESTKOSTEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Nominale interesten op leningen	16 550	19 061
Bilaterale leningen - vlottende rente	2 941	2 804
Handelspapier - vlottende rente	547	917
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	549	578
Obligaties - vaste rente ¹	12 102	10 548
Converteerbare obligaties ²	411	4 214
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	812	696
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	9 708	9 230
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	9 708	9 230
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		
Andere interestkosten³	2 856	3 322
TOTAAL	29 926	32 309

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,95 % (2016: 2,41 %). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,32 %. Dit percentage kan worden opgesplitst in 0,19 % dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,51 % voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs.⁴

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

BIJLAGE 17. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Bankkosten en andere commissies	426	367
Overige	200	481
TOTAAL	626	848

¹ De stijging van de nominale interesten op de obligaties met vaste rente is te wijten aan de uitgifte van twee obligaties voor 70 miljoen EUR en 55 miljoen EUR in het vierde kwartaal van 2016.

² De daling van de nominale interesten op de converteerbare obligaties komt door het terugkopen in 2016 van de converteerbare obligatie die in 2013 werd uitgegeven, alsook de uitgifte in 2016 van een nieuwe converteerbare obligatie.

³ Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

⁴ De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2017: 19 807 KEUR/2016: 18 865 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 (2017: 10 119 KEUR/2016: 13 444 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

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

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-11 444	-7 392
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ¹	-163	-1 478
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	-11 281	-5 914
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	13 203	13 604
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ²	14 478	5 782
Converteerbare obligaties	-1 275	7 822
Overige	-81	-44 498³
TOTAAL	1 678	-38 286

Enkel de variaties in het niet-effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten voor kasstroomafdekking ('cashflow hedge') en de variaties in de reële waarde van de afgeleide instrumenten bestemd voor transacties ('trading') zijn in deze tabel opgenomen. De variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten van kasstroomafdekking worden immers rechtstreeks in ander globaal resultaat geboekt.

Indien de relatie (zelfs gedeeltelijk) tussen de instrumenten voor kasstroomafdekking en het gedekte risico eindigt, wordt de gecumuleerde winst of verlies op deze datum hergebruikt in de resultaten die tot dat ogenblik in het eigen vermogen werden uitgesteld.

De impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen, is het resultaat van in 2015 geannuleerde FLOOR-opties voor 400 miljoen EUR. Deze opties liepen tot eind 2017. Deze operatie zal tot een daling van de interestlasten in de komende jaren leiden. De totale kosten van de herstructurering bedroegen 32 miljoen EUR in 2015.

(→ Zie de hoofdstukken 'Beheer van de financiële middelen' en 'Risicofactoren' voor meer details betreffende het afdekkingsbeleid).

BIJLAGE 19. VENNOOTSCHAPSBELASTING EN EXIT TAKS

(x 1 000 EUR)	2017	2016
VENNOOTSCHAPSBELASTING	3 864	-5 906
Moedervenootschap	3 261	-4 564
Resultaat vóór belastingen	124 317	101 191
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-124 317	-101 191
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	4 184	4 065
Belasting aan het tarief van 33,99 %	1 422	-1 382
Overige	1 839	-3 182
Dochtervennootschappen	603	-1 342
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	69	1 182

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De institutionele GVV's uitgezonderd, genieten de dochtervennootschappen het stelsel van GVV niet. De Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV geniet het FBI-stelsel niet. De resultaten afkomstig van de investeringen in Duitsland zijn gedeeltelijk belastbaar.

¹ De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 393 KEUR (2016: 0 KEUR) en een kost van 556 KEUR (2016: 1 478 KEUR).

² De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 19 236 KEUR (2016: 13 016 KEUR) en een kost van 4 758 KEUR (2016: 7 234 KEUR).

³ Het bedrag van 44 498 KEUR betreft enerzijds het resultaat van de herstructurering van de rente-afdekkingsinstrumenten (25 043 KEUR) en anderzijds de variatie in de reële waarde (13 622 KEUR) en het resultaat op de terugkoop in 2016 (5 833 KEUR) van de converteerbare obligatie (→ Zie ook het Jaarlijks Financieel Verslag 2016).

BIJLAGE 20. GOODWILL**PUBSTONE**

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

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

COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS)

De verwerving van 100 % van de aandelen van Cofinimmo Investissements et Services (CIS) SA (voordien Cofinimmo France SA) op 20.03.2008 leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat van het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten van 1,8 % en 6,2 % in Frankrijk).

Variaties van de goodwill

(x 1 000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	CIS Frankrijk	Totaal
KOSTEN				
OP 01.01.2017	100 157	39 250	26 929	166 336
OP 31.12.2017	100 157	39 250	26 929	166 336
WAARDEVERLIEZEN				
OP 01.01.2017	55 880	11 200		67 080
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen	7 000	3 500	3 600	14 100
OP 31.12.2017	62 880	14 700	3 600	81 180
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE				
OP 01.01.2017	44 277	28 050	26 929	99 256
OP 31.12.2017	37 277	24 550	23 329	85 156

WAARDEVERMINDERINGSTEST

Aan het einde van het boekjaar 2017 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen samen met de goodwill te vergelijken met hun nutswaarde.

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

➤ **Meer informatie staat in het Verslag van de vastgoeddeskundigen**

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

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

Het resultaat van deze test (zie tabel op de vorige bladzijde) leidt voor 2017 tot een waardevermindering van 7 000 KEUR op de goodwill van Pubstone België, 3 500 KEUR op de goodwill van Pubstone Nederland en 3 600 KEUR voor CIS. Er dient te worden opgemerkt dat de reële waarden van de patrimonium van Pubstone België en Pubstone Nederland tijdens het boekjaar 2017 respectievelijk een positieve variatie van 2 333 KEUR en een negatieve variatie van 857 KEUR hebben gekend, terwijl de reële waarde van CIS een negatieve variatie optekende van 12 264 KEUR.

GEBRUIKTE HYPOTHESES BIJ DE BEREKENING VAN DE NUTSWAARDE VAN PUBSTONE

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige nettokasstromen voor de resterende looptijd van de huurovereenkomsten, verminderd met de onderhouds-, investerings- en operationele kosten en de inkomsten uit de verkoop van gebouwen.

Tijdens deze resterende looptijd werd rekening gehouden met een verloopniveau dat gebaseerd is op de voorwaarden van de huurovereenkomst die met AB InBev werd getekend. Er wordt verondersteld dat de vrijgekomen gebouwen allemaal verkocht zijn. Aan het einde van de initiële huurovereenkomst van 27 jaar wordt een restwaarde berekend. De verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen zijn gebaseerd op de gemiddelde waarde per m² van het patrimonium zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2017, geïndexeerd aan 1 % (2016: 1 %) per jaar. Voorzichtigheidshalve werd geen marge op de waarde van de deskundige in de extrapolatie van de kasstromen voorzien sinds 2015.

De aangehouden indexering op deze kasstromen bedraagt 1,40 % voor Pubstone België en 1,50 % voor Pubstone Nederland. In 2016 bedroeg de indexering 1,60 % voor Pubstone België en 1,30 % voor Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatievoet is 5,51 % (2016: 5,60 %).

GEBRUIKTE HYPOTHESES BIJ DE BEREKENING VAN DE NUTSWAARDE VAN CIS

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige kasstromen op 27 jaar. Er wordt uitgegaan van de hypothese dat gedurende een periode van 27 jaar vanaf de verwervingsdatum alle huurcontracten worden hernieuwd, behalve voor bepaalde activa waarbij de Groep het zeer waarschijnlijk acht dat zij vrijkomen op de vervaldag van de huidige overeenkomst.

De cashflow bestaat tot aan de datum van de eerste hernieuwing van het huurcontract uit de geïndexeerde huidige huur. Na deze datum is de in aanmerking genomen cashflow de geïndexeerde aanvaardbare huur. Er wordt eveneens rekening gehouden met de uitgaven in contanten in het kader van de renovatie van de gebouwen. De aanvaardbare huurgelden zijn de door de deskundige geraamde huurgelden die worden opgenomen in zijn portefeuillewaardering op 31.12.2017 en waarvan hij inschat dat ze houdbaar zijn op lange termijn, ten aanzien van de rentabiliteit van de activiteit van de huurder-uitbater.

In het 28^{ste} jaar wordt een restwaarde per gebouw berekend.

Voor deze kasstromen werd een indexering van 2 % per jaar weerhouden (2016: 2 %).

De gebruikte actualisatievoet is 5,51 % (2016: 5,60 %).

Waardevermindering van de goodwill

(x 1 000 EUR)				
Gebouwendgroep	Goodwill	Nettoboek-waarde ¹	Nutswaarde	Waarde-vermindering
Pubstone België	44 277	331 851	324 851	-7 000
Pubstone Nederland	28 050	168 458	164 958	-3 500
CIS Frankrijk	26 929	316 550	312 950	-3 600
TOTAAL	99 256	816 858	802 759	-14 100

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

Variatie van nutswaarde (in %)				
Gebouwendgroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,5 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	+5,51 %	-5,15 %	-5,37 %	+5,81 %
Pubstone Nederland	+5,16 %	-4,83 %	-5,06 %	+5,45 %
CIS Frankrijk	+4,91 %	-4,55 %	-5,61 %	+6,15 %

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

Variatie van nutswaarde ² (in %)					
Gebouwendgroep	Geboekte waarde-vermindering	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
		+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	-7 000	0	-23 696	-24 410	0
Pubstone Nederland	-3 500	0	-11 444	-11 816	0
CIS Frankrijk	-3 600	0	-17 845	-21 154	0
TOTAAL	-14 100				

¹ Goodwill inbegrepen.

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

BIJLAGE 21. VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1 000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Projectontwikkelingen	Vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
OP 01.01.2016	3 061 314	61 544	8 625	3 131 483
Investeringsen	12 095	29 675	552	42 322
Verwervingen	160 035	4 565		164 600
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	28 078			28 078
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur		-28 078		-28 078
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-5 065	-7		-5 072
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	11 265			11 265
Variaties in de reële waarde	18 962	258	-182	19 038
OP 31.12.2016	3 286 684	67 957	8 995	3 363 636
Investeringsen	16 206	56 649	-6	72 849
Verwervingen	58 988	622		59 610
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	-35 951			-35 951
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur		36 646		36 646
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-16 493	-1 474		-17 967
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	12 473			12 473
Variaties in de reële waarde	5 340	10 582	-237	15 685
OP 31.12.2017	3 327 247¹	170 982	8 752	3 506 981¹

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke deskundigen bedraagt 3 507 781 KEUR op 31.12.2017. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 3 506 981 KEUR en de voor verkoop beschikbare activa voor 800 KEUR.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

¹ Met inbegrip van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, ten belope van 250 126 KEUR.

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, 10,0 % 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 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 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 31.12.2017 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 146,65 miljoen EUR of 6,88 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevakstelsel, 9,35 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo NV 222 activa verkocht voor een totaal bedrag van 1 569,55 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 11,19 % zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen gelegen in Frankrijk, Nederland en Duitsland bedragen respectievelijk 6,88 %, 4,76 % en 5,25 %.

BEPALING VAN HET EVALUATIENIVEAU VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

Voor de 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.

