

47	22/06/2020	BE 0426.184.049	91	EUR
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.

20202.00539

CONSO 1.1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM VAN DE CONSOLIDERENDE VENNOOTSCHAP ~~OF VAN HET CONSORTIUM~~^{(1) (2)} :

..... *Cofinimmo*

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*

Internetadres⁽³⁾: <http://www.>

Ondernemingsnummer *BE 0426.184.049*

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING **JAARREKENING IN KEUR**

Voorgelegd aan de algemene vergadering van *13 / 05 / 2020*

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

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

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn / zijn niet~~⁽¹⁾ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Zijn gevoegd bij deze geconsolideerde jaarrekening: - het geconsolideerde jaarverslag
- het controleverslag over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VAN EEN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD

Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht (*artikel 113, § 2, 4^a van het Wetboek van vennootschappen*)

Ondernemingsnummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

Françoise ROELS
Bestuurder

Handtekening
Bestuurder

- (1) Schrapen wat niet van toepassing is.
(2) Een consortium dient de sectie CONSO 5.4 in te vullen.
(3) Facultatieve vermelding.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS VAN DE
CONSOLIDERENDE ONDERNEMING EN VAN DE
COMMISSARISSEN DIE DE GECONSOLIDEERDE
JAARREKENING HEBBEN GECONTROLEERD**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

<i>Françoise ROELS</i> <i>Avenue Prekelinden 156, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Xavier DE WALQUE</i> <i>Jan Van Boondalelaan 2, 3080 Tervuren, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Kathleen VAN DEN EYNDE</i> <i>Linhoutstraat 5A, 1785 Merchtem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/05/2019 - 10/05/2019</i>
<i>Diana MONISSEN</i> <i>Wolkenveld 24, , Nederland</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Olivier CHAPELLE</i> <i>Avenue de la Sapinière 28, 1180 Ukkel, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Maurice GAUCHOT</i> <i>Avenue Pierre 1er de Serbie 16, 75016 Paris, Frankrijk</i>	<i>Bestuurder</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Jean-Pierre HANIN</i> <i>Avenue Hamoir 64, 1180 Ukkel, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>09/05/2018 - 10/05/2022</i>
<i>Jean KOTARAKOS</i> <i>Schildknaaplaan 32, 1640 Sint-Genesius-Rode, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>01/05/2018 - 11/05/2022</i>
<i>Jacques VAN RIJCKEVORSEL</i> <i>Avenue des Huit Bonniers 100, 1300 Wavre, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Céline SCALAIS</i> <i>Rue de Berkendael 95, 1190 Vorst, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Inès REINMANN-TOPER</i> <i>Blvd. Du Commandant Charcot 57, 92200 Neuilly Sur Seine, Frankrijk</i>	<i>Bestuurder</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Benoit GRAULICH</i> <i>Bergstraat 16, 1850 Grimbergen, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/05/2019 - 10/05/2023</i>
<i>DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL</i> <i>Nr.: BE 0429.053.863</i> <i>Gateway Building - Aéroport National 1J, 1930 Zaventem, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: B025</i>	<i>Bedrijfsrevisor</i> <i>10/05/2017 - 13/05/2020</i>
<i>Vertegenwoordigd door:</i>	
<i>Rik Neckebroeck</i> <i>Gateway Building - Aéroport National 1J, 1930 Zaventem, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: A01529</i>	

Geconsolideerde jaarrekening	146
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	152
Bijlage 1. Algemene informatie	152
Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes	152
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer	160
Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen en joint ventures	161
Bijlage 5. Sectorinformatie	162
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	164
Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten	165
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	165
Bijlage 9. Technische kosten	165
Bijlage 10. Commerciële kosten	166
Bijlage 11. Beheerkosten	166
Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet- financiële activa	167
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	167
Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille	168
Bijlage 15. Financiële inkomsten	168
Bijlage 16. Netto-interestkosten	168
Bijlage 17. Andere financiële kosten	169
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	169
Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks	169
Bijlage 20. Resultaat per aandeel - aandeel groep	169
Bijlage 21. <i>Goodwill</i>	172
Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen	174
Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	184
Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	185
Bijlage 25. Financiële instrumenten	185
Bijlage 26. Vorderingen van financiële leasing	195
Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop	195
Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen	195
Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	196
Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa	196
Bijlage 31. Voorzieningen	196
Bijlage 32. Uitgestelde belastingen	197
Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	197
Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen	197
Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	197
Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	198
Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	198
Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans	200
Bijlage 39. Investeringsverbintenissen	201
Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring	201
Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	211
Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen	211
Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	212
Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen	212
Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum	213
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	214
Statutaire jaarrekening	220
Verslag van de commissaris inzake de statutaire jaarrekening	228

STAAT VAN HET GLOBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT (RESULTATENREKENING)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2019	2018
A. NETTORESULTAAT			
Huurinkomsten	6	232.601	212.170
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	8.784	8.815
Met verhuur verbonden kosten	6	623	-897
Nettohuurresultaat	5, 6	242.008	220.088
Recuperatie van vastgoedkosten	7	251	-6
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	44.537	41.653
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-1.252	-2.462
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-50.929	-47.545
Vastgoedresultaat		234.615	211.729
Technische kosten	9	-5.939	-6.421
Commerciële kosten	10	-1.808	-1.791
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-3.579	-4.489
Beheerkosten vastgoed	11	-20.622	-17.573
Vastgoedkosten		-31.948	-30.275
Operationeel vastgoedresultaat		202.667	181.455
Algemene kosten van de vennootschap	11	-8.838	-7.531
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		193.829	173.923
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5, 12	12.394	28.436
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5, 12	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 23	79.069	-6.259
Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-28.751	-18.150
Operationeel resultaat		256.541	177.951
Financiële inkomsten	15	9.021	8.958
Netto-interestkosten	16	-24.128	-30.307
Andere financiële kosten	17	-634	-498
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-23.765	-3.013
Financieel resultaat		-39.505	-24.860
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en <i>joint ventures</i>	40	-797	841
Resultaat vóór belastingen		216.239	153.932
Vennootschapsbelasting	19	-5.572	-2.806
Exit taks	19	-378	327
Belastingen		-5.950	-2.480
Nettoresultaat		210.289	151.452
Minderheidsbelangen	40	-5.674	-5.839
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP		204.615	145.613
(in EUR)			
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	8,37	6,58
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	7,94	6,20

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2019	2018
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		0	0
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	18	0	-578
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van aanverwante vennootschappen en <i>joint ventures</i>		0	63
Converteerbare obligaties	25	-9.930	300
Overige elementen van het globaal resultaat		-9.930	-215
Minderheidsbelangen	40	0	0
OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		-9.930	-215
(x 1.000 EUR)			
C. GLOBAAL RESULTAAT			
Globaal resultaat		200.359	151.237
Minderheidsbelangen	40	-5.674	-5.839
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		194.685	145.398

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND (BALANS)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	31.12.2019	31.12.2018
Vaste activa		4.397.253	3.881.018
Goodwill	5, 21	56.947	71.556
Immateriële vaste activa	24	935	922
Vastgoedbeleggingen	5, 22	4.218.523	3.694.202
Andere materiële vaste activa	24	1.278	810
Financiële vaste activa	25	2.121	9
Vorderingen van financiële <i>leasing</i>	26	105.651	101.731
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1.016	1.379
Uitgestelde belastingen		1.162	1.383
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en <i>joint ventures</i>	40	9.621	9.026
Vlottende activa		160.986	140.449
Activa bestemd voor verkoop	5, 27	28.764	33.663
Financiële vlottende activa		2	0
Vorderingen van financiële <i>leasing</i>	26	2.258	1.915
Handelsvorderingen	28	23.443	24.091
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	37.639	24.167
Kas en kasequivalenten		31.569	27.177
Overlopende rekeningen	30	37.311	29.436
TOTAAL ACTIVA		4.558.239	4.021.466
Eigen vermogen		2.533.960	2.166.365
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		2.451.335	2.082.130
Kapitaal	blz.150-151	1.385.227	1.230.014
Uitgiftepremies	blz.150-151	727.330	584.901
Reserves	blz.150-151	134.163	121.602
Nettoresultaat van het boekjaar	blz.150-151	204.615	145.613
Minderheidsbelangen	40	82.625	84.234
Verplichtingen		2.024.279	1.855.102
Langlopende verplichtingen		1.025.918	1.140.333
Voorzieningen	31	24.176	22.447
Langlopende financiële schulden	25	873.546	1.012.290
Kredietinstellingen	25	266.639	268.517
Overige	25	606.906	743.773
Andere langlopende financiële verplichtingen	25	84.227	62.600
Uitgestelde belastingen	32	43.969	42.996
Exit taks	32	0	23
Overige	32	43.969	42.973
Kortlopende verplichtingen		998.361	714.768
Kortlopende financiële schulden	25	870.993	613.107
Kredietinstellingen	25	45.706	40.583
Overige	25	825.287	572.524
Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	96	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	112.435	88.292
Exit taks	33	0	1.089
Overige	33	112.435	87.203
Overlopende rekeningen	34	14.837	13.370
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		4.558.239	4.021.466

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1.000 EUR)		2019	2018
Langlopende financiële schulden		873.546	1.012.290
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	11.206	13.622
Kortlopende financiële schulden	+	870.993	613.107
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	112.435	88.292
Totale schuld	=	1.868.180	1.727.311
Totaal activa		4.558.239	4.021.466
Afdekkingsinstrumenten	-	2.122	9
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	4.556.117	4.021.458
SCHULDRATIO	=	41,00%	42,95%

GECONSOLIDEERDE TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2019	2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		27.177	22.532
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		204.615	145.613
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		15.613	25.085
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		-12.394	-28.436
Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten	35	-31.908	15.367
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	-6.731	2.977
Kasstroom uit operationele activiteiten		169.195	160.606
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-472	-661
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-137.197	-297.839 ¹
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-26.657	-26.635
Investerings in vastgoedbeleggingen	37	-15.368	-20.074
Verwervingen van dochtervennootschappen	4	-54.965	-202.706
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	94.330	367.723
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	21.734	784
Verkoop van andere activa		41	65
Betaling van de exit taks		-10.106	-446
Vorderingen van financiële leasing ²		-2.153	-15.303
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		0	-29
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-130.814	-195.121
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		0	152.195
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen		-1.065	161
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-123.416	-118.205
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	40	-3.008	-1.416
Coupons uitbetaald aan de OTA-houders	40	-2.843	-2.884
Verhoging van financiële schulden ³		106.805	33.582
Vermindering van de financiële schulden		-407	0
Ontvangen financiële opbrengsten		14.965	6.016
Betaalde financiële kosten		-24.634	-30.710
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-387	421
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-33.989	39.161
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		31.569	27.177

1 Dit bedrag omvat de terugkoop van toekomstige huurinkomsten van de Regie der Gebouwen op de gebouwen Egmont I en II, voor 234 miljoen EUR.

2 Dit bedrag komt enerzijds overeen met het deel 'kapitaal' van de financiële leasingovereenkomsten voor 2,1 miljoen EUR (1,8 miljoen EUR in 2018) en anderzijds met de creatie van een te ontvangen financiële leasingovereenkomst voor -4,3 miljoen EUR (-17 miljoen EUR in 2018).

3 De 106,8 miljoen EUR komt voornamelijk overeen met opnemingen op kredietlijnen en handelspapieren. Het verschil in de variatie in de balans m.b.t. de kort- en langlopende financiële schulden is te wijten aan de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligaties, zoals gedetailleerd in Bijlage 25. In 2018 was het verschil in vergelijking met de balans het gevolg van de verwerving van een banklening door de Groep in verband met de verwerving van een dochteronderneming.

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2017	Aanpassing van de beginbalans	Op 01.01.2018
Kapitaal	1.141.904	0	1.141.904
Uitgiftepremies	520.655	0	520.655
Reserves	103.239	0	103.239
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-169.760	0	-169.760
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-83.954	0	-83.955
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4.969	0	4.969
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	-19.592	0	-19.592
Beschikbare reserve	366.119	1.997	368.116
Niet-beschikbare reserve	5.457	0	5.457
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	-1.997 ¹	-1.997
Nettoresultaat van het boekjaar	137.362	0	137.362
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.903.160	0	1.903.160
Minderheidsbelangen	83.280	0	83.280
Totaal eigen vermogen	1.986.440	0	1.986.440

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2018	Aanpassing van de beginbalans	Op 01.01.2019
Kapitaal	1.230.014	0	1.230.014
Uitgiftepremies	584.901	0	584.901
Reserves	121.603	0	121.603
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-156.033	0	-156.033
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-89.376	0	-89.376
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	2.491	0	2.491
Beschikbare reserve	361.300	0	361.300
Niet-beschikbare reserve	4.918	0	4.918
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-1.697	0	-1.697
Nettoresultaat van het boekjaar	145.613	0	145.613
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.082.130	0	2.082.130
Minderheidsbelangen	84.234	0	84.234
Totaal eigen vermogen	2.166.365	0	2.166.365

¹ Dit bedrag stemt overeen met de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het kredietrisico voor het jaar 2017.

Netto- resultaat verwerking 2017	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ Verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschik- bare en be- schikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2018
0	0	88.013	98	0	0	0	0	1.230.014
0	0	64.182	64	0	0	0	0	584.901
137.362	-118.101	0	0	-514	0	-382	0	121.603
18.835	0	0	0	0	-5.108	0	0	-156.033
-8.364	0	0	0	0	2.942	0	0	-89.376
-2.670	0	0	0	-514	-1.785	0	0	0
18.942	0	0	0	0	3.141	0	0	2.491
111.078	-118.101	0	0	0	809	-601	0	361.300
-458	0	0	0	0	0	-81	0	4.918
0	0	0	0	0	0	300	0	-1.697
-137.362	0	0	0	0	0	0	145.613	145.613
0	-118.101	152.195	161	-514	0	-382	145.613	2.082.130
0	-4.301	0	0	0	0	-585	5.839	84.234
0	-122.402	152.195	161	-514	0	-967	151.452	2.166.365

Netto- resultaat verwerking 2018	Dividenden/ Coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ Verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschik- bare en be- schikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2019
0	0	153.051	0	0	0	2.162	0	1.385.227
0	0	142.011	0	0	0	418	0	727.330
145.613	-123.920	0	-1.065	0	0	-8.069	0	134.163
11.396	0	0	0	0	144.540	-775	0	-871
-17.919	0	0	0	0	3.057	-25	0	-104.263
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-6.292	0	0	0	0	0	0	0	-3.801
158.398	-123.920	0	0	0	-147.597	5.845	0	254.024
30	0	0	0	0	0	-603	0	4.345
0	0	0	-1.065	0	0	-2.580	0	-3.645
0	0	0	0	0	0	-9.930	0	-11.627
-145.613	0	0	0	0	0	0	204.615	204.615
0	-123.920	295.062	-1.065	0	0	-5.489	204.615	2.451.335
0	-5.851	0	0	0	0	-1.433	5.674	82.625
0	-129.770	295.062	-1.065	0	0	-6.921	210.289	2.533.960

BIJLAGE 1. ALGEMENE INFORMATIE

Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal 58). De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2019 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring is sinds 31.12.2018 geëvolueerd. Cofinimmo verwierf de aandelen van tien vennootschappen en creëerde zeven nieuwe dochtervennootschappen. De consolidatiekring op 31.12.2019 is weergegeven in Bijlage 40.

