

10	24/06/2020	BE 0426.184.049	66	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20209.00110	C 1.1

**COMPTES ANNUELS EN MILLIERS D'EUROS**

DENOMINATION : COFINIMMO .....

Forme juridique : Société anonyme .....

Adresse : ..... N° : 58..... Bte :

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

Pays : Belgique .....

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone .....

Adresse Internet\* : [http://www. Cofinimmo.com](http://www.Cofinimmo.com) .....

Numéro d'entreprise BE 0426.184.049

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

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

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ne sont pas~~ **sont** <sup>\*\*</sup> identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

Françoise ROELS  
Administrateur

\* Mention facultative.  
\*\* Biffer la mention inutile.

## LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

<b>Françoise ROELS</b> Avenue Prekelinden 156, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique	<b>Administrateur</b> 10/05/2017 – 12/05/2021
<b>Xavier DE WALQUE</b> Jan Van Boondaelelaan 17, 3080 Tervuren, Belgique	<b>Administrateur</b> 11/05/2016 – 13/05/2020
<b>Diana MONISSEN</b> Wolkenveld 24, Pays-Bas	<b>Administrateur</b> 11/05/2016 – 13/05/2020
<b>Olivier CHAPELLE</b> Avenue de la Sapinière 28, 1180 Uccle, Belgique	<b>Administrateur</b> 11/05/2016 – 13/05/2020
<b>Maurice GAUCHOT</b> Avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie 16, 75015 Paris, France	<b>Administrateur</b> 11/05/2016 – 13/05/2020
<b>Jean-Pierre HANIN</b> Avenue Hamoir 64, 1180 Uccle, Belgique	<b>Administrateur</b> 09/05/2018 – 11/05/2022
<b>Jean KOTARAKOS</b> Schildknaaplaan 32, 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique	<b>Administrateur</b> 01/06/2018 – 11/05/2022
<b>Jacques VAN RIJCKEVORSEL</b> Avenue des huit Bonniers 100, 1300 Wavre, Belgique	<b>Administrateur</b> 10/05/2017 – 12/05/2021
<b>Inès REINMANN-TOPER</b> Blvd Du Commandant Charcot 57, 92200 Neuilly sur Seine, France	<b>Administrateur</b> 10/05/2017 – 12/05/2021
<b>Céline SCALAIS</b> Rue de Berkendael 95, 1190 Forest, Belgique	<b>Administrateur</b> 10/05/2017 – 12/05/2021
<b>Benoit GRAULICH</b> Bergstraat 16, 1850 Grimbergen, Belgique	<b>Administrateur</b> 08/05/2019 – 10/05/2023
<b>Kathleen VAN DEN EYNDE</b> Linthoutstraat 54, 1785 Merchtem, Belgique	<b>Administrateur</b> 08/05/2019 – 10/05/2023
<b>DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL</b> N° BE 0429.053.863 Gateway Building – Aéroport National 1J, 1930 Zaventem, Belgique N° de membre : B025	<b>Commissaire</b> 10/02/2017 – 13/05/2020
<b>Représenté par :</b> <b>Rik NECKEBROECK</b> Gateway Building – Aéroport National 1J, 1930 Zaventem, Belgique N° de member : A01529	

## DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ **n'ont pas** \* été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission :

- A. La tenue des comptes de l'entreprise \*\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après : les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Mention facultative.

# Sommaire

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

**ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL**

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

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (BILAN)**

(x1.000 EUR)

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

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

(X 1.000 EUR)

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

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

(X 1.000 EUR)

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

## ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

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

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

## NOTE 1 - INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

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

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

## NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

### A. Déclaration de conformité

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

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

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

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

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

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

### B. Base de préparation

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

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

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

### C. Transactions en devises

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

### D. Instruments financiers

#### I Instruments financiers dérivés

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

a Comptabilisation des instruments financiers dérivés:

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

b Réévaluation des instruments financiers dérivés:

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

## II Méthode du coût amorti et de l'intérêt effectif

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

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

## III Décomptabilisation d'actifs/passifs financiers

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

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

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

## IV Obligation convertible

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

## E. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

## F. Projets de développement

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

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

## G. Contrats de location

### I La Société comme bailleur

#### a Types de locations à long terme

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

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

#### b Location à long terme qualifiant de location-financement

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

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

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

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

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

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

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

Dans laquelle:

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

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

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

### II La Société comme preneur

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

#### a Passif locatif

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

#### b Droit d'usage

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

### H. Autres immobilisations

#### I Immobilisations à usage propre

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

#### II Dépenses subséquentes

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

#### III Amortissement

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

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

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

#### IV Actifs détenus en vue de la vente

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

#### V Dépréciation ('Impairment')

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

#### VI Actifs financiers non courants - Participations

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

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

#### I Créances de location-financement

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

#### II Partenariats Public-Privé immobiliers

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

### J. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

### K. Capitaux propres

#### I Actions ordinaires

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

#### II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

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

### III Rachat d'actions

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

### IV Dividendes

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

#### L. Autres passifs financiers non courants

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

#### M. Avantages au personnel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### N. Provisions

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

#### O. Dettes commerciales et autres dettes

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

#### P. Produits d'exploitation

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

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

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

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

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

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

## Q. Charges d'exploitation

### I Coût des services

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

### II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

### III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

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

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

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

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

### IV Résultat financier

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

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

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

## R. Impôt sur le résultat

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

## S. Exit tax et impôts différés

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

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

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

#### **T. Options sur actions**

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

#### **U. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude**

##### **I Juste valeur du portefeuille immobilier**

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

##### **II Instruments financiers**

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

##### **III Transactions**

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

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

##### **IV Juste valeur des participations**

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

### NOTE 3 – GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL

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

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

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

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

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

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

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

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1.749,8 millions EUR<sup>1</sup>, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1.697,8 millions EUR au 31.12.2019, laquelle comprend la valeur des terrains.

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

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

**NOTE 4 - ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES**

*Non applicable.*

## NOTE 5 – INFORMATION SECTORIELLE

## COMPTES DE RESULTATS

	Bureaux										Maisons de repos				Montants non affectés		Total	
	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		France		Belgique		2019	2018	2019	2018
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018				
Résultat locatif net	18.833	24.670	21.578	18.004	8.729	9.157	5.290	4.884	8.580	8.393	6.799	6.696	54.056	49.440	92	86	123.959	121.331
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	21.999	20.525	15.321	15.840	7.665	7.303	4.902	4.294	8.929	8.991	54.067	6.695	6.793	49.354	-458	-29	119.218	112.974
Frais de gestion immobilière															-14.594	-12.170	-14.594	-12.170
Frais généraux de la société															-6.255	-5.216	-6.255	-5.216
Résultat sur vente d'immeubles de placement		26.999	11.327		-1.550	0		500					1.175		0	0	10.953	27.500
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29.543	10.311	-7.208	-21.300	-3.518	-6.005	1.546	-592	308	672	-5.611	-7.320	44.396	12.457	0	0	59.457	-11.777
Autres résultats sur portefeuille															-4.342	-2.639	-4.342	-2.639
Résultat d'exploitation	51.542	57.835	19.440	-5.460	2.597	1.298	6.448	4.202	9.237	9.663	48.456	-625	52.364	61.811	-25.649	-20.054	164.436	108.673
Résultat financier															35.236	37.548	35.236	37.548
Impôts															-2.130	-1.035	-2.130	-1.035
RESULTAT NET	51.542	57.835	19.440	-5.460	2.597	1.298	6.448	4.202	9.237	8.257	48.456	-625	52.364	61.811	7.457	16.460	197.542	145.186
<b>BILAN</b>																		
<b>Actif</b>																		
Immeubles de placement	519.833	470.296	340.212	385.569	113.524	125.883	68.819	66.688	146.039	144.860	99.990	105.600	1.032.197	836.937	0	0	2.320.615	2.139.452
Actifs détenus en vue de la vente			28.764	33663											0	0	28.764	33.663
Autres actifs															2.052.010	1.600.933	2.052.010	1.600.933
TOTAL DE L'ACTIF	519.833	470.296	368.976	419.232	113.524	125.883	68.819	66.688	146.039	144.860	99.990	105.600	1.032.197	836.937	2.052.010	1.600.933	4.401.389	3.774.049
<b>Passif</b>																		
Capitaux propres															2.447.381	2.082.163	2.447.381	2.082.163
Autres passifs															1.954.008	1.691.886	1.954.008	1.691.886
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		0		0		0		0		0		0		0	4.401.389	3.774.049	4.401.389	3.774.049

**NOTE 6 – REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION**

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

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

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

<sup>3</sup> Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

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

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

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

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

**Revenus locatifs totaux**

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

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

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

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

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

**NOTE 7 – FRAIS NETS DE REDÉCORATION<sup>1</sup>**

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

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

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

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

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

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

**NOTE 9 – FRAIS TECHNIQUES**

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

**NOTE 10 – FRAIS COMMERCIAUX**

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

**NOTE 11 – FRAIS DE GESTION**

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

**Frais de gestion immobilière**

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

La gestion du patrimoine est réalisée en interne.