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

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Soort activa¹	Niveau 3	Niveau 3
Zorgvastgoed	1 588 913	1 499 918
België	845 039	802 523
Frankrijk	402 540	411 134
Nederland	180 053	140 547
Duitsland	148 600	117 084
Zorgvastgoed in ontwikkeling	12 681	28 630
Kantoren	1 335 119	1 286 680
Antwerpen	66 900	66 778
Brussel CBD	462 589	443 278
Brussel Gedecentraliseerd	401 707	492 164
Brussel Periferie/Satellieten	126 072	133 462
Andere regio's	120 110	114 892
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	157 741	36 106
Vastgoed van distributienetten	555 205	552 844
Pubstone België	287 574	283 561
Pubstone Nederland	140 116	142 408
Cofinimur I Frankrijk	127 515	126 875
Overige	28 544	26 889
TOTAAL	3 507 781²	3 366 331

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 \blacktriangledown) 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 nettohuurinkomst 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.

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

² Met inbegrip van gebouwen bestemd voor verkoop voor 800 KEUR.

Methode van de restwaarde

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

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2017 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 2017 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2017 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 01.01.2017	3 366 331
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	14 485
Verwervingen	59 610
Uitbreidingen/herontwikkelingen	26 269
Investerings	46 580
Terugname van overgedragen huren	12 473
Verkopen	-17 967
Reële waarde op 31.12.2017	3 507 781

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 31.12.2017	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2017	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2016
ZORGVASTGOED	1 588 913				
België	845 039	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	70 - 199 (144) EUR/m ²	70 - 199 (129) EUR/m ²
			Actualisatievoet	6,20 % - 6,80 % (6,35 %)	6,00 % - 6,90 % (6,53 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	7,10 % - 8,90 % (8,26 %)	7,00 % - 9,25 % (7,98 %)
			Inflatievoet	1,75 %	1,75 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	58 - 246 (140) EUR/m ²	54 - 387 (140) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,50 % - 6,75 % (5,87 %)	5,50 % - 7,15 % (5,93 %)
Frankrijk	402 540	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 245 (154) EUR/m ²	53 - 280 (155) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,75 % - 6,75 % (4,78 %)	4,75 % - 7,50 % (4,80 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,25 % - 12,31 % (5,83 %)	4,35 % - 12,31 % (5,82 %)
			Inflatievoet	0,90 % - 1,58 % (1,20 %)	0,60 % - 1,92 % (1,30 %)
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 245 (153) EUR/m ²	53 - 280 (153) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,12 % - 21,59 % (6,98 %)	4,24 % - 32,74 % (7,06 %)
Nederland	180 053	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	76 - 275 (148) EUR/m ²	76 - 262 (151) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,50 % - 10,20 % (5,87 %)	4,90 % - 9,50 % (5,98 %)
Duitsland	148 600	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	78 - 259 (173) EUR/m ²	141 - 254 (198) EUR/m ²
			Actualisatievoet	5,85 % - 8,30 % (7,07 %)	6,45 % - 8,20 % (7,38 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,30 % - 7,65 % (6,52 %)	6,05 % - 7,70 % (6,96 %)
			Inflatievoet	1,80 %	1,50 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	78 - 259 (173) EUR/m ²	141 - 254 (198) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,30 % - 7,65 % (6,52 %)	6,05 % - 7,70 % (6,96 %)
Zorgvastgoed in ontwikkeling	12 681	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	117 - 177 (140) EUR/m ²	73 - 178 (119) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,50 %	5,75 % - 7,25 % (5,91 %)
			Kosten bij voltooiing	nvt ²	nvt ²
			Inflatievoet	1,75 %	1,50 %

¹ De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

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

(x 1 000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2017	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2017	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2016
KANTOREN	1 335 119				
Antwerpen	66 900	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	126 - 170 (150) EUR/m ²	120 - 166 (146) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	7,00 % - 8,50 % (7,77 %)	7,00 % - 8,40 % (7,35 %)
Brussel CBD	462 589	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	215 - 239 (232) EUR/m ²	210 - 228 (223) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,00 %	4,25 % - 4,50 % (4,32 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,00 %	6,25 % - 6,50 % (6,32 %)
			Inflatievoet	1,75 %	1,70 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	178 - 245 (215) EUR/m ²	169 - 245 (209) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,50 % - 7,25 % (5,47 %)	4,90 % - 7,25 % (5,71 %)
Brussel Gedecentraliseerd	401 707	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)		171 - 203 (199) EUR/m ²
			Actualisatievoet		3,50 % - 4,00 % (3,94 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW		7,00 % - 7,95 % (7,83 %)
			Inflatievoet		2,00 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	63 - 194 (154) EUR/m ²	60 - 172 (149) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	6,15 % - 11,00 % (7,62 %)	6,15 % - 9,00 % (7,40 %)
Brussel Periferie/ Satellieten	126 072	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	83 - 180 (134) EUR/m ²	60 - 182 (134) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	7,75 % - 10,00 % (8,33 %)	7,45 % - 9,00 % (7,97 %)
Andere regio's	120 110	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	120 - 182 (134) EUR/m ²	130 - 186 (140) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,75 % - 6,30 % (6,07 %)	5,95 % - 6,95 % (6,48 %)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	157 741	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	202 - 206 (205) EUR/m ²	
			Actualisatievoet	4,00 % - 5,25 % (4,24 %)	
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,25 % - 8,35 % (7,77 %)	
			Inflatievoet	2,00 %	
		Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	99 - 248 (228) EUR/m ²	99 - 225 (222) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,30 % - 9,35 % (5,82 %)	5,45 % - 9,35 % (5,56 %)
			Kosten bij voltooiing	nvt ²	nvt ²
			Inflatievoet	1,70 % - 2,00 % (1,83 %)	1,75 % - 2,00 % (1,98 %)

¹ De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

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

(x 1 000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2017	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2017	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2016
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	555 205				
Pubstone België	287 574	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	13 - 353 (64) EUR/m ²	13 - 353 (62) EUR/m ²
			Actualisatievoet	6,45 %	6,55 %
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,75 %	6,75 %
			Inflatievoet	1,75 %	1,75 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	13 - 353 (64) EUR/m ²	13 - 353 (62) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,00 % - 9,50 % (5,95 %)	4,00 % - 12,00 % (6,02 %)
Pubstone Nederland	140 116	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	47 - 495 (210) EUR/m ²	41 - 495 (206) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,65 % - 11,00 % (6,06 %)	3,65 % - 11,00 % (6,06 %)
Cofinimur I Frankrijk	127 515	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	85 - 700 (150) EUR/m ²	85 - 700 (150) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,75 %	4,75 %
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	3,99 % - 12,79 % (6,88 %)	3,97 % - 12,73 % (6,90 %)
			Inflatievoet	0,50 % - 1,62 % (1,33 %)	0,50 % - 1,63 % (1,32 %)
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	85 - 700 (150) EUR/m ²	85 - 700 (150) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,75 % - 13,82 % (6,03 %)	3,80 % - 12,16 % (6,13 %)
OVERIGE	28 544				
Overige	28 544	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	66 - 123 (113) EUR/m ²	39 - 128 (110) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,35 % - 9,00 % (5,92 %)	4,00 % - 8,20 % (6,73 %)
TOTAAL	3 507 781				

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 263 080 KEUR. Een daling met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 273 395 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 232 545 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 268 944 KEUR.

Een wijziging van de kapitalisatievoet met ± 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 beïnvloed door het al dan niet respecteren van het budget en van de duurtijd van de verwezenlijking, initieel voorzien in het project.

¹ ➔ De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

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, na goedkeuring door de Raad van Bestuur en het Auditcomité en onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA. De selectiecriteria omvatten de marktkennis, de reputatie, de onafhankelijkheid en de toepassing van de beroepsnormen.

De externe deskundigen bepalen:

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

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

GEbruIK VAN DE GEBOUWEN

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

OVERDRACHT VAN HUURVORDERINGEN

Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo Groep aan een dochtervennootschap van de Groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56, 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 de Cofinimmo Groep 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 Nerviërs 105 in Brussel. Het vruchtgebruik komt ten einde in mei 2023. Cofinimmo blijft naakte eigenaar van het gebouw.

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

Op 28.08.2009 verkocht de Cofinimmo Groep aan BNP Paribas Fortis 96 % van de huurvorderingen van de jaren 2011 en volgende m.b.t. de gebouwen Egmont I en Egmont II in Brussel.

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

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

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

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

BIJLAGE 22. UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 820	12 488
Projectontwikkelingen	8 878	-556
Vaste activa voor eigen gebruik	-237	-196
Gebouwen bestemd voor verkoop	-1 200	-110
TOTAAL	10 261	11 626

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

BIJLAGE 23. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(x 1 000 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2017	2016	2017	2016
OP 01.01	751	565	635	364
Verwervingen	386	467	528	427
Informaticasoftware	386	467		
Meubilair en kantoorapparatuur			528	427
Afschrijvingen	311	281	236	142
Informaticasoftware	311	281		
Meubilair en kantoorapparatuur			236	142
Uitgebruiknames				14
Meubilair en kantoorapparatuur				14
OP 31.12	826	751	926	635

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- meubilair: 10 % tot 12,5 %;
- informatica-apparatuur: 25 % tot 33 %;
- informaticasoftware: 25 %.

BIJLAGE 24. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

A. CATEGORIEËN EN BESTEMMINGEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(x 1 000 EUR)							31.12.2017
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Aangehouden voor transactiedoelinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			871	86 518	129 780		
Afdekkingsinstrumenten			871		871		
Afgeleide instrumenten			871		871		Niveau 2
Kredieten en vorderingen				86 518	128 909		
Langlopende vorderingen van financiële leasing				85 148	127 539		Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa				1 370	1 370		Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA				43 056	43 965		
Kredieten en vorderingen				25 525	26 434		
Kortlopende vorderingen van financiële leasing				1 826	2 736		Niveau 2
Handelsvorderingen				23 698	23 698		Niveau 2
Kas en kasequivalenten				17 531	17 531		Niveau 2
TOTAAL			871	129 574	173 745		
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		217 377	43 445	895 808	1 156 631	7 733	
Langlopende financiële schulden		217 377		895 525	1 112 890	7 733	
Obligaties				453 861	453 861	7 612	Niveau 2
Converteerbare obligaties		214 239			214 239	121	Niveau 1
Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)		3 139			3 139		Niveau 2
Kredietinstellingen				378 559	378 559		Niveau 2
Handelsschuld papier lange termijn				56 000	56 000		Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen				7 092	7 092		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen			43 445	284	43 729		
Afgeleide instrumenten			43 445		43 445		Niveau 2
Overige				284	284		Niveau 2
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN			4 544	544 172	548 716	1 820	
Kortlopende financiële schulden				462 810	462 810	1 098	
Handelsschuld papier				411 500	411 500		Niveau 2
Obligaties							Niveau 2
Converteerbare obligaties						1	Niveau 1
Kredietinstellingen				51 287	51 287	1 098	Niveau 2
Overige				23	23		Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen			4 544		4 544	722	
Afgeleide instrumenten			4 544		4 544	722	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				81 363	81 363		Niveau 2
TOTAAL		217 377	47 989	1 439 981	1 705 347	9 552	