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

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

BIJLAGE 2. BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

A. Conformiteitsverklaring

De 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.

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

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

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

De toepassing van deze nieuwe norm op 01.01.2019 heeft geen materiële impact gehad op de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo (de impact bleef beperkt tot de erkenning van recht-op-gebruik lager dan een miljoen EUR en van de hieraan verbonden schulden voor een soortgelijk bedrag).

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

B. Grondslag van opstelling

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

Bepaalde financiële informatie in dit Universeel Registratiedocument is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit Document enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

Ten slotte kunnen er bepaalde overboekingen plaatsvinden tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het Universeel Registratiedocument.

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 entiteit die het onderwerp is van een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekening bevat 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 40.

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 resultatenrekening opgenomen als financiële opbrengst of financiële kost.

F. Instruments financiers

I Afgeleide financiële instrumenten

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

A. Opname van afgeleide financiële instrumenten:

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

B. Herwaardering van afgeleide financiële instrumenten:

De herwaardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide financiële instrumenten op basis van dezelfde koers- en volatilitetsveronderstellingen 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).

II Geamortiseerde kostprijs en effectieve rentemethode

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

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

III Niet langer opnemen van financiële activa/verplichtingen

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

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

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

IV Converteerbare obligatie

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

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 waarderingsdeskundigen bepalen om de drie maanden de waardering van de vastgoedportefeuille. Elke winst of verlies die het gevolg is van een wijziging in de reële waarde na de verwerving van een gebouw, wordt in de resultatenrekening geboekt. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in punt 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 22), 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 resultatenrekening geboekt. Deze twee mutaties worden opgenomen in de reserve bij de verwerking van het resultaat van het boek-

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

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

I. Huurcontracten

I De groep als verhuurder

A. 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.

B. Langetermijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

Indien de huurovereenkomsten voldoen aan de voorwaarden van een financiële *leasing* volgens de norm IFRS 16:63, zal 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 resultatenrekening van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de *leasing*nemer 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 resultatenrekening.

C. 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 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 de groep verworven prijs zaten voor de overgedragen vorderingen.

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

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

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.

II De groep als huurder

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

A. Leaseverplichting

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

B. Gebruiksrecht

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

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 resultatenrekening geboekt (zie punt S II).

III Afschrijving

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

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

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

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering (*Impairment*)

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

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 resultatenrekening worden geboekt.

II Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

Met uitzondering van het politiecommissariaat te Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele *leasing* en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de Publiek-Private Samenwerkingen opgenomen als vordering van financiële *leasing*. Zij zijn onderworpen aan de IFRIC 12. (voor de boekingen, zie punt 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 Terugkoop van 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. De teruggekochte aandelen worden op een specifieke lijn in het eigen vermogen voorgesteld. De opbrengst van de verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen, zonder dat dit enige impact heeft op de resultatenrekening.

IV Dividenden

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

N. Andere langlopende financiële verplichtingen

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

O. 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 toegezegd pensioenregeling (zie Bijlage 11).

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

De kost van de 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 markttrent 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 geamortiseerde 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 waarderingdeskundigen 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 resultaat op de portefeuille'. Na de datum van de eerste opzegmogelijkheid moet er geen last meer in het resultaat worden geboekt, zoals dit zonder tegenboeking wel het geval zou zijn geweest.

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

De huurvoordelen toegekend aan huurders worden geboekt over de vaste looptijd van de huurovereenkomst. Het gaat om incentives waarbij de eigenaar bepaalde kosten ten laste neemt die de huurder normaal zou moeten dragen, zoals bijvoorbeeld de kosten voor de inrichting van de 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 werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria gedurende het stadium van voorbereiding van het budget. Kosten die worden gekapitaliseerd omvatten materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en interesten gedurende de constructieperiode.

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

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

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

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

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

IV Financieel resultaat

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

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

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

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

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

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-, GVBF-, 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 42).

W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmoportefeuille wordt driemaandelijkse gewaardeerd door waarderingsdeskundigen. 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 waarderingsdeskundigen 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 waarderingsdeskundigen wordt bepaald (zie Bijlage 22).

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van 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 25).

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 bedrijfs-waarde is gebaseerd op hypothesen van de toekomstige kasstromen, het indexeringspercentage, kasstroomjaren en restwaarden (meer details vindt u in Bijlage 21).

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 uitsluitende controle uitoefent.

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

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 uitgevoerd, eventueel op basis van een kennisgeving van een extern ratingbureau. Aan huurders die niet tot de overheidssector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijkse of jaarbasis. Voor huurlasten en taken die de groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijkse provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,053% van de totale omzet voor de periode 1996-2019. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuring 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 herverhurings- 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 1.749,8 miljoen EUR¹ tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 1.697,8 miljoen EUR op 31.12.2019, 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 is gedetailleerd in Bijlage 25).

¹ Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker (i.e. voor het zorgvastgoed, de cafés en 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

ALGEMENE INFORMATIE

Vennootschap	Gecare 1	Lex 85	CareInpro	Ligne Invest
Datum van de verwerving	29.04.2019	20.05.2019	26.06.2019	28.06.2019
Aantal entiteiten	1	1	7	1
Sector	Zorgvastgoed	Kantoren	Zorgvastgoed	Kantoren
Land	Duitsland	België	België	België
% in het bezit van de Cofinimmo groep op 31.12.2019 - Globale consolidatie	100%	100%	100%	100%
Rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving door Cofinimmo NV	Rechtstreeks	Rechtstreeks	Onrechtstreeks	Rechtstreeks
Waardering van gebouwen om de waarde van de verworven effecten te bepalen¹ (x 1.000.000 EUR)	29	6	149	16

Deze verwervingen werden niet beschouwd als bedrijfscombinaties zoals bepaald in IFRS 3 aangezien zij op zich geen 'business' verwervingen zijn. Een 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

¹ Deze overnames evenals prijzentoevoegingen gekoppeld aan eerdere overnames genereerden een uitgaande kasstroom van 55 miljoen EUR. De verwerving van Gecare 1 en CareInpro gebeurde via de inbrengen in natura voor respectievelijk 25 miljoen EUR en 122 miljoen EUR.

BIJLAGE 5. SECTORINFORMATIE

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 56,2% van het patrimonium, de kantoren 30,6% en het vastgoed van distributienetten 13,2% (de verschillende vastgoedsectoren worden beschreven op bladzijden 12-19).

Drie klanten vertegenwoordigen meer dan 10% van de contractuele huur: de Korian groep en de Colisée groep, beide huurder in de zorgvastgoedsector voor een bedrag van respectievelijk 40 miljoen EUR en 26 miljoen EUR; en AB InBev, huurder in de sector van vastgoed van distributienetten voor een bedrag van 30 miljoen EUR.

(x 1.000 EUR)	ZORGVASTGOED										KANTOREN			
	België		Frankrijk		Nederland		Duitsland		Spanje		Brussel CBD ¹		Brussel Gedecentraliseerd	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
RESULTATENREKENING														
Nettohuurresultaat	59.739	52.011	26.434	25.923	15.783	11.902	27.095	17.258			26.222	24.558	25.309	27.775
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	59.753	51.902	26.260	25.686	14.360	10.565	25.428	16.637			23.884	21.466	16.046	16.292
Beheerkosten vastgoed														
Algemene kosten van de vennootschap														
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.174		-1	-16	10						26.966	11.327		
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	46.765	12.831	-11.750	-12.196	11.935	11.314	-1.352	-8.013			32.831	16.060	-1.940	-27.091
Ander resultaat op de portefeuille	-3.892		-11.947	-12.157	-212	263	-6.129	-914	-246		-328	-125	90	
Operationeel resultaat	103.800	64.733	2.563	1.318	26.094	22.142	17.947	7.710	-246		56.386	64.366	25.523	-10.798
Financieel resultaat														
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures			741	845										
Belastingen														
NETTORESULTAAT														
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP														
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
BALANS														
Activa														
Goodwill				11.409										
Vastgoedbeleggingen waarvan:	1.213.559	879.575	380.410	394.230	289.750	210.390	492.590	397.400	11.200		585.420	510.535	354.336	402.958
Projectontwikkelingen	1.015	13.140			16.880	6.990	690		11.200		67.457	32.911	23.547	49.957
Activa voor eigen gebruik													7.246	7.352
Activa bestemd voor verkoop													28.764	33.663
Andere activa														
TOTAAL ACTIVA														
Eigen vermogen en verplichtingen														
Eigen vermogen														
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap														
Minderheidsbelangen														
Verplichtingen														
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN														

1 Central Business District.

KANTOREN						VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN						NIET-TOEGEWENZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		Pubstone België		Pubstone Nederland		Cofinimur I Frankrijk					
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
8.640	9.186	5.337	4.880	9.452	9.202	19.954	19.810	9.949	9.843	8.093	7.741			242.008	220.088
7.666	7.377	4.211	4.157	9.139	9.129	19.141	19.108	9.498	9.291	7.903	7.416			223.289	199.028
														-20.622	-17.573
														-8.838	-7.531
-1.550			500			928	787	520	110	-16	89			12.394	28.436
-1.888	-5.906	1.550	-569	308	570	1.936	3.861	755	2.555	-79	326			79.069	-6.259
						-12	-1.168	-2.353	-1.668					-3.722	-2.382
4.228	1.471	5.760	4.088	9.447	9.699	21.993	22.588	8.420	10.289	7.808	7.832			256.541	177.951
														-39.505	-24.860
														-1.538	-4
														-5.950	-2.480
														210.289	151.452
														204.615	145.613
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
						36.127	36.127	20.820	24.020					56.947	71.556
114.298	126.656	68.989	66.855	146.039	144.860	294.899	292.016	141.073	142.101	125.960	126.625			4.218.523	3.694.202
426	422	425	415											121.640	103.836
														7.246	7.352
														28.764	33.663
														254.006	222.046
														4.558.239	4.021.466
														2.533.960	2.166.365
														2.451.335	2.082.130
														82.625	84.234
														2.024.279	1.855.102
														4.558.239	4.021.466

BIJLAGE 6. HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Huurinkomsten	232.601	212.170
Huren	237.508	216.441
Potentiële brutohuurinkomst ¹	249.657	229.977
Huurleegstand ²	-12.149	-13.536
Huurkortingen	-4.483	-3.839
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-834	-619
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	410	188
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8.784	8.815
Met verhuur verbonden kosten	623	-897
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-3	-250
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-47	-654
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	673	8
TOTAAL	242.008	220.088

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 resultatenrekening laat een graduele heropbouw van de initiële waarde van de betrokken gebouwen op het einde van de huurovereenkomst toe. Het betreft een recurrente inkomstenpost zonder effect op de kasstromen (zie Bijlage 2: 'Belangrijke boekhoudkundige methodes, I Huurcontracten, I De groep als verhuurder, c Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een 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 resultatenrekening geboekt. Bijgevolg gaat alleen het interestgedeelte via de resultatenrekening.

TOTAALBEDRAG VAN DE INKOMSTEN UIT DE GEBOUWEN IN HET BEZIT VAN DE GROEP KRACHTENS GEWONE HUUROVEREENKOMSTEN EN FINANCIËLE LEASINGCONTRACTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	232.601	212.170
Interestopbrengsten uit financiële <i>leasing</i> contracten	5.873	5.061
Kapitaalbestanddeel van financiële <i>leasing</i> contracten	2.104	1.831
TOTAAL	240.579	219.062

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)	2019	2018
Gewone verhueringen	3.006.563	2.531.234
Op minder dan één jaar	251.459	228.309
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	225.465	211.286
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	200.969	181.349
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	182.865	162.313
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	167.766	148.816
Op meer dan vijf jaar	1.978.039	1.599.162
Financiële leasing	107.909	103.646
Op minder dan één jaar	2.258	1.915
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	2.423	2.304
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.457	2.335
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.556	2.438
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.657	2.537
Op meer dan vijf jaar	95.558	92.117
TOTAAL	3.114.472	2.634.880

BIJLAGE 7. NETTOHERDECORATIEKOSTEN¹

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur ²	1.252	2.462
Recuperatie van vastgoedkosten	-251	6
TOTAAL	1.001	2.468

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

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	44.537	41.653
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	22.491	20.141
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	22.046	21.512
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-50.929	-47.545
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-23.089	-20.042
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-24.104	-23.031
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-3.737	-4.472
TOTAAL	-6.392	-5.891

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.

BIJLAGE 9. TECHNISCHE KOSTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Recurrente technische kosten	4.931	5.934
Herstellingen	4.611	5.478
Verzekeringspremies	319	455
Niet-recurrente technische kosten	1.008	488
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureaus, ...) ³	866	418
Schadegevallen	142	69
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	509	1.168
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-367	-1.099
TOTAAL	5.939	6.421

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

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

³ Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven..

BIJLAGE 10. COMMERCIELE KOSTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Makelaarscommissies	511	636
Publiciteit	5	84
Diverse erelonen en andere deskundigen	1.292	1.072
TOTAAL	1.808	1.791

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 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:

(x 1.000 EUR)	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		Totaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kosten van de zetel	1.768	1.805	758	773	2.525	2.578
Erelonen betaald aan derde partijen	4.483	2.492	1.921	1.068	6.404	3.560
Recurrente	3.360	1.870	1.440	802	4.800	2.672
Niet-recurrente	1.123	622	481	266	1.604	888
Public relations, communicatie en publiciteit	465	466	199	200	665	666
Personeelskosten	12.407	11.365	5.317	4.871	17.724	16.235
Bezoldigingen	9.753	8.674	4.180	3.717	13.933	12.391
Sociale zekerheid	1.576	1.607	675	689	2.251	2.295
Pensioenen en andere uitkeringen	1.078	1.084	462	465	1.540	1.549
Taksen en vergoedingen	1.499	1.446	642	620	2.142	2.065
TOTAAL	20.622	17.573	8.838	7.531	29.460	25.104

De recurrente en niet-recurrente honoraria van de waarderingsdeskundigen bedroegen samen 1.020.307 EUR (exclusief btw) voor 2019. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

GROEPSVERZEKERING

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

- betaling van een kapitaal 'Leven' ten gunste van de aangeslotene in geval van leven op datum van de pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' ten gunste van de 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 0,1%. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de Wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken.

EMOLUMENTEN VAN DE COMMISSARIS

De vaste emolumenten van de Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 110.200 EUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 200.450 EUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties. Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de rekeningen van de Franse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria van de groep Deloitte voor non-audit diensten bedroegen 65.300 EUR (excl. btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten en andere diensten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De Commissaris bevestigt dat de regel van 70% (artikel 3:64 van het WVV) werd gerespecteerd voor het jaar 2019.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Emolumenten van de Commissaris	359	392
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	311	244
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	48	149
Andere attesteringsopdrachten	48	88
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor		61
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris	17	17
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	17	17
Andere attesteringsopdrachten	17	17
Opdrachten van fiscale raadgeving		
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor		
TOTAAL	376	409

De emolumenten van andere Commissarissen dan Deloitte, gemandateerd voor de Franse vennootschappen van de groep bedragen 13 KEUR (excl. btw) in 2019 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

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

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	116.060	368.507
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-103.667	-340.071
SUBTOTAAL	12.394	28.436
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa		
Overige		
SUBTOTAAL	0	0
TOTAAL	12.394	28.436

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren (zie Bijlage 37 voor meer details).

