

# Inhoudstabel

---

*Balans*

*Resultatenrekening*

*Tabel van het kasstroomoverzicht*

*Staat van de variaties in het eigen vermogen*

*Detail van de reserves*

*Bijlage 1 Algemene informatie*

*Bijlage 2 Belangrijke boekhoudkundige methodes*

*Bijlage 3 Operationeel risicobeheer*

*Bijlage 4 Sectorinformatie*

*Bijlage 5 Huurinkomsten en met huur verbonden kosten*

*Bijlage 6 Netto herdecoratiekosten*

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

*Bijlage 8 Technische kosten*

*Bijlage 9 Commerciële kosten*

*Bijlage 10 Beheerkosten*

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

*Bijlage 12 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*

*Bijlage 13 Financiële inkomsten*

*Bijlage 14 Netto interestkosten*

*Bijlage 15 Andere financiële kosten*

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

*Bijlage 17 Vennootschapsbelastingen*

*Bijlage 18 Vastgoedbeleggingen*

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

*Bijlage 20 Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa*

*Bijlage 21 Financiële instrumenten*

*Bijlage 22 Vorderingen van financiële leasing*

*Bijlage 23 Kortlopende handelvorderingen*

*Bijlage 24 Belastingvorderingen en andere vlottende activa*

*Bijlage 25 Overlopende rekeningen - Activa*

*Bijlage 26 Voorzieningen*

*Bijlage 27 Langlopende financiële schulden*

*Bijlage 28 Andere langlopende financiële verplichtingen*

*Bijlage 29 Uitgestelde belastingen*

*Bijlage 30 Kortlopende financiële schulden*

*Bijlage 31 Andere kortlopende financiële schulden*

*Bijlage 32 Handelsschulden en andere kortlopende schulden*

*Bijlage 33 Overlopende rekeningen - Verplichtingen*

*Bijlage 34 Rechten en verplichtingen buiten balans*

*Bijlage 35 Investeringsverbintenissen*

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

*Bijlage 37 Betalingen gesteund op aandelen*

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

*Bijlage 39 Transacties met verbonden partijen*

*Bijlage 40 Gebeurtenissen na balansdatum*

**BALANS** (x1000 EUR)

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

## Cofinimmo – 0426.184.049

Jaarrekening die werd voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op 09 mei 2018.

### Berekening van de schuldratio (x 1000)

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

# RESULTATENREKENING (x1000 EUR)

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

**B- Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in resultatenrekeningen**

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

## Resultaat per aandeel

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

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

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

### Resultaat per aandeel (in €)

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

## Dividend per aandeel (in €)

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

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

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

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

## Kapitaal en uitgiftepremies

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

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

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

### *Aandelen categorieën*

*Cofinimmo heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:*

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

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

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

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

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

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

### *Toegestaan kapitaal*

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

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

*1/ 1.127.000.000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is:*

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

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

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



## RESULTAATVERWERKING

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

## TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

<sup>1</sup> Overnames van participaties: Dit bedrag bestaat uit: Kapitaalsverhoging

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

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

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

## Bijlage 1 – Algemene informatie

---

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

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

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

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

## Bijlage 2 – Belangrijke boekhoudkundige methodes

---

### *A. Conformiteitsverklaring*

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

*In 2017 heeft Cofinimmo geen nieuwe norm toegevoegd.*

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

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

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

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

### *B. Grondslag van opstelling*

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

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

### *C. Omzetting van vreemde munten*

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

### *D. Afgeleide financiële instrumenten*

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

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

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

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

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

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

### *I Afdekking van de reële waarde*

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

### *II Kasstroomafdekking*

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

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

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

### *III Terugval op instrumenten aangehouden voor transactiedoeleinden*

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

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

### *E. Vastgoedbeleggingen*

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

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

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

*De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen een aandeel van de overdrachtsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie Bijlage 18), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.*