(x1 000 EUR)							31.12.2016
	Bestemd in een afdekkingrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			758	75 747	130 770		
Afdekkingsinstrumenten			758		758		
Afgeleide instrumenten			758		758		Niveau 2
Kredieten en vorderingen				75 747	130 012		
Langlopende vorderingen van financiële leasing				75 718	129 983		Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa				29	29		Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA				66 466	67 753		
Kredieten en vorderingen				26 695	27 982		
Kortlopende vorderingen van financiële leasing				1 795	3 082		Niveau 2
Handelsvorderingen				24 900	24 900		Niveau 2
Kas en kasequivalenten				39 771	39 771		Niveau 2
TOTAAL			758	142 214	198 522		
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		216 481	49 971	754 124	1 020 575		
Langlopende financiële schulden		216 481		754 124	970 604		
Obligaties				453 690	453 690		Niveau 2
Converteerbare obligaties		212 963			212 963		Niveau 1
Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)		3 517			3 517		Niveau 2
Kredietinstellingen				247 709	247 709		Niveau 2
Handelspapier - vlottende rente				46 000	46 000		Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen				6 724	6 724		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen			49 971		49 971		
Afgeleide instrumenten			49 971		49 971		Niveau 2
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN			12 949	621 032	633 980	11 282	
Kortlopende financiële schulden				558 167	558 167	9 281	
Handelspapier - vlottende rente				386 500	386 500		Niveau 2
Obligaties				50 000	50 000	7 898	Niveau 2
Converteerbare obligaties						121	Niveau 1
Kredietinstellingen				121 645	121 645	1 263	Niveau 2
Overige				22	22		Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen			12 949		12 949	2 001	
Afgeleide instrumenten			12 949		12 949	2 001	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				62 865	62 865		Niveau 2
TOTAAL		216 481	62 920	1 375 155	1 654 556	11 282	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

(x 1 000 EUR)	31.12.2016	Monetaire variaties		Niet-monetaire variaties		31.12.2017
		Verwervingen	Variaties in de reële waarde	Verwervingen	Variaties in de reële waarde	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1 020 574	141 389	0	-5 628	1 156 335	
Langlopende financiële schulden	970 603	141 389	0	898	1 112 890	
Obligaties	453 690	171			453 861	
Converteerbare obligaties	212 963			1 276	214 239	
Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)	3 517			-378	3 139	
Bankschuld	247 709	130 850			378 559	
Handelspapier - vlottende rente	46 000	10 000			56 000	
Ontvangen huurwaarborgen	6 724	368			7 092	
Andere langlopende financiële verplichtingen	49 971	0	0	-6 526	43 445	
Afgeleide instrumenten	49 971			-6 526	43 445	
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	571 116	-100 319	4 962	-8 405	467 354	
Kortlopende financiële schulden	558 167	-100 319	4 962	0	462 810	
Handelspapier - vlottende rente	386 500	25 000			411 500	
Obligaties	50 000	-50 000				
Bankschuld	121 645	-75 320	4 962		51 287	
Overige	22	1			23	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	12 949	0	0	-8 405	4 544	
Afgeleide instrumenten	12 949			-8 405	4 544	
TOTAAL	1 591 690	41 070	4 962	-14 033	1 623 689	

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

Niveau 1

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

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties

(x 1 000 EUR)	2017		2016	
	OP 01.01	212 963	OP 15.09	219 321
Restvariatie van de reële waarde die toewijsbaar is aan variaties in het kredietrisico van het instrument die in de loop van het boekjaar zijn geboekt		4 551		-7 195
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden waardoor in de loop van het boekjaar een marktrisico ontstaat (rentevoet, prijs van de aandelen)		-3 275		837
	OP 31.12	214 239	OP 31.12	212 963

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 31.12.2017 hebben de converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 een reële waarde van 214 238 687 EUR. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag 219 320 616 EUR bedragen.

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 25 voor meer details over de berekening van de vorderingen van financiële leasing.**

Niveau 3

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

B. BEHEER VAN HET FINANCIËEL RISICO

RENTERISICO

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

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

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Tegen vlottende rente	827 900	782 500
Tegen vaste rente	742 480	742 882
TOTAAL	1 570 380	1 525 382

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

In 2017 heeft Cofinimmo van de lage interestvoeten gebruik gemaakt op een groter deel van haar schuld tegen vlottende rente tot 2025 af te dekken. De afdekkingsperiode van minimaal vijf jaar werd gekozen om het negatieve effect op het nettoresultaat te compenseren dat zou worden veroorzaakt door het tijdsverschil tussen een stijging van de nominale interestvoeten, waarbij de interestkosten verhogen, en een inflatieverhoging waarbij de inkomsten stijgen uit geïndexeerde huurovereenkomsten. Men gaat ervan uit dat een stijging van de reële interestvoeten doorgaans het gevolg is van stijgende inflatie en een algemene heropleving van de economische activiteit, wat resulteert in betere huurvoorwaarden met een mogelijk gunstig effect op het nettoresultaat.

De banken die tegenpartij zijn in deze IRS-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. De Groep 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 dekking van risico's op interestvoeten waarbij de Groep geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven als instrumenten aangehouden voor transactiedoeleinden ('trading').

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

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

(x 1 000 000 EUR)	2017		2016	
Variatie	Resultatenrekeningen	Eigen vermogen	Resultatenrekeningen	Eigen vermogen
+1 %	-0,23	0,00	-1,12	0,00
-1 %	0,15	0,00	1,06	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging met 1 % van de rentevoeten zou leiden tot een verlies van 0,23 miljoen EUR en dat een daling van 1 % zou leiden tot een winst van 0,15 miljoen EUR. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

Het verschil tussen 2016 en 2017 wordt verklaard door de huidige lage of negatieve basisrentevoeten.

KREDIETRISICO

In het kader van haar activiteiten, heeft Cofinimmo te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. De Groep handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen. Alle financiële tegenpartijen hebben een externe 'investment grade' \blacklozen . Het klantenrisico is gemengd door de diversificatie van de klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurovereenkomst.

PRIJSRISICO

De Groep zou kunnen blootstaan aan het prijsrisico dat gelinkt is aan de optie op het Cofinimmo-aandeel voor de converteerbare obligaties. Aangezien deze optie zich op 31.12.2017 gevoelig 'out-of-the-money' bevindt, wordt het risico echter onwaarschijnlijk geacht. \blackrightarrow Voor meer informatie, zie ook het hoofdstuk 'Cofinimmo op de beurs' van dit Verslag).

VALUTARISICO

De Groep heeft een vastgoedtransactie afgesloten waar een wisselkoersrisico aan is verbonden. Om dit potentiële valutarisico af te dekken is Cofinimmo afgeleide instrumenten aangegaan die haar wapenen tegen een ongunstige evolutie van de wisselkoers¹.

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)	2017	2016
Een tot twee jaar	256 157	246 518
Twee tot vijf jaar	667 002	581 641
Meer dan vijf jaar	294 956	365 454
TOTAAL	1 218 115	1 193 614

¹ Op 15.02.2018 heeft Cofinimmo twee verkoopopties van deze buitenlandse valuta tegen euro geannuleerd \blackrightarrow zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 31.12.2017 van dit Verslag).

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Die vervallen binnen het jaar	0	0
Die vervallen na meer dan een jaar	849 600	1 060 000

ZEKERHEIDSTELLING

De boekwaarde van de verpande financiële activa bedraagt 54 517 699 EUR op 31.12.2017 (2016: 54 653 574 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 39. In de loop van 2017 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN**AARD VAN DE AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN**

De Groep gebruikt op 31.12.2017 IRS 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 bladzijde 227.**

Cancellable IRS

Een Cancellable IRS is een klassieke IRS die een annuleringsoptie voor de bank bevat vanaf een bepaalde datum. Cofinimmo heeft een Cancellable IRS afgesloten om een vlottende rente om te zetten in een vaste rente. De verkoop van deze annuleringsoptie laat toe de gegarandeerde vaste rente te doen dalen over de periode die minstens tot de eerste annuleringsdatum loopt.

➔ **De details van de Cancellable IRS zijn opgenomen in de tabel op bladzijde 227.**

AARD VAN DE AFGELEIDE FINANCIËLE WISSELKOERSINSTRUMENTEN**Valutaopties**

Een valutaoptie biedt de mogelijkheid om een valuta te (ver)kopen op, of tot op, een bepaalde datum tegen een vooraf vastgelegde koers ('strike'), mits betaling van een premie ('premium').

In 2016 heeft Cofinimmo twee opties afgesloten voor de periode 2016-2018. De te betalen premies voor deze opties zijn pas verschuldigd in 2018.

Op 31.12.2017 is de variatie in de reële waarde van de opties deels opgenomen in de resultatenrekening (-109 827 EUR) en deels in het eigen vermogen (578 074 EUR). Aangezien de Groep het mogelijke afgedekte risico neerwaarts heeft herzien, heeft hij de kasstroomafdekkingsinstrumenten ('cash flow hedge') in 2017 geherkwalificeerd als voor transactiedoeleinden aangehouden instrumenten ('trading')¹.

¹ Op 15.02.2018 heeft Cofinimmo twee verkoopopties van deze buitenlandse valuta tegen euro geannuleerd (➔ zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 31.12.2017 van dit Verslag').

SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE OP 31.12.2017 AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE INSTRUMENTEN

De schuld met vlottende rente (829 miljoen EUR) wordt verkregen door de de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (1 576 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Financiële schulden	1 575 700	1 528 771
Converteerbare obligatie	-214 239	-212 963
Obligaties met vaste rente	-453 861	-503 690
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon)	-3 139	-3 517
Leningen met vaste rente	-58 159	-8 709
Waardepapieren met vaste rente	-10 000	-10 000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen)	-7 126	-7 247
Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten	829 176	782 644

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 IRS.

Op 31.12.2017 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 829 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 540 miljoen EUR.

In 2017 heeft Cofinimmo haar afdekking van de renterisico's voor de periode 2023-2025 vervolledigd met een notioneel bedrag van 200 miljoen EUR, wat het totale afgedekte bedrag voor deze periode brengt op 400 miljoen EUR.

De herstructurering van de FLOORS in 2015 heeft een totale kost van 32,1 miljoen EUR teweeggebracht. In 2017 werd het saldo van 11,3 miljoen EUR dat in de resultatenrekening dient te worden opgenomen, geboekt onder de rubriek 'Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen'. (→ **Zie Bijlage 18**).

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2018 tot 2025 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten. Op 31.12.2017 had Cofinimmo een schuld van 1 576 miljoen EUR. Op basis van de verwachtingen zou deze schuld 1 648 miljoen EUR op 31.12.2018, 1 708 miljoen EUR eind 2019 en 1 663 miljoen EUR eind 2020 bedragen.