BIJLAGE 13. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	134.094	61.650
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-55.024	-67.908
TOTAAL	79.069	-6.259

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

BIJLAGE 14. ANDER RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Variatie in uitgestelde belastingen ¹	-366	-2.549
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren	-3.935	-2.600
Waardevermindering goodwill ²	-14.609	-13.600
Overige	-9.840 ³	599
TOTAAL	-28.751	-18.150

De terugname van de niet-vervallen 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)	2019	2018
Ontvangen interesten en dividenden ⁴	513	563
Redevances de location-financement et similaires	5.873	5.061
Overige ⁵	2.634	3.334
TOTAAL	9.021	8.958

BIJLAGE 16. NETTO-INTERESTKOSTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Nominale interesten op leningen	14.468	15.449
Bilaterale leningen - vlottende rente	2.264	3.132
Handelspapier - vlottende rente	24	309
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	757	605
Obligaties - vaste rente	11.012	10.992
Converteerbare obligaties	411	411
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	807	802
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.935	11.550
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	5.935	11.550
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten⁶	2.918	2.507
TOTAAL	24.128	30.307

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,43% (2018: 1,90%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,08% (2018: 1,17%). Dit percentage kan worden verdeeld in 0,19% dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,21% (2018: 1,33%) voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs⁷.

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

1 Zie Bijlage 32.

2 Zie Bijlage 21.

3 Omvat met name het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met de bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaardeerde netto-actief van de verworven vennootschappen.

4 Er werden geen dividenden ontvangen op 31.12.2019

5 Het bedrag van 2018 omvatte een niet-recurrente ontvangst verbonden aan de kantoorgebouwen Egmont I en II (3,3 miljoen EUR), terwijl het bedrag van 2019 niet-recurrente ontvangsten van minder dan 3 miljoen EUR betreft die tijdens het eerste halfjaar zijn geboekt en die verbonden zijn aan ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura van 29.04.2019 en 26.06.2019, ter compensatie van de toekenning van een recht op volledig dividend voor de aandelen die op deze data zijn uitgegeven.

6 Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

7 De interesten op lening en aan geamortiseerde kostprijs (2019: 17.782 KEUR/2018: 18.346 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2019: 6.346 KEUR/2018: 11.961 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

BIJLAGE 17. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Bankkosten en andere commissies	506	403
Overige	127	95
TOTAAL	634	498

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

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	1.454
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	1.454
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-24.248	-4.688
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ¹	-22.034	-2.899
Converteerbare obligaties	-2.214	-1.789
Overige	483	220
TOTAAL	-23.765	-3.013

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

BIJLAGE 19. VENNOOTSCHAPSBELASTING EN EXIT TAKS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-5.572	-2.806
Moedervenootschap	-2.130	-1.035
Resultaat vóór belastingen	199.672	146.220
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-199.672	-146.220
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	4.181	4.553
Belasting aan het tarief van 29,58%	-1.237	-1.347
Overige	-893	312
Dochtervennootschappen	-3.442	-1.771
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	-378	327

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.

BIJLAGE 20. 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 aandeelhouders van 166.498 KEUR (2018: 145.004 KEUR)/204.615 KEUR (2018: 145.613 KEUR) en op een aantal van 24.456.099 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2019 (2018: 22.133.963).

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.

¹ De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 2.239 KEUR (2018: 11.202 KEUR) en een kost van 24.273 KEUR (2018: 14.101 KEUR).

(in EUR)	2019	2018
Nettoresultaat - aandeel Groep	204.614.966	145.613.226
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode ¹	24.456.099	22.133.963
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel - aandeel Groep	6,81	6,55
Nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep	8,37	6,58
Verwaterd nettoresultaat - aandeel Groep	210.793.608	146.163.045
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 ²	26.553.644	23.556.377
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep	7,94	6,20

DIVIDEND PER AANDEEL³

(in EUR)	Boekjaar 2019 (Uit te keren in 2020)	Boekjaar 2018 (Uitgekeerd in 2019)
Brutodividend toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders	144.472.115	117.986.535
Brutodividend per gewoon aandeel	5,60	5,50
Nettodividend per gewoon aandeel	3,92	3,85
Brutodividend toewijsbaar aan de bevoorrechte aandeelhouders	0	4.345.206
Brutodividend per bevoorrecht aandeel	0	6,37
Nettodividend per bevoorrecht aandeel	0	4,459

Voor het boekjaar 2019 zal een brutodividend van 5,60 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 3,92 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 144.472.115,20 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2020. Het aantal aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2019 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 25.798.592.

De Raad van Bestuur stelt een uitkering voor van een dividend van 5,60 EUR per aandeel voor de 17.132 eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III NV, en het recht op dividend voor de overige 33.559 eigen aandelen te annuleren.

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

(in aantal)	Totaal	
	2019	2018
Aantal aandelen (A)		
OP 01.01		
Kapitaalverhoging	22.993.248	21.350.874
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	2.856.035	1.642.374
OP 31.12		
	25.849.283	22.993.248
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
OP 01.01		
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	40.347	42.172
OP 31.12	10.344	-1.825
	50.691	40.347
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
OP 01.01		
Kapitaalverhoging	22.952.901	21.308.702
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	2.856.035	1.642.374
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto		
Actions propres (vendues/acquises) - net	- 10.344	1.825
OP 31.12⁴	25.798.592	22.952.901

¹ Rekening houdend met het recht op dividend in het resultaat van het boekjaar 2019 van de nieuwe gewone aandelen die bij de inbrengen in natura van 29.04.2019 en 26.06.2019 werden uitgegeven vanaf die datum. Voor het boekjaar 2018 houdt het aantal aandelen rekening met de nieuwe gewone aandelen na de kapitaalverhoging van 02.07.2018 vanaf die datum.

² Overeenkomstig IAS 33 werd rekening gehouden met de converteerbare obligatie 2016 (vervaldatum 2021) bij de berekening van het verwaterd nettoresultaat in 2018 en 2019, aangezien het een verwaterende impact had op het verwaterd resultaat per aandeel.

³ Op basis van het resultaat van de moedervennootschap.

⁴ Het aantal aandelen in omloop eind 2018 omvatte ook de 682.136 bevoorrechte aandelen. Ter herinnering: op 12.07.2019 werden alle resterende bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen.

AANDELENCATEGORIËN

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

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

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

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

Volgend op deze conversieperiode heeft Cofinimmo conversie-aanvragen gekregen voor 97,5% van de bevoorrechte aandelen die nog in omloop waren. Deze conversies werden per notariële akte vastgesteld op 12.07.2019 en gaven aanleiding tot de uitgifte en levering van in totaal 680.603 nieuwe gewone aandelen van de vennootschap.

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

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

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

Gestone III NV heeft een conversie-aanvraag ingediend bij Cofinimmo voor de bevoorrechte aandelen die zij heeft teruggekocht. Deze conversie in gewone aandelen werd ook vastgesteld op 12.07.2019. Vanaf deze datum is het kapitaal van Cofinimmo uitsluitend vertegenwoordigd door 25.849.283 gewone aandelen die allemaal op één enkele noteringsregel van Euronext Brussels staan (vergeleken met drie regels voorheen). Hierdoor is de marktkapitalisatie van de vennootschap die 3,4 miljard EUR op 31.12.2019 bedroeg gemakkelijker aan te voelen dan in het verleden.

Aandelen in het bezit van de groep: op 31.12.2019 bezat de Cofinimmo groep 50.691 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2018: 40.347) (zie ook de tabel op de vorige bladzijde).

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

Voor meer informatie, zie hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring'.

BIJLAGE 21. GOODWILL

PUBSTONE

De verwerving in twee fases (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).

(x 1.000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	CIS Frankrijk	Totaal
KOSTEN				
OP 01.01.2019	100.157	39.250	26.929	166.336
OP 31.12.2019	100.157	39.250	26.929	166.336
WAARDEVERLIEZEN				
OP 01.01.2019	64.030	15.230	15.520	94.780
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen	0	3.200	11.409	14.609
OP 31.12.2019	64.030	18.430	26.929	109.389
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE				
OP 01.01.2019	36.127	24.020	11.409	71.556
OP 31.12.2019	36.127	20.820	0	56.947

WAARDEVERMINDERINGSTEST

Aan het einde van het boekjaar 2019 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 waarderingsdeskundigen. Deze reële waarde wordt voorbereid op basis van drie waarderingsmethodes: 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 waarderingsdeskundigen).

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 waarderingsdeskundigen 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 de tabel hierboven) leidt voor 2019 tot geen enkele waardevermindering op de *goodwill* van Pubstone België, en tot een waardevermindering van 3.200 KEUR op de *goodwill* van Pubstone Nederland en 11.409 KEUR voor CIS. Er dient te worden opgemerkt dat de reële waarden van de patrimonien van Pubstone België en Pubstone Nederland tijdens het boekjaar 2019 respectievelijk positieve variaties van 1.941 KEUR en 755 KEUR hebben gekend, terwijl de reële waarde van CIS een negatieve variatie optekende van 5.060 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, vermindert 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 31.12.2019, geïndexeerd aan 1,2% (2018: 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 1,4% voor Pubstone België en 1,4% voor Pubstone Nederland. In 2018 bedroeg de indexering 1,6% voor Pubstone België en 1,7% voor Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatievoet is 5,14% (2018: 5,36%).

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 31.12.2018 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 1,5% per jaar weerhouden (2018: 1,8%). De gebruikte actualisatievoet is 5,14% (2018: 5,36%).

WAARDEVERMINDERING VAN DE GOODWILL

(x 1.000 EUR)				
Gebouwgroep	Goodwill	Nettoboekwaarde ¹	Nutswaarde	Waardevermindering
Pubstone België	36.127	331.026	331.138	0
Pubstone Nederland	24.020	165.093	161.893	-3.200
CIS Frankrijk	11.409	291.833	274.625	-11.409 ²
TOTAAL	71.556	787.952	767.658	-14.609

GEVOELIGHEIDSANALYSE VAN DE NUTSWAARDE BIJ SCHOMMELING VAN DE BELANGRIJKSTE VARIABLEN VAN DE WAARDEVERMINDERINGSTEST

Variatie van nutswaarde (in %)				
Gebouwgroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone België	5,24%	-4,94%	-4,72%	5,04%
Pubstone Nederland	5,11%	-4,83%	-4,58%	4,88%
CIS Frankrijk	4,91%	-4,30%	-5,68%	6,25%

GEVOELIGHEIDSANALYSE VAN DE WAARDEVERMINDERING BIJ EEN SCHOMMELING VAN DE BELANGRIJKSTE VARIABLEN VAN DE WAARDEVERMINDERINGSTEST

Variatie van waardevermindering ³ (x 1.000 EUR)					
Gebouwgroep	Geboekte waardevermindering	Schommeling van inflatie	Schommeling van de actualisatievoet		
		+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone België	0	0	-16.235	-15.520	0
Pubstone Nederland	-3.200	0	-11.000	-10.591	0
CIS Frankrijk	-11.409	0	0	0	0
TOTAAL	-14.609				

1 Goodwill inbegrepen.

2 De waardevermindering in het geval van CIS Frankrijk werd beperkt tot het bedrag van de goodwill dat resteerde in de rekeningen, namelijk 11.409 KEUR. De goodwill bedraagt nu 0 voor CIS Frankrijk.

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

BIJLAGE 22. VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Projectontwikkelingen	Vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
OP 01.01.2018	3.327.247	170.982	8.752	3.506.981
Investerings	14.408	22.370	0	36.778
Verwervingen	491.626	12.332	0	503.958
Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en activa bestemd voor verkoop	53.859	0	0	53.859
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	0	-87.522	0	-87.522
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/ afgestane activa)	-339.171	-100	0	-339.271
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8.815	0	0	8.815
Variaties in de reële waarde	26.229	-14.226	-1.400	10.603
OP 31.12.2018	3.583.014	103.836	7.352	3.694.202
Investerings	15.017	33.890	0	48.907
Verwervingen	449.083	19.544	0	468.627
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop	-15.437	0	0	-15.437
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	18.511	-18.511	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/ afgestane activa)	-43.763	-39.568	0	-83.331
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8.784	0	0	8.784
Variaties in de reële waarde	74.427	22.450	-106	96.771
OP 31.12.2019	4.089.636	121.640	7.246	4.218.523¹

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bedraagt 4.247.287 KEUR op 31.12.2019. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 4.218.523 KEUR en de voor verkoop beschikbare activa voor 28.764 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 waarderingsdeskundigen 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, 10,0% 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.

¹ De reële waarde van vastgoedbeleggingen die onderwerp waren van een overdracht van schuldvorderingen voor een bedrag van 139.999 KEUR, inbegrepen.

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke waarderingsdeskundigen¹ die betrokken zijn bij de periodieke waardebeoordeling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%.

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

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

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

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

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, 9,15% bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 292 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.065,0 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 9,93% zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen gelegen in Frankrijk, Nederland en Duitsland variëren als volgt:

- voor transacties met betrekking tot de zorgvastgoed gelegen in Frankrijk, wordt 6,20% of 6,90% verwervingskosten ingehouden afhankelijk van het departement waarin het actief is gelegen en 1,80% voor de activa van minder dan vijf jaar oud. Een extra belasting van 0,60% wordt toegepast op overdrachtsrechten voor activa in Île-de-France.
- voor vastgoed van distributienetten gelegen in Frankrijk wordt 6,90% verwervingskosten in mindering gebracht voor activa die gelegen zijn in de departementen die zijn opgenomen in de lijst die door het Directoraat-generaal voor Openbare Financiën (Direction générale des Finances publiques) werd gepubliceerd op 01.06.2017. Voor alle activa in alle andere departementen, werd een aankoopkost van 6,20% afgetrokken van de hoofdsom. Een extra belasting van 0,60% is toegepast op de overdrachtsrechten die van toepassing is op commerciële gebouwen in Île-de-France.
- de overdrachtsrechten die worden toegepast op zorgvastgoed gelegen in Nederland zijn afhankelijk van de laatste verwervingsdatum, het type gebouw (residentieel, commercieel, ...) en de wijze van detentie. Ze variëren meestal tussen de 2% en 6%.
- voor zorgvastgoed gelegen in Duitsland, zijn de overdrachtsrechten afhankelijk van de deelstaat waarin het onroerend goed is gelegen; ze variëren over het algemeen tussen de 3,5% en 6,5%.
- Voor zorgvastgoed gelegen in Spanje zijn de overdrachtsrechten afhankelijk van de regio waarin het onroerend goed is gelegen; ze variëren over het algemeen tussen de 1% en 3% en omvatten doorgaans de registratierechten, notariële kosten, kadaster en commerciële kosten.

BEPALING VAN HET EVALUATIELEVEL VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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.

Omwillen 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 Crombrugge & Partners, Winssinger & Associés, Stadim en Troostwijk-Roux.