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

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

### *F. Ontwikkelingsprojecten*

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



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

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

## *G. Eigendom verhuurd voor lange periodes*

### *I Types van langetermijnhuurovereenkomsten*

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

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

### *II Langetermijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing*

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

*Cofinimmo behoudt) zal geboekt worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door Cofinimmo gedeeltelijk ingebracht worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor Cofinimmo.*

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

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

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

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

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

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

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

*Waarbij:*

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

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

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

## *H. Andere vaste activa*

### *I Vaste activa voor eigen gebruik*

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

### *II Daaropvolgende uitgaven*

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

### *III Afschrijving*

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

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

### *IV Activa bestemd voor verkoop*

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

### *V Waardevermindering ('Impairment')*

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

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

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

### *J. Vorderingen van financiële leasing*

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

### *K. Kas en kasequivalenten*

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

### *L. Eigen vermogen*

#### *I Gewone aandelen*

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

#### *II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen*

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

#### *III Inkoop van eigen aandelen*

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

#### *IV Dividenden*

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

### *M. Interestdragende leningen*

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

*De converteerbare lening wordt gewaardeerd in reële waarde op balansdatum.*

### *N. Voordelen voor het personeel*

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

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

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

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

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

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

*- netto-interesten (lasten);*

*- herwaarderingen.*

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

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

#### *O. Voorzieningen*

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

#### *P. Handels-en andere schulden*

*Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.*

#### *Q. Operationele opbrengsten*

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

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

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

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

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

## *R. Operationele kosten*

### *I Kosten van diensten*

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

### *II Uitgevoerde werken in de gebouwen*

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

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

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

### *III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten*

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

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

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

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

### *IV Financieel resultaat*

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

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

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

### *S. Belasting op het resultaat*

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

### *T. Uitgestelde belastingen*

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

### *U. Aandelenopties*

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



## *V. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid*

### *I Reële waarde van de vastgoedportefeuille*

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

### *II Financiële instrumenten*

*De reële waarde van de financiële instrumenten van Cofinimmo wordt berekend op basis van de marktwaarden in het programma Bloomberg<sup>1</sup>. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd. Meer details vindt u in Bijlage 21.*

<sup>1</sup> *De gegevens van Bloomberg zijn het resultaat van observaties van reële transactiepreizen en van de toepassing van waarderingsmodellen, ontwikkeld in de wetenschappelijke literatuur, op deze observaties ([www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com)).*

### *III Reële waarde van deelnemingen*

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

## Bijlage 3 - Operationeel risicobeheer

---

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

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

*Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,053 % van de totale omzet voor de periode 1996-2017. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan deze van het verbroken contract.*

*De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:*

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

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

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

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

*Meer details over het beheer van het financiële risico van Cofinimmo vindt u in Bijlage 21.*

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

## Bijlage 4 - Sectorinformatie

### RESULTATENREKENINGEN

	Kantoren									
	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Netto huurresultaat	14.244	14.398	32.139	38.729	8.323	8.132	4.775	4.751	7.017	7.281
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>21.575</b>	<b>20.425</b>	<b>24.702</b>	<b>34.204</b>	<b>6.246</b>	<b>5.867</b>	<b>4.246</b>	<b>4.411</b>	<b>7.372</b>	<b>7.592</b>
Beheerkosten vastgoed										
Algemene kosten van de vennootschap										
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa					430		151			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.057	-7.316	-47.419	-49.190	-7.937	-5.866	138	1.149	4.183	-792
Ander portefeuilleresultaat										
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>64.632</b>	<b>13.109</b>	<b>-22.717</b>	<b>-14.986</b>	<b>-1.261</b>	<b>1</b>	<b>4.535</b>	<b>5.560</b>	<b>11.555</b>	<b>6.800</b>
Financieel resultaat										
Belastingen										
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>64.632</b>	<b>13.109</b>	<b>-22.717</b>	<b>-14.986</b>	<b>-1.261</b>	<b>1</b>	<b>4.535</b>	<b>5.560</b>	<b>11.555</b>	<b>6.800</b>