Afgeleide financiële rente-instrumenten

(x 1 000 EUR)							
Periode afgedekt door de IRS	Actief / Forward	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2017	Notioneel 2016	Eerste optie
2008-2018	Actief	Cancellable IRS	4,10 %	3M	140 000	140 000	15.10.2011
2014-2017	Actief	IRS	0,51 %	3M	400 000	400 000	
2018	Forward	IRS	0,68 %	1M	510 000	510 000	
2018-2019	Forward	IRS	1,46 %	1M	650 000	650 000	
2020	Forward	IRS	0,86 %	1M	350 000	350 000	
2020	Forward	IRS	2,64 %	1M	300 000	300 000	
2021	Forward	IRS	1,00 %	1M	150 000	150 000	
2021-2022	Forward	IRS	1,88 %	1M	500 000	500 000	
2022	Forward	IRS	1,31 %	1M	150 000	150 000	
2023	Forward	IRS	0,94 %	1M	400 000	200 000	
2024	Forward	IRS	1,06 %	1M	400 000	200 000	
2025	Forward	IRS	1,17 %	1M	400 000	200 000	

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Een tot twee jaar	-21 606	-20 053
Twee tot vijf jaar	-22 503	-29 666
Meer dan vijf jaar	6 553	-5 776
TOTAAL	-37 556	-55 495

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

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1 000 EUR)						31.12.2017
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
IRS	871		871	871		0
TOTAAL	871	0	871	871	0	0

(x 1 000 EUR)						31.12.2017
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	46 979		46 979	871		46 108
FOREX	1 010		1 010			1 010
TOTAAL	47 989	0	47 989	871	0	47 118

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1 000 EUR)						31.12.2016
	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						
IRS	758		758	758		0
TOTAAL	758	0	758	758	0	0

(x 1 000 EUR)						31.12.2016
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	61 290		61 290	758		60 533
FOREX	1 478		1 478			1 478
TOTAAL	62 768	0	62 768	758	0	62 011

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2017

(x 1 000 EUR)							31.12.2017
Optie	Periode	Uit oefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2017	Notioneel 2016	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
Aangehouden voor transactie-doeleinden							
IRS	2014-2017	0,51 %	3M	400 000	400 000		
Cancellable IRS	2008-2018	4,10 %	3M	140 000	140 000	15.10.2011	Jaarlijks

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 31.03.2017, 30.06.2017 en 30.09.2017 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 42,77 %, 45,00 % en 44,43 %, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2017 bedroeg de schuldgraad 43,83 %.

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 of 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 de Groep omvat. Dit plan wordt tijdens het jaar bijgewerkt wanneer er een nieuw belangrijk engagement wordt aangegaan. Het schuldniveau en de toekomstige evolutie ervan worden bij elke editie van dit plan berekend. Zo beschikt Cofinimmo altijd over een prospectief zicht op deze kernparameter van haar geconsolideerde balansstructuur.

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 de Groep aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het patrimonium, het momenteel niet nodig is om naast de maatregelen voorzien in het financieel plan waarvan hiervoor sprake, nog bijkomende maatregelen te nemen.

BIJLAGE 25. VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING

De Groep heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen. De Groep heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,15 % voor 2017 (2016: 6,22 %). Tijdens het boekjaar 2017 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,03 miljoen EUR (2016: 0,06 miljoen EUR).

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Op minder dan een jaar	4 393	4 771
Op meer dan een jaar maar minder dan vijf jaar	17 551	17 958
Op meer dan vijf jaar	178 234	192 202
Minimale betalingen krachtens verhuring	200 178	214 931
Niet-verworven financiële opbrengsten	-113 204	-137 418
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	86 974	77 514
Langlopende vorderingen van financiële leasing ¹	85 148	75 718
Op meer dan een jaar maar minder dan vijf jaar	27 658	24 501
Op meer dan vijf jaar	57 490	51 217
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	1 826	1 795
Op minder dan een jaar	1 826	1 795

BIJLAGE 26. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(x 1 000 EUR)	2017	2016
OP 01.01	2 695	2 870
Verkopen		-65
Stijging/Daling van de reële waarde	-1 200	-110
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	-695	
OP 31.12	800	2 695

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

BIJLAGE 27. KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN**Brutohandelsvorderingen²**

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	4 804	9 246
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	18 866	16 772
Dubieuze vorderingen	632	598
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-604	-974
TOTAAL	23 698	25 642

De Groep heeft een terugname van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 106 KEUR (2016: 261 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2017. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

¹ ➔ Het kredietrisico wordt beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Verslag.

² De verhoging t.o.v. 2016 komt door de herindeling onder de verplichtingen in 2017 van een voorziening van 10 498 KEUR die voordien werd gecrediteerd in deze rubriek.

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Vervallen in minder dan 60 dagen	3 641	5 419
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	4	208
Vervallen in meer dan 90 dagen	1 159	3 619
TOTAAL	4 804	9 246

Voorziening voor dubieuze vorderingen

(x 1 000 EUR)	2017	2016
OP 01.01	974	1 445
Aanwending	-476	-209
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	106	-261
OP 31.12	604	974

BIJLAGE 28. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Belastingen	15 674	15 406
Belastingen	3 525	2 568
Regionale taksen	2 507	3 182
Onroerende voorheffing	9 642	9 656
Overige	4 243	5 040
TOTAAL	19 917	20 446

BIJLAGE 29. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2 263	1 520
Voorafbetaalde vastgoedkosten	20 401	18 964
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	2 129	1 768
TOTAAL	24 793	22 252

BIJLAGE 30. VOORZIENINGEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
OP 01.01	16 890	17 636
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	628	947
Aanwendungen	-794	-913
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-1 336	-780
Overdracht	10 498	
OP 31.12	25 886	16 890

De voorzieningen van de Groep (25 886 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- ▀ contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders voor 22 635 KEUR (2016: 13 134 KEUR). In 2017 werd een voorziening van 10 498 KEUR, die voorheen werd geboekt op de creditzijde van de rubriek 'Langlopende vorderingen van financiële leasing', heringedeeld onder de passiefzijde van de balans.
- ▀ wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 3 251 KEUR (2016: 3 756 KEUR).

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

BIJLAGE 31. UITGESTELDE BELASTINGEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Exit taks	200	1 387
Uitgestelde belastingen Pubstone Properties	29 671	29 915
Uitgestelde belastingen Cofinimmo Frans bijkantoor	7 180	3 849
Uitgestelde belastingen Cofinimmo Luxembourg	232	173
Uitgestelde belastingen KaiserStone	683	497
Uitgestelde belastingen Superstone	442	
Uitgestelde belastingen Aspria Maschsee	797	556
Uitgestelde belastingen Aspria Uhlenhorst	1 073	826
Uitgestelde belastingen Gestone	55	
Uitgestelde belastingen Gestone II	18	
Uitgestelde belastingen	40 152	35 816
TOTAAL	40 352	37 203

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

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

448 KEUR aan uitgestelde belastingen, voornamelijk voor de vennootschap Gestone II, wordt ook op de actiefzijde geboekt op 31.12.2017.

BIJLAGE 32. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Handelsschulden	27 491	24 145
Andere kortlopende schulden	53 871	48 135
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	36 212	32 312
Belastingen	33 456	29 978
Sociale lasten	1 018	879
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1 738	1 455
Overige	17 659	15 823
Dividendcoupons	1 792	1 297
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	11 159	9 880
Diversen	4 708	4 646
TOTAAL	81 362	72 280

BIJLAGE 33. OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	11 778	10 854
Opgelopen niet-ervallen interesten en andere kosten	12 402	12 773
Overige	389	132
TOTAAL	24 569	23 759

BIJLAGE 34. KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	-2 259	-6 068
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 260	-11 626
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-12 473	-11 265
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-1 429	-696
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	547	425
Exit taks	69	-1 182
Uitgestelde belastingen	3 384	1 806
Waardevermindering van de goodwill	14 100	12 000
Huurkortingen	-742	-48
Minderheidsbelangen	4 559	4 842
Overige	-14	-324
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	-4 238	36 209
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-2 965	37 586
Overige	-1 273	-1 377
TOTAAL	-6 497	30 141

BIJLAGE 35. VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Bewegingen in de activaposten	-204	-7 553
Handelsvorderingen	1 944	-5 573
Belastingvorderingen	-956	-551
Andere kortlopende activa	115	-2 501
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-1 307	1 072
Bewegingen in de posten verplichtingen	3 029	-863
Handelsschulden	-2 792	-2 124
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	3 612	8 353
Andere kortlopende schulden	2 081	1 283
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	128	-8 375
TOTAAL	2 825	-8 416

BIJLAGE 36. EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR

In de tabellen hieronder zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2017 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht.

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

VERWERVINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op drie manieren gebeuren:

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

(x 1 000 EUR)		Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	208	133	20 268	31 210	8			51 827
	Vastgoed tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen contanten			9 000					9 000
	Subtotaal	208	133	29 268	31 210	8			60 827
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen	-1		487			142		628
	Vastgoed tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen contanten								
	Subtotaal	-1		487			142		628
TOTAAL		207	133	29 755	31 210	8	142		61 455

Het bedrag van 52 455 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

UITBREIDINGEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

(x 1 000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Projectontwikkelingen	16 886	2 757	4 213		33 050	1 441		58 347
TOTAAL	16 886	2 757	4 213		33 050	1 441		58 347
Betaald bedrag in contanten	12 198	2 749	5 358		29 245	699		50 249
Variatie in de voorziene bedragen	4 688	8	-1 145		3 805	742		8 098
TOTAAL	16 886	2 757	4 213		33 050	1 441		58 347

INVESTERINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

(x 1 000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	579	1	2 665	5	9 940	3 696		16 886
Vaste activa voor eigen gebruik					- 6			- 6
TOTAAL	579	1	2 665	5	9 934	3 696		16 880
Betaald bedrag in contanten	310	20	3 238		10 794	4 183		18 545
Variatie in de voorziene bedragen	269	- 19	- 573	5	- 860	- 487		-1 665
TOTAAL	579	1	2 665	5	9 934	3 696		16 880

VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

Deze nettoprijs bestaat uit de nettoboekwaarde van het gebouw op 31.12.2016 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1 000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur								
Nettoboekwaarde			10 870			5 622		16 493
Resultaat op overdracht van activa			- 365			1 242		877
Ontvangen nettoverkoopprijs			10 506			6 864		17 370
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde	56				49		1 369	1 474
Resultaat op overdracht van activa	-16				151		430	565
Ontvangen nettoverkoopprijs	40				200		1 799	2 039
TOTAAL	40		10 506		200	6 864	1 799	19 409

BIJLAGE 37. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- De aandelen van de vennootschap Belliard III-IV Properties NV die Cofinimmo bezit, vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden.
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypotheek en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig Artikel 41 van de Wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Maire 19 en Kolonel Bourg 124, Belliard I-II evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.
- In het kader van de verlening van het erfpachtrecht inzake de lopende overeenkomsten met de Regie der Gebouwen op de gebouwen Egmont I en Egmont II, werden de aandelen van de vennootschap Bolivar Properties NV in pand gegeven aan een bank onder bepaalde voorwaarden¹.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.
- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft bepaalde vennootschappen verschillende voorkeurrechten aan marktwaarde verleend voor haar vastgoedportefeuille in Duitsland.
- Cofinimmo heeft de erfpachter een voorkeursrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel.

¹ Intussen werd een overeenkomst voor de verlening van een erfpacht m.b.t. de gebouwen Egmont I en II ondertekend ➤ zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 31.12.2017'.