BEPALING VAN HET EVALUATIENIVEAU VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Soort activa¹	Niveau 3	Niveau 3
Zorgvastgoed	2.387.509	1.881.595
België	1.212.543	866.435
Frankrijk	380.410	394.230
Nederland	272.870	203.400
Duitsland	491.900	397.400
Spanje	0	0
Zorgvastgoed in ontwikkeling	29.785	20.130
Kantoren	1.297.847	1.285.527
Antwerpen	68.564	66.441
Brussel CBD	517.963	477.623
Brussel Gedecentraliseerd	359.554	386.663
Brussel Periferie/Satellieten	113.872	126.234
Andere regio's	146.039	144.860
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	91.855	83.706
Vastgoed van distributienetten	561.932	560.742
Pubstone België	294.899	292.016
Pubstone Nederland	141.073	142.101
Cofinimur I	125.960	126.625
TOTAAL²	4.247.287	3.727.865

GEbruikte Waarderingsmethodes

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

Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde

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

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

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

Voor deze methode moet de 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 gelijkwaardig 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 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 2019 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

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 28.764 KEUR in 2019 en 33.663 KEUR in 2018.

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

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

Tijdens het jaar 2019 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2019 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 01.01.2019	3.727.865
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	96.771
Verwervingen	468.627
Uitbreidingen/herontwikkelingen	33.890
Investerings	15.017
Terugname van overgedragen huren	8.784
Verkopen/Overdrachten	-103.667
Reële waarde op 31.12.2019	4.247.287

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

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

BEPALING VAN HET EVALUATIENIVEAU VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2019	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2018
ZORGVASTGOED	2.387.509				
België	1.212.543	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	62 - 229 (140) EUR/m ²	60 - 246 (136) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,00% - 6,60% (5,36%)	4,00% - 6,80% (5,90%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,00% - 9,80% (7,19%)	5,00% - 8,90% (7,61%)
			Inflatievoet	1,69%	1,80%
			Operationele kosten	0,00% - 1,00% (0,51%)	1,00%
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	12,7 - 26,5 (19,8)	13,7 - 26,4 (18,0)
			Aantal m ²	809 - 15.327 m ² (7.469 m ²)	809 - 15.191 m ² (7.903 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	13 - 27 (18,8)	15 - 18 (15,1)
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	62 - 229 (143) EUR/m ²	60 - 246 (142) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,70% - 6,75% (5,24%)	5,50% - 6,75% (5,87%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	12,7 - 26,5 (19,3)	13,7 - 26,4 (18,4)
			Aantal m ²	809 - 20.274 m ² (8.105 m ²)	809 - 20.274 m ² (8.585 m ²)
Frankrijk	380.410	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 245 (153) EUR/m ²	53 - 245 (153) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,75% - 5,50% (4,77%)	4,75% - 5,50% (4,77%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,00% - 8,50% (6,35%)	5,00% - 8,50% (6,43%)
			Inflatievoet	0,6% - 1,57% (1,01%)	0,6% - 1,58% (1,05%)
			Operationele kosten	0	0
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,2 - 11,7 (4,1)	0,2 - 12,7 (3,0)
			Aantal m ²	1.286 - 12.957 m ² (5.159 m ²)	1.286 - 12.957 m ² (5.052 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1,0 - 12,0 (4,4)	1,0 - 13,0 (3,7)
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 245 (152) EUR/m ²	53 - 245 (153) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,79% - 32,93% (7,21%)	4,37% - 21,74% (7,57%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	0% - 100% (99,9%)	100%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,2 - 11,7 (4)	0,2 - 12,7 (3,2)
			Aantal m ²	1.286 - 12.957 m ² (4.940 m ²)	1.286 - 12.957 m ² (4.881 m ²)

1 De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)

Soort activa	Reële waarde op 31.12.2019	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019
Nederland	272.870	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	62 - 299 (143) EUR/m ²	77 - 275 (147) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,80% - 7,50% (5,22%)	3,90% - 7,30% (5,48%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	78% - 100% (99,6%)	65% - 100% (99%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,5 - 26,7 (10,5)	2,5 - 27,7 (11,6)
			Aantal m ²	430 - 15.693 m ² (5.016 m ²)	430 - 14.700 m ² (4.310 m ²)
			Duitsland	491.900	Actualisatie van de kasstromen
Actualisatievoet	3,65% - 8,55% (6,57%)	5,25% - 8,55% (6,62%)			
Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	3,00% - 8,20% (5,66%)	4,45% - 7,95% (5,62%)			
Inflatievoet	1,90%	1,90%			
Operationele kosten	7% - 50% (12%)	7% - 37%			
Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%	100%			
Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	4,3 - 28,8 (23,8)	15,5 - 29,8 (25,6)			
Aantal m ²	2.940 - 15.215 m ² (7.442 m ²)	2.940 - 15.577 m ² (7.365 m ²)			
Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	10	10			
Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	13 - 296 (140) EUR/m ²			59 - 281 (140) EUR/m ²
	Kapitalisatievoet	3,00% - 8,15% (5,66%)			4,45% - 7,95% (5,62%)
	Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	100%			100%
	Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	4,3 - 28,8 (23,8)			15,5 - 29,8 (25,6)
	Aantal m ²	2.940 - 15.215 m ² (7.442 m ²)			2.940 - 15.577 m ² (7.365 m ²)
	Zorgvastgoed in ontwikkeling^{2,3}	29.785	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	94 - 154 (128) EUR/m ²
Kapitalisatievoet				4,80% - 5,6% (5,36%)	5,00% - 5,50% (5,38%)
Kosten bij voltooiing				n.v.t. ⁴	n.v.t. ⁴
Inflatievoet				0,00% - 2,00% (1,20%)	1,70% - 2,00% (1,82%)
Aantal m ²				810 - 7.000 m ² (4.460 m ²)	500 - 5.430 m ² (3.868 m ²)
Resterende bouwkosten (EUR/m ²)				9 - 1.355 (571)	0 - 2.474 (2.291)
Geschatte bouwtijd (in jaren)				0,1 - 1,5 (0,7)	0,3 - 2,3 (1,4)

1 De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

2 Bevat ook de projectontwikkelingen in Spanje.

3 Omvat uitsluitend de projecten in ontwikkeling.

4 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 31.12.2019	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2018
KANTOREN	1.297.847				
Antwerpen	68.564	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	120 - 170 (154) EUR/m ²	126 - 170 (150) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,25% - 8,50% (7,48%)	6,90% - 8,50% (7,63%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	89% - 100% (96%)	72% - 98% (94%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,1 - 4,2 (2,0)	1,7 - 4,0 (2,4)
			Aantal m ²	61 - 9.403 m ² (6.868 m ²)	3.530 - 9.403 m ² (6.904 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 12 (9)	6 - 12 (9)
Brussel CBD	517.963	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	147 - 251 (223) EUR/m ²	140 - 249 (220) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,25% - 6,75% (5,19%)	4,30% - 7,25% (5,33%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	87% - 100% (97%)	70% - 100% (91%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,9 - 10,5 (4,7)	1,1 - 13,4 (5,9)
			Aantal m ²	2.932 - 20.323 m ² (10.862 m ²)	2.932 - 20.323 (11.009 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 18 (10)	0 - 12 (7)
Brussel Gedecentraliseerd	359.554	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	63 - 193 (155) EUR/m ²	63 - 193 (153) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	6,30% - 11,50% (7,78%)	6,25% - 11,00% (7,62%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	56% - 100% (87%)	0% - 100% (83%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,0 - 8,1 (2,9)	0,0 - 9,1 (2,9)
			Aantal m ²	2.240 - 25.746 m ² (14.062 m ²)	2.240 - 25.746 m ² (13.654 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 36 (12)	3 - 24 (10)
Brussel Periferie/Satellieten	113.872	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde ((GHW))	66 - 168 (124) EUR/m ²	83 - 168 (130) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	8,25% - 10,50% (8,71%)	8,25% - 10,00% (8,56%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	13% - 100% (77%)	65% - 100% (81%)
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,5 - 5,6 (3,1)	0,5 - 6,5 (2,5)
			Aantal m ²	325 - 10.022 m ² (5.842 m ²)	325 - 10.022 m ² (5.468 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	9 - 36 (15)	6 - 36 (14)

¹ De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)						
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2019	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2018	
Andere regio's	146.039	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde ((GHW))	120 - 261 (138) EUR/m ²	120 - 242 (139) EUR/m ²	
			Kapitalisatievoet	5,75% - 6,25% (6,13%)	5,75 - 6,25% (6,04%)	
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	92% - 100% (99,5%)	98% - 100% (99%)	
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	1,6 - 12,0 (7,3)	1,7 - 13,0 (7,4)	
			Aantal m ²	1.980 - 19.189 m ² (12.749 m ²)	1.980 - 19.189 m ² (13.426 m ²)	
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	6 - 18 (11)	6 - 12 (9)	
			Kantoor-gebouwen in ontwikkeling	91.855	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde ((GHW))
Actualisatievoet	n.v.t.	4,00% - 5,25% (4,36%)				
Kapitalisatievoet	n.v.t.	5,25% - 8,15% (7,36%)				
Inflatievoet	n.v.t.	1,70% - 2,00% (1,92%)				
Aantal m ²	n.v.t.	9.052 - 56.891 m ² (43.913 m ²)				
Restwaarde	Geschatte Huurwaarde ((GHW))	99 - 250 (199) EUR/m ²				99 - 239 (176) EUR/m ²
	Kapitalisatievoet	3,75% - 9,35% (4,84%)				4,60% - 9,35% (6,97%)
	Kosten bij voltooiing	n.v.t. ²				n.v.t. ²
	Inflatievoet	1,50% - 1,75% (1,54%)				1,50% - 2,00% (1,77%)
	Aantal m ²	3.735 - 14.263 m ² (9.917 m ²)				9.052 - 56.891 m ² (41.922 m ²)
Resterende bouwkosten (EUR/m ²)	223 - 528 (441)	1.528 - 1.989 (1.653)				
Geschatte bouwtijd (in jaren)	0,2 - 0,5 (0,4)	1,5				
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENET-TEN	561.932					
Pubstone België	294.899	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	18 - 455 (71) EUR/m ²	13 - 353 (66) EUR/m ²	

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).

3 De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2019	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2018
			Actualisatievoet	6,10%	6,40%
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,50%	6,73%
			Inflatievoet	1,65%	1,80%
			Operationele kosten	6,20%	6,20%
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99%	99%
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	1,75%	1,75%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	14,8	15,8
			Aantal m ²	87 - 1.781 m ² (493 m ²)	87 - 1.781 m ² (494 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	15	16
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	18 - 455 (71) EUR/m ²	13 - 353 (66) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,00% - 9,50% (6,01%)	4,00% - 9,50% (5,85%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99%	99%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	14,8	15,8
			Aantal m ²	87 - 1.781 m ² (493 m ²)	87 - 1.781 m ² (494 m ²)
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	1,75%	1,75%
Pubstone Nederland	141.073	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	47 - 662 (212) EUR/m ²	47 - 495 (209) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,50% - 11,50% (6,22%)	3,50% - 12,00% (5,98%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	99,7%	99%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	14,8	15,8
			Aantal m ²	42.866 m ²	44.822 m ²
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	1,75%	1,75%
Cofinimur I	125.960	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	75 - 700 (161) EUR/m ²	85 - 700 (150) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,75%	4,75%
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	2,60% - 15,50% (7,82%)	4,05% - 15,05% (7,21%)
			Inflatievoet	1,78% - 2,00% (1,90%)	1,50% - 1,65% (1,56%)
			Operationele kosten	0	0
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	98%	97%
			Leegstand op lange termijn	0% - 60%	0% - 60%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,8 - 8,1 (2,9)	1,0 - 9,1 (3,9)
			Aantal m ²	51 - 1.853 m ² (369 m ²)	51 - 1.853 m ² (363 m ²)
			Looptijd van de initiële voorspelde periode (in jaren)	1 - 9 (3)	1 - 10 (4)
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	75 - 700 (161) EUR/m ²	85 - 700 (150) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,57% - 13,19% (5,94%)	3,66% - 12,90% (5,99%)

¹ De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2019	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2019	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2018
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	98%	97%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	0,8 - 8,1 (2,9)	1,0 - 9,1 (3,9)
			Aantal m ²	51 - 1.853 m ² (369 m ²)	51 - 1.853 m ² (363 m ²)
			Leegstand op lange termijn	0% - 60%	0% - 60%
OVERIGE¹					
Overige		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	n.v.t.	66 - 123 (113) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	n.v.t.	4,35% - 9,00% (5,91%)
			Bezettingsgraad (op basis van lopende contracten)	n.v.t.	100,00%
			Resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst (in jaren)	n.v.t.	6,6 - 11,3 (10,4)
			Aantal m ²	n.v.t.	61 - 9.645 m ² (8.961 m ²)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	n.v.t.	6 - 9 (6)
TOTAAL	4.247.287				

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 324.787 KEUR. Een daling met 10% van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 335.332 KEUR.

Een toename met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 298.057 KEUR. Een daling met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 361.450 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.

WAARDERINGSPROCES

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

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

De externe deskundigen bepalen:

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

De weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens:

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

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

¹ De sectie 'overige' werd overgezet naar de sectie 'kantoren' op 01.01.2019.

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

- De resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet erkend door de gebruikte kapitalisatierentevoet, inclusief een factor van veroudering van het gebouw.
- De langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) over het algemeen nul voor alle activa in uitbating in de beoordeelde portefeuilles. Indien van toepassing, worden enkele leegstandsgerateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen.
- 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 Nerviers 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 *leasing*contract 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. Deze vorderingen werden teruggekocht op 13.02.2018 voorafgaand aan de verlening van een erfpachtrecht van 99 jaar op deze gebouwen.

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

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 Huurcontracten, I De groep als verhuurder, c 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 23. UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	58.231	10.760
Projectontwikkelingen	20.944	-15.619
Vaste activa voor eigen gebruik	-106	-1.400
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
TOTAAL	79.069	-6.259

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

BIJLAGE 24. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(x 1.000 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2019	2018	2019	2018
OP 01.01	922	826	810	926
Verwervingen	270	401	1.129	199
Informaticasoftware	270	401		
Meubilair en kantoorapparatuur			164	199
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			966	
Afschrijvingen	-257	-304	-659	-310
Informaticasoftware	-257	-304		
Meubilair en kantoorapparatuur			-286	-310
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-372	
Uitgebruiknames			-2	-5
Meubilair en kantoorapparatuur			-2	-5
OP 31.12	935	922	1.278	810

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%.