**Frais généraux de la société**

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

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

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

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

## Assurance groupe

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

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

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

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

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

## Emoluments du Commissaire

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTE 14 – AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE**

Non applicable

**NOTE 15 – REVENUS FINANCIERS**

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

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

**NOTE 16 – CHARGES D'INTÉRÊT NETTES**

(x 1.000 EUR)	2019	2018
<b>Intérêts nominaux sur emprunts</b>	<b>13.551</b>	<b>14.368</b>
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2.094	2.645
Billets de trésorerie - taux flottant	24	309
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	10	11
Obligations - taux fixe	11.012	10.992
Obligations convertibles	411	411
<b>Reconstitution du nominal des dettes financières, (arrangement fees)</b>	<b>765</b>	<b>792</b>
<b>Charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>5.935</b>	<b>8.191</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	5.935	8.191
<b>Produits résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
<b>Autres charges d'intérêts<sup>1</sup></b>	<b>2.572</b>	<b>2.293</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22.823</b>	<b>25.644</b>

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,43% (2018: 1,90%). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,08% (2018: 1,17%) Ce pourcentage peut être ventilé entre 0,19%, qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 1,21% (2018: 1,33%), qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

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

**NOTE 17 – AUTRES CHARGES FINANCIÈRES**

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

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

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

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

**NOTE 19 – IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

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

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

**NOTE 20 – RÉSULTAT PAR ACTION**

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

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

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

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

**DIVIDENDE PAR ACTION**

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

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

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

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

**ACTIONS**

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Nombre d'actions (A)</b>						
<b>AU 01.01</b>	<b>22.311.112</b>	<b>20.667.381</b>	<b>682.136</b>	<b>683.493</b>	<b>22.993.248</b>	<b>21.350.874</b>
Augmentation de capital	2.856.035	1.642.374			2.856.035	1.642.374
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	682.136	1.357	-682.136	-1.357	0	0
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires					0	0
<b>AU 31.12</b>	<b>25.849.283</b>	<b>22.311.112</b>	<b>0</b>	<b>682.136</b>	<b>25.849.283</b>	<b>22.993.248</b>
<b>Actions propres détenues par le Groupe (B)</b>						
<b>AU 01.01</b>	<b>40.347</b>	<b>42.172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.347</b>	<b>42.172</b>
Actions propres (vendues/acquises) - net	9.744	-1.825			9.744	-1.825
<b>AU 31.12</b>	<b>50.091</b>	<b>40.347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.091</b>	<b>40.347</b>
<b>Nombre d'actions en circulation (A-B)</b>						
<b>AU 01.01</b>	<b>22.270.765</b>	<b>20.625.209</b>	<b>682.136</b>	<b>683.493</b>	<b>22.952.901</b>	<b>21.308.702</b>
<b>AU 31.12<sup>1</sup></b>	<b>25.799.192</b>	<b>22.270.765</b>	<b>0</b>	<b>682.136</b>	<b>25.799.192</b>	<b>22.952.901</b>

**CATÉGORIES D'ACTIONS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITAL AUTORISÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **NOTE 21 - GOODWILL**

*Non applicable.*

**NOTE 22 – IMMEUBLES DE PLACEMENT**

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

**JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

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

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

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

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

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

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

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

Historiquement, en janvier 2006, il a été demandé aux experts évaluateurs indépendants<sup>1</sup> qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

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

### Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

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

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

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

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

### Méthode des comparables de marché

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

### Méthode de la valeur résiduelle

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet soit connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m<sup>2</sup> qui peuvent être développés, loyers futurs, etc.). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

### Autres considérations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 5.

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

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

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

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

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

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m<sup>2</sup> par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

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

### **Processus de valorisation**

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

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

Les experts externes déterminent:

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

Les hypothèses retenues pour les données non observables:

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

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

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

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

### **UTILISATION DES IMMEUBLES**

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

#### **Cessions de créances de loyer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## NOTE 24 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