### BALANS

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

## RESULTATENREKENINGEN

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

## BALANS

<b>Activa</b>										
Vastgoedbeleggingen	31.830	29.976	112.920	112.140	814.112	775.140	0	0	2.255.085	2.156.690
Activa bestemd voor verkoop									0	0
Andere activa							1.278.473	1.354.094	1.278.473	1.354.094
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>31.830</b>	<b>29.976</b>	<b>112.920</b>	<b>112.140</b>	<b>814.112</b>	<b>775.140</b>	<b>1.278.473</b>	<b>1.354.094</b>	<b>3.533.558</b>	<b>3.510.784</b>
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>										
Eigen vermogen							1.903.159	1.852.935	1.903.159	1.852.935
Verplichtingen							1.630.399	1.657.849	1.630.399	1.657.849
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.533.558</b>	<b>3.510.784</b>	<b>3.533.558</b>	<b>3.510.784</b>

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

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

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

<sup>1</sup> De potentiële brutohuurinkomst stemmen overeen met de som van de effectief ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

<sup>2</sup> De huurleegstand wordt berekend op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.

<sup>3</sup> De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekening opgenomen.

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

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

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

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

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

### TOTALE HUURINKOMSTEN

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

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

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

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

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

## Bijlage 6 - NETTO HERDECORATIEKOSTEN<sup>1</sup>

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

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

<sup>2</sup> De stijging van de kosten op wederinstandstelling, min de kosten op huurschade, is hoofdzakelijk te wijten aan de wederinstandstellingswerken in het kantoorgebouw Bouget 42 na het vertrek van de huurder IBM eind 2016.

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

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

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



## Bijlage 8 - Technische kosten

---

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

<sup>1</sup> Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

## Bijlage 9 - Commerciële kosten

---

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

## Bijlage 10 - Beheerkosten (x 1000 EUR)

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

### Beheerkosten vastgoed

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

### Algemene kosten van de vennootschap:

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

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

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

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

## Groepsverzekering

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

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

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

Dit minimumrendement bedraagt 3,75% van de bruto premies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25% van de premies (ZT) voor de patronale bijdragen tot 31.12.2015. Sinds 2016 daalde het door de Wet opgelegde minimumrendement voor aanvullende pensioenen tot 1,75%. De door de verzekeraar gewaarborgde rente bedraagt 1 %. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de Wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken.

## Emolumenten van de commissaris

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

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

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

## Bijlage 12 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

## Bijlage 13 - Financiële inkomsten

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

## Bijlage 14 – Netto-interestkosten

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

<sup>4</sup> De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2017 : 19.807KEUR/2016: 18.865 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat ( 2017 : 10.119KEUR/2016 : 13.444KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

## Bijlage 15 - Andere financiële kosten

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

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

(x 1000 EUR)	2017	2016
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>-11.444</b>	<b>-7.392</b>
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding <sup>1</sup>	-163	-1.478
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	-11.281	-5.914
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>7.055</b>	<b>7.961</b>
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding <sup>2</sup>	8.330	139
Converteerbare obligaties	-1.275	7.822
<b>Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa</b>	<b>-8.333</b>	<b>61.527</b>
Negatieve variaties in effecten	-23.981	-3.722
Positieve variaties in effecten	15.648	65.250
<b>Overige</b>	<b>-81</b>	<b>-44.498<sup>3</sup></b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-12.803</b>	<b>17.599</b>

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

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

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

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

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

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

## Bijlage 17 - Vennootschapsbelastingen

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

## Bijlage 18 - Vastgoedbeleggingen

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

### *Reële waarde van de vastgoedbeleggingen*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

## GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODES

*Op basis van een multicriteriawerkwijze gebruiken de vastgoeddeskundigen de volgende waarderingsmethodes:*