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

BIJLAGE 25. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

A. CATEGORIEËN EN BESTEMMINGEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

(x 1.000 EUR)						31.12.2019
	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gemeten tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		2.121	106.667	184.984	0	
Afdekkingsinstrumenten		2.121		2.121	0	
Afgeleide instrumenten		2.121		2.121	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			106.667	182.864	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			105.651	181.848	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			1.016	1.016	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		2	60.295	62.117	0	
Afdekkingsinstrumenten		2		2	0	
Afgeleide instrumenten		2		2	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			28.727	30.547	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			2.258	4.078		Niveau 2
Handelsvorderingen			23.443	23.443		Niveau 2
Overige			3.026	3.026	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			31.569	31.569	0	Niveau 2
TOTAAL		2.122	166.962	247.102	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	230.221	73.022	651.559	964.817	2.972	
Langlopende financiële schulden	230.221		640.353	880.590	2.972	
Obligaties			315.000	319.267	2.323	Niveau 2
Converteerbare obligaties	227.871			227.871	121	Niveau 1
Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)	2.350			2.350	0	Niveau 2
Huurverplichting			596	596		Niveau 2
Kredietinstellingen			266.353	271.745	287	Niveau 2
Handelspapier lange termijn			50.000	50.357	241	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			8.404	8.404	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		73.022	11.206	84.227	0	
Afgeleide instrumenten		73.022		73.022	0	Niveau 2
Overige			11.206	11.206	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		96	904.481	904.876	4.513	
Kortlopende financiële schulden			866.481	866.780	4.513	
Handelspapier			680.750	680.750	0	Niveau 2
Obligaties			140.000	140.299	4.513	Niveau 2
Converteerbare obligaties			0	0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen			45.706	45.706	0	Niveau 2
Overige			25	25	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		96		96	0	
Afgeleide instrumenten		96		96	0	Niveau 2
Handelsschulden			38.000	38.000	0	Niveau 2
TOTAAL	230.817	73.117	1.556.039	1.869.693	7.485	

(x 1.000 EUR)						31.12.2018
	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het net- toresultaat	Verplicht gemeten tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen aan geamorti- seerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet- vervallen interessen	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		9	103.110	152.668		
Afdekkingsinstrumenten		9		9		
Afgeleide instrumenten		9		9		Niveau 2
Kredieten en vorderingen			103.110	152.660		
Langlopende vorderingen van financiële <i>leasing</i>			101.731	151.281		Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			1.379	1.379		Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA			56.192	57.125		
Kredieten en vorderingen			29.015	29.948		
Kortlopende vorderingen van financiële <i>leasing</i>			1.915	2.848		Niveau 2
Handelsvorderingen			24.091	24.091		Niveau 2
Overige			3.009	3.009		Niveau 2
Kas en kasequivalenten			27.177	27.177		Niveau 2
TOTAAL		9	159.302	209.793		
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	218.484	48.974	799.723	1.067.181	9.059	
Langlopende financiële schulden	218.484		786.097	1.004.581	8.584	
Obligaties			454.033	454.033	7.612	Niveau 2
Converteerbare obligaties	215.727			215.727	121	Niveau 1
Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)	2.757			2.757		Niveau 2
Kredietinstellingen			268.517	268.517	851	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn			56.000	56.000		Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			7.547	7.547		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		48.974	13.626	62.600	475	
Afgeleide instrumenten		48.974		48.974	475	Niveau 2
Overige			13.626	13.626		Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN			636.531	636.531	112	
Kortlopende financiële schulden			613.107	613.107	112	
Handelspapier			572.500	572.500		Niveau 2
Obligaties						Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			40.583	40.583	112	Niveau 2
Overige			24	24		Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Afgeleide instrumenten						Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			23.424	23.424		Niveau 2
TOTAAL	218.484	48.974	1.436.254	1.703.712	9.172	

MONETAIRE EN NIET-MONETAIRE VARIATIES IN DE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(x 1.000 EUR)	31.12.2018	Monetaire variaties	Niet-monetaire variaties		31.12.2019
			Verwervingen / Opgelopen niet-ervallen interesten / IFRS 16	Variaties in de reële waarde	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.074.913	-149.440	-1.596	43.911	967.789
Langlopende financiële schulden	1.012.314	-147.020	-1.596	19.864	883.562
Obligaties	461.645	-140.000	-2.432	2.378	321.590
Converteerbare obligaties	215.848			12.144	227.992
Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)	2.757			-407	2.350
Huurverplichting	0		596		596
Kredietinstellingen	268.517	-1.878		5.392	272.031
Handelspapier - vlottende rente	56.000	-6.000	241	357	50.598
Ontvangen huurwaarborgen	7.547	858			8.404
Andere langlopende financiële verplichtingen	62.600	-2.420		24.048	84.228
Afgeleide instrumenten	48.974			24.048	73.022
Overige	13.626	-2.420			11.206
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	636.531	267.950	4.513	395	909.389
Kortlopende financiële schulden	613.107	253.374	4.513	299	871.293
Handelspapier - vlottende rente	572.500	108.250			680.750
Obligaties	0	140.000	4.513	299	144.812
Kredietinstellingen	40.583	5.123			45.706
Overige	24	1			25
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0			96	96
Afgeleide instrumenten	0			96	96
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	23.424	14.576			38.000
TOTAAL	1.711.444	118.510	2.917	44.306	1.877.178

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

REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

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

Niveau 1

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

VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN DE CONVERTEERBARE OBLIGATIES

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

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

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

Op 31.12.2019 hebben de converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 een reële waarde van 227.871.116 EUR. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag 219.320.616 EUR bedragen.

De methodologie om de variatie in de reële waarde toe te lichten, werd aangepast in 2018 om rekening te houden met de toepassing van IFRS 9 om het marktrisico van het eigen kredietrisico van Cofinimmo te isoleren. Dezelfde methode werd toegepast op de resultaten van 2019 die hierboven zijn gepubliceerd.

Niveau 2

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

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

Niveau 3

Cofinimmo heeft op dit ogenblik geen financiële instrumenten die overeenkomen met de definitie van niveau 3 met uitzondering van verkoopopties toegekend aan aandeelhouders zonder zeggenschap (Zie Bijlage 41 voor meer informatie).

HUURVERPLICHTINGEN

(x 1.000 EUR)	2019
Verbintenissen in het kader van huurovereenkomsten op 31.12.2018	983
Effect van de actualisatie van de toekomstige betalingen in het kader van de huurovereenkomsten	-17
Huurverplichting op 01.01.2019	966
Terugbetaling van de hoofdsom	-370
Huurverplichting op 31.12.2019	596

B. BEHEER VAN HET FINANCIËEL RISICO RENTERISICO

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 gefinancierd. 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)	2019	2018
Tegen vlottende rente	963.750	862.500
Tegen vaste rente	748.263	749.426
TOTAAL	1.712.013	1.611.926

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

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

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

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

van de reële interestvoeten doorgaans het gevolg is van stijgende inflatie en een algemene heropleving van de economische activiteit, wat resulteert in betere 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 IFRS 9 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 de groep geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven onder de categorie 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat onder IFRS 9'.

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

SAMENVATTING VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN VAN EEN VARIATIE MET 1% VAN DE RENTEVOET OP HET EIGEN VERMOGEN EN DE RESULTATENREKENING

(x 1.000.000 EUR)	2019		2018	
	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
Variatie				
+1%	+0,20	0,00	-0,66	0,00
-1%	-0,03	0,00	1,22	0,00

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

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

KREDIETRISICO

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

PRIJSRISICO

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

VALUTARISICO

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

LIQUIDITEITSRISICO

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

LIQUIDITEITSVERPLICHTING OP DE VERVALDATA

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Een tot twee jaar	433.662	249.740
Twee tot vijf jaar	353.340	510.240
Meer dan vijf jaar	293.661	335.602
TOTAAL	1.080.663	1.095.582

NIET-GEbruikte KREDIETFACILITEITEN OP DE LANGE TERMIJN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Die vervallen binnen het jaar	105.000	0
Die vervallen na meer dan een jaar	1.067.000	1.071.000

ZEKERHEIDSTELLING

Op 31.12.2019 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 54.859.802 EUR (2018: 54.482.437 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2019 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

AARD VAN DE AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

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

Interest Rate Swap (IRS)

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

Caps

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

SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE OP 31.12.2019 AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE INSTRUMENTEN

De schuld met vlottende rente (964 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (1.745 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Financiële schulden	1.744.539	1.625.397
Converteerbare obligaties	-227.992	-215.848
Obligaties met vaste rente	-461.836	-461.645
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon)	-2.945	-2.757
Leningen met vaste rente	-63.941	-65.100
Handelspapieren met vaste rente	-10.000	-10.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-vervallen interesten)	-14.075	-7.547
Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten	963.750	862.500

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

Op 31.12.2019 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 964 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 850 miljoen EUR.

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

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

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

AFGELEIDE FINANCIËLE RENTE-INSTRUMENTEN

(x 1.000 EUR)					
Afgedekte periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefen-prijs	 Vlottende rente	Notioneel 2019
2019	Actief	Cap	0,00%	1M	570.000
2020	Forward	Cap	0,00%	1M	200.000
2019	Actief	IRS	1,51%	1M	160.000
2019	Actief	IRS	1,45%	1M	120.000
2020	Forward	IRS	0,86%	1M	100.000
2020	Forward	IRS	0,87%	1M	100.000
2020	Forward	IRS	0,85%	1M	150.000
2020-2021	Forward	IRS	0,99%	1M	195.000
2020-2021	Forward	IRS	0,93%	1M	100.000
2021	Forward	IRS	0,97%	1M	50.000
2021	Forward	IRS	1,03%	1M	50.000
2021	Forward	IRS	1,00%	1M	50.000
2021	Forward	IRS	0,14%	1M	50.000
2021-2022	Forward	IRS	1,89%	1M	350.000
2022	Forward	IRS	1,31%	1M	75.000
2022	Forward	IRS	1,32%	1M	75.000
2022-2023-2024	Forward	IRS	1,70%	1M	100.000
2022-2023-2024	Forward	IRS	1,79%	1M	150.000
2022-2023	Forward	IRS	0,45%	1M	50.000
2022	Forward	IRS	0,24%	1M	50.000
2022-2023-2024	Forward	IRS	0,38%	1M	50.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,18%	1M	25.000
2022-2023-2024	Forward	IRS	1,10%	1M	25.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,15%	1M	50.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,18%	1M	50.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,12%	1M	50.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	0,95%	1M	75.000
2023	Forward	IRS	0,71%	1M	40.000
2023	Forward	IRS	0,80%	1M	60.000
2023	Forward	IRS	0,68%	1M	50.000
2023	Forward	IRS	0,67%	1M	30.000
2023	Forward	IRS	0,78%	1M	20.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	0,96%	1M	90.000
2023-2024-2025	Forward	IRS	1,00%	1M	110.000
2024	Forward	IRS	0,96%	1M	40.000
2024	Forward	IRS	1,05%	1M	60.000
2024	Forward	IRS	0,93%	1M	50.000
2024	Forward	IRS	0,92%	1M	30.000
2024	Forward	IRS	1,03%	1M	20.000
2025-2026-2027-2028	Forward	IRS	0,91%	1M	100.000
2025-2026-2027-2028	Forward	IRS	0,72%	1M	100.000
2025	Forward	IRS	1,17%	1M	40.000
2025	Forward	IRS	1,26%	1M	60.000
2025	Forward	IRS	1,14%	1M	50.000
2025	Forward	IRS	1,13%	1M	30.000
2025	Forward	IRS	1,24%	1M	20.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	0,46%	1M	50.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	0,44%	1M	50.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	0,21%	1M	100.000
2026-2027-2028	Forward	IRS	-0,05%	1M	100.000

LIQUIDITEITSVERPLICHTING OP DE VERVALDATA MET BETREKKING TOT DE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

COMPENSATIE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

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

COMPENSATIE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

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

OVERZICHT VAN DE ACTIEVE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP 31.12.2019

(x 1.000 EUR)

Optie	Periode	Uitoefen- prijs	Vlottende rente	Notioneel 2019
Aangehouden voor transactie- doeleinden				
IRS	2019	1,51%	1M	160.000
IRS	2019	1,45%	1M	120.000
CAP	2019	0,00%	1M	570.000

D.BEHEER VAN HET KAPITAAL

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

1. EVOLUTIE VAN HET SCHULDNIVEAU

Op 31.03.2019, 30.06.2019 en 30.09.2019 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 42,0%, 42,3% en 42,2%, waarmee de drempel van 50% niet werd overschreden. Op 31.12.2019 bedroeg de schuldgraad 41,0%.

2. SCHULDNIVEAUBELEID

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

Cofinimmo stelt jaarlijks 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 om de schuldgraad dicht bij 45% te houden.

3. VOORUITZICHT VAN DE EVOLUTIE VAN HET SCHULDNIVEAU

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

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 vastgoed trends 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 26. VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING

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

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

De positieve evolutie van de huidige waarde van de vorderingen van financiële *leasing* is voornamelijk te wijten aan een nieuwe financiële *leasing*overeenkomst met het Franse Rode Kruis die van start gegaan is met een eerste huur in 2019.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Op minder dan een jaar	5.626	4.555
Op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	5.534	4.540
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	5.467	4.448
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	5.498	4.203
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.349	4.386
Op meer dan vijf jaar	206.249	190.283
Minimale betalingen krachtens verhuring	233.723	212.417
Niet-verworven financiële opbrengsten	-125.815	-108.771
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	107.909	103.646
Langlopende vorderingen van financiële <i>leasing</i>	105.651	101.731
Op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	2.423	2.303
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.457	2.336
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.556	2.438
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.657	2.537
Op meer dan vijf jaar	95.558	92.117
Kortlopende vorderingen van financiële <i>leasing</i>	2.258	1.915
Op minder dan een jaar	2.258	1.915

BIJLAGE 27. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(x 1.000 EUR)	2019	2018
OP 01.01	33.663	800
Verkopen	-20.336	-800
Stijging/Daling van de reële waarde	0	0
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	15.437	33.663
OP 31.12	28.764	33.663

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

BIJLAGE 28. KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

BRUTOHANDELSVORDERINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	5.954	6.776
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	17.293	16.921
Dubieuze vorderingen	429	1.376
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-233	-983
TOTAAL	23.443	24.091

De groep heeft een terugname van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 626 KEUR (tegenover een waardevermindering van 661 KEUR in 2018) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2019. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

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

VERLOPEN BRUTOHANDELSVORDERINGEN ZONDER VOORZIENING

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vervallen in minder dan 60 dagen	3.254	5.650
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	218	19
Vervallen in meer dan 90 dagen	2.482	1.107
TOTAAL	5.954	6.776

VOORZIENING VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
OP 01.01	983	604
Aanwending	-124	-275
Voorzoningen ten laste van de resultatenrekeningen	47	661
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-673	-7
OP 31.12	233	983

BIJLAGE 29. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Belastingen	29.814	16.641
Belastingen	10.928	2.855
Regionale taksen	4.659	3.344
Onroerende voorheffing	14.227	10.442
Overige	7.824	7.526
TOTAAL	37.639	24.167

BIJLAGE 30. OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	2.487	3.018
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.517	3.125
Voorafbetaalde vastgoedkosten	29.753	21.606
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	2.555	1.687
TOTAAL	37.311	29.436

BIJLAGE 31. VOORZIENINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
OP 01.01	22.447	25.886
Voorzoningen ten laste van de resultatenrekeningen	1.598	744
Aanwendingen	-884	-1.271
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	1.016	-2.911
OP 31.12	24.176	22.447

De voorzieningen van de groep (24.176 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 20.191 KEUR (2018: 18.880 KEUR).
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 3.985 KEUR (2018: 3.567 KEUR).

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

BIJLAGE 32. UITGESTELDE BELASTINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Exit taks	0	23
Uitgestelde belastingen	43.969	42.973
Vastgoed van distributienetten in Nederland	29.741	30.588
Pubstone Properties	29.741	30.588
Zorgvastgoed in Frankrijk	7.946	7.417
Cofinimmo Succursale	7.946	7.417
Zorgvastgoed in Duitsland	6.282	4.969
TOTAAL	43.969	42.996

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.