- ✖ Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen in partnerschap met AB InBev.
- ✖ Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. InBev Belgium geniet een voorkeurrecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- ✖ Leopold Square en Inbev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- ✖ Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- ✖ In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- ✖ In het algemeen geniet Cofinimmo verplichtingswaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van vastgoedvennootschappen die zij verwert.
- ✖ Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap.
- ✖ Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen die ze in haar bezit had.
- ✖ 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 nieuw sport- en wellnesscentrum dat zal worden uitgebaut door de Aspria Groep.
- ✖ In het kader van de verwerving van 11 zorgactiva in Nederland, is Superstone met de verkoper overeengekomen een voorkeurrecht te verlenen aan Superstone, alsook een aankooprecht aan de verkoper met betrekking tot een gebouw te Utrecht.
- ✖ In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphibia een recht van eerste aanbieder in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- ✖ Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.
- ✖ 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 bankwaarborg).
- ✖ Cofinimmo geniet een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 8 van de Statuten).
- ✖ 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.
- ✖ Cofinimmo heeft de optie om in 2023 de totaliteit van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen die werden uitgegeven door Cofinimur I tegen speciën of in ruil voor gewone Cofinimmo-aandelen tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van twee derde van de houders verkregen zijn.
- ✖ In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen.

BIJLAGE 38. INVESTERINGSVERBINTENISSEN

De Groep heeft in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen of uitbreidingen investeringsverbintenissen voor 24 006 KEUR (31.12.2016: 24 415 KEUR) met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

BIJLAGE 39. CONSOLIDATIECRITERIA EN -KRING**CONSOLIDATIECRITERIA**

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moeder vennootschap, de dochter vennootschappen en joint ventures afgesloten op het einde van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochtervennootschappen

De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen

De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moeder vennootschap de exclusieve controle uitoefent.

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

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor de joint ventures

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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	Belliard III-IV Properties NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard III-IV, die bezwaard zijn met een erfpacht.
BESTONE NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	nvt	Bestone NV bezit: - de resterende rechten op het gebouw Belliard I-II, die bezwaard zijn met een erfpacht; - een erfpachtrecht op het gebouw Maire 19 te Doornik; - de tijdelijke volle eigendom van het gebouw Noorderlaan 69; - een erfpachtrecht op het gebouw Kolonel Bourg 124
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	Bolivar Properties NV bezit een erfpachtrecht op de gebouwen Egmont I en II ¹

¹ Intussen werd een overeenkomst voor de verlening van een erfpacht m.b.t. de gebouwen Egmont I en II ondertekend (➔ **zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 31.12.2017'**).

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	Cofinimmo Investissements et Services SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 38 zorginstellingen in Frankrijk:
SCI AC Napoli Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	- 15 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR): Belloy te Belloy, Bezons te Bezons, Brocéliande te Caen, Bruyères te Letra, Canal de l'Ourcq te Parijs, Caux du Littoral te Neville, Château de Gléteins te Janssans-Riottier, Château de la Vernède te Conques-sur-Orbiel, Hélio Marin te Hyères, La Ravine te Louviers, La Salette te Marseille, Montpribat te Montfort-en-Chalosse, Sainte Baume te Nans-Les-Pins, Estrain te Siouville-Hague en William Harvey te Saint-Martin-d'Aubigny;
SCI Beaulieu Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	- 5 psychiatrische klinieken: Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te Cambes en Pays de Seine te Bois-le-Roi;
SCI Chamtau Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	- 18 instellingen voor zorgbehoevende senioren (EHPAD): Automne te Reims, Automne te Sarzeau, Automne te Villars-les-Dombes, Cuxac II te Cuxac-Cabardès, Debussy te Carnoux-en-Provence, Frontenac te Bram, Grand Maison te L'Union, La Jonchère te Reuil-Malmaison, Las Peyrères te Simorre, Le Clos du Mûrier te Fondettes, Le Clos Saint Sébastien te Saint-Sébastien-sur-Loire, Le Jardin des Plantes te Rouen, Le Lac te Moncontour, Les Hauts d'Andilly te Andilly, Les Jardins de l'Andelle te Perriers-sur-Andelle, Les Oliviers te Cannes La Bocca, Villa Saint Gabriel te Gradignan en Villa Napoli te Jurançon.
SCI Cuxac II Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI de l'Orbieu Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI du Donjon Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SNC du Haut Cluzeau Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SARL Hypocrate de la Salette Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI La Nouvelle Pinède Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI Privatel Investissement Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI Résidence Frontenac Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI Sociblanc Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65 1331 Luxemburg (Luxemburg)	100	100	Cofinimmo Luxembourg SA bezit een kliniek te Baden-Baden in Duitsland.
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedel 58 1200 Brussel	100	100	Cofinimmo Services NV beheert de gebouwen van Cofinimmo.
FPR LEUZE NV Woluwedel 58 1200 Brussel	100	100	FPR Leuze NV kreeg de gunning door de Regie der Gebouwen (Belgische Federale Overheid) van de publieke opdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain-model voor de bouw en het onderhoud van de gevangenis in Leuze-en-Hainaut in de buurt van Bergen.
GESTONE NV Woluwedel 58 1200 Brussel	100	100	Gestone NV bezit twee woonzorgcentra in Duitsland. Het ene in Calau en het andere in Chemnitz.
GESTONE II NV Woluwedel 58 1200 Brussel	100	nvt	Gestone II NV bezit drie woonzorgcentra in Duitsland: een in Luneburg, een in Gelsenkirchen en een in Neustadt.
KAISERSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxemburg (Luxemburg)	100	100	KaiserStone SA bezit een kliniek te Bonn in Duitsland.

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedel 58 1200 Brussel	100	100	Leopold Square NV bezit gedeeltelijk of integraal de gebouwen gelegen te Bourgetlaan 40 te Brussel, Park Hill A en B te Diegem en de naakte eigendom van het gebouw Cockx 8-10 (Omega Court). Deze dochtervennootschap bezit eveneens participaties in de vennootschappen Cofinimmo Services NV en Pubstone Properties BV.
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T BVBA Woluwedel 58 1200 Brussel	100	100	Prime Bel Rue de la Loi - T BVBA bezit het kantoorgebouw Wet 34.
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	100	100	Superstone NV bezit acht acute zorgklinieken, tien zorgcentra voor senioren en personen met een handicap en 11 eerstelijnszorgcentra in Nederland. De vennootschap geniet het statuut van 'Fiscale Beleggingsinstelling'
TRIAS BEL SOUVERAIN-T BVBA Woluwedel 58 1200 Brussel	100	100	Trias Bel Souverain - T BVBA bezit het kantoorgebouw Vorst 280
WELNESSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxemburg (Luxemburg)	100	100	WellnesStone SA bezit een belang in de vennootschappen Aspria Maschsee BV, Aspria Uhlenhorst BV en KaiserStone SA.

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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
ASPRIA MASCHSEE BV Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	94,9	94,9	Aspria Maschsee BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hannover, Duitsland.
ASPRIA UHLENHORST BV Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	94,9	94,9	Aspria Uhlenhorst BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hamburg, Duitsland.
COFINIMUR I SA Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	97,65	97,65	Cofinimur I SA bezit een portefeuille van 276 sites (agentschappen en kantoren) in Frankrijk die worden gebruikt door de Groep MAAF.
PUBSTONE GROUP NV Woluwedel 58 1200 Brussel	90	90	Pubstone Group NV heeft een overheersende zeggenschap in de vennootschap Pubstone NV.
PUBSTONE NV Woluwedel 58 1200 Brussel	99,99	99,99	Pubstone NV bezit 752 cafés/restaurants in België.
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	90 ¹	90 ¹	Pubstone Properties BV bezit 232 cafés/restaurants in Nederland.
RHEASTONE NV Woluwedel 58 1200 Brussel	97,38	97,38	Rheastone NV bezit vier woonzorgcentra

¹ Economisch belang.

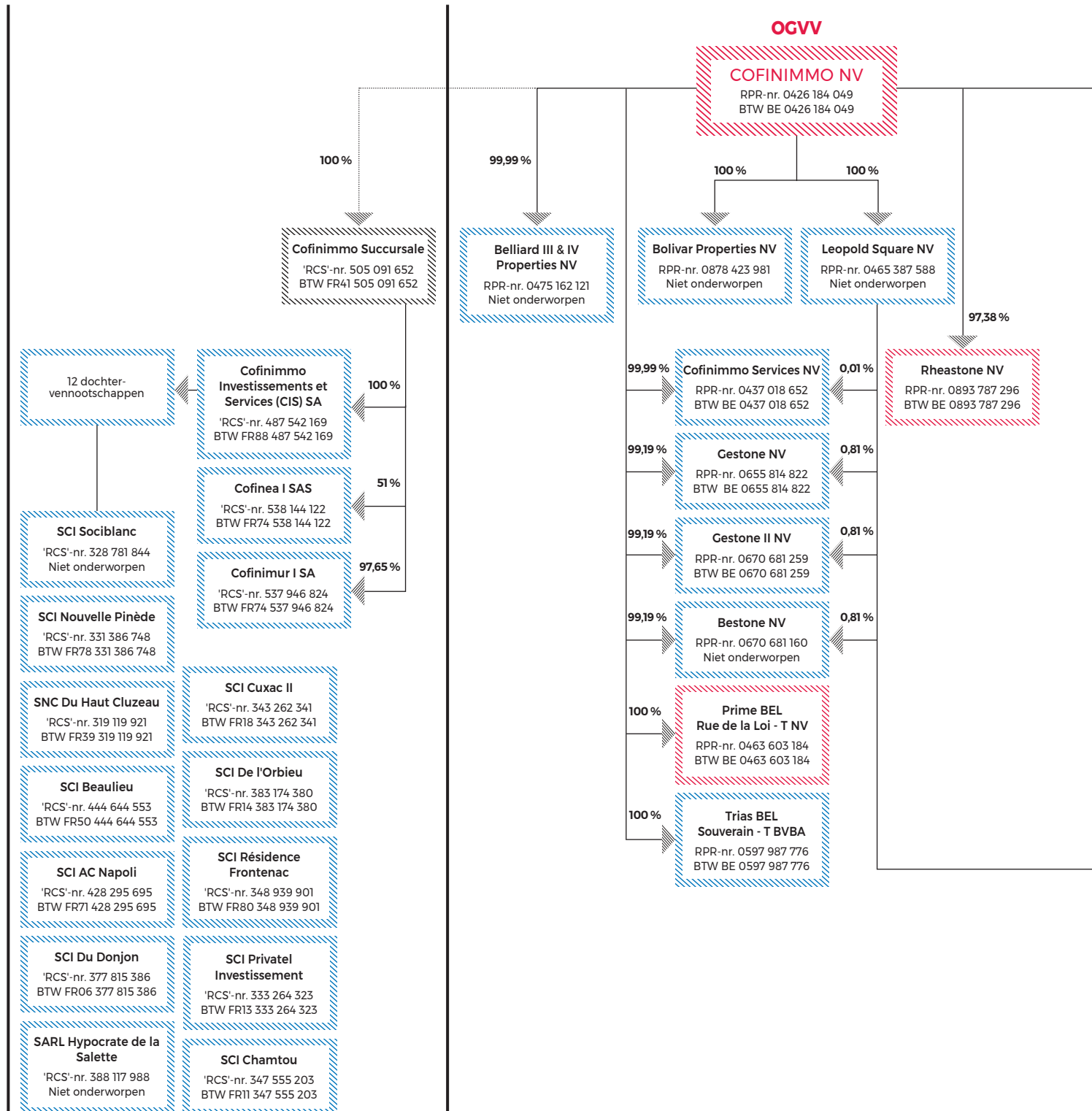
Joint ventures

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
COFINEA I SAS Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	51	51	Cofinéa I SAS bezit een EHPAD in Parijs. Cofinimmo NV bezit 51 % van het kapitaal van Cofinea I SAS die dus via de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de Groep wordt geboekt. De andere aandeelhouder is de ORPEA Groep.