### *Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde*

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

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

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

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

### *Methode van de vergelijkbare marktgegevens*

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

### *Methode van de restwaarde*

*De waarde van een project wordt bepaald door het definiëren van wat op de site kan/zal worden ontwikkeld. Dit houdt in dat de bestemming van het project gekend of voorspelbaar is op kwalitatieve (planning) en kwantitatieve (aantal m<sup>2</sup> die kunnen ontwikkeld worden, toekomstige huurprijzen, ...) wijze. De waarde wordt bekomen door de realisatiekosten van het project in mindering te brengen van zijn verwachte waarde.*

### *Andere overwegingen*

*Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2017 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Gevoeligheid van de reële waarde van de gebouwen voor de variaties in de niet-observeerbare gegevens*

*Een toename met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 169 129 KEUR. Een daling met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 175 760 KEUR.*

*Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 149 498 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 172 899 KEUR.*

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

*De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m<sup>2</sup> per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.*

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

### *Waarderingsproces*

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

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

#### *De externe deskundigen bepalen*

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

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

## *Gebruik van de gebouwen*

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

## *Overdracht van huurvorderingen*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

(x 1000 EUR)	2017	2016
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	5.990	-25.760
Ontwikkelingsprojecten	12.080	-612
Vaste activa voor eigen gebruik	-237	-196
<b>TOTAAL</b>	<b>17.833</b>	<b>-26.568</b>

## Bijlage 20 - Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa

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

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

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

## Bijlage 21 - Financiële instrumenten

### A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

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

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

31/12/2016	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoelinden	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Opgebouwde rente	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>						
IRS		758			758	Level 2
Handelsvorderingen			3		3	Level 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			65 087		118 068	Level 2
<b>Financiële vlottende activa</b>					<b>0</b>	
Vlottende vorderingen van financiële leasing			1 532		2 779	Level 2
Kas en kasequivalenten			0		0	Level 2
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>758</b>	<b>66 622</b>	<b>0</b>	<b>121 608</b>	

<b>Langlopende financiële schulden</b>						
Obligaties			453 690		453 690	Level 2
Converteerbare obligaties	212 963				212 963	Level 1
Kredietinstelling			209 000		209 000	Level 2
Handelspapier – vlottende waarde			46 000		46 000	Level 2
Ontvangen huurwaarborgen			994		994	Level 2
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>						
IRS		49 820			49 820	Level 2
<b>Kortlopende financiële schulden</b>						
Handelspapier – vaste rente			386 500	-40	386 500	Level 2
Obligaties			50 000	7 898	50 000	Level 1
Kredietinstelling			121 000	9 280	121 000	Level 2
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>						
IRS		3 407		0	3 407	Level 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			47 687		47 687	Level 2
<b>TOTAAL</b>	<b>212 963</b>	<b>53 227</b>	<b>1 314 871</b>	<b>17 138</b>	<b>1 581 062</b>	

### Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

Financiële instrumenten (afgeleide instrumenten, converteerbare obligaties) die na hun initiële boeking in de balans worden gewaardeerd aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld in drie niveaus (1-3). De toewijzing van het niveau hangt af van het observeerbaarheidsniveau van de gehanteerde variabelen voor de evaluatie van het instrument, namelijk:

*Niveau 1: waarderingen van de reële waarde worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;*

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

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

#### *Niveau 1*

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

#### *Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties*

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

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

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

#### *Niveau 2*

*Alle andere financiële activa en verplichtingen en meer bepaald de afgeleide instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, zijn van niveau 2. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktcoersen. De reële waarde van 'Handelsvorderingen', 'Handelsschulden', en elke andere schuld aan vlottende rente, ligt dicht in de buurt van hun boekhoudwaarde. Bankschulden hebben voornamelijk de vorm van een roll-overkrediet. De berekening van de reële waarde van de 'Vorderingen van financiële leasing' is*

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

### *Niveau 3*

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

### *Beheer van het financieel risico*

#### *Renterisico*

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

#### *Spreading van de leningen tegen vlottende of vaste rente (berekend in nominale waarde)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kredietrisico**