BIJLAGE 33. HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Handelsschulden	38.000	21.730
Andere kortlopende schulden	74.435	66.562
Exit taks	0	1.089
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	49.650	37.066
Belastingen	47.289	34.890
Sociale lasten	657	594
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1.704	1.583
Overige	24.785	28.406
Dividendcoupons	2.174	1.693
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	12.598	12.325
Diversen	10.012	14.387
TOTAAL	112.435	88.292

BIJLAGE 34. OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	12.303	10.639
Opgelopen niet-ervallen interesten en andere kosten	2.534	2.730
Overige	0	0
TOTAAL	14.837	13.370

BIJLAGE 35. KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	-54.998	14.562
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-79.069	6.259
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-8.784	-8.815
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	1.999	-3.867
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	916	612
Exit taks	378	-327
Uitgestelde belastingen	366	2.549
Waardevermindering van de goodwill	14.609	13.600
Huurkortingen	256	-735
Minderheidsbelangen	5.674	5.839
Overige	8.656 ¹	-553
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	23.091	804
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	23.765	2.173
Overige	-674	-1.368
TOTAAL	-31.908	15.367

¹ De 8,6 miljoen EUR komt overeen met het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met de bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaardeerde netto-actief van de verworven vennootschappen.

BIJLAGE 36. VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Bewegingen in de activaposten	-23.832	-4.977
Handelsvorderingen	1.326	988
Belastingvorderingen	-7.772	677
Andere kortlopende activa	-8.740	-2.914
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-8.646	-3.728
Bewegingen in de posten verplichtingen	17.101	7.955
Handelsschulden	9.068	-366
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	12.075	527
Andere kortlopende schulden	-3.557	10.525
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-485	-2.731
TOTAAL	-6.731	2.977

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

In de tabellen hieronder zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2019 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 vier 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;
- verwerving van de vennootschap die eigenaar is van het gebouw tegen aandelen, deze transacties worden niet opgenomen in de tabel van het financieringsoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren.

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	3.819		57.337	61.800			252	123.208
	Vastgoed tegen aandelen	148.119							148.119
	Vennootschappen tegen contanten	26.382			3.225		15.718		45.325
	Vennootschappen tegen aandelen	122.328			25.325				147.653
	Subtotaal	300.649	0	57.337	90.350	0	15.718	252	464.306
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen			5.277	1.700	7.011			13.988
	Vastgoed tegen aandelen								0
	Vennootschappen tegen contanten						6.300		6.300
	Subtotaal	0	0	5.277	1.700	7.011	6.300	0	20.288
TOTAAL		300.649	0	62.614	92.050	7.011	22.018	252	484.594

Het bedrag van 137.197 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	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje			
Projectontwikkelingen	277	1.078	9.391		4.194	19.711		34.652
TOTAAL	277	1.078	9.391		4.194	19.711		34.652
Betaald bedrag in contanten	368	2.455	8.080		3.907	11.846		26.657
Variatie in de voorziene bedragen	-90	-1.377	1.312		287	7.864		7.995
TOTAAL	277	1.078	9.391		4.194	19.711		34.652

INVESTERINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen in de rubriek 'Investeringen in vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.118	1	4.009	4.492		1.877	4.493	15.990
Vaste activa voor eigen gebruik								0
TOTAAL	1.118	1	4.009	4.492		1.877	4.493	15.990
Betaald bedrag in contanten	2.827	84	126	4.179		3.581	4.572	15.368
Variatie in de voorziene bedragen	-1.709	-83	3.884	313		-1.704	-79	621
TOTAAL	1.118	1	4.009	4.492		1.877	4.493	15.990

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 31.12.2018 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje			
Vastgoedbeleggingen								
Nettoboekwaarde	14.825	3.150	8.590			50.594	6.172	83.331
Resultaat op overdracht van activa	1.175	-1	10			8.379	1.432	10.997
Ontvangen nettoverkoopprijs	16.001	3.149	8.600			58.973	7.604	94.328
Activa bestemd voor verkoop								
Nettoboekwaarde						20.336		20.336
Resultaat op overdracht van activa						1.398		1.398
Ontvangen nettoverkoopprijs						21.734		21.734
TOTAAL	16.001	3.149	8.600			80.707	7.604	116.061

BIJLAGE 38. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

IN HET KADER VAN DE VERKOOP VAN HUURVORDERINGEN

- 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, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

AANKOOPTIES/VOORKEURRECHTEN

- 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 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 zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca) in partnerschap met AB InBev en AB InBev geniet een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca).
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. AB InBev Belgium geniet een voorkeurrecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Leopold Square en AB 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.
- 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 uitgebaat door de Aspria groep.
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbidding 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.
- 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 voorkeurrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel.

FINANCIERINGSOPERATIES

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

WAARBORGEN

- 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.
- 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).

- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.

INVESTERINGSVERBINTENISSEN

- Cofinimmo ondertekende op een overeenkomst, onder voorwaarden, voor de verwerving van een psychiatrische kliniek in aanbouw in Kaarst, een stad die ideaal gelegen is op 15 km van Düsseldorf en op 45 km van Keulen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen. Het bedrag van de investering is ongeveer 22 miljoen EUR.
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden de zware renovatie van het revalidatiecentrum en de afbraak en heropbouw van het woonzorgcentrum van een site gelegen in Hillegersberg, een deelgemeente van Rotterdam, te financieren. De verwervingsprijs van de huidige site (verworven in december 2018) en het budget van de toekomstige werken is 23 miljoen EUR.
- Cofinimmo verwierf in oktober 2018 een terrein voor de bouw van een orthopedische kliniek in de stad Rijswijk. De groep verbindt zich tot het aankopen van de bouw van dit sleutelklaar project, een investering van 8 miljoen EUR.
- Cofinimmo heeft in september 2019 het toekomstige eerstelijnszorgcentrum in Bergeijk, op zo'n 20 km van Eindhoven en vlakbij de Belgische grens, voor ruim 5 miljoen EUR verworven. Cofinimmo heeft zich geëngageerd om de financiering van de renovatie voor een totaalbedrag van meer dan 2 miljoen EUR op zich te nemen. De renovatie zal onder meer het vernieuwen van de technische installaties van het gebouw en de inrichting van consultatieruimtes voor de verschillende zorgverstrekkers omvatten.
- Bij de aankondiging van haar vestiging in Spanje in september 2019, heeft Cofinimmo vijf bouwprojecten in zorgvastgoed bekendgemaakt voor 45 miljoen EUR. Vooreerst heeft Cofinimmo een overeenkomst gesloten voor de verwerving van een eerste perceel in Vigo in de autonome gemeenschap Galicië in het Noordwesten van Spanje. Op dit perceel wordt momenteel een woonzorgcentrum gebouwd. Cofinimmo heeft ook een tweede perceel verworven in Oleiros, een gemeente van de provincie A Coruña in Galicië, en een derde perceel in Cartagena, een gemeente van de provincie Murcia in het zuidoosten van Spanje. Op deze sites zullen nieuwe woonzorgcentra worden gebouwd. Daarenboven heeft Cofinimmo reeds twee andere sites in de autonome gemeenschappen Valencia en Andalusië geïdentificeerd.

BIJLAGE 39. INVESTERINGSVERBINTENISSEN

De groep heeft in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen of uitbreidingen investeringsverbintenissen voor ongeveer 101 miljoen EUR (31.12.2018: 60 miljoen EUR) met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

BIJLAGE 40. CONSOLIDATIECRITERIA EN -KRING

CONSOLIDATIECRITERIA

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moedervennootschap, de dochtervennootschappen 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 moedervennootschap 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	(On)rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100% in het bezit van de groep
	31.12.2019	31.12.2018	
Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen			
Duitsland			
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100	COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH adviseert Cofinimmo over de groei en het beheer van haar Duitse zorgvastgoedportefeuille
GESTONE Deutschland GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100	GESTONE Deutschland GmbH heeft als doel het bijhouden en aanbieden van <i>business fixtures</i>

Naam en adres van de maatschappelijke zetel	(On)rechtstreekse deelneming en stemrechten (in%)	Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100% in het bezit van de groep
Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen		
	31.12.2019	31.12.2018
STERN BETEILIGUNGS GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Bedrijfsadres: Neue Mainzer Straße 75 D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
		STERN BETEILIGUNGS GmbH is de General Partner & Service Provider van: PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG
België		
BESTONE NV 0670 681 160 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		BESTONE NV bezit: - een erfpachtrecht op het gebouw Maire 19 te Doornik - een erfpachtrecht op het gebouw Kolonel Bourg 124 te Evere - een erfpachtrecht op het gebouw Noorderlaan 69 te Antwerpen
BOLIVAR PROPERTIES NV 0878 423 981 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		BOLIVAR PROPERTIES NV bezit een erfpachtrecht op de gebouwen Egmont I en II
CAREINPRO NV 0663 738 831 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	-
		CAREINPRO bezit belangen in: CURA INVEST NV MUZIKANTENWIJK NV PLOGEDRIES NV PROFILIA NV QUATRO BUILD NV RUSTHUIS MARTINAS NV
COFINIMMO SERVICES NV 0437 018 652 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		COFINIMMO SERVICES NV beheert de gebouwen van COFINIMMO NV
CURA INVEST NV 0465 524 972 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	-
		CURA INVEST NV bezit twee woonzorgcentra in Ruisbroek en Bornem
FPR LEUZE NV 0839 750 279 Woluwedal 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 DBFM-model voor de bouw en het onderhoud van de gevangenis in Leuze-en-Hainaut in de buurt van Bergen
GECARE 1 NV 0720 629 826 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	-
		GECARE 1 NV bezit twee woonzorgcentra in Ingolstadt en Neunkirchen
GESTONE NV 0655 814 822 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		GESTONE NV bezit vier woonzorgcentra in Duitsland: in Calau, Chemnitz en Riesa
GESTONE II NV 0670 681 259 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		GESTONE II NV bezit vier woonzorgcentra in Duitsland: in Lüneburg, Gelsenkirchen, Neustadt en Niebüll
GESTONE III NV 0696 911 940 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		GESTONE III NV bezit een belang in ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANIAGEN GMBH
GESTONE IV NV 0683 716 475 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		GESTONE IV NV bezit in Duitsland een psychiatrische kliniek in aanbouw in Kaarst, alsook twee woonzorgcentra in Langelsheim en Bad Sassendorf

Naam en adres van de maatschappelijke zetel	(On)rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)	Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100% in het bezit van de groep
Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen		
	31.12.2019	31.12.2018
GESTONE V NV 0722 901 804 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	- GESTONE V NV bezit vier woonzorgcentra in Nörvenich, Reichshof-Denklingen, Bad Harzburg en Neustadt-Glewe
GESTONE VI NV 0722 902 495 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	- GESTONE VI NV bezit geen activa
LEOPOLD SQUARE NV 0465 387 588 Woluwedal 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). LEOPOLD SQUARE NV bezit ook gedeeltelijk: - COFINIMMO SERVICES NV - BESTONE NV - PUBSTONE PROPERTIES BV - GESTONE VI NV
LEX 85 NV 0811 625 031 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	- LEX 85 NV bezit een kantoorgebouw in Brussel
LIGNE INVEST NV 0873 682 661 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	- LIGNE INVEST NV bezit een kantoorgebouw in Brussel
MUZIKANTENWIJK NV 0539 837 068 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	- MUZIKANTENWIJK NV bezit een woonzorgcentrum in Anderlecht
PLOEGDRIES NV 0660 852 684 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	- PLOEGDRIES NV bezit een woonzorgcentrum in Lommel
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T NV 0463 603 184 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100 PRIME BEL RUE DE LA LOI-T NV bezit het kantoorgebouw Wet 34 te Brussel
PROFILIA NV 0876 135 375 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	- PROFILIA NV bezit een woonzorgcentrum in Denderhoutem
QUATRO BUILD NV 0885 032 255 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	- QUATRO BUILD NV bezit een woonzorgcentrum in Stekene
RHONE ARTS NV 413 742 414 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100 RHONE ARTS NV bezit het kantoorgebouw Kunst 27 te Brussel
RHEASTONE NV 0893 787 296 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100 RHEASTONE NV bezit vier woonzorgcentra gelegen in Roeselare, Vosselaar, Aalst en La Louvière
RUSTHUIS MARTINAS NV 0677 685 451 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	- RUSTHUIS MARTINAS NV bezit een woonzorgcentrum in Merchtem
STERN-FIIS NV 0691 982 756 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100 STERN-FIIS NV bezit belangen in: - PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG - GESTONE Deutschland GMBH

Naam en adres van de maatschappelijke zetel	(On)rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)	Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100% in het bezit van de groep
Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen		
	31.12.2019	31.12.2018
STERN-FIIS II NV 0696 912 831 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		STERN-FIIS II NV bezit belangen in: - PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG - PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG - PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG
STERN-FIIS III NV 0696 912 930 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		STERN-FIIS III NV bezit belangen in: - PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG
STERN-FIIS IV NV 0696 913 029 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		STERN-FIIS IV NV bezit belangen in: - PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG
STERN-FIIS V NV 0722 900 319 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	-
		STERN-FIIS V NV bezit geen activa
TRIAS BEL SOUVERAIN-T NV 0597 987 776 Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100
		TRIAS BEL SOUVERAIN-T NV bezit het kantoorgebouw Vorst 280
Spanje		
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL NIF B-88347869 Maatschappelijke zetel: Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	-
		IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL bezit deelnemingen in GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL en GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Maatschappelijke zetel: Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	-
		GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL bezit drie active in opbouw: een in Vigo, een in Oleiros en een in Cartagena
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 Maatschappelijke zetel: Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	-
		GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL bezit geen activa
Frankrijk		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
		COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA bezit in Frankrijk: - 11 nazorg- en revalidatieklinieken (SSR) te Belloy, Letra, Paris, Néville, Fondettes, Siouville, Jassans-Rottier, Hyères, Montfort-en-Chalosse, Louviers, en Saint-Martin d'Aubigny - 3 psychiatrische klinieken, waarvan 2 te Esvres-sur-Indre en 1 te Bois-le-Roi - 12 instellingen voor zorgbehoevende senioren (EHPAD) te Reims, Sarzeau, Villars-les-Dombes, Saint-Sébastien-sur-Loire, Carnoux-en-Provence, l'Union, Andilly, Rouen, Perriers-sur-Andelle, Rueil-Malmaison, Cannes La Bocca, en Gradignan COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES sa bezit belangen in: - SCI AC NAPOLI - SCI BEAULIEU - SCI CUXAC II - SCI DE L'ORBIEU - SCI DU DONJON - SNC DU HAUT CLUZEAU - SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE - SCI LA NOUVELLE PINEDE - SCI RESIDENCE FRONTENAC - SCI SOCIBLANC
COFINIMUR I SA 537 946 824 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	97,65
		COFINIMUR I SA bezit 268 agentschappen en kantoren in Frankrijk die uitgebaat worden door de MAAF groep
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
		SCI AC NAPOLI bezit een instelling voor zorgbehoevende personen (EHPAD) te Jurançon in Frankrijk