GROEPS-STRUCTUUR

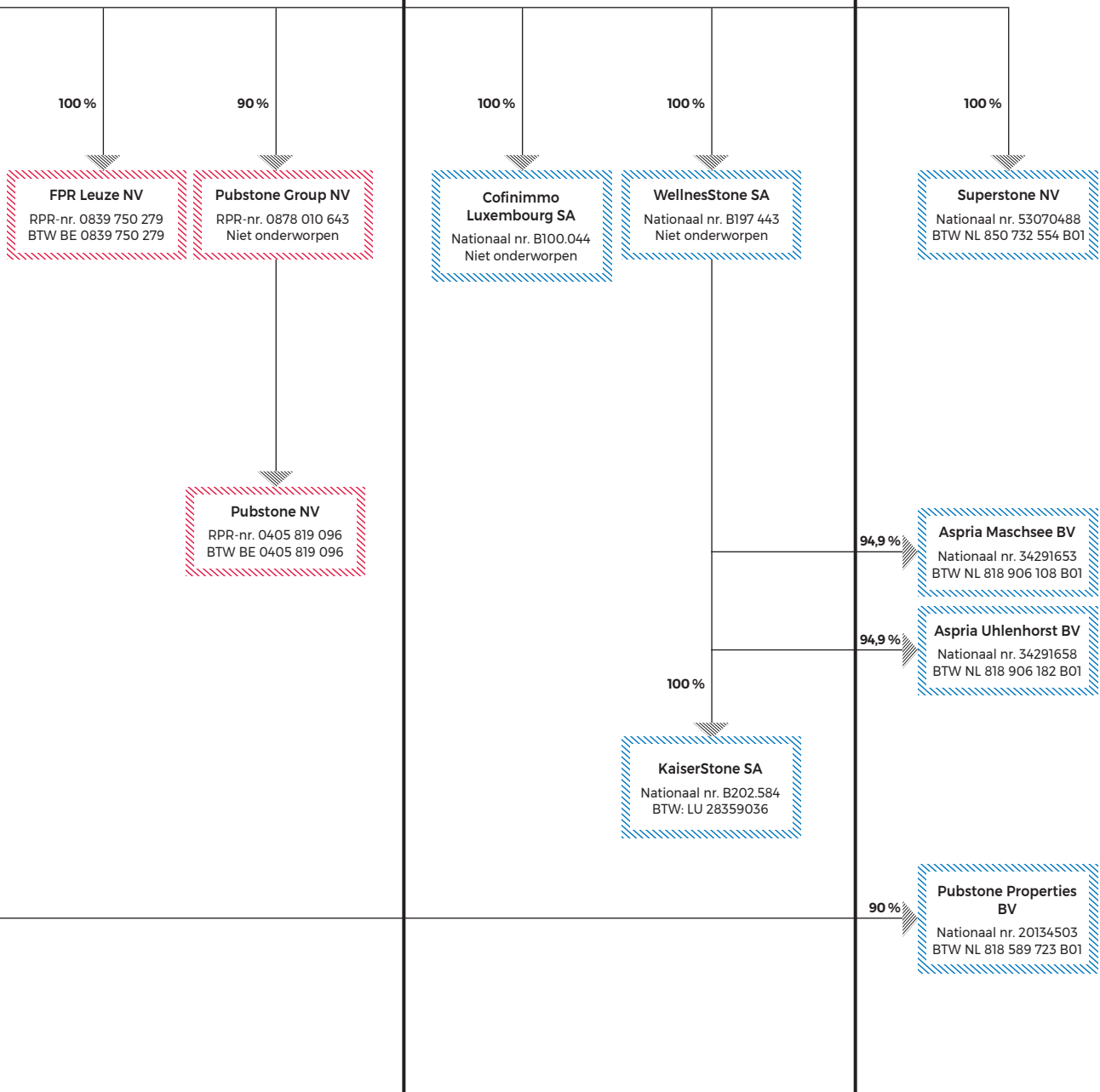
FRANKRIJK

BELGIË



LUXEMBURG

NEDERLAND



LEGENDE



BELANGEN ZONDER OVERHEERSENDE ZEGGENSCHAP¹

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

Cofinimur I

Eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de Groep MAAF. Foncière ATLAND bezit 2,35 % van de aandelen in de structuur van Cofinimur I. Bij de verwerving gaf Cofinimur I bovendien Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) uit die beschouwd worden als belangen zonder overheersende zeggenschap en waarvan de houders gekwalificeerd worden als houders van aandelen terugbetaalbaar in aandelen.

Foncière ATLAND is een Franse beursgenoteerde vastgoedvennootschap die het SIIC-statuut geniet. Ze is gespecialiseerd in bedrijfstvastgoed, kantoren, activiteitenruimten, opslagplaatsen en winkels.

Voor meer informatie: www.fonciere-atland.fr

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés/restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2017 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone.

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

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld.

Voor meer informatie: www.ab-inbev.com

Rheastone

Als gevolg van een gedeeltelijke splitsing van Silverstone in het boekjaar 2015, bezit Senior Assist 2,62 % van Rheastone NV.

Senior Assist is actief in thuiszorg en huisvesting van zorgbehoevende senioren.

Voor meer informatie: www.senior-assist.be

Aspria

Cofinimmo heeft in Duitsland twee sport- en wellnesscentra verworven. De Groep Aspria bezit een belang van 5,1 % in Aspria Maschsee BV en Aspria Uhlenhorst BV.

De in 2000 opgerichte Groep Aspria beheert acht sport- en wellnesscentra uit het topsegment, die gelegen zijn op prestigieuze locaties in Duitsland, België en Italië. In België beheert de vennootschap drie centra, waarvan er een eigendom is van Cofinimmo.

Voor meer informatie: www.aspria.com

Het bezit van deze belangen door derde vennootschappen buiten de Groep en bijgevolg 'zonder zeggenschap' voor Cofinimmo, wordt beschouwd als niet-materieel tegenover de totaliteit van het eigen vermogen van de Groep: op 31.12.2017 bedroegen de minderheidsbelangen 83 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 1986 miljoen EUR, hetzij 4,2 %.

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

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x 1 000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Rheastone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Totaal
	ATLAND	OTA-houders	InBev	Senior Assist	Aspria	Aspria	
OP 01.01.2016	1 324	49 146	11 761	1 386	579	320	64 516
Belangen in de resultatenrekening	72	2 971	1 529	97	87	86	4 842
OTA-coupons		-2 752					-2 752
Dividenden	-31		-350	-21			-403
Overige		328		5			333
OP 31.12.2016	1 365	49 693	12 940	1 466	666	406	66 536
Belangen in de resultatenrekening	68	3 075	1 115	86	121	94	4 559
OTA-coupons		-2 496					-2 496
Dividenden	-19		-1 000	-58			-1 077
Overige		15 758 ¹					15 758
OP 31.12.2017	1 414	66 030	13 055	1 494	787	500	83 280

Joint ventures

Op 31.12.2017 boekt de Cofinimmo Groep de joint venture Cofinéa I volgens de vermogensmutatiemethode omdat de Groep samen met de aanverwante aandeelhouders controle over deze vennootschap uitoefent krachtens een contractueel samenwerkingsakkoord.

Gezien haar aandeel in het resultaat van de Cofinimmo Groep wordt deze joint venture gezien als immaterieel.

Algemene informatie

Vennootschap	Cofinéa I
Segment	Zorgvastgoed
Land	Frankrijk
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51 %
Aanverwante aandeelhouders	Groep ORPEA OPCI (49 %)
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2012
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31 december
	31.12.2017
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1 000 EUR)	
Nettoresultaat van de kernactiviteiten (aan 100 %)	2 362
Overige elementen van het globaal resultaat	154
Globaal resultaat	2 516
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51 %
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen of joint ventures	1 283
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1 000 EUR)	
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen of joint ventures	7 290

¹ Het betreft voornamelijk een afwijking van de waarderingmethode van de OTA (Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen), uitgegeven door Cofinimur I, met de andere minderheidsbelangen van de Groep. Tot 2016 werd de reële waarde van de OTA geraamd tegen de historische waarde. In 2017 werd dit standpunt herzien: de reële waarde van de OTA wordt voortaan geraamd tegen de marktwaarde.

Risico's en verbintenissen gekoppeld aan de aanverwante aandeelhouders:

Het partnerschap dat werd afgesloten met de ORPEA Groep is bedoeld om de activa die de ORPEA Groep uitbaat, op te nemen in de structuur van Cofinéa I.

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

BIJLAGE 40. BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN**AANDELENOPTIEPLAN**

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

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs (per aandeel) van het toekenningsjaar betalen, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende 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
Toegekend											
Geannuleerd	-1 600	-1 600		-500	-1 067	-1 386	-250	-695	-2 125	-2 050	-2 350
Uitgeoefend				-770	-1 428	-3 319	-3 770	-4 895	-880	-625	-2 300
Verlopen											
OP 31.12	5 225	5 925	3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	1 625	3 725	4 625	3 350
Uitoefenbaar op 31.12			3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	1 625	3 725	4 625	3 350
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 (x1 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 41. GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST

	2017	2016
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	135	127
Werknemers	131	123
Directieleden	4	4
Voltijdse equivalenten	129	121

BIJLAGE 42. TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen 2 177 005 EUR waarvan 571 261 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

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

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

Ter herinnering: eind 2012 sloot Cofinimmo een joint venture m.b.t. de entiteit Cofinéa I SAS, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51 % van het kapitaal bezit en de Groep ORPEA het resterende deel, hetzij 49 %. Met uitzondering van haar deelname in Cofinéa I, waren er geen andere transacties met deze joint venture. Er heeft overigens geen transactie plaatsgevonden met de Groep ORPEA in 2017. (→ **Meer details zijn opgenomen in Bijlage 39**).

Er vonden geen andere transacties plaats met andere verbonden partijen.

BIJLAGE 43. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2017 kunnen hebben.

Uitbreiding van het handelspapierprogramma

In januari 2018 heeft Cofinimmo haar handelspapierprogramma uitgebreid van 500 miljoen EUR naar 650 miljoen EUR.

Verlening van een erfpacht van 99 jaar op de kantoorgebouwen Egmont I en II

Op 13.02.2018 hebben Cofinimmo en de vennootschap naar Luxemburgs recht EGMONT LUXEMBURG SARL een onderhandse overeenkomst afgesloten. Deze laatste zal een recht van erfpacht van 99 jaar krijgen op de kantoorgebouwen Egmont I en II. Als tegenprestatie zal de erfpachter aan Cofinimmo een pacht van 369,54 miljoen EUR betalen bij het verlijden van de akte. De vennootschap EGMONT LUXEMBURG SARL is een investeringsvehikel dat werd opgericht door een Zuid-Koreaanse financiële instelling.