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

#### **Prijzrisico**

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

#### **Valutarisico**

*Cofinimmo heeft een vastgoedtransactie afgesloten waar een wisselkoersrisico aan is verbonden. Om dit potentiële valutarisico af te dekken is Cofinimmo afgeleide instrumenten aangegaan die haar wapenen tegen een ongunstige evolutie van de wisselkoers<sup>1</sup>.*

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

#### *Liquiditeitsrisico*

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

#### *Liquiditeitsverplichting op de vervaldata*

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

#### *Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn*

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

#### *Zekerheidsstelling*

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

## **B. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten**

#### *Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten*

*Cofinimmo gebruikt op 31.12.2017 IRS om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.*

#### **Interest Rate Swap (IRS)**

*Een IRS is een rentetermijncontract waarmee Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente inruilt.*

#### **Cancelable IRS**

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

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

#### *Aard van de afgeleide financiële wisselkoersinstrumenten*

##### **Valutaopties**

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

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

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

#### **Schulden met vlottende rente op 31.12.2017 afgedekt door afgeleide instrumenten**

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

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

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

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

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



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

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

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

*Afgeleide financiële rente-instrumenten (x 1000 EUR)*

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

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

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

## Compensatie van financiële activa en verplichtingen (x 1000 EUR)

31/12/2017	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Bruto-bedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
Financiële activa				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
IRS	871			871		-
FOREX				0		-
<b>TOTAAL</b>	<b>871</b>			<b>871</b>		<b>-</b>
Financiële verplichtingen						
IRS	44 595		44 595	871		43 724
FOREX	1 010					1 010
<b>TOTAL</b>	<b>45 605</b>		<b>44 595</b>	<b>871</b>		<b>44 734</b>

31/12/2016	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Bruto-bedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
Financiële activa				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
IRS	758			758		-
FOREX						-
<b>TOTAAL</b>	<b>758</b>			<b>758</b>		<b>-</b>
Financiële verplichtingen						
IRS	51 749		51 749	758		50 991
FOREX	1 478					1 478
<b>TOTAAL</b>	<b>53 227</b>		<b>51 749</b>	<b>758</b>		<b>52 469</b>

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

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

*C. Beheer van het kapitaal*

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

*1. Evolutie van het schuldniveau*

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

*2. Schuldniveaubeleid*

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

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

*3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau*

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

*4. Beslissing*

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

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

## Bijlage 22 - Vorderingen van financiële leasing

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

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

## Bijlage 23 - Kortlopende handelsvorderingen

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

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

## Bijlage 24 - Belastingvorderingen en andere vlottende activa

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

## Bijlage 25 - Overlopende rekeningen – Activa

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

## Bijlage 26. Voorzieningen

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

De voorzieningen (25 861K EUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

. contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders. In 2017 werd een voorziening van 10 498 EUR, die voorheen werd geboekt op de creditzijde van de rubriek 'Langlopende vorderingen van financiële leasing', heringedeeld onder de passiefzijde van de balans.

. wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen.

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

## Bijlage 27 - Langlopende financiële schulden

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

### *Looptijd van de langlopende leningen (x 1000 EUR)*

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

### Onbenutte kredietfaciliteiten op lange termijn (x 1000 EUR)

Vervalt in het jaar		0
Vervalt in meer dan een jaar	1.049.600	950.000
<b>TOTAAL</b>	<b>1.049.600</b>	<b>950.000</b>

## Bijlage 28 - Andere langlopende financiële verplichtingen

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

## Bijlage 29 - Uitgestelde belastingen

(x 1000 EUR)	2017	2016
Uitgestelde belastingen	7.180	3.849
<b>TOTAAL</b>	<b>7.180</b>	<b>3.849</b>

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

## Bijlage 30 - Kortlopende financiële schulden

(x 1000 EUR)	2017	2016
Kredietinstellingen	462.115	557.511
<b>TOTAAL</b>	<b>462.115</b>	<b>557.511</b>

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

## Bijlage 31 - Andere kortlopende financiële schulden

(x 1000 EUR)	2017	2016
Afdekkingsinstrumenten	1.151	3.407
<b>TOTAAL</b>	<b>1.151</b>	<b>3.407</b>



## Bijlage 32 - Handelsschulden en andere kortlopende schulden

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

## Bijlage 33 - Overlopende rekeningen – Verplichtingen

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

## Bijlage 34 - Rechten en verplichtingen buiten balans

---

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

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

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

*In het kader van de verlenging van het erfpachtrecht inzake de lopende overeenkomsten met de Regie der Gebouwen op de gebouwen Egmont I en Egmont II, werden de aandelen van de vennootschap Bolivar Properties NV in pand gegeven aan de bank onder bepaalde voorwaarden.*

*In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.*

*Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.*

*Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.*

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bijlage 35 - Investeringsverbintenissen

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

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

### *Waardering van de deelnemingen*

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

### *Roll forward van de waarden van de verschillende belangen*

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

## Bijlage 37. Betalingen gesteund op aandelen

### Aandelenoptieplan

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

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

### EVOLUTIE VAN HET AANTAL AANDELENOPTIES

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Op 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>
Geannuleerd	-1 600	-1 600		-500	-1 067	-1 386	-250	-695	-2 125	-2 050	-2 350
Uitgeoefend				-770	-1 428	-3 319	-3 770	-4 895	-880	-625	-2 300
<b>Op 31.12</b>	<b>5 225</b>	<b>5 925</b>	<b>3 000</b>	<b>2 050</b>	<b>1 600</b>	<b>3 330</b>	<b>1 720</b>	<b>1 625</b>	<b>3 725</b>	<b>4 625</b>	<b>3 350</b>
Uitvoerbaar op 31.12			3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	1 625	3 725	4 625	3 350
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

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

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

## Bijlage 39 - Transacties met verbonden partijen

### 1/ Transacties met leden van de Raad van Bestuur

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

### 2/ Transacties tussen verwante entiteiten

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

### Lijst van de verbonden partijen

Leopold Square SA
Belliard III-IV SA
Bestone
Bolivar Properties SA
Pubstone Group SA
Gestone
Gestone II
Cofinimmo Services SA
Cofinimmo Luxembourg SA
Kaiserstone
WellnesStone SA
FPR Leuze SA
Rheastone NV
Pubstone SA
Pubstone Properties BV
Superstone NV
Aspria Uhlenhorst
Aspria Maschsee
Prime Bel Loi
Trias Bel Souverain
Sociblanc SCI
Nouvelle Pinède SCI
Du haut Cluzeau SNC
Beaulieu SCI
AC Napoli SCI
Hypocrate de la Salette SARL
Du Donjon SCI
Cuxac II SCI
De l'Orbieu SCI
Résidence Frontenac SCI
Chamtou SCI
Privatel Investissement SCI
CIS -Succursale
Cofinimur I SA

## Bijlage 40 - Gebeurtenissen na balansdatum

---

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

### **Uitbreiding van het handelspapierprogramma**

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

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

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

Ter herinnering: De kantoorgebouwen Egmont I ( 36 616 m<sup>2</sup>) en Egmont II ( 16 262 m<sup>2</sup>), gesitueerd in het centrum van Brussel ( Central Business District), werden respectievelijk gebouwd in 1997 en 2006 om er de FOD Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingsamenwerking te huisvesten. Cofinimmo heeft het gebouw Egmont I in 2004 verworven en heeft het pand Egmont II in 2005-2006 gebouwd, voor een totaalbedrag van 225,8 miljoen EUR. Zij heeft voor het hele kantorencomplex een huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen ondertekend die loopt tot 31.05.2031. In 2009 heeft zij 96% van de toekomstige huurinkomsten van de Regie overgedragen aan BNP Paribas Fortis ( de toenmalige Fortis Bank).

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

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

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



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

### **Annulering van twee verkoopopties van een buitenlandse munt in euro**

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

### **Afsluiting van een nieuwe kredietlijn**

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

### **Dividend**

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

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

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

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

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