Naam en adres van de maatschappelijke zetel	(On)rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)	Hoofddactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100% in het bezit van de groep
Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen		
	31.12.2019	31.12.2018
SCI BEAULIEU 444 644 553 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
SCI DU DONJON 377 815 386 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE 388 117 988 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
SCI LA NOUVELLE PINEDE 331 386 748 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
SCI SOCIBLANC 328 781 844 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100
LUXEMBURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 19 rue Aldringen L-1118 Luxemburg (Luxemburg)	100	100
KAISERSTONE SA B202584 19 rue Aldringen L-1118 Luxemburg (Luxemburg)	100	100
WELLNESSTONE SA B197443 19 rue Aldringen L-1118 Luxemburg (Luxemburg)	100	100
WELLNESSTONE GP SARL B238555 19 rue Aldringen L-1118 Luxemburg (Luxemburg)	100	-
NEDERLAND		
SUPERSTONE NV 530704488 Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	100	100

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN IN HET BEZIT VAN DE COFINIMMO GROEP MET MINDERHEIDSBELANGEN (BELANGEN ZONDER OVERHEERSENDE ZEGGENSCHAP)

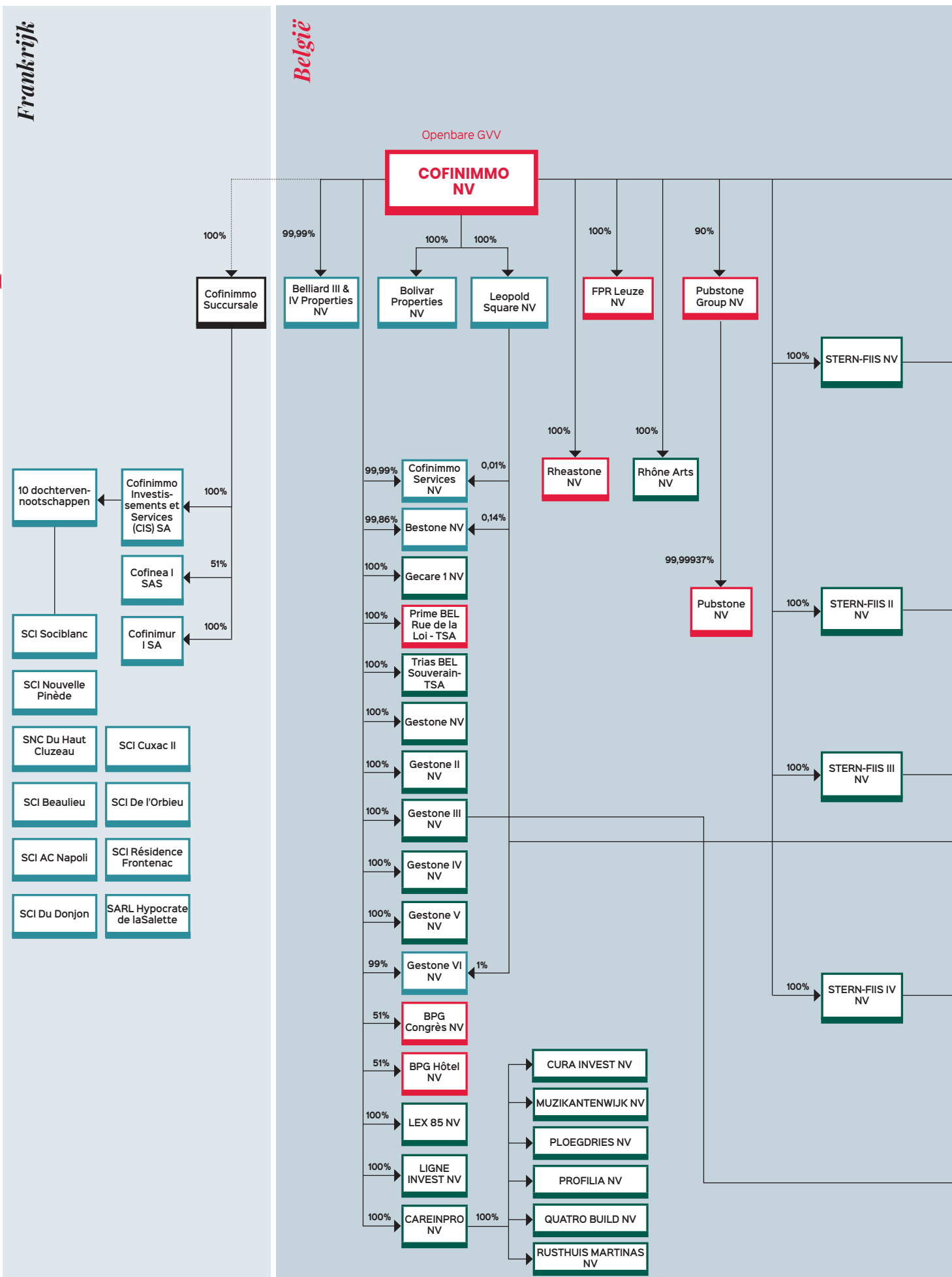
Naam en adres van de maatschappelijke zetel	(On)rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100% in het bezit van de groep
Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	31.12.2019	31.12.2018	
Duitsland			
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANIAGEN GMBH Maatschappelijke zetel: Hamburg HRB 55365 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	89,9	89,9	ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANIAGEN GMBH bezit een woonzorgcentrum te Montabaur
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124930 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Alsdorf
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124935 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Bochum
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTRUP GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124934 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTRUP GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Bottrop
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124933 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Erfstadt
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124938 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Friedrichstadt
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124986 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Gelsenkirchen
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124957 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Goslar
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124931 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Haan
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124936 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Weil Am Rhein
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 124937 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Weilerwist
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 50992 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG bezit een woonzorgcentrum te Swisttal

Naam en adres van de maatschappelijke zetel	(On)rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)	Hoofdvactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100% in het bezit van de groep	
Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen			
	31.12.2019	31.12.2018	
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 50316 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG bezit drie woonzorgcentra te Leck, Schafflung en Viöl
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Hamburg HRA 50317 Bedrijfsadres: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG bezit twee woonzorgcentra te Lunden en Ascheffel
België			
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV 0475 162 121 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Brussel	99,9	99,9	BELLIARD III-IV PROPERTIES NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard III & IV te Brussel
PUBSTONE NV 0405 819 096 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Brussel	99,9	99,9	PUBSTONE NV bezit 720 cafés en restaurants in België, uitgerust door AB INBEV
PUBSTONE GROUP NV 0878 010 643 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Brussel	90	90	PUBSTONE GROUP NV bezit een belang in PUBSTONE NV
LUXEMBURG			
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 19 rue Aldringen L-1118 Luxemburg (Luxemburg)	94,9	94,9	GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS bezit een woonzorgcentrum te Duisburg-Walsum, Duitsland
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 19 rue Aldringen L-1118 Luxemburg (Luxemburg)	94,9	94,9	MASCHSEE PROPERTIES SARL bezit een sport- en wellnesscentrum te Hannover, Duitsland
UHLENHORST PROPERTIES SARL B240610 19 rue Aldringen L-1118 Luxemburg (Luxemburg)	94,9	94,9	UHLENHORST PROPERTIES SARL bezit een sport- en wellnesscentrum te Hamburg, Duitsland
NEDERLAND			
PUBSTONE PROPERTIES BV 81.85.89.723.B.01 Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	90 ¹	90 ¹	PUBSTONE PROPERTIES BV bezit 218 cafés en restaurants in Nederland, uitgerust door AB INBEV

JOINT VENTURES

Naam en adres van de maatschappelijke zetel	(On)rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)	Hoofdvactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100% in het bezit van de groep in het bezit van de groep	
Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen			
	31.12.2019	31.12.2018	
België			
BPG CONGRES NV 0713.600.789 Woluwedal 58 1200 Brussel	51	51	BPG CONGRES NV kreeg de gunning door de Regie der Gebouwen (Belgische Federale Overheid) van de publieke opdracht volgens het DBFM-model voor de bouw en het onderhoud van een congrescentrum te Brussel. COFINIMMO NV bezit 51% van het kapitaal van BPG CONGRES NV, die daarom wordt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. De andere aandeelhouder is CFE.
BPG HOTEL NV 0713.600.888 Woluwedal 58 1200 Brussel	51	51	BPG HOTEL NV kreeg de gunning door de Regie der Gebouwen (Belgische Federale Overheid) van de publieke opdracht volgens het DBFM-model voor de bouw en het onderhoud van een hotel te Brussel. COFINIMMO NV bezit 51% van het kapitaal van BPG HOTEL NV, die daarom wordt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. De andere aandeelhouder is CFE.
Frankrijk			
COFINEA I SAS 538 144 122 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Parijs (Frankrijk)	51	51	COFINEA I SAS bezit een instelling voor zorgbehoevende senioren (EHPAD) te Parijs. COFINIMMO NV bezit 51% van het kapitaal van COFINEA I SAS, die daarom wordt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. De andere aandeelhouder is de ORPEA groep.

¹ Economisch belang.

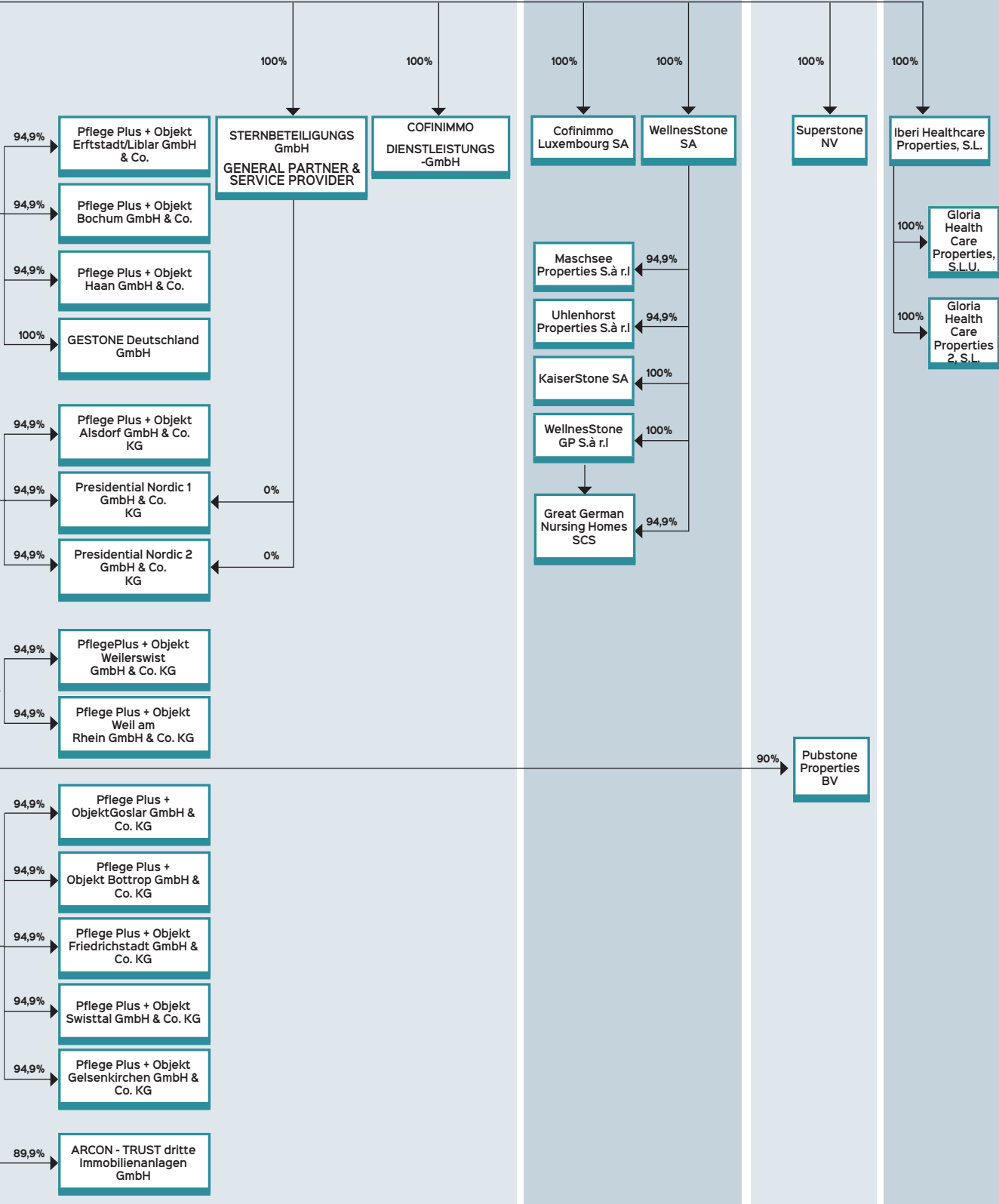


Deutschland

Luxemburg

Nederland

Spanje



LEGENDE

IGVV

FIIS

Bijkantoor

Dochtervennootschap

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, waarvan Foncière ATLAND 2,35% van de aandelen bezat. In de loop van het vierde kwartaal van 2019 heeft Cofinimmo deze 2,35% verworven.

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2018 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, bezat Senior Assist 2,62% van Rheastone NV.

In de loop van het vierde kwartaal van 2018 kocht Cofinimmo deze 2,62%.

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 31.12.2019 bedroegen de minderheidsbelangen 83 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 2.534 miljoen EUR, hetzij 3,3%.

VARIATIE IN DE BELANGEN ZONDER OVERHEERSENDE ZEGGENSCHAP

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Rheastone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Totaal
	ATLAND	OTA-houders	AB InBev	Senior Assist	Aspria	Aspria	
OP 01.01.2018	1.415	66.030	13.055	1.495	786	500	83.280
Belangen in de resultatenrekening	67	3.203	2.273	48	103	144	5.839
OTA-coupons		-2.884					-2.884
Dividenden	-44		-1.312	-60			-1.416
Overige	314	584		-1.482			-584
OP 31.12.2018	1.751	66.933	14.016	0	890	644	84.234
Belangen in de resultatenrekening	69	3.522	1.878		95	111	5.674
OTA-coupons		-2.843					-2.843
Dividenden	-55		-2.227		-455	-268	-3.005
Overige	-1.765	330					-1.435
OP 31.12.2019	0	67.942	13.667	0	530	486	82.625

¹ De term 'Belangen zonder overheersende zeggenschap' zoals gedefinieerd in IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.

Joint ventures

Op 31.12.2019 boekt de Cofinimmo groep de *joint ventures* hierna opgelijst (Cofinéa I, BPG Congres en BPG Hotel) volgens de vermogensmutatiemethode omdat de groep samen met de aanverwante aandeelhouders controle over deze vennootschappen uitoefent krachtens contractuele samenwerkingsakkoorden.

Gezien hun aandeel in het resultaat van de Cofinimmo groep in 2019 worden deze *joint ventures* gezien als immaterieel.

ALGEMENE INFORMATIE

Vennootschap	Cofinéa I	BPG Congres	BPG Hotel
Sector	Zorgvastgoed	Overige	Overige
Land	Frankrijk	België	België
% in het bezit van de Cofinimmo groep	51%	51%	51%
Aanverwante aandeelhouders	groep ORPEA OPCI (49%)	CFE (49%)	CFE (49%)
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2012	2018	2018
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31 december	Afsluiting op 31 december	Afsluiting op 31 december
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)			
Nettoresultaat (100%)	1.453	-2.157	-859
Overige elementen van het globaal resultaat	0	0	0
Gloobaal resultaat	1.453	-2.157	-859
% in haet bezit van de Cofinimmo groep	51%	51%	51%
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen of <i>joint ventures</i>	741	-1.100	-438
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)			
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen of <i>joint ventures</i>	8.154	785	682

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.

Hetzelfde principe is van toepassing op BPG Congres en BPG Hotel.

BIJLAGE 41. VERKOOPOPTIES TOEGESTAAN AAN AANDEELHOUDERS ZONDER ZEGGENSCHAP

De groep heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in bepaalde dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen.

De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'Andere langlopende financiële verplichtingen' (zie Bijlage 25).

Het betreft de volgende vennootschappen: Great German Nursing Homes SARL, Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH, Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH, Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH, Pflege Plus + Objekt Erftstadt/ Liblar GmbH, Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH, Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH, Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH, Pflege Plus + Objekt Haan GmbH, Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH, Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH, Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH, Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG, Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG, ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH.

BIJLAGE 42. 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. Sinds 2017 werd het aandelenoptieplan niet meer 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
Geannuleerd	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Uitgeoefend	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Verlopen	-50	-1.125	-350	-770	-1.428	-5.049	-5.120	-6.303	-1.630	-1.975	-2.800
Op 31.12.2019								-217			
Op 31.12.2019	5.175	4.800	2.650	2.050	1.600	1.600	370	0	2.975	3.275	2.850
Uitoefenbaar op 31.12.2019	5.175	4.800	2.650	2.050	1.600	1.600	370	0	2.975	3.275	2.850
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

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

	2019	2018
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	130	134
Werknemers	125	130
Directieleden	5	4
Voltijdse equivalenten	120	126

BIJLAGE 44. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

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

Het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van dit Universeel Registratiedocument 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 Orpéa in 2018 (meer details zijn opgenomen in Bijlage 40).

Cofinimmo ging over tot de aankoop van de aandelen gehouden door Foncière ATLAND in het kapitaal van Cofinimur I, een vennootschap naar Frans recht, voor minder dan 2,5 miljoen EUR. Het kapitaal van deze vennootschap was voor 97,65% in handen van Cofinimmo en voor 2,35% in handen van Foncière ATLAND, waardoor Cofinimmo nu alle aandelen van de vennootschap Cofinimur I in bezit heeft.

Op 14.12.2018 sloot Cofinimmo overeenkomsten af die het mogelijk maken om ten gunste van BPI Real Estate Belgium en ten laatste op 30.06.2020, een erfpachtovereenkomst van 99 jaar af te sluiten op de gebouwen Serenitas en Papiermolen, gelegen in de gedecentraliseerde zone in Brussel. BPI Real Estate Belgium is een onderneming van de Belgische industriële groep CFE. Aangezien deze laatste een deelnemingsverhouding heeft met dochterondernemingen van Cofinimmo NV (BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV) sinds 13.11.2018, worden de bepalingen van de Artikelen 37 § 1 en 49 § 2 van de Wet van 12.05.2014 inzake de gereglementeerde vastgoedvennootschappen toegepast.

Er vonden geen andere transacties plaats met andere verbonden partijen.

BIJLAGE 45. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

Verwerving van een gebouw met kantoren en medisch centrum in het CBD van Brussel

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

Dividend

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2020 voorgestelde dividendbedrag is 144.472.115,20 EUR voor de aandelen en 95.939,20 EUR voor de eigen aandelen aangehouden door de dochtervennootschap Gestone III nv (meer details zijn opgenomen in Bijlage 20).

Coronavirus COVID-19 epidemie (situatie op 19.03.2020)

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

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

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

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

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

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

De situatie voor de werven in het zorgvastgoed waarvan het einde voorzien was in het eerste of tweede kwartaal van 2020 doet zich als volgt voor:

- De bouw van een orthopedische kliniek in Rijswijk (Nederland) werd half februari beëindigd. Sindsdien is de site operationeel.
- De bouw van het eerstelijnszorgcentrum in Bergeijk (Nederland) wordt verdergezet. De voorlopige oplevering op het einde van het tweede kwartaal van 2020 blijft aangehouden.
- De bouw van een psychiatrische kliniek in Kaarst (Duitsland) werd recentelijk beëindigd. De administratieve voorwaarden voor de verwerving ervan zouden binnenkort opgeschort moeten worden.

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

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

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is 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 jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende 27 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over 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 2019 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 informatieverstopping, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 4 558 239 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 204 615 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2019 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over 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) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. 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 verschaften 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 4 247 miljoen) vertegenwoordigen 93 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2019. 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 elk 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 de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is. • De portefeuille wordt tegen reële waarde gewaardeerd. 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, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. <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 22, Vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot 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. • 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, de voornaamste kenmerken van het huurcontract en de bezettingsgraad. • We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhouding 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.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van 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 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.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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 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 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 haar 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 de 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 aan 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.

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.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

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 hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Cofinimmo NV overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: Risicofactoren, Beheerverslag – Kerncijfers, Beheerverslag – Geconsolideerde resultatenrekeningen, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2019, Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31.12.2019, 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.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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, 19 maart 2019

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel 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

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RESULTATENREKENINGEN) (VERKORT FORMAAT)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
A. Nettoresultaat		
Huurinkomsten	123.959	121.331
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	8.784	8.815
Met verhuur verbonden kosten	-50	-381
Nettohuurresultaat	132.693	129.765
Recuperatie van vastgoedkosten	250	-6
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	15.780	15.575
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-1.110	-2.135
Lasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20.808	-20.774
Vastgoedresultaat	126.805	122.425
Technische kosten	-3.609	-4.230
Commerciële kosten	-789	-973
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-3.189	-4.248
Beheerkosten vastgoed	-14.594	-12.170
Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-22.182	-21.621
Operationeel vastgoedresultaat	104.623	100.804
Algemene kosten van de vennootschap	-6.255	-5.216
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	98.368	95.588
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	10.953	27.500
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	59.457	-11.777
Ander resultaat op de portefeuille	-4.342	-2.639
Resultaat op de portefeuille	66.068	13.084
Operationeel resultaat	164.436	108.673
Financiële inkomsten	81.539	49.463
Netto-interestkosten	-22.823	-25.644
Andere financiële kosten	-563	-463
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-22.918	14.192
Financieel resultaat	35.236	37.548
Resultaat vóór belastingen	199.672	146.220
Vennootschapsbelasting	-2.130	-1.035
NETTORESULTAAT	197.542	145.186
B. Andere elementen van het globale resultaat		
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van goedgekeurde kasstroomafdekkingsinstrumenten	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	-578
Converteerbare obligaties	-9.930	300
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBALE RESULTAAT	-9.930	-278
C. Globaal resultaat	187.612	144.908

RESULTAATVERWERKING

(x 1.000 EUR)	2019	2018
A. Nettoresultaat	197.542	145.186
B. Toevoeging/onttrekking reserves	-52.509	-21.795
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-67.246	11.333
Boekjaar	-67.246	11.333
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	-20.819
Boekjaar	0	-20.819
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	6.453	444
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	24.394	6.292
Boekjaar	24.394	6.292
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	-4	109
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	-16.107	-19.154
C. Vergoeding van het kapitaal	-7.517	-84.170
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014	-7.517	-84.170
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding	-137.516	-39.221
Dividenden	-137.051	-38.819
Winstdeelnameplan	-465	-402
E. Over te dragen resultaat	78.331	198.212

STAAT VAN DE FINANCIËLE SITUATIE (BALANS) (VERKORT FORMAAT)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vaste activa	4.294.833	3.681.840
Immateriële vaste activa	934	919
Vastgoedbeleggingen	2.320.615	2.139.453
Andere materiële vaste activa	1.264	796
Financiële vaste activa	1.875.080	1.447.679
Vorderingen van financiële <i>leasing</i>	95.994	92.205
Andere langlopende vorderingen	946	789
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
Vlottende activa	106.557	92.208
Activa bestemd voor verkoop	28.764	33.663
Financiële vlottende activa	2	0
Vorderingen van financiële <i>leasing</i>	1.937	1.625
Handelsvorderingen	12.321	11.854
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19.451	14.035
Kas en kasequivalenten	832	1.957
Overlopende rekeningen	43.249	29.074
TOTAAL ACTIVA	4.401.389	3.774.049
Eigen vermogen	2.447.381	2.082.163
Kapitaal	1.385.227	1.232.176
Uitgiftepremies	806.214	664.203
Reserves	58.398	40.597
Nettoresultaat van het boekjaar	197.542	145.186
Verplichtingen	1.954.008	1.691.886
Langlopende verplichtingen	998.931	1.009.879
Voorzieningen	24.151	22.422
Langlopende financiële schulden	893.487	930.809
Kredietinstellingen	282.493	208.000
Overige	610.994	722.809
Andere langlopende financiële verplichtingen	73.348	49.231
Uitgestelde belastingen	7.946	7.417
Kortlopende verplichtingen	955.077	682.008
Kortlopende financiële schulden	870.363	612.512
Andere kortlopende financiële verplichtingen	96	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	72.685	57.788
Overlopende rekeningen	11.933	11.707
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4.401.389	3.774.049

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1.000 EUR)		2019	2018
Langlopende financiële schulden		893.487	930.809
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	326	257
Kortlopende financiële schulden	+	870.363	612.512
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	72.685	57.788
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totale schuld	=	1.837.041	1.601.546
Totaal activa		4.401.389	3.774.049
Afdekkingsinstrumenten	-	2.122	9
Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	=	4.399.267	3.774.040
SCHULDRATIO	/	41,76%	42,44%

UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014 MET BETREKKING TOT GVV'S

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Nettoresultaat	197.542	145.186
Afschrijvingen (+)	908	609
Waardeverminderingen (+)	46	94
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-8.784	-8.815
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	27.338	8.081
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-10.953	-27.500
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-60.793	-6.360
Gecorrigeerd resultaat (A)	145.305	111.294
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden ¹ op vastgoed (+/-)	-132.971	27.500
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ¹ op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-2.938	-33.581
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (+)	0	0
Nettomeerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	-135.909	-6.081
TOTAAL (A+B) x 80%	7.517	84.170
Vermindering van de schuld (-)	0	0
Uitkeringsplicht	7.517	84.170

¹ Tegenover de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (voorheen artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Totaal balans	4.401.389	3.774.049
Voorziening	-24.151	-22.422
Schulden	-1.929.857	-1.669.464
Netto-actief	2.447.381	2.082.163
Dividenduitkering en winstdeelnamenplan	-145.033	-123.391
Netto-actief na uitkering	2.302.348	1.958.772
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.385.227	1.232.176
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	806.214	664.203
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	134.502	0
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-61.854	-57.549
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	300
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-39.823	-3.802
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	2.017	2.626
Wettelijke reserve	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	2.226.284	1.837.954
Resterende marge na uitkering	76.065	120.818

STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2017	Aanpassing van de openingsbalans	Op 01.01.2018	Nettoresultaatsbestemming
Kapitaal	1.144.164		1.144.164	
Uitgiftepremies	600.021		600.021	
Reserves	37.919		37.919	121.056
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-88.113		-88.113	12.597
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-57.223		-57.223	-2.292
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	5.033		5.033	-2.670
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	-5.926		-5.926	8.330
Beschikbare reserve	824		824	
Onbeschikbare reserve	-488		-488	199
Reserve voor variaties in de reële waarde van converteerbare obligaties die is toe te schrijven aan verandering in 'eigen' kredietrisico		-1.997	-1.997	
Overgedragen resultaat	183.812	1.997	185.809	104.891
Nettoresultaat van het boekjaar	121.056		121.056	-121.056
Totaal van het eigen vermogen	1.903.159		1.903.159	

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2018	Aanpassing van de openingsbalans	Op 01.01.2019	Nettoresultaatsbestemming
Kapitaal	1.232.176			
Uitgiftepremies	664.203			
Reserves	40.598			145.186
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-84.005			9.486
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-57.107			-444
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	0			0
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	2.492			-6.292
Beschikbare reserve	824			
Onbeschikbare reserve	-964			-109
Reserve voor variaties in de reële waarde van converteerbare obligaties die is toe te schrijven aan verandering in 'eigen' kredietrisico	-1.697			
Overgedragen resultaat	181.055			142.544
Nettoresultaat van het boekjaar	145.186			-145.186
Totaal van het eigen vermogen	2.082.162			0

Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Uitoefening van aandelenopties van Cofinimmo (Stock Option Plan, eigen aandelen)	Verwervingen / Verkoop van eigen aandelen	Kasstroomafdekking	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2018
	88.013							1.232.176
	64.182							664.203
-118.205		-81	187		-578	300		40.598
					-8.489			-84.005
					2.408			-57.107
					-2.363			0
					87			2.492
								824
		-839	164					-964
						300		-1.697
-118.205		758	23		7.779			181.055
							145.186	145.186
-118.205	152.195	-81	187		-578	300	145.186	2.082.163

Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Uitoefening van aandelenopties van Cofinimmo (Stock Option Plan, eigen aandelen)	Verwervingen / Verkoop van eigen aandelen	Kasstroomafdekking	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2019
	153.051							1.385.227
	142.011							806.214
-123.391	0		384	0	0	-4.379	0	58.398
					141.776			67.257
					2.148			-55.403
								0
								-3.800
								824
			-3					-1.076
						-9.930		-11.627
-123.391			387		-143.924	5.551		62.223
							197.542	197.542
-123.391	295.062		384	0	0	-4.379	197.542	2.447.381

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 - 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 jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is 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 jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende 27 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 4 401 389 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 197 542 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap op 31 december 2019 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. 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
<p>Waardering van vastgoedbeleggingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (2 349 miljoen EUR) vertegenwoordigen 53 procent van het balanstotaal op 31 december 2019. 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 elk 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 tegen reële waarde gewaardeerd. 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, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement. <p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • We verwijzen naar de jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 22, Vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot 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. • 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, de voornaamste kenmerken van het huurcontract en de bezettingsgraad. • We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhouding 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.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van 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.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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 de 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 de 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 aan 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.

Overige door wet- en regelgeving 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 bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde 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, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

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 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 – Kerncijfers 31.12.2019, Beheerverslag - Statutaire resultaatsbestemming, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2019, Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31 december 2019, 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.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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 onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

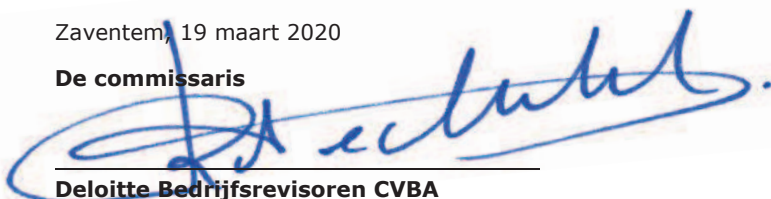
- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van de Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u niets mee te delen over verrichtingen die zijn gedaan of beslissingen die werden genomen en die in overtreding zijn met de statuten, het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- Op 7 februari 2019 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 2018, de vaste vergoeding voor 2019 en de variabele vergoeding voor 2018 van de leden van het Directiecomité als op de objectieven van het directiecomité voor het boekjaar 2019. 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, 19 maart 2020

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel 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