Ter herinnering: De kantoorgebouwen Egmont I (36 616 m²) en Egmont II (16 262 m²), gesitueerd in het centrum van Brussel (Central Business District), werden respectievelijk gebouwd in 1997 en 2006 om er de FOD Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingssamenwerking te huisvesten. Cofinimmo heeft het gebouw Egmont I in 2004 verworven en heeft het pand Egmont II in 2005-2006 gebouwd, voor een totaalbedrag van 225,8 miljoen EUR. Zij heeft voor het hele kantorencomplex een huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen ondertekend die loopt tot 31.05.2031. In 2009 heeft zij 96 % van de toekomstige huurinkomsten van de Regie overgedragen aan BNP Paribas Fortis (de toenmalige Fortis Bank).

Cofinimmo heeft op 13.02.2018 de toekomstige huurinkomsten van de Regie, die in 2009 aan BNP Paribas Fortis werden overgedragen, teruggekocht. Vervolgens heeft zij een overeenkomst gesloten met EGMONT LUXEMBURG SARL voor de verlening van een erfpachtrecht van 99 jaar op de gebouwen Egmont I en II. Op het moment van het verlijden van de erfpachtakte zal Cofinimmo een eerste pacht ontvangen van 369,54 miljoen EUR. Dit is hoger dan de reële waarde van beide activa op de balans van Cofinimmo op 31.12.2017, verhoogd met de terugkooprijks van de huurvorderingen. De erfpachter is ook een jaarlijkse vergoeding van 20 000 EUR verschuldigd aan Cofinimmo gedurende de hele looptijd van de erfpacht. Cofinimmo zal het tréfonds van de gebouwen op de actiefzijde van haar balans behouden.

Onder voorbehoud van het akkoord van Zuid-Koreaanse administratieve instanties inzake de overdracht van de fondsen, zou het verlijden van de erfpachtakte en de betaling van de pacht eind maart 2018 moeten plaatsvinden. Is dit niet het geval, dan krijgt Cofinimmo een aanzienlijke vergoeding.

Door deze transactie zal Cofinimmo niet enkel het huurleegstandrisico bij een beëindiging van de huurovereenkomst kunnen verminderen, maar zal zij ook haar doel naderen om het aandeel zorgvastgoed in haar globale portefeuille te doen stijgen tot 50 % tegen eind 2019. Rekening houdend met deze transactie en behoudens belangrijke gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 6,56 EUR/aandeel, een courante cashflow van 5,97 EUR/aandeel en een brutodividend van 5,50 EUR/gewoon aandeel voor het boekjaar 2018.

Annulering van twee verkoopopties van een buitenlandse munt in euro

Op 15.02.2018 heeft Cofinimmo twee verkoopopties van een buitenlandse munt in euro, die zij in 2016 was aangegaan, geannuleerd. Cofinimmo wenste gebruik te maken van de huidige marktomstandigheden om ze aan gunstige voorwaarden te annuleren. Aangezien de hieraan verbonden premies waren reeds grotendeels te laste genomen tijdens de boekjaren 2016 en 2017, zullen deze annuleringen een winst opleveren in de resultatenrekeningen voor het jaar 2018.

Afsluiting van een nieuwe kredietlijn

In februari 2018 heeft Cofinimmo een nieuwe kredietlijn afgesloten voor een bedrag van 120 miljoen EUR en met een looptijd van acht jaar.

Dividend

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 voorgestelde dividendbedrag is 113 438 649,50 EUR voor de gewone aandelen en 4 353 850,41 EUR voor de bevoorrechte aandelen.

➔ Meer details zijn opgenomen op bladzijde 152.)

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

(Geconsolideerde jaarrekening)

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV (de "vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 mei 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende tenminste 20 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2017 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 3 782 582 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar (aandeel Groep) van 137 362 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel van de Groep op 31 december 2017 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards (IFRS)* zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Kernpunten van de controle

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

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Waardering van vastgoedbeleggingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (EUR 3 508 miljoen) vertegenwoordigen 93 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2017. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. • De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties. • De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elke kwartaal te waardenen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)'. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is. • De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een inkomenskapitalisatiemethodologie waarbij projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. • Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest. • We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld. • We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder bezettingsgraden, vereiste rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling. • We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. • Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad. • We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. • Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. • Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.
<p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 21, Vastgoedbeleggingen. 	

Waardering van financiële instrumenten

- De Groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten die aan reële waarde worden gewaardeerd. Meerbepaald maakt de Groep gebruik van afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken.
- De Groep heeft, tot het einde van het derde kwartaal, kasstroomafdekking toegepast op één specifieke transactie (afdekken van wisselkoersrisico). Deze financiële instrumenten worden beschouwd als economische afdekkingen.
- Waarderingen aan reële waarde worden uitgevoerd op kwartaalbasis en worden vergeleken met de waarderingen tegen reële waarde zoals ontvangen van de tegenpartijen in het derivatencontract.
- Accurate en volledige toelichtingen over het gebruik van afgeleide financiële instrumenten zijn relevant voor de lezer van de geconsolideerde jaarrekening.
- Derivatentransacties kunnen een complex karakter hebben en hun waardering kan worden beïnvloed door een groot aantal variabelen. De waardering omvat ook een beoordeling van het kredietrisico van de tegenpartij (aanpassing kredietwaarde) en het kredietrisico van de Groep (aanpassing schuldwaarde).
- Een kernpunt van onze controle is daarom gerelateerd aan de waardering van deze afgeleide financiële instrumenten enerzijds en aan de toepassing van 'hedge accounting' anderzijds.
- We evalueerden de geschiktheid van de waarderings- en opnamecriteria toegepast op afgeleide financiële instrumenten.
- We hebben de controles die relevant zijn voor de waardering van afgeleide financiële instrumenten geïdentificeerd en we hebben het ontwerp en de implementatie van deze controles op afgeleide financiële instrumenten getest. Dit omvat het opnieuw uitvoeren van de controles op de input die wordt gebruikt bij de waardering van de derivatencontracten voor een steekproef van contracten en het testen, op steekproefbasis, van de nauwkeurigheid van de gebruikte gegevens zoals nominale bedragen, looptijd en rentetarieven. Dit omvat eveneens het opnieuw uitvoeren van de afstemmingscontroles waarbij de Groep de waarderingen zoals uitgevoerd door de tegenpartijen met haar eigen uitgevoerde waarderingen aansluit.
- We hebben de volledigheid van de afgeleide financiële instrumenten gevalideerd door het verkrijgen van confirmaties van alle banken waarmee de Groep samenwerkt voor dit soort transacties.
- We hebben de 'marked-to-market'-waarden zoals berekend door de Groep aangesloten met de financiële staten en vergeleken deze waarden met de 'marked-to-market'-waarden zoals verkregen van de banken.

Verwijzingen naar toelichtingen

- We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 18, Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen; bijlage 24, financiële instrumenten
 - We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen aangesteld om onafhankelijk de waardering van een steekproef van afgeleide financiële instrumenten te testen op basis van hun contractvoorwaarden.
 - We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen aangesteld om de documentatie en effectiviteit van de kasstroomafdekking te beoordelen.
 - Wij hebben de documentatie met betrekking tot deze economische afdekkingen nagekeken.
 - Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen over afgeleide financiële instrumenten beoordeeld.
-

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de geconsolideerde jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

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



Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor boekjaar afgesloten op 31 december 2017 en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

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

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Cofinimmo NV overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: Risicofactoren, Beheerverslag – Kerncijfers, Beheerverslag – Geconsolideerde resultatenrekeningen, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2017, Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31 december 2017, Beheerverslag – Vooruitzichten, Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen, Beheerverslag – Corporate governanceverklaring en Jaarrekeningen

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

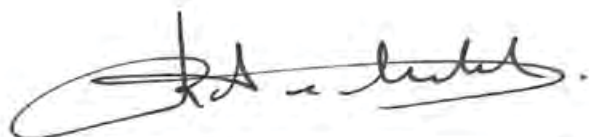
- Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

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

Zaventem, 22 maart 2018

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

STATUTAIRE JAARREKENINGEN

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RESULTATENREKENINGEN) (VERKORT FORMAAT)

(x1 000 EUR)	2017	2016
A. Nettoresultaat		
Huurinkomsten	122 240	127 691
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	12 473	11 265
Met verhuur verbonden kosten	-247	-260
Nettohuurresultaat	134 466	138 696
Recuperatie van vastgoedkosten	126	50
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17 277	17 186
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-3 635	-1 582
Lasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 930	-18 922
Vastgoedresultaat	128 304	135 428
Technische kosten	-3 213	-4 161
Commerciële kosten	-763	-1 014
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-4 661	-4 038
Beheerkosten vastgoed	-13 488	-12 257
Andere vastgoedkosten	-6	-3
Vastgoedkosten	-22 131	-21 473
Operationeel vastgoedresultaat	106 174	113 955
Algemene kosten van de vennootschap	-5 781	-7 249
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	100 393	106 706
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	565	1
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	259	352
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17 833	-26 568
Ander portefeuilleresultaat	-1 372	-1 185
Portefeullieresultaat	17 285	-27 400
Operationeel resultaat	117 678	79 306
Financiële inkomsten	42 844	30 424
Netto-interestkosten	-22 559	-24 957
Andere financiële kosten	-843	-1 180
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-12 803	17 599
Financieel resultaat	6 639	21 886
Resultaat vóór belastingen	124 317	101 191
Vennootschapsbelasting	-3 261	-4 564
NETTORESULTAAT	121 056	96 627
B. Andere elementen van het globale resultaat		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen		
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	11 281	5 914
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBALE RESULTAAT	11 281	5 914
C. Globaal resultaat	132 337	102 541

RESULTAATVERWERKING

(x 1 000 EUR)	2017	2016
A. Nettoresultaat	121 056	96 627
B. Toevoeging/onttrekking reserves	-2 851	19 814
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-20 975	-61 527
Boekjaar	-20 125	-61 527
Vorige boekjaren	-850	
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8 378	25 064
Boekjaar	8 357	25 061
Vorige boekjaren	21	3
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	2 292	1 507
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	2 670	2 414
Boekjaar	2 507	1 478
Vorige boekjaren	163	936
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-8 330	-61 196
Boekjaar	-8 330	-139
Vorige boekjaren		-61 057
Toevoeging aan de andere reserves	-199	-231
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	13 313	113 783
C. Vergoeding van het kapitaal	-43 640	-36 320
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, §1, par. 1 van het KB 13.07.2014	-43 640	-36 320
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding	-74 565	-80 121
Dividenden	-74 153	-79 701
Winstdeelnameplan	-412	-420
E. Over te dragen resultaat	171 258	183 406

STAAT VAN DE FINANCIËLE SITUATIE (BALANS) (VERKORT FORMAAT)

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Vaste activa	3 478 828	3 449 573
Immateriële vaste activa	820	743
Vastgoedbeleggingen	2 255 085	2 156 690
Andere materiële vaste activa	907	614
Financiële vaste activa	1 145 899	1 226 437
Vorderingen van financiële leasing	75 333	65 087
Andere langlopende vorderingen	782	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	2
Vlottende activa	54 730	61 211
Financiële vlottende activa		
Vorderingen van financiële leasing	1 551	1 532
Handelsvorderingen	15 725	16 159
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13 819	14 483
Kas en kasequivalenten	1 615	8 615
Overlopende rekeningen	22 020	20 422
TOTAAL ACTIVA	3 533 558	3 510 784

Eigen vermogen	1 903 159	1 852 935
Kapitaal	1 144 164	1 127 032
Uitgiftepremies	600 021	584 012
Reserves ¹	37 919	45 264
Nettoresultaat van het boekjaar	121 056	96 627
Verplichtingen	1 630 399	1 657 849
Langlopende verplichtingen	1 084 340	1 023 829
Voorzieningen	25 861	16 865
Langlopende financiële schulden	1 007 653	953 144
Kredietinstellingen	286 400	255 000
Overige	721 253	698 144
Andere langlopende financiële verplichtingen	50 826	53 820
Kortlopende verplichtingen	546 059	634 020
Kortlopende financiële schulden	462 115	557 511
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1 151	3 407
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	62 198	53 336
Overlopende rekeningen	20 596	19 766
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 533 558	3 510 784

¹ De reserves bevatten de rubriek 'Reserve voor eigen aandelen' voor een bedrag van 3 864 KEUR op 31.12.2017.