## NOTE 25 - INSTRUMENTS FINANCIERS

### A. Catégories et désignation des instruments financiers

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

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

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

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

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

**Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers**

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

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

**JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS**

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

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

**Niveau 1**

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

**Variation de la juste valeur des obligations convertibles**

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

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

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

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

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

## Niveau 2

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

## Niveau 3

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

### Passifs locatifs

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

## B. Gestion du risque financier

### Risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Risque de crédit

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

### Risque de prix

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

### Risque de change

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

### Risque de liquidité

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

**Obligation de liquidité aux échéances**

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

**FACILITÉS DE CRÉDIT À LONG TERME NON UTILISÉES**

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

**Collatéralisation**

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

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

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

**Interest Rate Swap (IRS)**

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

**Caps**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt**

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

**Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés**

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

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

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

**COMPENSATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS**

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

<b>Passifs financiers</b>						
IRS	73.117		73.117	0		73.117
<b>TOTAL</b>	<b>73.117</b>	<b>0</b>	<b>73.117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73.117</b>

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

<b>Passifs financiers</b>						
IRS	48.974		48.974	0		48.974
FX	0					0
<b>TOTAL</b>	<b>48.974</b>	<b>0</b>	<b>48.974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.974</b>

**RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS AU 31.12.2019**

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

## D. GESTION DU CAPITAL

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

### 1. Evolution du taux d'endettement

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

### 2. Politique de taux d'endettement

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

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

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

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

### 4. Décision

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

## DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

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

**AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS**

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

**DETTES FINANCIÈRES COURANTES**

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Etablissements de crédit	870.363	612.512
<b>TOTAL</b>	<b>870.363</b>	<b>612.512</b>

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

**AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS**

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Instruments de couverture autorisés	96	0
<b>TOTAL</b>	<b>96</b>	<b>0</b>

**NOTE 26 – CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT**

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

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

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

**NOTE 27 – ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**

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

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

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

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

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

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

**CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES ÉCHUES MAIS NON PROVISIONNÉES**

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

**PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES**

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

**NOTE 29 – CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS**

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

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

**NOTE 30 – COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIFS**

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

**NOTE 31 – PROVISIONS**

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

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

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

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

**NOTE 32 – IMPÔTS DIFFÉRÉS**

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Impôts différés	7.946	7.417
<b>TOTAL</b>	<b>7.946</b>	<b>7.417</b>

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

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

### NOTE 33 – DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
<b>Dettes commerciales</b>	<b>19.709</b>	<b>13.002</b>
<b>Autres dettes</b>	<b>52.975</b>	<b>44.786</b>
<b>Taxes, charges sociales et dettes salariales</b>	<b>31.856</b>	<b>33.051</b>
Taxes	29.752	31.175
Charges sociales	570	414
Dettes salariales	1.534	1.461
<b>Autres</b>	<b>21.119</b>	<b>11.735</b>
Coupons de dividende	633	463
Provisions pour précomptes et taxes	9.303	9.272
Divers	11.183	2.000
<b>TOTAL</b>	<b>72.685</b>	<b>57.788</b>

### NOTE 34 – COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIFS

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

### NOTE 35 – CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE

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

### NOTE 36 – VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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

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

*Non applicable.*

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

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

**Options d'achat/droits de préférence**

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

**Opérations de financement**

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

**Garanties**

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

**NOTE 39 – ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT**

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

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

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

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

**Nombre d'options sur actions**

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<b>AU 01.01</b>	<b>6.825</b>	<b>7.525</b>	<b>3.000</b>	<b>3.320</b>	<b>4.095</b>	<b>8.035</b>	<b>5.740</b>	<b>7.215</b>	<b>6.730</b>	<b>7.300</b>	<b>8.000</b>
Annulées	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-50	-1.125	-350	-770	-1.428	-5.049	-5.120	-6.303	-1.630	-1.975	-2.800
Expirées								-217			
<b>AU 31.12</b>	<b>5.175</b>	<b>4.800</b>	<b>2.650</b>	<b>2.050</b>	<b>1.600</b>	<b>1.600</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>2.975</b>	<b>3.275</b>	<b>2.850</b>
Exercable au 31.12	5.175	4.800	2.650	2.050	1.600	1.600	370	0	2.975	3.275	2.850
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans le compte de résultats.

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

	2019	2018
	116	120
Employés	111	116
Personnel de direction	5	4
<b>Equivalents temps plein</b>	<b>107</b>	<b>116</b>

**NOTE 44 - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES**

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

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

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

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

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

**Liste des parties liées**

Leopold Square SA
Belliard III&IV Properties SA
BESTONE SA/NV
Bolivar Properties SA
Pubstone Group SA
RHONE ARTS SA/NV
LEX 85 NV
LIGNE INVEST NV
GESTONE SA/NV
GESTONE II SA/NV
GESTONE IV SA/NV
STERN-FIIS SA
GESTONE III SA/NV
STERN-FIIS II SA
STERN-FIIS III SA
STERN-FIIS IV SA
STERN-FIIS V SA
GESTONE V SA
Cofinimmo Services SA
QUATRO BUILD NV
CURA INVEST nv
MUZIKANTENWIJK BVBA
RUSTHUIS MARTINAS BVBA
PLOEGDRIES BVBA
CAREINPRO
PROFILIA
GECARE 1 SA
Cofinimmo Luxembourg SA
WellnesStone SA
KAISERSTONE
Great German Nursing Homes
MASCHSEE PROPERTIES Srl
UHLENHORST PROPERTIES Srl
FPR LEUZE SA
RHEASTONE NV
PRIME BEL Rue de la Loi - T
Trias BEL Souverain - T
Pubstone SA
PUBSTONE PROPERTIES BV
SUPERSTONE NV
CIS SA - activité principale
Sociblanc sci
Nouvelle Pinède sci
Du Haut Cluzeau snc
Beaulieu sci
AC Napoli sci
Hypocrate de la Salette sarl
Du Donjon sci
Cuxac II sci
De l'Orbieu sci
Résidence Frontenac sci
COFINIMUR I SA
Stern Beteiligungs GmbH
Pflege Plus+Objekt Bochum GmbH
Pflege Plus+Ob Erfstadt/Liblar
Pflege Plus+Obj Alsdorf GmbH
Pflege Plus + Objekt Haan GmbH
Pflege Plus+Obj Bottrop GmbH
Presidential Nordic 1 GmbH
Presidential Nordic 2 GmbH
Pflege Plus+Objekt Goslar GmbH
Pflege Plus+Objekt Weilerswist
Pflege Plus+Obj Weil am Rhein
Pflege Plus+Obj Friedrichstadt
Pflege Plus+Obj Gelsenkirchen
Pflege Plus + Objekt Swisttal
ARCON-TRUST dritte Immobilie.
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH
GESTONE Deutschland GmbH
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES
GLORIA HEALTH CARE PROP.2

## NOTE 45 – ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

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

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

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

### **Dividende**

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

### **Epidémie de coronavirus COVID-19 (situation au 19.03.2020)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Roll forward des valeurs des différentes participations**

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

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 218

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le  
31 décembre 2019 - Comptes annuels

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA durant 27 exercices consécutifs.

### Rapport sur les comptes annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont le total du bilan s'élève à 4 401 389 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 197 542 (000) EUR

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
<p><b>Valorisation des immeubles de placement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (EUR 2 349 million) représentent 53% du bilan consolidé au 31 décembre 2019. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net de la période et sur les fonds propres.</li> <li>Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives.</li> <li>Cofinimmo SA utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère Cofinimmo SA.</li> <li>Le portefeuille, à l'exclusion des projets de développement, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.</li> <li>Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier pour le taux de rendement retenu.</li> </ul> <p><b>Référence aux annexes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nous renvoyons aux comptes annuels, y compris les notes annexées aux comptes annuels: note 2, méthodes comptables significatives ; note 22, Immeubles de placement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre.</li> <li>Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes.</li> <li>Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants.</li> <li>Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement.</li> <li>Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.</li> <li>Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.</li> <li>Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions.</li> <li>Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.</li> </ul>

### **Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels**

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### **Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

### Autres obligations légales et réglementaires

#### Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, et des autres informations contenues dans le rapport annuel, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

#### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### **Aspects relatifs au rapport de gestion**

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Facteurs de risques, Rapport de gestion – Chiffres clés au 31.12.2019, Rapport de gestion – Affectation des résultats statutaires, Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2019, Rapport de gestion - Evènements survenus après le 31 décembre 2019, Rapport de gestion - Gestion des ressources financières, Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise et Comptes annuels;

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### **Mention relative au bilan social**

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### **Mentions relatives à l'indépendance**

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes annuels.

### Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts, du Code des sociétés ou, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- Le 7 février 2019, le conseil d'administration de la société a pris une décision qui a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés. La décision de l'organe de gestion portait sur l'évaluation du Comité de Direction au regard des objectifs 2018, la rémunération fixe 2019 et la rémunération variable 2018 des membres du Comité de Direction, ainsi que sur les objectifs du Comité de Direction concernant l'exercice 2019. Nous référons à la déclaration de gouvernance d'entreprise incluse dans le rapport de gestion pour une description détaillée du conflit d'intérêts dans le chef du conseil d'administration.

Zaventem, le 19 mars 2020

### Le commissaire

---

#### **Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL**

Représentée par 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