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1 000 EUR)		2017	2016
Langlopende financiële schulden		1 007 653	953 144
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	201	152
Kortlopende financiële schulden	+	462 115	557 511
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	62 198	53 336
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totale schuld	=	1 532 347	1 564 323
Totaal activa		3 533 558	3 510 784
Afdekkingsinstrumenten	-	871	758
Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)		3 532 687	3 510 026
SCHULDRATIO		43,38 %	44,57 %

**UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014
MET BETREKKING TOT GVV'S**

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Nettoresultaat	121 056	96 627
Afschrijvingen (+)	540	419
Waardeverminderingen (+)	-36	-18
Terugnemingen van waardevermindering (-)		
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-12 473	-11 265
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	-6 892	-6 483
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-824	-353
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-6 792	-33 439
Gecorrigeerd resultaat (A)	94 579	45 487
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden ¹ op vastgoed (+/-)	824	353
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ¹ op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-885	-441
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)		
Nettomeerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	-61	-88
TOTAAL (A+B) x 80 %	75 615	36 320
Vermindering van de schuld (-)	-31 975	0
Uitkeringsplicht	43 640	36 320

¹ Tegenover de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Totaal balans	3 533 561	3 510 784
Voorziening	-25 861	-16 865
Schulden	-1 604 538	-1 640 984
Netto-actief	1 903 162	1 852 935
Dividenduitkering en winstdeelnamedplan	-118 205	-116 441
Netto-actief na uitkering	1 784 957	1 736 494
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1 144 164	1 127 032
Krachtens de Statuten onbeschikbare uitgiftepremies	600 021	584 012
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-59 514	-57 259
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2 363	-6 826
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2 404	-5 927
Reserve voor eigen aandelen		
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	2 816	3 418
Wettelijke reserve		
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1 692 253	1 644 451
Resterende marge na uitkering	92 704	92 042

STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x 1 000 EUR)	Op 01.01.2016	Nettoresultaats- bestemming	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen
Kapitaal	1 126 980			52
Uitgiftepremies	583 961			51
Reserves	45 576	103 601	-110 498	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-115 721	-8 855		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-54 918	-861		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-9 479	-846		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-67 836	714		
Beschikbare reserve	824	0		
Onbeschikbare reserve	-1 245	219		
Overgedragen resultaat	293 951	113 230	-110 498	
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				
Nettoresultaat van het boekjaar	103 601	-103 601		
Totaal van het eigen vermogen	1 860 118	0	-110 498	103
(x 1 000 EUR)	Op 01.01.2017	Nettoresultaats- bestemming	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen
Kapitaal	1 127 032			17 131
Uitgiftepremies	584 012			16 009
Reserves	45 264	96 627	-116 441	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-124 576	36 463		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-55 753	-1 507		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-4 411	-2 414		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-67 122	61 196		
Beschikbare reserve	824			
Onbeschikbare reserve	-885	231		
Overgedragen resultaat	297 187	2 658	-116 441	
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0			
Nettoresultaat van het boekjaar	96 627	-96 627		
Totaal van het eigen vermogen	1 852 935	0	-116 441	33 140

	Uitoefening Cofinimmo- aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)	Verwervingen / Verkoop van eigen aandelen	Kasstroom- afdekking	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2016
							1 127 032
							584 012
	472	-40	5 914	0	239	0	45 264
							-124 576
				26			-55 753
			5 914				-4 411
							-67 122
							824
	472	-331					-885
		291		-26	239		297 187
							0
						96 627	96 627
	472	-40	5 914	0	239	96 627	1 852 935
	Uitoefening Cofinimmo- aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)	Verwervingen / Verkoop van eigen aandelen	Kasstroom- afdekking	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2017
							1 144 164
							600 021
	44	233	11 859	0	334	0	37 919
							-88 113
				37			-57 223
			11 859				5 033
							-5 926
							824
	-67	233					-488
	111			-37	334		183 812
						121 056	121 056
							0
	44	233	11 859	0	334	121 056	1 903 159

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE STATUTAIRE JAARREKENINGEN

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

(Jaarrekening)

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Cofinimmo NV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet-, regelgeving en normen gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 mei 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité en voordracht van de ondernemingsraad. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende tenminste 20 opeenvolgende.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van de balans 3 533 558 (000) EUR bedraagt en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 121 056 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Kernpunten van de controle

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

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde?
Waardering van vastgoedbeleggingen	
<ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (2 255 miljoen EUR) vertegenwoordigen 64 procent van het balanstotaal op 31 december 2017. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. • De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties. • Cofinimmo NV gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elke kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)'. De vastgoeddeskundigen die door Cofinimmo NV worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de vennootschap actief is. • De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een inkomenskapitalisatiemethodologie waarbij projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuurlen, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. • Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest. • We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld. • We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder bezettingsgraden, vereiste rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling. • We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. • Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad. • We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. • Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. • Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.
Verwijzing naar toelichtingen	
<ul style="list-style-type: none"> • We verwijzen naar de jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 18, Vastgoedbeleggingen. 	
Waardering van financiële instrumenten	
<ul style="list-style-type: none"> • Cofinimmo NV maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten die aan reële waarde worden gewaardeerd. Meerbepaald maakt Cofinimmo NV gebruik van afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken. 	<ul style="list-style-type: none"> • We evalueerden de geschiktheid van de waarderings- en opnamecriteria toegepast op afgeleide financiële instrumenten.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde?
<ul style="list-style-type: none"> • Cofinimmo NV heeft, tot het einde van het derde kwartaal, kasstroomafdekking toegepast op één specifieke transactie (afdekken van wisselkoersrisico). Deze financiële instrumenten worden beschouwd als economische afdekkingen. • Waarderingen aan reële waarde worden uitgevoerd op kwartaalbasis en worden vergeleken met de waarderingen tegen reële waarde zoals ontvangen van de tegenpartijen in het derivatencontract. • Accurate en volledige toelichtingen over het gebruik van afgeleide financiële instrumenten zijn relevant voor de lezer van de jaarrekening. • Derivatentransacties kunnen een complex karakter hebben en hun waardering kan worden beïnvloed door een groot aantal variabelen. De waardering omvat ook een beoordeling van het kredietrisico van de tegenpartij (aanpassing kredietwaarde) en het kredietrisico van Cofinimmo NV (aanpassing schuldwaarde). • Een kernpunt van onze controle is daarom gerelateerd aan de waardering van deze afgeleide financiële instrumenten enerzijds en aan de toepassing van 'hedge accounting' anderzijds. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben de controles die relevant zijn voor de waardering van afgeleide financiële instrumenten geïdentificeerd en we hebben het ontwerp en de implementatie van deze controles op afgeleide financiële instrumenten getest. Dit omvat het opnieuw uitvoeren van de controles op de input die wordt gebruikt bij de waardering van de derivatencontracten voor een steekproef van contracten en het testen, op steekproefbasis, van de nauwkeurigheid van de gebruikte gegevens zoals nominale bedragen, looptijd en rentetarieven. Dit omvat eveneens het opnieuw uitvoeren van de afstemmingscontroles waarbij Cofinimmo NV de waarderingen zoals uitgevoerd door de tegenpartijen met haar eigen uitgevoerde waarderingen aansluit. • We hebben de volledigheid van de afgeleide financiële instrumenten gevalideerd door het verkrijgen van confirmaties van alle banken waarmee Cofinimmo NV samenwerkt voor dit soort transacties. • We hebben de 'marked-to-market'-waarden zoals berekend door Cofinimmo NV aangesloten met de financiële staten en vergeleken deze waarden met de 'marked-to-market'-waarden zoals verkregen van de banken. • We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen aangesteld om onafhankelijk de waardering van een steekproef van afgeleide financiële instrumenten te testen op basis van hun contractvoorwaarden. • We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen aangesteld om de documentatie en effectiviteit van de kasstroomafdekking te beoordelen. • Wij hebben de documentatie met betrekking tot deze economische afdekkingen nagekeken. • Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen over afgeleide financiële instrumenten beoordeeld.
<p>Verwijzingen naar toelichtingen</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • We verwijzen naar de jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 16, Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen; bijlage 21, financiële instrumenten 	

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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



Verslag betreffende de overige door wet-, regelgeving en normen gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag voor het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en de statuten na te gaan, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

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

- Risicofactoren, Beheerverslag – Kerndijfers, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2017, Beheerverslag – Gebeurtenissen na 31 december 2017, Beheerverslag - Statutaire resultaatsbestemming, Beheerverslag – Vooruitzichten, Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen, Beheerverslag – Corporate governanceverklaring en Jaarrekeningen.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarrapport.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

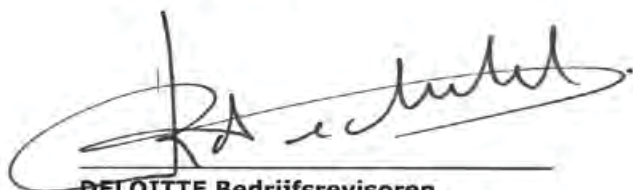
- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- Op 9 februari 2017 heeft de Raad van Bestuur een beslissing genomen die heeft geleid tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze beslissing had zowel betrekking op de evaluatie van het Directiecomité inzake de objectieven van 2016, de vaste vergoeding voor 2017 en de variabele vergoeding voor 2016 van de leden van het Directiecomité als op de objectieven van het directiecomité voor het boekjaar 2017. We verwijzen naar de Corporate Governance verklaring in het beheerverslag voor een gedetailleerde beschrijving van het belangenconflict in hoofde van de Raad van Bestuur.
- Op 9 november 2017 heeft de Raad van Bestuur een beslissing genomen die heeft geleid tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze beslissing had betrekking op de vervanging van het aandelenoptieplan door een « stock appreciation rights plan », zoals beschreven in de Corporate Governance verklaring, heeft de volgende vermogensrechtelijke gevolgen: de Raad van Bestuur beslist om aan de Directie eenheden 'Stock Appreciation Rights' te verlenen als volgt: aan de CEO 2 050 eenheden, aan de COO en de Secretary General 1 600 eenheden elk, aan de Managers, een totaal aantal van 2 150, of een totaal van 7 400 eenheden. We verwijzen naar de Corporate Governance verklaring in het beheerverslag voor een gedetailleerde beschrijving van het belangenconflict in hoofde van de Raad van Bestuur.

Zaventem, 22 maart 2018

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /

Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited