

PIONIERS IN INNOVATIE

ONS VERHAAL

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2017



ZORGVASTGOED

Inspelen op de behoeften inzake opvang en zorg van kwetsbare personen



KANTOREN

Aanbieden van moderne, aangename en multifunctionele werkkruimtes



VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

Optimalisering van het netwerk van verkooppunten van onze partner-huurders

Belliard 40

De heropbouw van het kantoorgebouw Belliard 40, in het hart van Brussel, toont aan hoe gewaagde architectuur en duurzame spijttechnologie leiden tot commercieel succes. Bijna 60 % van de kantoorruimte is verhuurd vóór de oplevering van de werken.

YELIZ BICICI,
HEAD OF DEVELOPMENT

Denktank voor innovatie

Onze interne denktank voor innovatie, die bestaat uit medewerkers van verschillende departementen, ligt aan de oorsprong van initiatieven als de Flex Corners® en de Lounges® die inspelen op de diepgaande verandering in de arbeidswereld.

JEAN VAN BUGGENHOUT,
HEAD OF PROPERTY
SERVICES & CSR



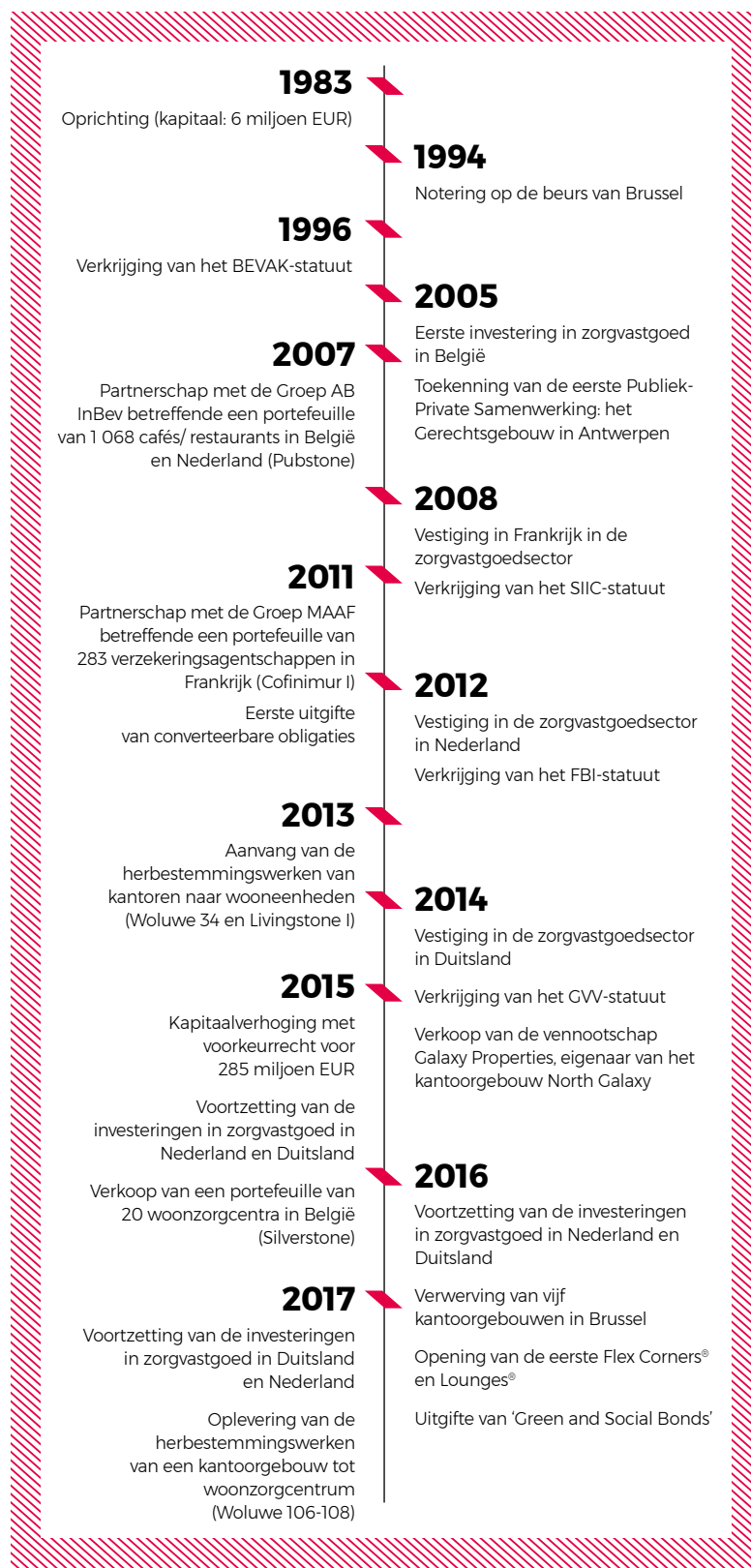
COFINIMMO IN HET KORT

Wij zijn de grootste Belgische beursgenoteerde vastgoedvennootschap. Wij zijn opgenomen in de BEL20 en genieten een voordelig REIT-belastingstelsel.

Wij zijn gespecialiseerd in huurvastgoed. Onze portefeuille bestaat uit zorgvastgoed, kantoren en vastgoed van distributienetten in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland.

Onze missie is zowel gericht op stabiliteit als innovatie om zo optimaal te voldoen aan de noden van onze aandeelhouders, huurders, werknemers en de gemeenschap in de ruime betekenis.

Hier stellen wij onze activiteiten en onze resultaten van de voorbije 12 maanden voor.



INHOUDS TAFEL



EEN DYNAMISCHE AANPAK IN DE ZORG

Onze proactieve aanpak in het zorgsegment speelt in op toekomstige noden en overstijgt de sector van woonzorgcentra.



EEN GEÏNTEGREERD DIENSTENAANBOD

Onze 'service desk' biedt onmiddellijk antwoord op vragen van onze huurders van kantoren die een interventie vereisen.

KANTOREN 'A LA CARTE'

Wij hebben geïnnoveerd met de Flex Corners® en Lounges®, ruimten die inspelen op de diepgaande verandering die zich voordoet in de arbeidswereld.



VERANTWOORDE KEUZES

Wij wensen vooruit te lopen op de toekomstige normen in ons vak, maar willen eveneens dagdagelijks een duurzame houding aannemen.

Risicofactoren	2
Voorafgaande opmerkingen	6
Brief aan de aandeelhouders	8
Innovatieboek	12
Beheersverslag	22
Kerncijfers	22
Strategie	24
Geconsolideerde resultatenrekeningen	28
Statutaire resultaatsbestemming	36
Transacties en verwezenlijkingen in 2017	38
Gebeurtenissen na 31.12.2017	48
Vooruitzichten 2018	50
– Verslag van de Commissaris inzake de vooruitzichten	54
Vastgoedstrategie in actie	56
– Zorgvastgoed	58
– Kantoren	70
– Vastgoed van distributienetten	80
– PPS	84
Financiële strategie in actie	86
Corporate Governanceverklaring	90
Vastgoedverslag	118
Geconsolideerde vastgoedportefeuille	118
Verslag van de vastgoeddeskundigen	128
Cofinimmo op de beurs	132
Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem	140
Jaarrekeningen	149
Geconsolideerde jaarrekeningen	150
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	158
Verslag van de Commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekeningen	222
Statutaire jaarrekeningen	228
Verslag van de Commissaris inzake de statutaire jaarrekeningen	236
Permanent document	242
Lexicon	258

Onderstaande iconen worden in dit Verslag gebruikt:

(↗) verwijzing naar bladzijde/hoofdstuk

(↓) term uitgelegd in het lexicon

(↘) Alternatieve Prestatie-Indicator (API)¹

🌐 verwijzing naar de website

¹ De definitie en het detail van de berekening van de API's zijn beschikbaar op onze website 🌐 www.cofinimmo.com.

RISICOFACTOREN

IN DIT HOOFDSTUK WORDEN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S BESCHREVEN WAARMEE WIJ WORDEN GECONFRONTEERD. HET VERMELDT EVENEENS DE TENDENS EN DE MOGELIJKE INVLOED VAN DEZE RISICO'S OP ONZE ACTIVITEIT EN DE VERSCHILLENDE ELEMENTEN EN ACTIES OM DE EVENTUELE NEGATIEVE INVLOED ERVAN TE BEPERKEN. DE TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN DIE IN DIT HOOFDSTUK WORDEN VERMELD EN VERDER IN DIT VERSLAG WORDEN UITEENGEZET, MAKEN HET NIET NOODZAKELIJK MOGELIJK OM HET POTENTIËLE EFFECT VAN DE VERMELDE RISICO'S VOLLEDIG WEG TE NEMEN. DE INVLOED BLIJFT DEELS OF VOLLEDIG TEN LASTE VAN ONS OF, ONRECHTSTREEKS, VAN ONZE AANDEELHOUDERS.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE KLANTEN

Risiconiveau	Tendens	Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
○ ● ●	=	Verminderde solvabiliteit/faillement van klanten-huurders	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onverwachte huurleegstand. 2. (Gedeeltelijk of volledig) verlies van de huurinkomsten. 3. Negatieve invloed op de huurinkomsten: neerwaarts aangepaste huurprijzen, toekenning van huurkortingen en incentives, verhoogde commerciële kosten om nieuwe huurders aan te trekken. 4. Negatieve herziening van de waarde van de vastgoedportefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> Onze vijf belangrijkste huurders genereren 51,4 % van onze brutohuurinkomsten (→ zie bladzijde 44). (1, 2, 3, 4) Analyse van het kredietrisico gevraagd aan een extern ratingagentschap of intern uitgevoerd vóór aanvaarding van een nieuwe klant. (1, 2, 3, 4) Aan huurders die niet tot de publieke sector behoren, wordt meestal een voorschot/bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur. (1, 2, 3, 4) Huurgelden vooraf betaalbaar (maandelijks/driemaandelijks/jaarlijks) en driemaandelijks provisie gevraagd als dekking voor verhuurkosten en taksen die ons toekomen, maar contractueel worden doorgefactureerd aan onze huurders. (1, 2, 3, 4) De solvabiliteitsrisico's van een individueel woonzorgcentrum worden verdeeld binnen de uitbatende Groep. (1, 2, 3, 4) Aanzienlijk deel van de inkomsten van zorguitbaters rechtstreeks of onrechtstreeks afkomstig van de sociale zekerheidsinstellingen. (1, 2, 3, 4) Grondige solvabiliteitsanalyse van elke nieuwe huurder-uitbater van zorgvastgoed. Jaarlijkse controle van de solvabiliteit van onze huurders-zorguitbaters en grondige analyse voor degene van wie de financiële situatie verslechtert. (1, 2, 3, 4) Kantorenportefeuille voor 25,4 % verhuurd aan huurders van de openbare sector. (1, 2, 3, 4)
○ ● ●	↓	Overwicht van de belangrijkste huurders/uitbaters	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aanzienlijke negatieve invloed op de huurinkomsten bij vertrek. 2. Niet-naleving van het GVV-stelsel indien één huurder goed is voor meer dan 20 % van de reële waarde van de portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> Gediversifieerd klantenbestand: 555 huurders. (1, 2) Bijna 30 huurders-uitbaters in zorgvastgoed. (1, 2) Onze vijf belangrijkste huurders genereren 51,4 % van onze brutohuurinkomsten (→ zie bladzijde 44). (1, 2) De openbare sector genereert 9,9 % van onze brutohuurinkomsten (→ zie bladzijde 44). (1, 2) Onze twee belangrijkste huurders genereren respectievelijk 16,5 % (Korian) en 13,5 % (AB Inbev) van onze brutohuurinkomsten (→ zie bladzijde 44). (2) Investeringsbeleid dat erop toeziet dat geen enkele individuele huurder meer dan 20 % van de reële waarde van de portefeuille overstijgt. (2)
○ ● ●	=	Niet-hernieuwing of vroegtijdige verbreking van de huurovereenkomsten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onverwachte huurleegstand. 2. Negatieve invloed op de huurinkomsten: neerwaarts aangepaste huurprijzen, toekenning van huurkortingen en incentives, verhoogde commerciële kosten om nieuwe huurders aan te trekken. 3. Negatieve invloed op de waarde van de vastgoedportefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> Proactief commercieel en vastgoedbeheer door de interne teams. (1, 2, 3) Permanente contacten van het interne commerciële team met de belangrijkste vastgoedmakelaars. (2) Schadevergoeding vastgelegd in de huurovereenkomsten in geval van voortijdig vertrek van de huurder. (2)

RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Risico-niveau	Tendens	Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
○ ● ●	↑	Ongeschikte keuze van investeringen of project(her)ontwikkelingen	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op het inkomstenpotentieel van de Groep. Gebrekkige aanpassing aan de marktvraag en huurleegstand. Vooropgestelde rendementen niet bereikt. 	<ul style="list-style-type: none"> Strategische analyse en due diligence ↓ (technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale audits) voorafgaand aan elke verwerving. (1, 2, 3) Interne en externe waardebeoordeling (onafhankelijke expertise) voor elk te verwerven of te verkopen vastgoedactief. (1, 2, 3) Commercialisering van de project(her)ontwikkelingen vóór verwerving. (1, 2, 3)
○ ○ ●	=	Te uitgebreid (her)ontwikkelingsprogramma voor eigen rekening	Onzekerheid over de toekomstige inkomsten.	Activiteit beperkt tot maximaal 10 % van de reële waarde ↓ van de portefeuille.
○ ○ ●	=	Falend beheer van de grote werken	<ol style="list-style-type: none"> Niet-naleving van het budget en de timing van de werken. Stijging van de kosten en/of daling van de inkomsten en dus negatieve invloed op de rendabiliteit van de projecten. 	<ul style="list-style-type: none"> Gespecialiseerd intern Project Managementteam. (1, 2) Gespecialiseerde externe Project Managers geselecteerd voor de grotere projecten. (1, 2)
○ ● ●	=	Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op het nettoresultaat ↓, op de netto-actiewaarde en op de schuldverhouding ↓. Op 31.12.2017 zou een waardevariatie van 1 % een invloed hebben gehad in de orde van: <ul style="list-style-type: none"> 35,1 miljoen EUR op het nettoresultaat (tegenover 33,7 miljoen EUR op 31.12.2016); 1,65 EUR op de netto-actiewaarde per aandeel (tegenover 1,60 EUR op 31.12.2016); 0,41 % op de schuldverhouding (tegenover 0,40 % op 31.12.2016). Als de gecumuleerde variaties in reële waarde van de onroerende goederen de uitkeerbare reserves overschrijden, gedeeltelijke of totale onmogelijkheid om een dividend uit te keren. 	<ul style="list-style-type: none"> Vastgoedportefeuille elk kwartaal gewaardeerd door onafhankelijke deskundigen, wat toelaat corrigerende maatregelen door te voeren. (1, 2) Duidelijk omschreven en omzichtig schuldbeleid. (1, 2) Investeringsstrategie die gericht is op kwaliteitsvolle activa die stabiele inkomsten bieden. (1, 2) Gediversifieerde vastgoedportefeuille die onderhevig is aan verschillende waarderingstrends die elkaar kunnen compenseren. (1, 2) Granulariteit van de vastgoedportefeuille: de vijf belangrijkste activa vertegenwoordigen slechts 9,4 % van de totale waarde van de portefeuille (zie bladzijde 118). (1, 2) Uitkeerbare reserves ten bedrage van 92,7 miljoen EUR op 31.12.2017. (2) Regelmatige analyse van de distributievermogen van onze moedervernootschap en punctuele analyse naar aanleiding van belangrijke verwervings- of verkooptransacties van gebouwen of structurerende financiële operaties. (2) Mogelijkheid om bepaalde operaties te herhalen om onze dividenduitkering te verzekeren: uitkering van dividenden door de dochtervernootschappen aan de moedervernootschap en herkwalificatie van onbeschikbare reserves in beschikbare reserves in lijn met de meerwaarden die werden gerealiseerd bij fusies met de moedervernootschap. (2)
○ ● ●	=	Huurleegstand	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de huurinkomsten: neerwaarts aangepaste huurprijzen, toekenning van huurkortingen en incentives, verhoogde commerciële kosten om nieuwe huurders aan te trekken. In de loop van 2017 bedroeg de kostprijs voor gebouwen die onbezet zijn, 5,13 miljoen EUR. Negatieve invloed op de waarde van het vastgoedpatrimonium. 	<ul style="list-style-type: none"> Proactief commercieel en vastgoedbeheer door de interne teams. (1, 2) Lange gewogen gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten (10,3 jaar op 31.12.2017) met maximaal 15 % dat vervalt in eenzelfde jaar. (1, 2) Bezettingsgraad ↓ van zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten en PPS ↓ hoger dan 97 %. Bezettingsgraad van de kantorenportefeuille (88,1 % op 31.12.2017) in lijn met het gemiddelde op de kantorenmarkt in Brussel (zie bladzijde 42). (1, 2)
○ ○ ●	=	Buitensporige onderhoudskosten	Negatieve invloed op de resultaten.	<ul style="list-style-type: none"> Beperkte onderhoudsverplichtingen voor de portefeuilles van zorgvastgoed en het vastgoed van distributienetten ('dubbel netto' ↓ of 'triple netto' ↓ huurovereenkomsten). Toepassing van een periodiek onderhoudsbeleid voor de kantorenportefeuille.
○ ● ●	=	Slijtage en verslechtering van de gebouwen	Negatieve invloed op de commerciële aantrekkelijkheid van de gebouwen.	<ul style="list-style-type: none"> Beleid op lange termijn voor de systematische vervanging van uitrustingen. Programma voor regelmatige renovatie van gebouwen. Verkoop van gebouwen als de geboden prijs hoger is dan de geschatte waarde na aftrek van de geanticipeerde renovatiekosten. Bouw van nieuwe gebouwen.
○ ○ ●	=	Vernieling van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> Onderbroken activiteit en negatieve invloed op de huurinkomsten. Negatieve invloed op de waarde van de vastgoedportefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> Portefeuille verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 1,84 miljard EUR¹ (tegen reële waarde, grond inbegrepen, van 1,64 miljard EUR). Dekking tegen huurleegstand als gevolg van rampen. Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaar of de bouwheer.

¹ Deze verzekeringen dekken 46,8 % van de portefeuille (100 % indien rekening wordt gehouden met de verzekeringen afgesloten door de gebruikers). De verzekeringen die tijdens de werven worden afgesloten en die welke contractueel ten laste zijn van de huurders (voor het zorgvastgoed in België, Frankrijk en Nederland, voor het vastgoed van distributienetten en bepaalde kantoorgebouwen) zijn bij dit bedrag niet inbegrepen. De overeenstemmende verzekeringspremie bedraagt 813 887 EUR.

RISICO'S VERBONDEN MET DE MARKT

Risico-niveau	Tendens	Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
○ ○ ●	↓	Verslechtering van de algemene economische conjunctuur	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de vraag naar huurvastgoed, de bezettingsgraad en de huurprijzen. Negatieve invloed op de waarde van de vastgoedportefeuille. Negatieve invloed op de prijs en de verkoopoptimalisatie van appartementen die voortkomen uit de herbestemming van kantoorgebouwen. 	<ul style="list-style-type: none"> Lange gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten (10,3 jaar op 31.12.2017) (→ zie bladzijde 43). (1,2) Het zorgvastgoed en de Publiek-Private Samenwerkingen (samen 48,8 % van de portefeuille in beheer op 31.12.2017) zijn weinig gevoelig voor de schommelingen van de algemene economische conjunctuur. (1, 2) Vastgoed van distributienetten (13,4 % van de portefeuille in beheer op 31.12.2017) die dienstdoen als verkooppunten voor de producten/diensten van de huurders en dus noodzakelijk zijn voor hun activiteit. (1, 2) Kantorenportefeuille (37,1 % van de portefeuille in beheer op 31.12.2017) voor 25,4 % verhuurd aan huurders van de openbare sector. (1) Gedeeltelijke voorverkoop van de appartementen voor de aanvang van een herbestemmingswerk.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

Risico-niveau	Tendens	Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
○ ○ ●	=	Niet-naleving van de verplichtingen opgelegd door het GVV ↓ -, SIIC ↓ - of FBI ↓ -stelsel	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van het stelsel van fiscale transparantie. Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten. 	<ul style="list-style-type: none"> Professionaliteit van de teams die over de strikte naleving van de verplichtingen waken. Beheer en bijwerking van een vijfjarig financieel plan voor het volgen van de conformiteit van de Groep met haar verplichtingen.
○ ● ●	↑	Ongunstige wijziging van het GVV-, SIIC- of FBI-stelsel (of van de toepassing ervan door de overheden)	<p>Negatieve invloed op het nettoresultaat.</p> <p>In Nederland geniet Cofinimmo het FBI-stelsel via haar dochtervennootschap Superstone. De Nederlandse fiscale administratie heeft Cofinimmo geïnformeerd dat zij als aandeelhouder van Superstone een nieuwe aandeelhouderstest moet ondergaan waarna zij zelf als FBI zou kunnen worden gekwalificeerd. Momenteel zijn Cofinimmo en de Nederlandse fiscus in onderhandeling. Cofinimmo schat in dat zij de test zal doorstaan en tot een redelijk akkoord met de Nederlandse fiscus kan komen om het FBI-stelsel van Superstone te behouden.</p> <p>Bovendien heeft de Nederlandse overheid begin oktober 2017 bekendgemaakt dat zij het FBI-stelsel vanaf 2020 wil afschaffen. Cofinimmo bestudeert de impact van deze beslissing op haar activiteiten via fiscale raadgevers en verenigingen in de sector.</p> <p>In het weinig waarschijnlijke geval van Cofinimmo waarbij haar Nederlandse dochtervennootschappen hun FBI-stelsel zouden verliezen en onder het 'klassieke' fiscale stelsel zouden vallen, wordt de impact op het resultaat van het boekjaar 2018 geraamd op 1,4 miljoen EUR.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Regelmatig contact met de overheidsinstanties. Deelname aan verenigingen en federaties die de sector vertegenwoordigen. Aanpassing van de juridische structuren en/of werkwijzen van de Groep.
○ ● ●	↑	Wijziging van de stedenbouwkundige reglementering (bv. procedure voor de bescherming of instandhouding van een gebouw)	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de waarde van een gebouw. Stijging van de kosten om een gebouw in een goede staat van uitbating te houden. Negatieve invloed op het vermogen van de Groep om een gebouw uit te baten. 	Regelmatige contacten met de stedenbouwkundige overheden om alternatieve oplossingen voor te stellen.
○ ● ●	↑	Wijziging van de milieureglementering (bv. beperkingen op het gebruik van parkeerplaatsen)	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de waarde van een gebouw. Stijging van de kosten om een gebouw in een goede staat van uitbating te houden. Negatieve invloed op het vermogen van de Groep om een gebouw uit te baten. 	Actief beleid voor de optimalisering van de energieprestatie van de gebouwen, dat in de mate van het mogelijke voorloopt op de wetgeving.
○ ● ●	=	Wijziging van de socialezekerheidsstelsels	Negatieve invloed op de solvabiliteit van de zorguitbaters.	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijkse solvabiliteitsanalyse van de uitbaters op basis van een regelmatige financiële rapportering. Opvolging van de evolutie van de regelgeving.
○ ● ●	=	Gerechtelijke procedures en scheidsrechtelijke uitspraken tegen de vennootschap	Negatieve invloed op het nettoresultaat en eventueel op het imago van de vennootschap en op haar beursnotering.	<ul style="list-style-type: none"> Beheersing van elk intern element van de vennootschap dat de uitvoering van een contractuele verplichting negatief kan beïnvloeden. Professionaliteit van de teams die over de strikte naleving van de verplichtingen waken.
○ ○ ●	=	Verborgene passiva die het gevolg zijn van fusies, splitsingen en inbrengen	Negatieve invloed op het nettoresultaat en/of op de netto-actiefwaarde.	Vereiste due diligence (technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale audits) bij verwerving van gebouwen of vastgoedmaatschappijen.
○ ○ ●	=	Verskil tussen de werkelijke waarde (gebruikt voor de berekening van de exit taks) en de reële waarde ↓ (op de balans) van de vastgoedportefeuille	Verhoging van de basis waarop de exit taks wordt berekend.	Naleving door de Groep van de bepalingen inzake de berekening van de exit taks.

RISICO'S VERBONDEN MET DE FINANCIERING

Risiconiveau	Tendens	Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
○ ○ ●	↓	Financiële en bankmarkten die ongunstig zijn voor vastgoed en/of Cofinimmo	<ol style="list-style-type: none"> Bemoeilijkte toegang tot kredieten en negatieve invloed op de kosten. Negatieve invloed op de liquiditeit. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Diversificatie van de financieringsbronnen tussen de bankmarkt (27 %) en verschillende compartimenten van de kapitaalmarkt (73 %) (➔ zie bladzijde 88). (1) ➤ Uitgebreide en stabiele bankenpool. (1) ➤ Evenwichtige spreiding van de terugbetalingstermijnen in de tijd (➔ zie bladzijde 88). (1) ➤ Volledige afdekking van het handelspapierprogramma. (1) ➤ Behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op geconfirmeerde kredietlijnen om operationele en investeringskosten op middellange termijn en herfinanciering op korte termijn te dekken. (1, 2)
○ ○ ●	↓	Insolvabiliteit van de financiële of bancaire tegenpartijen	Negatieve invloed op het resultaat.	Verscheidene bancaire tegenpartijen met een nationale of internationale reputatie en allemaal met goede financiële ratings.
○ ● ●	↑	(Toekomstige) renteschommelingen van de markt	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de waarde van financiële instrumenten. Negatieve invloed op de financiële lasten. Negatieve invloed op het nettoresultaat en op de netto-actiefwaarde. Negatieve invloed op de financiële rating ↓ van de Groep, op de financieringskosten en op de liquiditeit (➔ zie punt 'Wijziging van de publieke financiële rating van de Groep'). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Een deel van deze schuld wordt aangegaan tegen een variabele rentevoet. (2, 3, 4) ➤ Bij afwezigheid van elke indekking zou een stijging van de rentevoeten met tien basispunten de financiële kosten met 0,29 miljoen EUR verhogen. (2, 3, 4) ➤ Op 31.12.2017 bedraagt het aandeel van de schuld met vaste rente of schuld met afgedekte variabele rente 81 % (➔ zie bladzijde 89). (2, 3, 4) ➤ De schuld met variabele rente is afgedekt door afgeleide instrumenten voor meer dan 70 % tot 2020 (➔ zie bladzijde 89). (2, 3, 4) ➤ In de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld in 2018 dezelfde blijven als op 31.12.2017 en rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten, zou een rentestijging of rentedaling van 50 basispunten de financieringskosten met zes basispunten laten stijgen of dalen. (2, 3, 4)
○ ● ●	=	Verhoging van de kredietmarges	Verhoging van de financiële kosten.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Diversificatie van de bronnen van ontleende kapitalen om de gemiddelde kredietmarges te optimaliseren. ➤ Ophaling van kapitalen op middellange of lange periodes tegen vaste marges.
○ ○ ●	=	Niet-hernieuwing of opzegging van financiële contracten	Negatieve invloed op de liquiditeit.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tien gerenommeerde bankpartners. ➤ Verschillende vormen van financiering: bankschulden, uitgifte van converteerbare en niet-converteerbare obligaties, van 'Green & Social Bonds' ↓, handelspapierprogramma enz. (➔ zie bladzijde 88). ➤ Herfinanciering ten minste twaalf maanden op voorhand om de voorwaarden en de liquiditeit te optimaliseren.
○ ● ●	↓	Variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	Positieve of negatieve invloed op het eigen vermogen en op de netto-actiefwaarde.	Invoering van afdekkingsinstrumenten voor de totaliteit van de financieringsbronnen en niet voor specifieke kredietlijnen.
○ ● ●	↓	Deflatierisico	Negatieve invloed op de huurinkomsten.	De huurovereenkomsten bepalen meestal dat de nieuwe geïndexeerde huurprijs niet lager mag zijn dan de vorige huurprijs of deze van het eerste jaar van de overeenkomst. De indexering van bepaalde minder gewichtige technische lasten kan hoger liggen dan die van de huurprijzen.
○ ● ●	=	Schuldrisico	<ol style="list-style-type: none"> Annulering/opzegging van de kredietovereenkomsten of voortijdige terugbetaling. Niet-naleving van de verplichtingen opgelegd door de GVV-, SIIC- of FBI-wetgeving en bijbehorende sancties. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Voorzichtig financieel en schuldbeleid en continue bewaking. (1, 2) ➤ Op 31.12.2017 bedroeg de schuldratio van Cofinimmo 43,8 %, een niveau dat beduidend lager is dan de limiet van 60 % in de leningovereenkomsten en kredietfaciliteiten en dan de limiet van 65 % die wordt opgelegd door de GVV-reglementering (➔ zie bladzijde 88). (1, 2) ➤ De netto-interestkosten bedroegen -29,9 miljoen EUR in 2017 (tegenover -32,3 miljoen EUR in 2016).
○ ○ ●	=	Wisselkoersrisico	Waardeverlies van de investeringen en cashflows.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cofinimmo is niet blootgesteld aan wisselrisico's, behalve indien de eurozone uiteen zou vallen. ➤ Cofinimmo sloot wel een transactie voor de verkoop van een gebouw in een buitenlandse munt. Deze verkoop is onderworpen aan opschortende voorwaarden. Om het potentiële wisselrisico te dekken in geval van ontvangsten in valuta, sloot Cofinimmo twee 'put'-opties waarmee zij de valuta kan verkopen tegen een vastgelegde prijs. Het risico op verlies is zodoende beperkt en Cofinimmo kan nog gedeeltelijk voordeel halen uit een eventuele gunstige wisselkoersevolutie. De gevoeligheid van de intrinsieke waarde van de twee opties voor schommelingen van de wisselkoers is niet materieel!
○ ○ ●	=	Volatiliteit van de aandelenkoers	Moeilijkere toegang tot nieuw eigen vermogen.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Beheersing van alle bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben. ➤ Regelmatige communicatie met de aandeelhouders en verspreiding van financiële vooruitzichten.
○ ● ●	=	Wijziging van de publieke financiële rating van de Groep	Negatieve invloed op de financieringskost en de liquiditeit.	Nauwe relatie met het ratingagentschap en inachtneming van de aanbevelingen ervan inzake de financiële ratio's, de financieringsbronnen, de liquiditeit en de renteafdekkingen.

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

VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

DIT JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG BEVAT GERELEMENTEERDE INFORMATIE OVEREENKOMSTIG HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14.11.2007 ➔ BETREFFENDE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP EEN GERELEMENTEERDE MARKT.

Dit Verslag is een registratiedocument in de zin van Artikel 28 van de Wet van 16.06.2006 inzake de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De Franse versie werd goedgekeurd door de FSMA ➔ op 27.03.2018 overeenkomstig Artikel 23 van de voormelde Wet. Deze goedkeuring omvat geen enkele uitspraak m.b.t. de situatie van de Groep.

Dit registratiedocument werd niet ter goedkeuring voorgelegd aan buitenlandse organismen of controle-autoriteiten.

TALEN

Dit Jaarlijks Financieel Verslag werd oorspronkelijk opgesteld in het Frans. Het is ook beschikbaar in het Nederlands en het Engels. De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn opgesteld onder onze verantwoordelijkheid. Enkel de Franstalige versie heeft bewijskracht.

TERBESCHIKKINGS- TELLING VAN HET JAARLIJKS FINAN- CIEEL VERSLAG

Een kopie van dit Jaarlijks Financieel Verslag kan gratis worden verkregen bij:

Cofinimmo NV
Woluwedal, 58
1200 Brussel
België

Tel.: 02 373 00 00
Fax: 02 373 00 10

E-mail: info@cofinimmo.be

Dit Verslag kan tevens worden geraadpleegd op onze website (www.cofinimmo.com).

VERKLARINGEN

VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Onze Raad van Bestuur van Cofinimmo NV, waarvan de samenstelling wordt beschreven op bladzijden 94 tot 97 van dit Verslag, neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de inhoud van dit Jaarlijks Financieel Verslag, onder voorbehoud van de informatie die door derden werd verstrekt, de Verslagen van de Commissaris en de vastgoedexperts inbegrepen. De heer Jacques van Rijckevorsel, Voorzitter van de Raad van Bestuur, en de heer Jean-Edouard Carbonnelle, CEO, verklaren in naam van onze Raad van Bestuur dat naar hun beste weten:

- dit Jaarlijks Financieel Verslag waarheidsgetrouwe informatie bevat en een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan, en hun impact op de verkorte financiële overzichten;
- dit Jaarlijks Financieel Verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring erin zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van ons patrimonium, onze financiële toestand en onze resultaten (moedervenootschap en in de consolidatie opgenomen dochtervenootschappen);
- het Beheersverslag een waarheidsgetrouwe weergave bevat van de evolutie van onze

cijfers, onze resultaten en onze toestand (moedervenootschap en in de consolidatie opgenomen dochtervenootschappen), evenals een toelichting van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee wij worden geconfronteerd (➔ zie bladzijden 2 tot 5).

PROGNOSTISCHE INFORMATIE

Dit Jaarlijks Financieel Verslag bevat prognostische informatie gebaseerd op onze plannen, ramingen en extrapolaties en op onze redelijke verwachtingen omtrent gebeurtenissen en externe factoren. Gezien de aard ervan houdt prognostische informatie risico's en onzekerheden in die tot gevolg kunnen hebben dat onze resultaten, financiële toestand, prestaties en werkelijke verwezenlijkingen ervan afwijken. Rekening houdend met deze factoren van onzekerheid kunnen de verklaringen met betrekking tot de toekomst niet worden gegarandeerd.

BESTUURDERS

Onze Raad van Bestuur van Cofinimmo NV verklaart dat, voor zover geweten:

- geen enkele van onze Bestuurders ooit werd veroordeeld voor een fraudemisdrijf, dat geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging of sanctie werd uitgesproken door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele Bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het bestuursorgaan te handelen en dat zij in deze hoedanigheid nog nooit betrokken waren in een faillissement, een plaatsing onder tijdelijk beheer of een liquidatie;

geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten met onze Bestuurders, noch met ons Directiecomité, noch met onze GVV, die voorziet in de uitbetaling van vergoedingen in geval van beëindiging van de arbeidsovereenkomst, onder voorbehoud van de vermelding in het hoofdstuk 'Corporate-governanceverklaring' onder de rubriek 'Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité'.

INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN

De informatie afkomstig van derden die in dit Jaarlijks Financieel Verslag is gepubliceerd, zoals de Verslagen van de vastgoedexperts en de Commissaris, werd opgenomen met de toestemming van de persoon die de inhoud, de vorm en de context heeft goedgekeurd. Ze werd getrouw weergegeven en voor zover onze Raad van Bestuur weet en in staat is om dit in het licht van de door deze derde partij gepubliceerde gegevens te waarborgen, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE DOOR VERWIJZING OPGENOMEN

De Jaarlijkse Financiële Verslagen van de voorbije vijf jaar, en in het bijzonder de Verslagen voor de boekjaren 2015 en 2016 waarnaar wordt verwezen in dit Jaarlijks Financieel Verslag, kunnen worden geraadpleegd op onze website (www.cofinimmo.com). Ze bevatten de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, de Verslagen van de Commissaris en de Halfjaarlijkse Financiële Verslagen.



Coffee Corner® - Kantoorgebouw Vorst 36 - Brussel Gedecentraliseerd (BE)

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

“INNOVATIE IS VERANKERD IN
ONZE STRATEGISCHE KEUZES.”

JACQUES VAN RIJCKEVORSEL,
VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR



JEAN-EDOUARD CARBONNELLE
Chief Executive Officer

JACQUES VAN RIJCKEVORSEL
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Bevindt Cofinimmo zich in 2017 in dezelfde context als 2016, waarbij de vennootschap bepaalde financiële en vastgoedoperaties kon realiseren dankzij gunstige voorwaarden zoals de lage langetermijnrente?

Jean-Edouard Carbonnelle  We hebben in 2016 en 2017 een grote continuïteit gemerkt op economisch en financieel vlak. De interestvoeten bleven laag, waardoor wij onze schuld aan gunstige voorwaarden konden herfinancieren. Maar de prijs van vastgoed op de markt bleef hoog. Bijgevolg hadden wij een relatief traag investeringsritme. Niettemin hebben we van deze gunstige interestvoeten gebruik gemaakt om de renovatie van onze bestaande portefeuille te versnellen.

Het jaar werd gekenmerkt door de opening van een Cofinimmokantoor in Parijs. De vennootschap telt hierdoor drie operationele centra (Brussel, Breda en Parijs). Is deze keuze het gevolg van jullie wens om steeds dichterbij jullie klanten te staan?

J.-E.C.  Wij hebben in 2017 een kantoor in Parijs geopend om het beheer van een portefeuille van verzekeringssagenschappen over te nemen. De studie hiervoor is begonnen in 2016. Wij hebben vandaag een platform van vijf personen ter beschikking. Ons doel is om ook dichterbij de klanten in het zorgsegment te komen, aangezien dit onze hoofdmarkt blijft. Binnen deze sector is Nederland, waar wij sinds 2007 aanwezig zijn, ook een van onze grote ontwikkelingsassen. Wij voeren er zeer actieve prospectie uit en ons klantenbestand is er bijzonder gediversifieerd.

Jacques van Rijckevorsel  Dankzij een fysieke aanwezigheid in Frankrijk en Nederland, twee landen waar wij actief op inzetten, kunnen wij zowel dichterbij onze klanten staan als aandacht besteden aan kansen die zich zouden voordoen. Met dit in het achterhoofd hebben we ons laten omringen door plaatselijke Bestuurders die een uitstekend adressenbestand hebben.

De strategie van de vennootschap is gebaseerd op een diversificatie van de activa en een gedurfde aanpak, met name in het kantorengsegment. Zijn innovatie en diversificatie de succesfactoren van Cofinimmo?

J.V.R.  Cofinimmo hanteert een strategie die gebaseerd is op diversificatie, niet op versnippering. Wij verkiezen een correcte risicospreiding op de markten waar wij actief zijn. Innovatie ligt aan de basis van onze handelingen en is verankerd in onze strategische keuzes. De werkwijze van de ondernemingen is veranderd. Sommige signalen zijn zeer kenmerkend, zoals open ruimtes en doorzichtige wanden. Deze laatste zijn alomtegenwoordig, zelfs op de verdiepingen waar het bestuur van banken zetelt. Wij houden rekening met de evolutie van de gewoonten en de mentaliteit, zowel in de oplossingen die we aanbieden als in de manier waarop wij kandidaat-huurders aanspreken. We moeten twee sleutelwoorden in het achterhoofd houden: flexibiliteit en delen. Wat vandaag in de gebouwen telt is niet alleen het bezit, maar ook het gebruik ervan. Kijk naar het voorbeeld van het autodelen. Deze aardverschuiving beïnvloedt ook vastgoed. Wij moeten voortdurend innoveren en vooruitlopen op nieuwe trends. Dit is de enige manier om onze portefeuille een blijvend karakter te geven.

J.-E.C.  Wij leven in een voortdurend veranderende samenleving. Wij hebben in het kantorengsegment bijvoorbeeld geholpen bij de gestage vermindering van de oppervlakte per werkplek. Onze aanpak moet de opeenvolgende gebruikers van een gebouw toestaan om de ruimte in te delen volgens hun behoeften en om over de oppervlakten te beschikken zoals zij dat wensen. Door de levenscyclus van vennootschappen dienen nieuwe huurdersprofielen te worden aangetrokken die op zoek zijn naar formules met flexibelere huurlooptijd, voorgestelde diensten en werkruimte.

“WE HEBBEN VAN DE GUNSTIGE INTERESTVOETEN GEBRUIK GEMAAKT OM DE RENOVATIE VAN ONZE BESTAANDE PORTEFEUILLE TE VERSNELLEN.”

**JEAN-EDOUARD CARBONNELLE,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER**



“WE MOETEN TWEE SLEUTELWOORDEN IN HET ACHTERHOOFD HOUDEN: FLEXIBILITEIT EN DELEN. WAT VANDAAG IN DE GEBOUWEN TELT IS NIET ENKEL HET BEZIT, MAAR OOK HET GEBRUIK ERVAN. KIJK NAAR HET VOORBEELD VAN HET AUTODELEN. DEZE AARDVERSCHUIVING BEÏNVLOEDT OOK DE VASTGOEDSECTOR.”

JACQUES
VAN RIJCKEVORSEL

Hoe wordt de wens van Cofinimmo om voortdurend te innoveren en tegemoet te komen aan de verwachtingen van de huurders concreet vertaald?


J.-E.C. De kantoren moeten verbonden en uitgerust zijn zodat de huurders de ruimten snel kunnen betreden. Energieverbruik is overigens een essentiële vereiste in de selectieprocedure van de kandidaat-huurders. Zonnepanelen, temperatuurregeling, ledverlichting: wij stellen alles in het werk om het verbruik te laten dalen, in synergie met de huurder. De Flex Corners® zijn een mooi voorbeeld van een innovatieve aanpak die beantwoordt aan de verwachtingen van een nieuwe generatie kandidaat-huurders. Het principe is gelanceerd in 2016 en we hebben er intussen acht geopend voor een totale kantooroppervlakte van meer dan 6 600 m². Intussen is 60 % ervan verhuurd. De 22 huurders die er hun intrek hebben genomen, hebben een atypisch profiel. De meerderheid ervan huisvestte zijn vennootschap voordien in een appartement. Zij waarden de flexibiliteit van onze huurovereenkomsten.

Hoe wordt het personeel betrokken bij het denkproces van de vennootschap over het thema innovatie?

J.-E.C. Elke twee jaar zetten wij een interne denktank van twaalf personen op om nieuwe ideeën te lanceren, zoals de Lounges@ en Flex Corners®. Vandaag zijn we een denkproces gestart over het commerciële potentieel van de inkomhal van kantoorgebouwen. Wij trachten ook krachtig op te treden met o.a. de heropbouw van het kantoorgebouw Belliard 40 in de Brusselse Leopoldwijk, in samenwerking met de architect Pierre Lallemand en het bureau Art & Build.

Met een uitgave van meer dan 88,4 miljoen EUR aan instellingen in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland in 2017, heeft Cofinimmo een aanzienlijk aandeel van zijn investeringen besteed aan zorgvastgoed. Is dit marktsegment de ontwikkelingspool van de vennootschap?


J.-E.C.  Zorgvastgoed ligt in het hart van de ontplooiing van Cofinimmo. We hebben een tijd geleden onze ambitie aangekondigd om het aandeel van deze sector in de globale portefeuille van 45 % naar 50 % op te trekken tegen eind 2019. Wij komen dichterbij de vastgestelde doelstelling met een steeds groter wordende geografische diversificatie. We hebben in 2017 nieuwe niches aangeboord met de eerstelijnszorgcentra, die artsen, kinesitherapeuten, tandartsen, apothekers enz. onder eenzelfde dak verzamelen. Onze huurders vormen er een heuse harmonieuze gemeenschap die eerstelijnszorg verstrekken aan de patiënten. Onze buurlanden bieden veel ontwikkelingsmogelijkheden, terwijl het wettelijk kader in België ons tot op heden enkel toelaat om in de woonzorgsector actief te zijn.

J.V.R.  Deze aanpak ligt volledig in lijn met de evolutie van de medische zorg, waar wij getuige zijn van een decentralisatie. De geneeskunde herdefinieert zich. Cofinimmo biedt vastgoedoplossingen op maat van deze nieuwe tendensen.


“DE FLEX CORNERS® ZIJN EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN INNOVATIEVE AANPAK OM AAN DE VERWACHTINGEN VAN EEN NIEUWE GENERATIE KANDIDAAT-HUURDERS TE BEANTWOORDEN.”

**JEAN-EDOUARD
CARBONNELLE**


Beantwoorden de resultaten van Cofinimmo voor 2017 aan jullie verwachtingen?

J.-E.C.  Ons nettoresultaat van de kernactiviteiten  van 6,53 EUR/aandeel ligt iets hoger dan voorzien. De operationele kosten blijven onder controle en de personeelskosten zijn stabiel. Het grootste deel van onze inkomsten is gevrijwaard. Wij worden enkel aan een leegstandsrisico blootgesteld. Maar wij hebben twaalf maanden om hierop te anticiperen. Als een gebouw verouderd is, verkopen wij het of blazen wij het pand nieuw leven in door middel van een herontwikkeling.

Hoe verkondigt 2018 zich voor Cofinimmo?

J.-E.C.  Wij gaan verder met onze uitbreidingsstrategie via een beheerst evenwicht en diversificatie van onze polen 'zorg' en 'kantoren'. Onze prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten voor 2018 ligt in lijn met de prestaties

van 2017, namelijk 6,54 EUR/aandeel. Hierdoor zouden wij voor het boekjaar 2018 een dividend van 5,50 EUR/aandeel moeten kunnen uitkeren aan onze aandeelhouders.

J.V.R.  Wij willen vooral onze teams bedanken voor hun initiatieven en ondersteuning, waardoor wij ons dagelijks innovatie- en ontwikkelingsbeleid tot een goed einde kunnen brengen. Wij zijn overigens uiterst trots op het vertrouwen van onze aandeelhouders in onze aanpak.





CONSTANT INNOVEREN IN FUNCTIE VAN ONZE KLANTEN: WERKEN EN LEVEN

- 1.**  Werken is vandaag onderdeel van leven: werken in gemakkelijk bereikbare gebouwen, met winkels, sportzaal en ontspanningsmogelijkheden vlakbij.
- 2.**  Werken is vandaag flexibel: vandaag thuis werken en morgen op kantoor; als ondernemer eerst een kleine ruimte bezetten en deze laten groeien met de business. Werken moet vandaag slimmer en aangenamer: werkruimtes moeten een boost geven aan de productiviteit, moeten de kans geven ideeën uit te wisselen in lounges, patio's of landschapstuin. Ontwikkelaars van kantoorruimtes moeten niet alleen een schitterende ruimte creëren, maar ook een omgeving voor succes.
- 3.**  Leven is vandaag voor ouderen in veel gevallen een aangename en verzorgende omgeving vinden.
- 4.**  Leven is voor velen ervaringen opdoen, dingen meemaken en beleven: alles nu, bereikbaar in de directe nabijheid. Daarom is er nood aan kantoorvastgoed dat met het openbaar vervoer bereikbaar is en dat aanzet tot samenwerken in een aangename ruimte.

PIONIERS IN INNOVATIE

Wie een leidende rol wil spelen, moet begrijpen hoe mensen leven en werken.

Vanuit een langetermijnperspectief over vastgoed hebben de belangrijkste maatschappelijke veranderingen te maken met een toenemende verstedelijking, een verouderende bevolking, maar ook de Generation Y en de Millennials die de arbeidsmarkt bevolken. Ze beleven die arbeidsmarkt anders, afhankelijk van de levensfase, waarin ze werken en leven combineren met gezin en vrije tijd.

Innoveren betekent voor Cofinimmo inspelen op de veranderende trends in wonen en werken door vastgoed aan te bieden dat tegemoetkomt aan de behoeften van zijn klanten.

Die trends en de kennis van klanten, partners en werknemers worden gebundeld in voorstellen die volgens specifieke prioriteiten verder ontwikkeld worden. Innoveren is lateraal en horizontaal denken, spontaan en gepassioneerd. Medewerkers, partners en klanten werken projecten uit die arbeid en vrije tijd aangenamer maken.

5.

Leven is vandaag voor de meesten letten op zijn en haar gezondheid met flexibele, gemakkelijk te bereiken multidisciplinaire gezondheidscentra of 'retail clinic locations' waar hulpverleners samenwerken en de globale gezondheid en het welzijn van patiënten ondersteunen, als een efficiënter alternatief voor de ziekenhuizen. In de toekomst zullen dergelijke centra ingeplant worden volgens de locatiestrategie geïnspireerd op het 'retail playbook', waarbij gekozen wordt voor plaatsen waar patiënten al dikwijls aanwezig zijn, zoals shoppingcentra. 'Convenience' is in toenemende mate de drijvende kracht voor de keuze van de plek waar mensen naartoe gaan voor zorgverlening.

6.

Leven is ook aandacht voor efficiëntie: slimme meters die het elektriciteitsverbruik meten, advies voor lager verbruik, goed onderhoud, duurzame renovaties, vrije ruimtes in bepaalde gebouwen benutten als woonruimtes of andere voorzieningen om transactiekosten te verlagen die uiteindelijk de klanten ten goede komen.

7.

Leven is ook laten leven: aandacht besteden aan de omgeving, het milieu. Daarom zijn de gebouwen die energiezuinig zijn en zich gemakkelijk aanpassen aan de veranderende omgeving van werken en leven (flexibiliteit, groen design, slimme ruimtes) de winnaars van vandaag en zeker van morgen.

INNOVATIE

Cofinimmo

EEN DYNAMISCHE AANPAK IN DE ZORG

“INNOVATIEVE VASTGOEDNICHES.”

In 2005 was Cofinimmo de eerste vastgoedvennootschap in België die investeerde in het gezondheidszorgsegment. Wij hebben een proactieve aanpak. Dit uit zich zowel in de nieuwe bestemming die we aan enkele van onze gebouwen geven, waardoor zij een tweede leven krijgen, als in onze zoektocht naar uitbaters die wij ondersteuning en ervaring bieden. Wij onderzoeken nieuwe niches in de gezondheidszorg aandachtig: klinieken, sport- en wellnesscentra, eerstelijnszorgcentra bij voorbeeld, die tot stand komen door de evolutie van de samenleving. Onze projecten kaderen steeds binnen een duurzame, ecologische aanpak die de normen van morgen anticipeert.

MATTHIAS GABRISCH,
Asset & Transaction Manager

Woonzorgcentrum Vivalys
(voormalig Woluwe 106-108 -
Brussel Gedecentraliseerd (BE))

Cofinimmo heeft het gebouw, dat gelegen is op de Woluwelaan, vele jaren uitgebaat als kantoorgebouw. Toen het pand vrijkwam en aan belangrijke renovatie toe was, hebben we het herbestemd tot een woonzorgcentrum. De werken werden eind 2017 opgeleverd. Wij verhuren het gebouw voortaan aan de zorguitbater Vivalto.

2

EEN GEÏNTEGREERD DIENSTENAANBOD

**“DICHT BIJ ONZE HUURDERS
VOOR EEN OPTIMALE
DIENSTVERLENING.”**

”

Wij hebben een interne structuur, m.n. een hooggekwalificeerd team en aangepaste informaticatools, opgezet die volledig ten dienste staat van de gebruikers van onze kantoorgebouwen. Wij streven ernaar om het beheer van hun eigen werkplek te vergemakkelijken door onze expertise met hen te delen. Onze 'service desk' reageert onmiddellijk op elke vraag die een interventie vereist, zelfs als het gaat om de plaatsing van een nieuwe lamp. Onze vaklieden staan klaar om op elk verzoek te reageren. Dankzij deze bevoorrechte relatie kunnen wij onze huurders behouden. Het is niet uitzonderlijk dat onze klanten zelf kandidaat-huurders voorstellen wanneer een oppervlakte leegstaat.

MONA GUENNAOUI,
Property Manager



Kantoorgebouw Woluwe 58 - Brussel Gedecentraliseerd (BE)
Hoofdzetel van Cofinimmo

INNOVATIE

3 KANTOREN 'À LA CARTE'

“CONVIVIALE, FLEXIBELE RUITES.”

De arbeidsmarkt ondergaat een diepgaande verandering. Zelfs al blijven traditionele kantoren bestaan, hebben wij geïnnoveerd met onze Lounges® en Flex Corners® die een ander cliënteel aantrekken. Deze concepten bieden een antwoord op de toenemende vraag naar diversiteit van de leefruimten op het werk. Onze Lounges® zijn conviviale plekken waar onze huurders graag samenkomen om een koffie te drinken of om van de recreatiefaciliteiten te genieten. De Flex Corners® vertrekken vanuit hetzelfde perspectief. Wij verhuren (soms bescheiden) ruimtes aan micro-ondernemingen, met toegang tot een keuken of gemeenschappelijke vergaderzalen. Wanneer hun onderneming groeit, bieden wij hen aangepaste oplossingen.

MARC VAN HAELEN,
Commercial Account Manager



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

Het gebouw 'The Gradient' herbergt de tweede Lounge® die door Cofinimmo werd geopend. Er zijn verschillende vergaderzalen, een eetruimte, lounges, een participatieve bibliotheek, een voetbaltafel en een opbergruimte. Dankzij dit concept hebben we nieuwe huurders kunnen aantrekken. Het gebouw is vandaag voor bijna 90 % in gebruik.

INNOVATIE

4

VERANTWOORDE KEUZES



“ELKE VASTGOEDSPELER HEEFT EEN SOCIALE ROL TE VERVULLEN.”

Wij hebben een globale milieu-aanpak. Naast de klassiekers zoals isolatie en energieverbruik, spelen wij ook in op duurzame mobiliteit, de levenscyclus van onze gebouwen en het hergebruik van de materialen en de inboedel van onze gebouwen. Wij willen de toekomstige normen in ons vak anticiperen, maar ook onze dagelijkse handelingen innoveren. Wij bekijken de toekomst van onze gebouwen op zeer lange termijn. Als vastgoedspeler hebben wij een sociale rol te vervullen. Onze beslissingen hebben een invloed op de ontwikkeling van de steden.

HANNA DE GROOTE,
Environmental Manager

Kantoorgebouw Belliard 40 -
Brussel Leopoldwijk (BE)

Het gebouw in de Belliardstraat werd gesloopt en heropgebouwd, wat de 'levenscyclus'-aanpak van Cofinimmo illustreert. Het opentrekken van de Belliardstraat door de creatie van een leefruimte vooraan het gebouw en de aanleg van een transparant atrium met zicht op de binnentuin, zijn het bewijs van de architecturale moed van het project. Op het vlak van energieverbruik spreekt men in dit project van een 'passiefbouw'.

KERNCIJFERS

OP 31.12.2017



3,5 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

+4,2 %
in 2017

210 miljoen EUR

Vastgoedresultaat in 2017

-0,3 %
in 2017

6,7 %

Brutohuurrendement
bij volledig verhuurde portefeuille

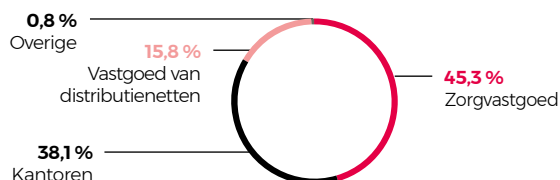
94,6 %

Bezettingsgraad

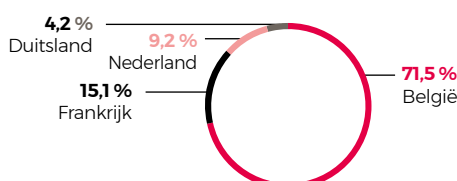
10,3 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd
van de huurovereenkomsten

VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER SEGMENT



VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND



2,3 miljard EUR

Beurskapitalisatie ↓

Lid van de **BEL20**

107,82 EUR

Gemiddelde beurskoers
van het gewone aandeel in 2017

6,1 %

Totaal rendement van het
gewone aandeel in 2017



6,53 EUR/aandeel

EPRA ↓ Resultaat in 2017

93,26 EUR/aandeel

EPRA Netto-Actiefwaarde



43,8 %

Schuldgraad

1,9 %

Gemiddelde kost van de schuld ↓ in 2017

BBB

Rating Standard & Poor's



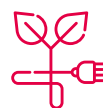
133

medewerkers



Intern

vastgoedbeheer



218 kwh/m²

Gemiddeld energieverbruik
van de portefeuille in 2017



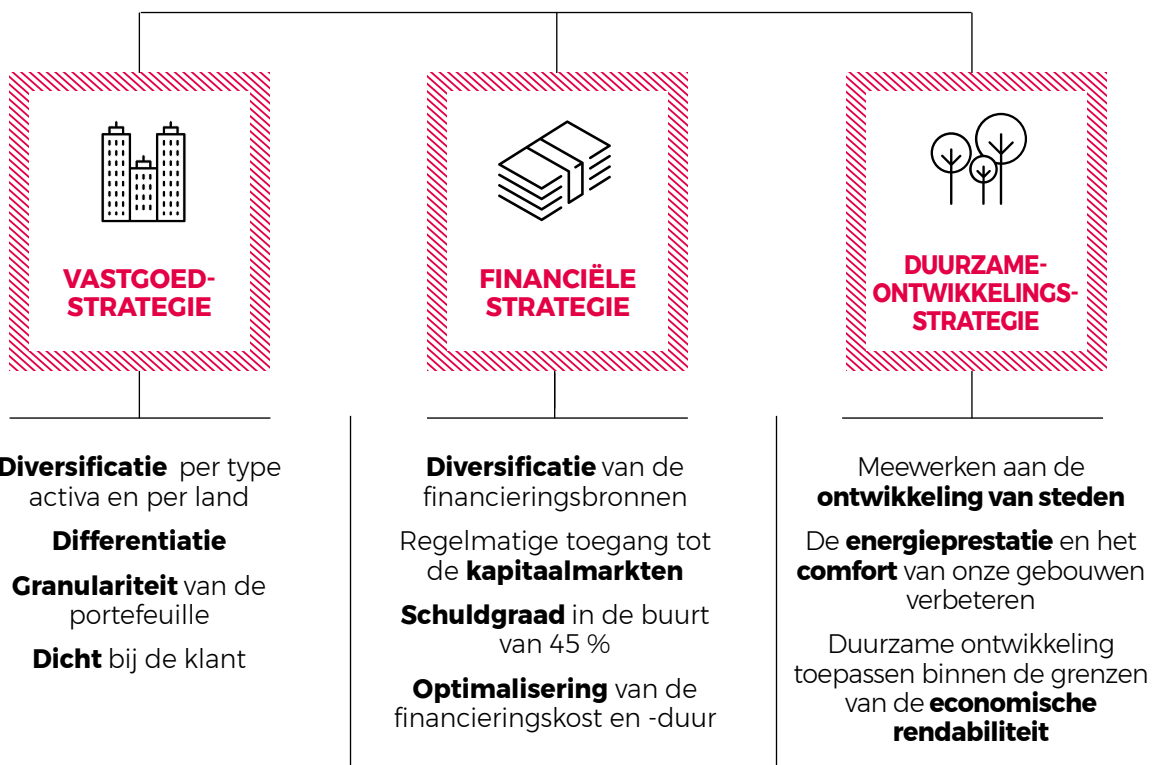
Zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking - Alphen aan den Rijn (NL)

STRATEGIE



Kantoorgebouw The Gradient - Brussel Gedecentraliseerd (BE)

3 PIJLERS





VASTGOEDSTRATEGIE

DIVERSIFICATIE

Onze vastgoedportefeuille wordt gekenmerkt door een diversificatie op het vlak van soorten activa en op het vlak van landen waarin wij actief zijn.

Wij zijn eigenaar van zowel zorgvastgoed, kantoorvastgoed, een netwerk van cafés/restaurants, een netwerk van verzekeringskantoren als van openbare nutsgebouwen zoals politiecmissariaten, een gerechtsgebouw en een gevangenis. Binnen het zorgsegment bezitten wij zeer diverse activa zoals woonzorgcentra, psychiatrische klinieken, centra voor revalidatie of acute zorg, zorgcentra voor senioren of personen met een beperking, sport- en wellnesscentra of eerstelijnszorgcentra.

In geografisch opzicht is onze vastgoedportefeuille verdeeld over vier landen: België, Frankrijk, en recenter Nederland en Duitsland. Meer in het algemeen geven wij er vanuit onze strategie de voorkeur aan ons te vestigen in buurlanden van België met een vestigingstempo dat toelaat een gedegen kennis op te doen van de gekozen buitenlandse vastgoedmarkten.

Deze diversificatie per type activa en per land draagt bij tot ons gematigde risicoprofiel. Aangezien elk segment en elk land zijn eigen reglementaire kader, financieringssysteem, concurrentiesituatie en consumptiegewoonten vertoont, zijn wij minder kwetsbaar voor veranderingen die zich voordoen in een van deze aspecten in een van onze activiteitensegmenten.

DIFFERENTIATIE

Onze differentiatiestrategie biedt onze aandeelhouders toegang tot portefeuilles van specifieke en niet-traditionele activa, die niet individueel kunnen worden samengesteld.

Bij wijze van voorbeeld, de 'sale & leaseback'-operaties met de groep AB InBev (portefeuille van cafés/restaurants in België en Nederland) enerzijds, en met de groep MAAF (portefeuille van verzekeringskantoren in Frankrijk) anderzijds, zijn weinig gebruikelijke transacties waarbij portefeuilles die bestaan uit een groot aantal kleinere activa, op lange termijn zijn verhuurd aan een enkele huurder. Op dezelfde manier hebben de Publiek-Private Samenwerkingen betrekking op zeer specifiek vastgoed dat op maat wordt gebouwd in opdracht van de overheid: gerechtsgebouw, brandweerkazerne, gevangenis enz.



“VANUIT ONZE INNOVATIEGERICHTE AANPAK ALS PIONIER DIVERSIFIEERDEN WIJ IN ‘NIET-TRADITIONELE’ VASTGOEDSEGMENTEN ZOALS ZORGVASTGOED, DISTRIBUTIENETTEN OF PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN, WAARIN WIJ EEN UNIEKE EXPERTISE OPBOUWDEN.”

XAVIER DENIS,
CHIEF OPERATING OFFICER

GRANULARITEIT

Wij namen in onze portefeuille bewust een groot aantal kleine en middelgrote activa op: de portefeuille telt in totaal 1 493 gebouwen met een gemiddelde oppervlakte van 1 230 m².

De vijf belangrijkste gebouwen vertegenwoordigen slechts 9,4 % van de totale waarde van de portefeuille, de tien belangrijkste 15,7 %.

Deze granulariteit draagt bij tot ons gematigde risicoprofiel en maakt ons minder kwetsbaar voor huurdergebonden, technische of stedenbouwkundige problemen met betrekking tot een bepaald gebouw.

DICHT BIJ DE KLANT

Met het oog op de tevredenheid en de trouw van onze klanten stellen wij alles in het werk om hechte en duurzame relaties uit te bouwen. Het beheer van de gebouwen gebeurt dan ook volledig intern, m.a.w. door onze medewerkers.

Onze technische teams, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten superviseren alle werkzaamheden voor onderhoud, herstelling, herinrichting en renovatie. Onze commerciële teams onderhouden geregeld contact met de klanten om optimaal en zo flexibel mogelijk te beantwoorden aan hun behoeften. Onze administratieve en boekhoudteams staan in voor de facturatie van de huurprijzen en de verrekening van kosten en taksen. Ons juridisch departement stelt de huurovereenkomsten op en volgt de eventuele geschillen op.

In het buitenland zijn het lokale kantoren die instaan voor de directe relaties met onze klanten: in Breda voor de zorgvastgoedportefeuille en het netwerk van cafés/restaurants in Nederland, en recenter in Parijs voor de portefeuille van verzekeringskantoren in Frankrijk. Enkel het Property Management van de zorgvastgoedportefeuille in Duitsland wordt uitbesteed aan een lokale derde partij, Treureal, aangezien onze portefeuille in dit land nog niet de omvang heeft bereikt die de inplanting van een lokaal team zou rechtvaardigen.



FINANCIËLE STRATEGIE

DIVERSIFICATIE VAN DE FINANCIERINGSBRONNEN

Om een concentratie van de risico's te vermijden, diversifiëren wij niet alleen het type activa en de landen waarin wij investeren, maar ook onze financieringsbronnen. Om ons te financieren maken wij gebruik van bankkredieten, 'klassieke' obligaties (niet-converteerbaar), converteerbare obligaties, 'Green and Social Bonds' en handelspapier op lange en korte termijn. Overigens werken wij nauw samen met een tiental hoogwaardige bankpartners.

REGELMATIGE TOEGANG TOT DE KAPITAALMARKTEN

Kapitaalverhogingen, keuzedividenden in aandelen, verkoop van eigen aandelen, inbrengen in natura, uitgiftes van bevoorrechte aandelen, maar ook uitgiftes van 'klassieke' obligaties (niet-converteerbaar), converteerbare obligaties of 'Green and Social Bonds' zijn methodes waarvan wij in het verleden gebruikmaakten om fondsen op te halen. De twee grafieken hiernaast geven weer hoe wij de voorbije tien jaar een beroep deden op de kapitaalmarkten.

43,8 %

Schuldgraad op 31.12.2017

1,9 %

Gemiddelde kost van de schuld in 2017

SCHULDGRAAD IN DE BUURT VAN 45 %

Hoewel het wettelijke statuut van GVV een schuldratio (gedefinieerd als financiële en andere schulden, gedeeld door het totaal van de activa van de geconsolideerde balans) van maximaal 65 % toestaat en de bankconventies een percentage van 60 % toestaan, voeren wij een beleid dat erop gericht is een schuldgraad in de buurt van 45 % aan te houden.

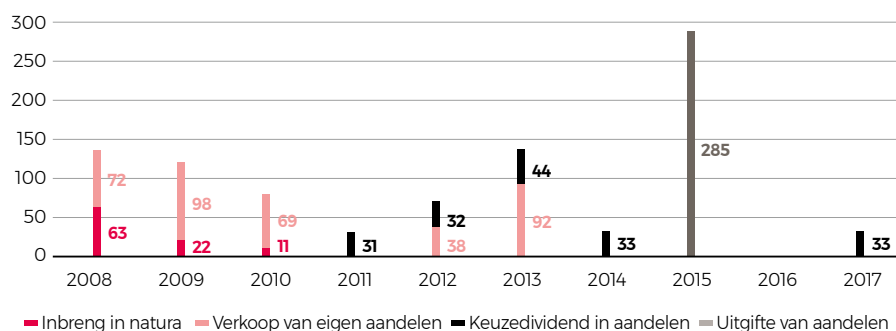
Dit is geen toevallige keuze: ze houdt meer bepaald rekening met de lange gewogen gemiddelde resterende huurlooptijden van onze huurovereenkomsten en de hoge vastgoedrendementen van onze gebouwen en gaat gepaard met voorzichtige renteafdeckingsmaatregelen.

OPTIMALISERING VAN DE FINANCIERINGSKOST EN -DUUR

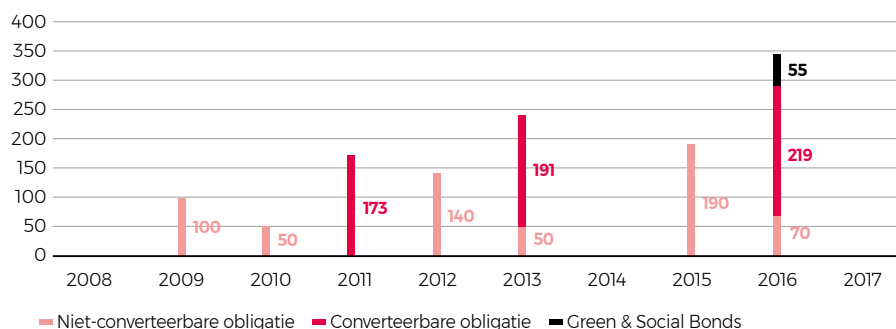
Wij voeren een actief beheer van onze financiële middelen door minstens een jaar vooraf de schulden die hun vervaldag bereiken, te herfinancieren. In deze context streven we ernaar om de kost van onze schulden te optimaliseren en om tegelijk aandacht te hebben voor de diversificatie van onze financieringsbronnen en de gemiddelde looptijd van onze schuld.

Aangezien een deel van onze schuld is aangegaan tegen een vlottende rente, stellen wij ons bloot aan het risico van een rentestijging, wat een verslechtering van ons financieel resultaat met zich mee zou brengen. Daarom dekken wij onze schuld met vlottende rente gedeeltelijk af door middel van IRS \blacklozen . Het is de bedoeling om ten minste 50 % van de totale schuld (tegen vaste en vlottende rente) af te dekken voor de vijf volgende jaren.

KAPITAALMARKT: EIGEN VERMOGEN (X 1 000 000 EUR)



KAPITAALMARKT: SCHULDEN (X 1 000 000 EUR)





DUURZAAMHEIDS- STRATEGIE

In onze duurzaamheidsstrategie streven wij ernaar:

- **deel te nemen aan de ontwikkeling van steden** om de leefomgeving van burgers te verbeteren, meer bepaald van onze huurders, door te ijveren voor gemengde en maatschappelijk duurzame stadswijken;
- **de energieprestatie en het comfort van onze gebouwen te verbeteren** en tegelijk op lange termijn een milieuvriendelijk antwoord te bieden op de levenscyclus van onze gebouwen;
- **duurzame ontwikkeling** zo veel mogelijk toe te passen **binnen de grenzen van de economische rendabiliteit** om financieel rendabel te zijn.

De middelen die wij gebruiken om deze doelstellingen te behalen, zijn innovatie, investering en dialoog met onze stakeholders.

➤ **Voor meer informatie over ons Beleid inzake Duurzame Ontwikkeling verwijzen wij naar ons Duurzaamheidsverslag 2017, dat beschikbaar is op onze website**
➤ www.cofinimmo.com.



Eerstelijnszorgcentrum
Oranjeplein - Goirle (NL)



Eerstelijns-
zorgcentrum De
Voorste Stroom -
Oisterwijk (NL)

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN - ANALYTISCH SCHEMA

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

AANTAL AANDELEN

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

RESULTAAT PER AANDEEL¹ - AANDEEL GROEP

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

¹ Gewone en bevoorrechte aandelen.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN - ANALYTISCH SCHEMA

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

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

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

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

De **netto-interestkosten** bedragen -29,9 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met -32,3 miljoen EUR op 31.12.2016 (-7,4 %). De gemiddelde schuldgraad is gestegen van 1 341 miljoen EUR in 2016 naar 1 535 miljoen EUR in 2017. Daarentegen is de gemiddelde schuldenlast gedaald van 2,4 % naar 1,9 % tussen beide data.

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

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

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

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

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

GECONSOLIDEERDE BALANS

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

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

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

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

INTRINSIEKE WAARDE VAN HET AANDEEL²

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

TOELICHTING BIJ DE INTRINSIEKE WAARDE VAN HET AANDEEL

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

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

² Gewone en bevoorrechte aandelen.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE KWARTAALREKENINGEN¹

GLBAAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT PER KWARTAAL (RESULTATENREKENINGEN)

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

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

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

GECONSOLIDEERD RESULTAAT PER KWARTAAL (BALANS)

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

STATUTAIRE RESULTAATSBESTEMMING

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

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

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

De ingehouden roerende voorheffing ⬇ bedraagt 30 %.

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

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

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

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

5,50 EUR

Brutodividend per gewoon aandeel
voorgesteld voor het boekjaar 2017

84,2 %

Pay-out ratio
voorgesteld voor het boekjaar 2017

VERWERKINGEN EN AFHOUDINGEN

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

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN IN 2017

Januari

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

Mei

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

Juli

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

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

September

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

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

November

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

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

April

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

Juni

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

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

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

Augustus

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

Oktober

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

December

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

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

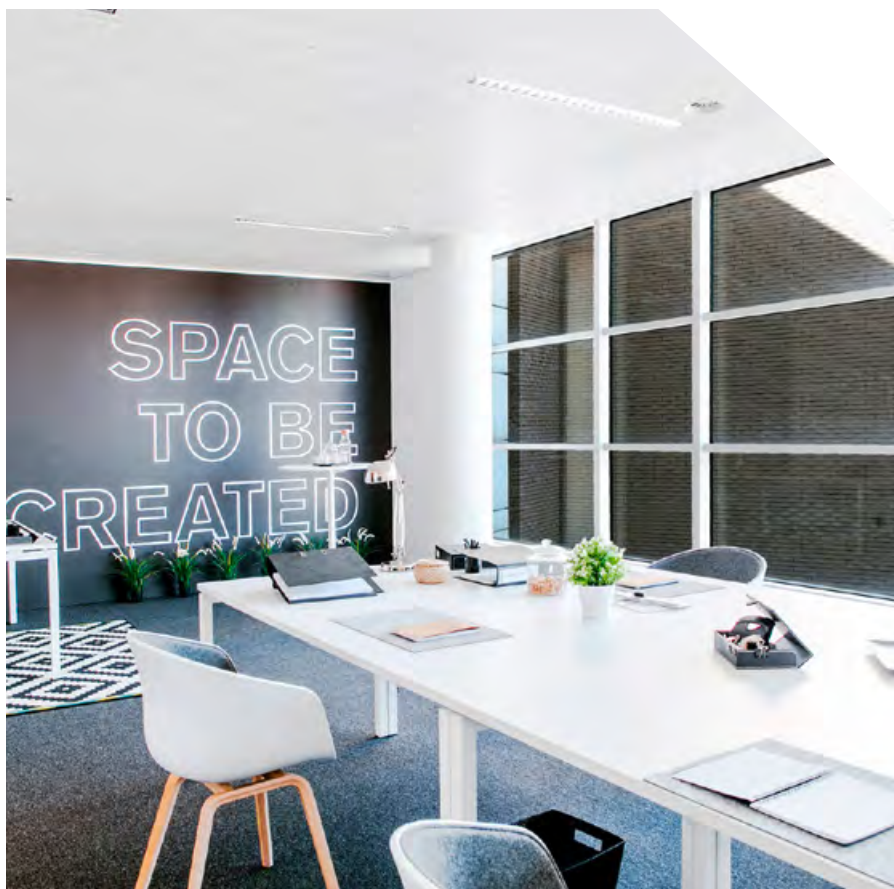
SAMENSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

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

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

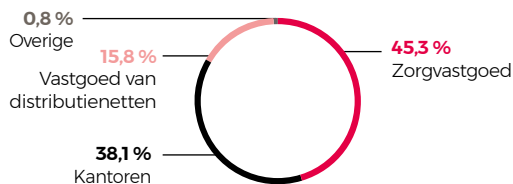
Hij bestaat uit:

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

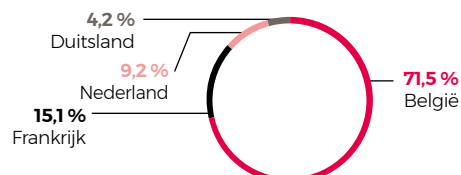


Flex Corner® - Kantoorgebouw Omega Court - Brussel Gedecentraliseerd (BE)

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



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



EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

EVOLUTIE VAN 1996 TOT 2017

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

Tussen 31.12.1995 en 31.12.2017 realiseerde onze Groep:

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

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

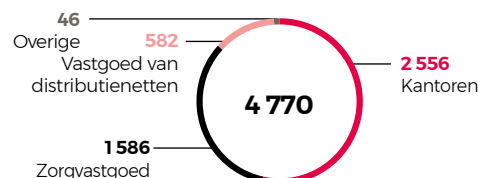
De grafiek op deze bladzijde toont de opdeling van de investeringen van 4 770,3 miljoen EUR tussen 1996 en 2017 per vastgoedsegment:

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

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

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

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



EVOLUTIE IN 2017

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

In 2017 realiseerde onze Groep:

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

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

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

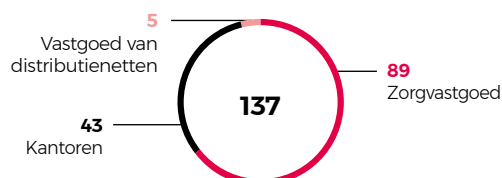
De variatie in de reële waarde van onze geconsolideerde portefeuille bedroeg 10,3 miljoen EUR in 2017 (18,7 miljoen EUR in investeringswaarde), wat overeenstemt met een stijging van 0,3 %. De variatie in de reële waarde van onze portefeuille per vastgoedsegment en per geografische zone in 2017 wordt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

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

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

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

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



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

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

HUURSITUATIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

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

BEZETTINGSGRAAD

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

Per vastgoedsegment bedraagt deze bezettingsgraad:

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

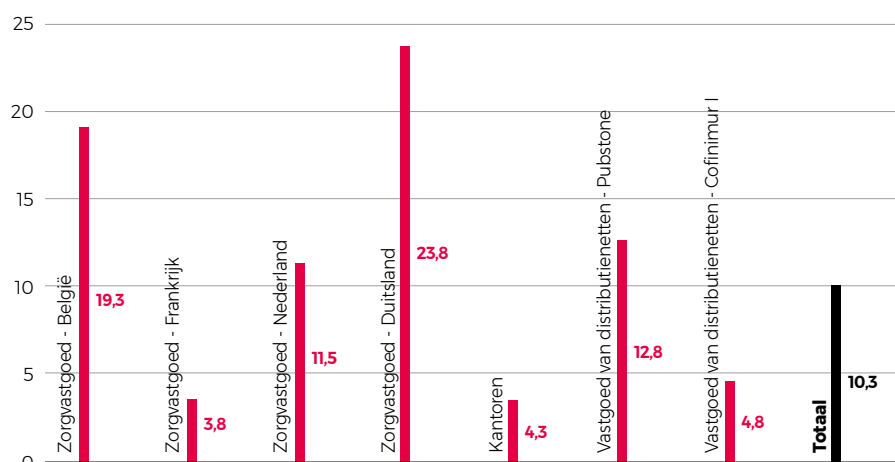
LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

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

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

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

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



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

94,6 %
Bezettingsgraad

10,3 jaar
Gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten

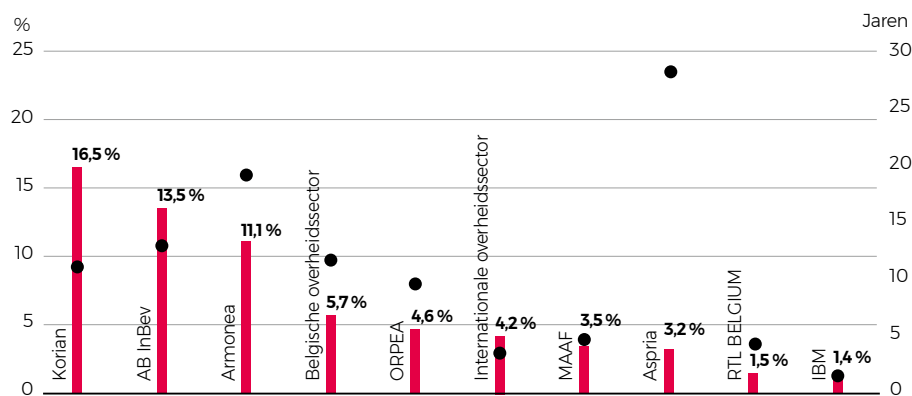
Looptijd van de huurovereenkomsten	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
Huurovereenkomsten > 9 jaar	51,4 %
Zorgvastgoed	32,5 %
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	13,5 %
Kantoren - openbare sector	4,3 %
Overige	0,6 %
Kantoren - privésector	0,5 %
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	3,8 %
Kantoren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

HUURDERS

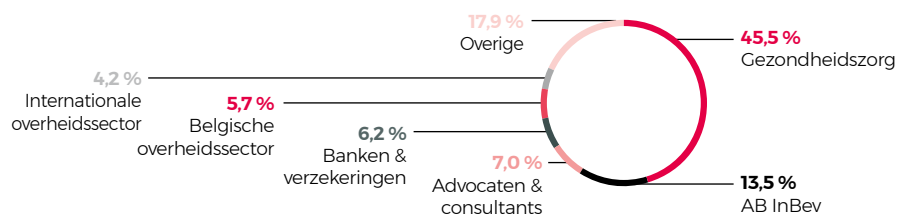
Onze geconsolideerde portefeuille telt 555 huurders uit gevarieerde activiteitensectoren. Deze diversificatie draagt bij tot ons gematigde risicoprofiel.

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

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



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



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

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



EVOLUTIE VAN DE HUURINKOMSTEN

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

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

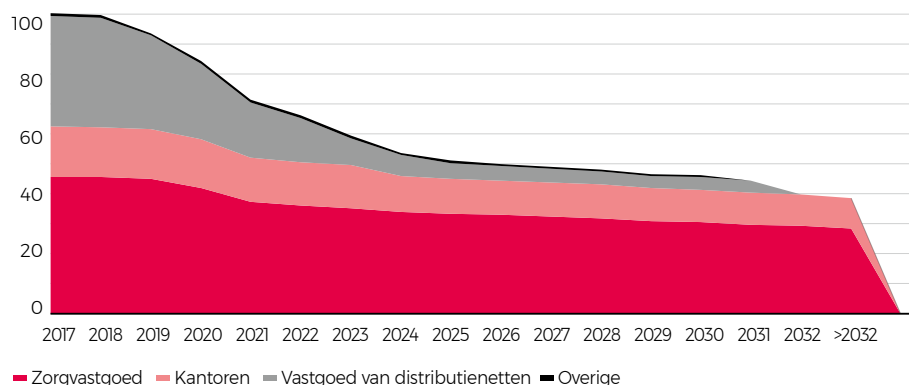
VARIATIE VAN DE BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ EEN ONGEWIJZIGDE SAMENSTELLING PER VASTGOEDSEGMENT EN PER LAND IN 2017

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

GEWAARBORGDE HUURINKOMSTEN

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

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



HUURRENDEMENT

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

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

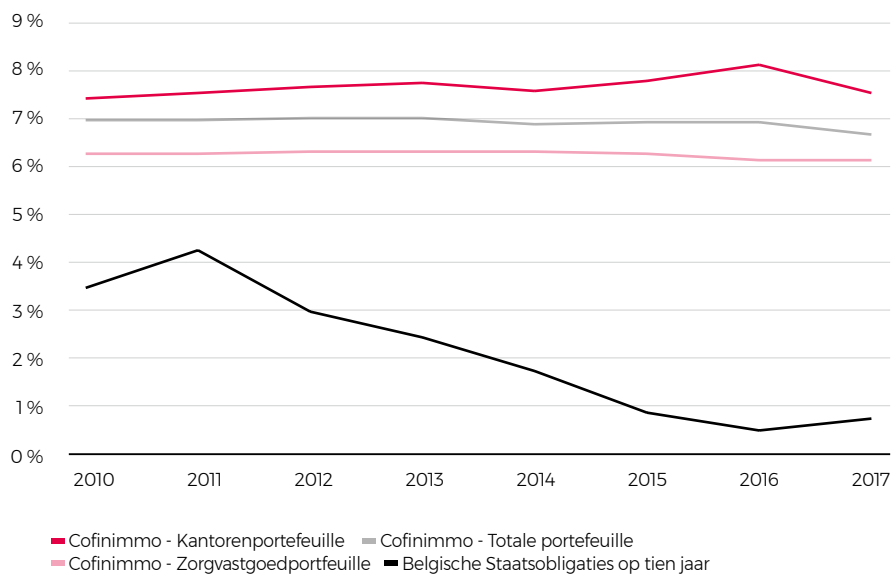
Het verschil tussen de netto- en brutohuurrendementen \blacklozen ligt bij de directe kosten: technische kosten (onderhoud, herstellingen enz.), commerciële kosten (commissies van makelaars, marketingkosten enz.) en huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen. In het zorgvastgoedsegment zijn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



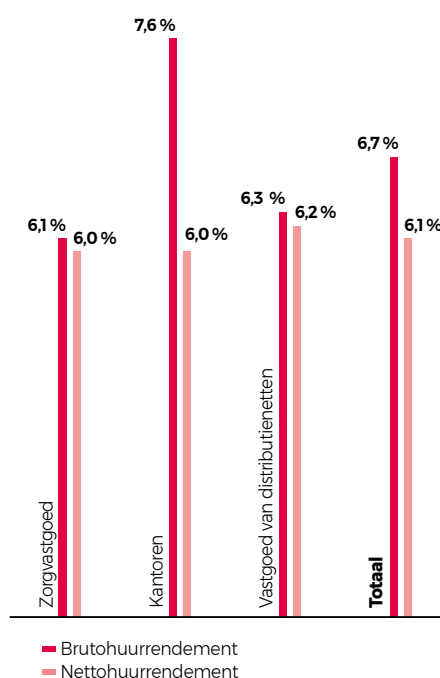
“DOOR DE HUIDIGE LAGE INTERESTVOETEN MERKEN WIJ EEN DRUK OP DE HUURRENDEMENTEN OP GEBOUWEN DIE VERHUURD ZIJN OP LANGE TERMIJN, ZOWEL IN HET ZORGVASTGOED ALS BIJ DE KANTOREN.”

STÉPHANIE LEMPEREUR,
HEAD OF CORPORATE FINANCE

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



BRUTO-/NETTORENDEMENTEN PER VASTGOEDSEGMENT OP 31.12.2017





1. Eerstelijnszorgcentrum Oosterstraat – Baarn (NL)

2. Eerstelijnszorgcentrum De Driesten – Eemnes (NL)

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

SECTORINFORMATIE

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

GEBEURTENISSEN NA 31.12.2017

UITBREIDING VAN HET HANDELSPAPIER- PROGRAMMA

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

BENOEMING VAN EEN NIEUWE CEO

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

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

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

VERTREK VAN DE CFO

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

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

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

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

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



Kantoorgebouwen Egmont I en II - Brussel Centrum (BE)

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

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

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

ANNULERING VAN TWEE VERKOOPOPTIES VAN EEN BUITENLANDSE MUNT IN EURO

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

AFSLUITING VAN EEN NIEUWE KREDIETLIJN

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

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

VOORUITZICHTEN 2018

HYPOTHESE

WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE

De reële waarde van onze vastgoedportefeuille die opgenomen is in de prognose m.b.t. de geconsolideerde balans van 31.12.2018 stemt overeen met de reële waarde van onze totale portefeuille op 31.12.2017, vermeerderd met de in 2018 geplande uitgaven voor zware renovatie.

ONDERHOUD, HERSTELLINGEN EN ZWARE RENOVATIES

Onze vooruitzichten per gebouw omvatten de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die onder de operationele kosten worden geboekt. De uitgaven voor zware renovaties die onder de vaste activa worden geboekt en door zelffinanciering of door leningen worden gedekt, zijn eveneens inbegrepen.

De uitgaven voor zware renovatie waarmee wij rekening houden in onze vooruitzichten voor 2018 bedragen 17,9 miljoen EUR voor kantoorgebouwen en 6,1 miljoen EUR voor de cafés/restaurants van de Pubstone portefeuille.

INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN

De volgende investerings- en desinvesteringprojecten zijn opgenomen in onze vooruitzichten 2018:

- investeringen in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland voor een bedrag van 43,7 miljoen EUR als resultaat van de oplevering van nieuwe eenheden of de uitbreiding van bestaande eenheden waartoe wij ons juridisch hebben verbonden;
- de verkoop van cafés/restaurants (Pubstone) en verzekeringskantoren (Cofinimur I) voor een bedrag van 5,3 miljoen EUR.

➔ De belangrijkste toekomstige werven worden in detail beschreven op bladzijden 63 en 76 van dit Verslag.

HUURPRIJZEN

Bij onze vooruitzichten van de huurprijzen houden wij voor elke huurovereenkomst rekening met het hypothetische vertrek van onze huurders, dat geval per geval wordt geanalyseerd. De lopende contracten worden geïndexeerd.

Onze vooruitzichten houden ook rekening met kosten voor wederinstandstelling, een periode van huurleegstand, huurlasten en taken op leegstaande ruimten die van toepassing zijn bij het vertrek van een huurder, evenals makelaarscommissies op het moment van de herverhuur. Onze vooruitzichten m.b.t. de verhuur zijn gebaseerd op de huidige marktsituatie en houden geen rekening met een eventuele verbetering of verslechtering ervan.

Het vastgoedresultaat omvat eveneens de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor de progressieve wederopbouw van de volle waarde van de gebouwen waarvan wij de huurinkomsten hebben overgedragen.

Een op- of neerwaartse schommeling van de bezettingsgraad met 1 % in onze kantorenportefeuille zou leiden tot een cumulatieve stijging of daling van het nettoresultaat van de kernactiviteiten met 0,03 EUR per aandeel per jaar.

INFLATIE

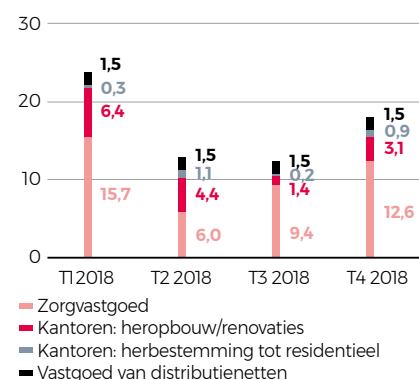
De lopende contracten worden geïndexeerd. Bij de evolutie van de huurprijzen wordt een inflatieniveau gehanteerd tussen 1,1 % en 2,2 % naargelang het land voor de huurovereenkomsten die geïndexeerd worden in 2018¹.

Onze vooruitzichten voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan schommelingen in het inflatieniveau. Een op- of neerwaartse schommeling van de voorziene inflatie met 50 basispunten zou leiden tot een cumulatieve stijging of daling van het nettoresultaat van de kernactiviteiten met 0,02 EUR per aandeel per jaar.



Kantoorgebouw Guimard 10-12
Brussel Leopoldwijk (BE)

RENOVATIE- EN INVESTERINGSPROGRAMMA VOOR 2018 (X 1 000 000 EUR)



¹ Externe gegevens.

KOSTEN

De technische kosten worden geraamd per gebouw, in functie van de geïdentificeerde noden en de leeftijd van de gebouwen. Deze kosten zouden tussen 2017 en 2018 moeten stijgen door de recente verwervingen van zorgvastgoed in Nederland en Duitsland, waar de onderhoudsverantwoordelijkheden ten laste van de eigenaar groter zijn dan in de andere landen.

De algemene kosten worden per kostencategorie geëvalueerd, in functie van de beoogde evolutie van de Groep voor het boekjaar. Hun positieve evaluatie tussen 2017 en 2018 ligt voornamelijk aan de in 2017 geboekte niet-recurrente kosten.

Bij de berekening van onze financiële kosten gaan wij uit van een hypothetische rente-evolutie zoals geanticipeerd in de curve van toekomstige rentevoeten¹ en lopende bancaire en obligatieleningen. Rekening houdend met de bestaande afdekkingsinstrumenten zou de totale schuldenlast voor 2018 lager moeten liggen dan 2,0 % (marges inbegrepen).

Wij houden in onze vooruitzichten 2018 met geen enkele hypothese van waardeschommeling van de financiële instrumenten als gevolg van de rente-evolutie rekening, zowel in de balans als in de resultatenrekeningen.

De prognose van de belastinglast houdt enerzijds rekening met de geschatte recurrente fiscale last per vennootschap en anderzijds met de anticipatie van de evolutie van de geïdentificeerde fiscale risico's.

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

De toekomstige marktwaarde van onze gebouwen kan niet worden voorspeld. Aldus zou een becijferde voorspelling van het niet-gerealiseerde resultaat op de portefeuille weinig betrouwbaar zijn. Dit resultaat is afhankelijk van de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de evolutie van de kapitalisatierentevoeten evenals de verwachte renovatiekosten van onze gebouwen.

De evolutie van ons eigen vermogen zal afhangen van het nettoresultaat van de kernactiviteiten, het resultaat op de financiële instrumenten en op de portefeuille, alsook van de dividenduitkering. Ons eigen vermogen houdt rekening met de dividenduitkering van het boekjaar 2017 en wordt voorgesteld vóór dividenduitkering van het boekjaar 2018.

¹ Externe gegevens.

NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL

Op basis van de huidige vooruitzichten en behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorzien wij een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 6,54 EUR per aandeel voor het boekjaar 2018, wat stabiel is in vergelijking met het boekjaar 2017 (6,53 EUR per aandeel).

Dankzij deze hypothese blijft onze schuld ratio op 31.12.2018 veel lager dan 50 %.

Ter herinnering, het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep omvat noch het resultaat op financiële instrumenten - aandeel Groep, noch het portefeuilleresultaat - aandeel Groep.

CAVEAT

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en resultatenrekeningen zijn voorspellingen waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de financiële en vastgoedmarkten. Zij vormen geen verbintenis voor ons en worden niet door de revisor gecertificeerd.

Niettemin heeft Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.e., vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bevestigd dat onze vooruitzichten adequaat werden opgesteld op de aangegeven basis en dat de gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten conform is met de door ons gehanteerde boekhoudkundige methodes in het kader van de voorbereiding van onze geconsolideerde rekeningen volgens de IFRS boekhoudnormen zoals geïmplementeerd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 13.07.2014.

Wij zullen ons desgevallend schikken naar de bepaling van Artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 dat de verplichting vastlegt om een financieel plan met een uitvoeringskalender uit te werken met daarin de te nemen maatregelen die moeten vermijden dat de geconsolideerde schuld ratio 65 % van de geconsolideerde activa overschrijdt. Dit plan moet aan de FSMA worden gericht (→ zie ook bladzijde 201).

DIVIDEND PER AANDEEL

Voor het boekjaar 2018 voorziet onze Raad van Bestuur een brutodividend per gewoon aandeel van 5,50 EUR voor te stellen aan onze aandeelhouders. Dat stemt overeen met een geconsolideerde 'pay-out ratio' van 84,2 %.

Het voorgestelde dividendniveau van 5,50 EUR voor het boekjaar 2018 komt overeen met een brutorendement van 5,1 % t.o.v. de gemiddelde beurskoers van het gewone aandeel voor het boekjaar 2017, en met een brutorendement van 6,2 % t.o.v. de netto-actiefwaarde van het aandeel op 31.12.2017 (in reële waarde). Deze rendementen blijven aanzienlijk hoger dan het gemiddelde rendement van de Europese vastgoedvennootschappen.

Dit voorstel zal het voorschrift van Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 naleven, in die zin dat het uitgekeerde bedrag hoger zal zijn dan het vereiste minimum van 80 % van de netto-opbrengst van Cofinimmo NV (niet-geconsolideerd) voorzien voor 2018. Overeenkomstig dit Artikel is er in bepaalde gevallen geen verplichting om uit te keren. Wij zullen in deze omstandigheden toch van de mogelijkheid gebruik maken om het te doen als het nettoresultaat en de bepalingen van Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen dit toelaten.

6,54 EUR/aandeel

Prognose m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep voor 2018

5,50 EUR/gewoon aandeel

Prognose m.b.t. het brutodividend 2018, betaalbaar in 2019

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

PROGNOSE M.B.T. DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN 2018 - ANALYTISCH SCHEMA

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	203 210	203 862
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	13 731	12 473
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 650	-1 432
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-4 655	-2 113
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-2 459	-2 847
Vastgoedresultaat	208 177	209 943
Technische kosten	-7 268	-5 396
Commerciële kosten	-1 515	-1 583
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-4 499	-5 128
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	194 895	197 836
Algemene kosten van de vennootschap	-24 736	-25 789
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	170 159	172 047
Financiële inkomsten	5 398	5 594
Netto financiële kosten	-30 872	-29 926
Andere financiële kosten	-438	-626
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	470	466
Belastingen	-452	-3 865
Netto resultaat van de kernactiviteiten	144 265	143 690
Minderheidsbelangen m.b.t. het netto resultaat van de kernactiviteiten	-4 858	-4 600
Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep	139 407	139 090
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van het boekjaar	21 308 702	21 308 702
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel - aandeel Groep	6,54	6,53

GECONSOLIDEERDE BALANS

PROGNOSE M.B.T. DE GECONSOLIDEERDE BALANS 2018

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Vaste activa	3 754 275	3 689 016
Goodwill	85 156	85 156
Vastgoedbeleggingen	3 553 956	3 506 981
Vorderingen van financiële leasing	102 963	85 148
Andere vaste activa	4 440	4 441
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	7 760	7 290
Vlottende activa	93 698	93 566
Activa bestemd voor verkoop	0	800
Vorderingen van financiële leasing	1 899	1 826
Kas en kasequivalenten	22 531	22 532
Andere vlottende activa	69 268	68 408
TOTAAL ACTIVA	3 847 973	3 782 582
Eigen vermogen	1 999 673	1 986 440
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 914 512	1 903 160
Minderheidsbelangen	85 161	83 280
Verplichtingen	1 848 300	1 796 142
Langlopende verplichtingen	1 226 493	1 222 857
Langlopende financiële schulden	1 116 526	1 112 890
Andere langlopende financiële verplichtingen	109 967	109 967
Kortlopende verplichtingen	621 807	573 285
Kortlopende financiële schulden	510 000	462 810
Andere kortlopende financiële verplichtingen	111 807	110 475
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 847 973	3 782 582

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE VOORUITZICHTEN

Deloitte.

Geachte heren

Wij brengen verslag uit over de prognose van het Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van Cofinimmo NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen de "Groep"), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2018 (de "Prognose"). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld op pagina's 50 tot 53 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van de Groep, gedateerd 22 maart 2018 (het "Jaarlijks financieel verslag 2017"). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van de prognose van de geconsolideerde resultatenrekeningen, de prognose van de geconsolideerde balans noch over de dividendverwachtingen zoals vermeld op pagina's 51, 52 en 53 van het Jaarlijks financieel verslag 2017.

Dit verslag is vereist door Bijlage I, item 13.2 van de EG Verordening nr. 809/2004 (de "Prospectus Verordening") en wordt enkel afgeleverd om aan deze vereiste te voldoen en niet voor enig ander doel.

Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap (samen de "Bestuurders") om de Prognose voor te bereiden, in overeenstemming met de Prospectus Verordening.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen, zoals vereist door de Prospectus Verordening, omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan U te melden.

Behoudens enige verantwoordelijkheid als gevolg van, en beperkt door, artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 (Wet op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot verhandeling op een gereguleerde markt) ten opzichte van enige partij, aanvaarden wij geen enkele verantwoordelijkheid noch enige schuld ten opzichte van enige derde persoon voor enig verlies geleden door deze derde persoon als gevolg van of op basis van dit verslag of onze verklaring, welke enkel is vereist en alleen wordt afgeleverd om aan de vereisten van Bijlage I punt 23.1 van de Prospectus Verordening te voldoen, en waarbij wij de toestemming geven tot opname van dit verslag in het Registratiedocument.

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld op pagina's 50 tot 53 van het Registratiedocument en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2018. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep



Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Basis voor onze verklaring

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Prognose accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Hoewel het bepalen van de hypothesen waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de Bestuurders behoort, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de Bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de Bestuurders ons onrealistisch lijkt.

De werkzaamheden werden zodanig gepland en uitgevoerd teneinde de informatie en verklaringen te verkrijgen die we noodzakelijk achtten om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Prognose naar behoren werd samengesteld op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de Prognose en de onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst en bijgevolg door onvoorziene gebeurtenissen beïnvloed kan worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals vermeld in de Prognose. Eventuele verschillen kunnen materieel zijn.

Onze werkzaamheden werden niet verricht overeenkomstig enige audit- of andere normen en praktijken algemeen aanvaard in rechtsgebieden buiten België, waaronder de Verenigde Staten van Amerika. Derhalve mag er dus niet op vertrouwd worden alsof onze werkzaamheden wel volgens deze normen en praktijken werden uitgevoerd.

Het netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep houdt geen rekening met de mogelijke financiële gevolgen van de verkoopovereenkomst voor de verkoop van de gebouwen Egmont I en Egmont II, getekend en gedateerd op 13 februari 2018.

Oordeel

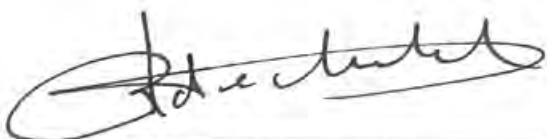
Naar onze mening, is de Prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen van de Bestuurders en is de gebruikte boekhoudkundige grondslag in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Groep.

Verklaring

Voor doeleinde van artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 zijn wij verantwoordelijk voor dit verslag als deel van het Registratiedocument en verklaren wij dat wij alle redelijke stappen hebben ondernomen teneinde te verzekeren, naar best vermogen, dat de in dit verslag opgenomen informatie overeenstemt met de feiten en geen weglatingen bevat die mogelijk een impact zouden hebben. Dit verslag is opgenomen in het Registratiedocument in overeenstemming met Bijlage I punt 1.2 van de Prospectus Verordening.

Zaventem, 22 maart 2018

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

VASTGOEDSTRATEGIE IN ACTIE

DE BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN ONZE VASTGOEDSTRATEGIE ZIJN DE DIVERSIFICATIE PER TYPE VASTGOED EN PER LAND, DE DIFFERENTIATIE, DE GRANULARITEIT VAN DE PORTEFEUILLE EN DE NABIJHEID TEN BEHOEVE VAN DE KLANT (→ ZIE HOOFDSTUK 'STRATEGIE' VAN DIT VERSLAG). CONCREET INVESTEREN WIJ IN VIER VASTGOEDSEGMENTEN: ZORGVASTGOED, KANTOREN, VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN EN DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN.

ZORGVASTGOED

Wij waren een van de eerste Europese vastgoedvennootschappen die zorgvastgoed op grote schaal verwierven en (her)ontwikkelden. Wij behoren vandaag tot de belangrijkste investeerders in zorgvastgoed op het Europese vasteland. Dit segment is momenteel onze groeipool. Ons doel is dat zorgvastgoed 50 % van onze globale portefeuille uitmaakt tegen 2019.

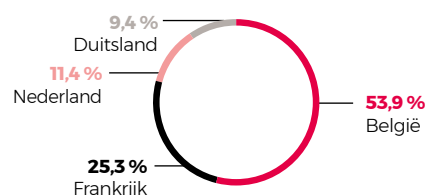
45,3 %
van de globale
portefeuille

1 589 MEUR
Reële waarde
van de portefeuille

99 %
Bezettingsgraad

6,13 %
Brutohuurrendement

OPDELING VAN DE ZORGVASTGOEDPORTEFEUILLE PER LAND OP 31.12.2017 - IN REËLE WAARDE



BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN IN 2017:

- Verwerving van vier woonzorgcentra in Duitsland
- Verwerving van vijf eerstelijnszorgcentra in Nederland
- Verwerving van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Alphen aan den Rijn (NL)
- Oplevering van de renovatiewerken van een revalidatiekliniek in Heerlen (NL)
- Oplevering van de herbestemmingswerkzaamheden van een kantoorgebouw naar een woonzorgcentrum in Brussel (BE)
- Renovatie- en uitbreidingswerken aan drie woonzorgcentra in België

KANTOREN

Wij zijn reeds meer dan 30 jaar actief in het kantoorvastgoedsegment en hebben geanticipeerd op de veranderingen in deze sector door nieuwe oplossingen aan te bieden, zoals de terbeschikkingstelling van Flex Corners® en Lounges® en door de nadruk te leggen op de energieprestatie van onze gebouwen. In de mate van het mogelijke proberen wij zelfs de wettelijke voorschriften voor te zijn. Wij voeren regelmatig arbitrages uit van kantoorgebouwen om een kwalitatieve portefeuille aan te houden.

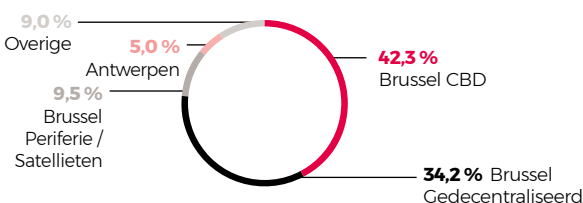
38,1 %
van de globale
portefeuille

1 335 MEUR
Reële waarde
van de portefeuille

88 %
Bezettingsgraad

7,57 %
Brutohuurrendement

OPDELING VAN DE KANTORENPORTEFEUILLE PER GEOGRAFISCHE ZONE OP 31.12.2017 - IN REËLE WAARDE



BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN IN 2017:

- Heropbouw van het gebouw Belliard 40 (Brussel CBD)
- Aanvang van de afbraak en heropbouw van het gebouw Quartz (voorheen Kunst 19H - Brussel CBD)
- Opening van een Lounge® in het gebouw The Gradient (Brussel Gedecentraliseerd)
- Opening van vier nieuwe Flex Corners®
- Actieve marketing van de leegstaande ruimten, met name in de vijf gebouwen die we in 2016 hebben verworven
- Beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State inzake de inschrijving van het gebouw Vorst 25 (Brussel Gedecentraliseerd) op een beschermingslijst

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

Wij bezitten en beheren het vastgoed van twee distributienetten dat is verworven in het kader van 'sale & leaseback'-transacties. De eerste bestaat uit een portefeuille van cafés/restaurants die verhuurd zijn aan AB InBev (Pubstoneportefeuille) en de tweede uit een portefeuille van verzekeringskantoren die verhuurd zijn aan de Groep MAAF (portefeuille Cofinimur I). Deze netwerken van activa genereren stabiele inkomsten op lange termijn.

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN

Wij hebben als privépartner meegewerkt aan verschillende Publiek-Private Samenwerkingen voor specifiek vastgoed dat op maat wordt gebouwd en onderhouden: een gevangenis, een gerechtsgebouw, een brandweerkazerne en ook studentenhuisvesting. Deze gebouwen worden op lange termijn verhuurd aan huurders uit de openbare sector, die op het einde van de overeenkomst eigenaar worden: dit zijn financiële leasingcontracten.

15,8 %
van de globale
portefeuille

555 MEUR
Reële waarde
van de portefeuille

98 %
Bezettingsgraad

6,31 %
Brutohuurrendement

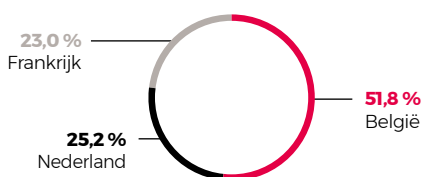
7
Aantal activa

148 500 m²
Bovengrondse oppervlakte

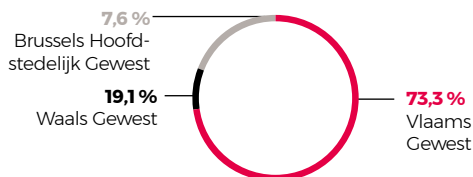
100 %
Bezettingsgraad

6,9 %
Intern rendement

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



OPDELING VAN DE PPS-PORTEFEUILLE PER GEWEST OP 31.12.2017 - IN BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE



BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN IN 2017:

- Oplevering van de restauratiewerken aan het historische gebouw Cheval Marin (Brussel CBD) dat verhuurd wordt aan AB Inbev
- Verkoop van 22 cafés/restaurants van de Pubstoneportefeuille
- Bouw van een nieuw verzekeringsagentschap in Frankrijk
- Verkoop van drie verzekeringsagentschappen van de Cofinimur I-portefeuille



ZORGVASTGOED: ONZE GROEIPOOL

MET EEN PORTEFEUILLE DIE GESPRED IS OVER VIER LANDEN EN BESTAAT UIT 145 GEBOUWEN DIE VARIËREN VAN WOONZORGCENTRA, EERSTELIJNSZORGCENTRA EN ACUTE ZORG- OF REVALIDATIECENTRA TOT SPORT- EN WELLNESSCENTRA, BEHOREN WIJ VANDAAG TOT DE BELANGRIJKSTE INVESTEERDERS IN ZORGVASTGOED OP HET EUROPESE VASTELAND. WIJ HEBBEN DE AMBITIE OM DEZE POSITIE DE KOMENDE JAREN VERDER TE VERSTERKEN.

MARKT- KENMERKEN¹

De zorgvastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een sterk groeipotentieel, een gunstige wetgevende context en langetermijnhuurovereenkomsten met de uitbaters.

STERK GROEIPOTENTIEEL

Demografische tendensen en evolutie van de levenswijzen: vergrijzing van de bevolking, toenemende behoefte aan gespecialiseerde zorginstellingen.

De vergrijzing van de bevolking is een trend die zich in de meeste Europese landen steeds sterker aftekent. In 2050 zouden personen ouder dan 80 jaar ongeveer 10 % van de totale bevolking in Europa vertegenwoordigen. Hoewel het aantal autonome senioren binnen deze categorie in stijgende lijn gaat, gaat de vergrijzing van de bevolking niettemin gepaard met een aanzienlijke toename van het aantal zorgbehoevende senioren. Deze situatie zal gelijktijdig de nood aan gespecialiseerde zorginstellingen en bijgevolg bedden doen groeien. De groei wordt in België op 45 000 bijkomende bedden geraamd tegen 2025-2030. In Duitsland en Frankrijk merken wij dezelfde trend met een geraamde groei van respectievelijk 250 000 en 30 000 bijkomende bedden. Daarbij komen de herop te bouwen verouderde gebouwen die respectievelijk meer dan 100 000 en 110 000 bedden tellen.

¹ Bronnen: Cushman & Wakefield, Degroof Petercam, Eurostat, Real Capital Analytics.



45,3 %
van de totale portefeuille



1 589
miljoen EUR
Reële waarde van de portefeuille



99 %
Bezettingsgraad



145
Aantal activa



12 846
Aantal bedden



755 000 m²
Bovengrondse oppervlakte



1. Woonzorgcentrum Henri Dunant - Brussel (BE)

2. Woonzorgcentrum Seniorenresidenz Calau - Calau (DE)

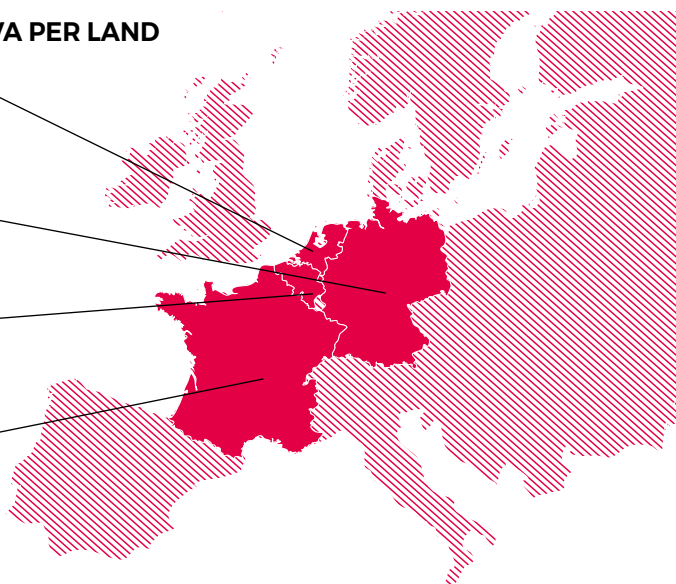
AANTAL ACTIVA PER LAND

29
Nederland

9
Duitsland

57
België

50
Frankrijk



Budgettaire beperkingen: streven naar oplossingen met een lagere maatschappelijke kostprijs

Parallel hiermee vertegenwoordigen de uitgaven in de gezondheidszorg een groeiend aandeel van het bbp: dit aandeel bedraagt tussen 10 % en 12 % in België, in Frankrijk, in Nederland en in Duitsland, afhankelijk van het land. In een context van budgettaire besparingen moeten private instellingen het in dit segment steeds vaker overnemen van de openbare sector. Er is bovendien een tendens om langdurig zorgbehoevenden en patiënten met minder complexe aandoeningen door te verwijzen naar minder technische en goedkopere instellingen. Zo zit het segment van de ZBC ♦, of middelgrote private ziekenhuizen die gespecialiseerd zijn in weinig complexe medische disciplines (dermatologie, oogheelkunde, orthopedie ...) in de lift in Nederland.

Professionalisering van de uitbaters

Er zijn drie types uitbaters in de zorgsector: de publieke uitbaters, de uitbaters van de niet-commerciële sector en de private uitbaters. De spreiding van de marktaandeelen tussen deze verschillende types marktspelers verschilt van land tot land. In het segment van de woonzorgcentra biedt België de meest evenwichtige situatie: elk type uitbater neemt er een derde van de markt voor zijn rekening. In Nederland heeft de niet-commerciële sector daarentegen een quasi-monopolie. In Duitsland en Frankrijk ligt de situatie hier ergens tussenin.

In de private sector merken we een belangrijke versnippering: heel wat marktspelers baten slechts één enkele instelling uit. In België en Frankrijk, en recenter ook in Duitsland, merken we evenwel een consolidatietrend. Het schoolvoorbeeld hiervan is de fusie in 2014 van Korian en Medica, twee Franse uitbaters, gevolgd door verwervingen in het buitenland, wat resulteerde in een groep die meer dan 72 000 bedden uitbaat, gespreid over 715 sites in vier landen. De consolidatie verzekert de uitbaters met name een betere risicospreiding, een gemakkelijkere toegang tot financieringsmiddelen, een regelmatigere relatie met de overheid en bepaalde schaalvoordelen.

GUNSTIGE WETGEVENDE CONTEXT

Aangezien de overheid tussenkomt in de financiering van de gezondheidszorg, is deze markt sterk gereguleerd. Dat is met name het geval voor de markt van de woonzorgcentra. In België en Frankrijk bijvoorbeeld is voor de opening of uitbreiding van een woonzorgcentrum een voorafgaande vergunning vereist om een bepaald aantal bedden te kunnen beheren. Die vergunning wordt afgeleverd door de overheid. Aangezien de overheid tot 50 % van de kosten voor opvang en zorg financiert, is het aantal per geografische zone afgeleverde vergunningen beperkt, rekening houdend met de behoeften in elke zone en met het beschikbare budget. Hoewel in een context van budgettaire besparingen dit het groeipotentieel van bepaalde marktactoren beperkt, vormt deze beperking ook een instapdrempel en dus een bescherming voor de uitbaters die reeds actief zijn op de markt.

LANGETERMIJNHUUR- OVEREENKOMSTEN MET DE UITBATERS

Een van de belangrijkste en voor investeerders meest aantrekkelijke kenmerken van de zorgvastgoedmarkt is de lange looptijd van de met de uitbaters afgesloten huurovereenkomsten. In Frankrijk bedraagt de initiële looptijd van huurovereenkomsten doorgaans 12 jaar, in Nederland 15 of 20 jaar, in Duitsland 25 jaar en in België 27 jaar. De huurprijzen zijn vast (d.w.z. dat ze niet afhankelijk zijn van de bezettingsgraad van de instelling) en worden geïndexeerd. De indexering gebeurt meestal jaarlijks en is gebaseerd op de index van de consumptieprijzen. In Duitsland gebeurt de indexering soms echter pas vanaf een zekere evolutie van de index en/of volgens een percentage ervan.



**“WIJ INVESTEREN IN ZORGACTIVA IN VIER LANDE
DIE ZICH IN VERSCHILLENDE
ONTWIKKELINGSSTADIA
BEVINDEN. IN BELGIË,
FRANKRIJK EN IN MINDERE
MATE IN DUITSLAND DELEN
VASTGOEDSPELERS,
VEZEKERAARS EN
BELEGGINGSFONDSEN DE MARKT.
IN NEDERLAND MERKEN WIJ
MINDER CONCURRENTIE, EN WE
KUNNEN INVESTEREN IN MEER
GEVARIEERDE INSTELLINGEN.”**

SÉBASTIEN BERDEN,
HEAD OF HEALTHCARE

ZORGVASTGOED: INVESTERINGSMARKT

Rekening houdend met de hierboven toegelichte elementen trekt zorgvastgoed een toenemend aantal investeerders aan. Tussen 2007 en 2016 werd meer dan 21 miljard EUR geïnvesteerd in zorgvastgoed in Europa (nieuwbouw of verwerving). Het gaat om een stijgende trend, met evenwel grote verschillen in prijs en rendement in functie van de bestudeerde landen.

In de Benelux heeft de grote meerderheid van de investeringen in zorgvastgoed betrekking op woonzorgcentra. In Duitsland en Frankrijk vertegenwoordigen de andere zorgactiva (revalidatiecentra, psychiatrische ziekenhuizen, ziekenhuizen ...) het gros van de investeringen.

De verdeling tussen 'sale and leaseback' operaties en klassieke investeringen is de voorbije zeven jaar geëvolueerd: in 2007 hadden de twee transactietypes een gelijk marktaandeel van de investeringen, terwijl overgrote meerderheid van de transacties in 2016 'klassieke investeringen' waren.

De stijgende interesse van investeerders in zorgvastgoed uit zich in een daling van de huurrendementen: bijvoorbeeld, tussen 2014 en 2017 zijn de gemiddelde rendementen gedaald van 5,5 % naar minder dan 5,0 % in België, van 5,8 % naar 4,7 % in Frankrijk, en van 7,0 % naar 5,8 % in Duitsland. In Nederland is de daling van de rendementen minder afgetekend met een evolutie van 7,0 % naar 6,5 % tussen 2016 en 2017.



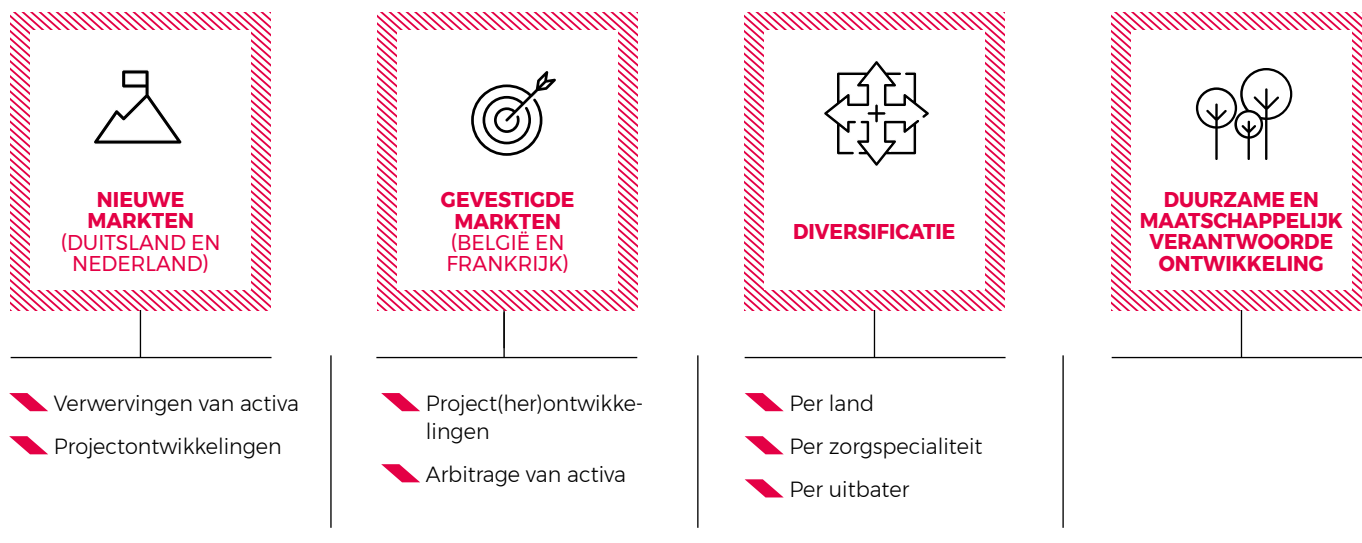
1. Woonzorgcentrum Christinenhof - Lüneburg (DE)

2. Eerstelijnszorgcentrum De Waterlinie - Uithoorn (NL)

3. Revalidatiekliniek Plataan - Heerlen (NL)

STRATEGIE IN ZORGVASTGOED

Onze prioritaire strategische doelstelling bestaat erin onze zorgvastgoedportefeuille uit te breiden aan een tempo dat verenigbaar is met de mogelijkheid om voldoende hoog rendement te behalen en om functionele gebouwen van uitstekende technische kwaliteit te verwerven of te laten bouwen. Concreet en rekening houdend met de opportuniteiten die zich op de markt aandienen, voorzien wij dat dit vastgoedsegment 50 % van onze portefeuille zal vertegenwoordigen tegen eind 2019.



De vier landen waar wij in zorgvastgoed investeren, bevinden zich in verschillende ontwikkelingsstadia.

Wat de uitbaters betreft, zagen we bijvoorbeeld op de Belgische en Franse markten de laatste jaren het ontstaan van grote uitbatersgroepen met een internationale aanwezigheid. In Nederland en Duitsland zijn de uitbaters doorgaans bescheidener in omvang en beheren zij een of enkele instellingen. Toch voltrekt er zich sinds vijf jaar ook in Duitsland een zekere concentratie.

Wat de investeringen betreft, is zorgvastgoed erg in trek in België, Frankrijk en recenter ook in Duitsland, waardoor er druk ontstaat op de initiële vastgoedrendementen. In Nederland is de concurrentie minder uitgesproken, vooral voor activa van kleine omvang, en veel uitbaters zijn stichtingen zonder winstoogmerk.

In de 'nieuwe' markten die wij betreden, zoals Duitsland en Nederland, richten wij ons op de verwerving van activa en op de ontwikkeling ervan voor rekening van uitbaters. In **rijpere markten** zoals België

en Frankrijk bestaat onze strategie erin om enerzijds activa te (her)ontwikkelen en anderzijds om voordeel te halen uit de honger van investeerders naar dit type activa om arbitrages uit te voeren. Parallel streven wij er actief naar om **onze portefeuille te diversifiëren** en zo het risicoprofiel ervan te verbeteren. Alle investeringen in zorgvastgoed worden gedaan in het kader van een **duurzame en maatschappelijk verantwoorde benadering**.

VERWERVINGEN VAN ACTIVA

Naast de gebruikelijke 'due diligence'-analyses wordt voor elk door ons bestudeerd zorgactief ook een rating gemaakt op basis van verschillende factoren:

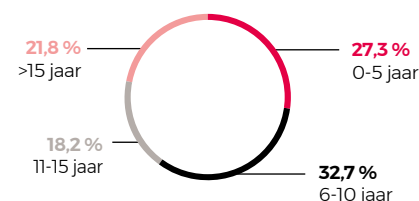
- ▶ **intrinsieke kwaliteiten:** grootte van de kamers en andere ruimtes, terras of tuin, lichtinval, functionaliteit voor de bewoners/patiënten en het zorgpersoneel enz.;
- ▶ **energieprestatie:** technische installaties, isolatie enz.;
- ▶ **uitbater-huurder:** ervaring, kwaliteitsreputatie in de zorgsector, financiële soliditeit, groeiambities enz.;
- ▶ **ligging:** toegankelijkheid met privé- en openbaar vervoer, lokale belastingdruk enz.;
- ▶ **omgeving:** aanwezigheid van handelszaken, aangenaam uitzicht, levensstandaard van de bewoners in de regio, vergelijkbaar zorgaanbod in de omgeving, toekomstige evolutie van de demografie, enz.;

PROJECT(HER)ONTWIKKELINGEN

Dankzij onze vastgoedervaring en een geïntegreerde benadering zijn wij staat de zorguitbaters te begeleiden in hun groei. Het dienstenpakket dat wij hen aanbieden, gaat van eenvoudige financiering tot grootschalige projecten, inclusief conceptontwikkeling, bouw en levering van nieuwe gebouwen. Wij beschikken dan ook over een ervaren team met daarin financiële, technische en juridische profielen die allemaal vertrouwd zijn met de recentste ontwikkelingen op het vlak van zorgvastgoed.

In tien jaar tijd hebben wij zo zorguitbaters begeleid bij meer dan 50 renovatie-, bouw- of uitbreidingsprojecten. Naast het feit dat er hechte banden worden gesmeed met de uitbaters-huurders, staat deze (her) ontwikkelingsactiviteit ook borg voor een zeker kwaliteitsniveau van de activa en voor bijkomende waardecreatie.

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



GEËNGAGEERD INVESTERINGSPROGRAMMA IN ZORGVASTGOED¹ OP 31.12.2017

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
België					
De Nootelaer Keerbergen	Senior Living Group (Korian Groep)	Renovatie en uitbreiding	+ 5	+ 500 m ²	T1 2019
Zonneweelde Rijmenam	Senior Living Group (Korian Groep)	Renovatie en uitbreiding	+ 32 bedden + 21 assistentiewoningen	+ 5 430 m ²	T1 2021
Zonnewende Aartselaar	Senior Living Group (Korian Groep)	Renovatie en uitbreiding	+ 13 assistentiewoningen	+ 3 500 m ²	T1 2018
Frankrijk					
Domaine de Vontes Esvres-sur-Indre	Inicéa	Renovatie en uitbreiding	+ 60	+ 2 214 m ²	T3 2018
Nederland					
Gorinchem	Philadelphia Zorg	Bouw van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking	36	2 365 m ²	T1 2019
Duitsland					
Bismarckpark Gelsenkirchen	Curanum (Korian Groep)	Renovatie	109 bedden	6 466 m ²	T4 2018

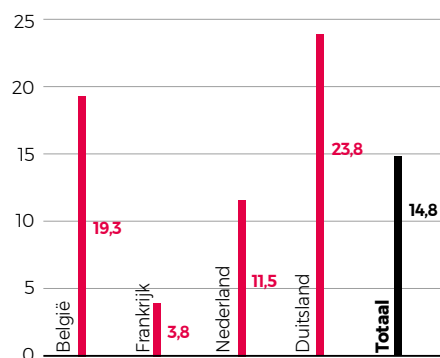
¹ Alle projecten zijn voorverhuurd en werden opgenomen in de prognose voor 2018 (→ zie hoofdstuk 'Vooruitzichten' van dit Verslag).

ARBITRAGE VAN ACTIVA

Sinds vier jaar voeren wij een selectief arbitragebeleid voor activa in meer mature markten zoals België en Frankrijk. Dit bestaat uit de verkoop van niet-strategische activa en de herinvestering van de geïnde fondsen in andere activa die beter aansluiten bij onze visie. Op die manier kunnen we voordeel halen uit de toenemende interesse van bepaalde investeerders voor dit type activa, terwijl we de samenstelling van onze portefeuille optimaliseren.

De criteria waarmee rekening wordt gehouden bij de beslissing om te verkopen, zijn de omvang, de leeftijd, de ligging en de operationele uitbating van het actief en de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

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



OPVOLGING VAN DE FINANCIËLE PRESTATIE VAN DE VERWORVEN SITES

Onze uitbaters geven ons periodieke rapporten over de financiële uitbatinggegevens voor elk van onze sites. Op basis daarvan kunnen wij het financieel houdbare karakter van de uitbating evalueren en meer in het bijzonder de dekking van de huur door de bedrijfscashflow en/of de vrije cashflow van de site. Aan de hand van een vergelijking van de door de bewoners/patiënten betaalde prijzen voor de huisvesting en de zorg kan de uitbating gesitueerd worden tegenover instellingen in de omgeving en kan het risico van de verwerving van nieuwe eenheden ingeschat worden.

DIVERSIFICATIE

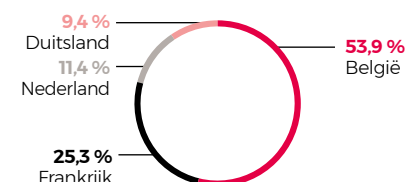
Om de risico's verbonden met onze investeringen in zorgvastgoed af te vlakken, streven wij actief naar een diversificatie van onze portefeuille.

Die diversificatie gebeurt op drie niveaus:

- ▄ **per land:** Wij bezitten momenteel zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland;
- ▄ **per uitbater-huurder:** We hebben bijna 30 zorguitbaters in ons klanten-huurdersbestand;
- ▄ **per type zorgvastgoed:** onze zorgvastgoedportefeuille bestaat uit woonzorgcentra, assistentiewoningen, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken, eerstelijnszorgcentra, zorgcentra voor senioren of personen met een beperking, acute zorgcentra en sport- en wellnesscentra.

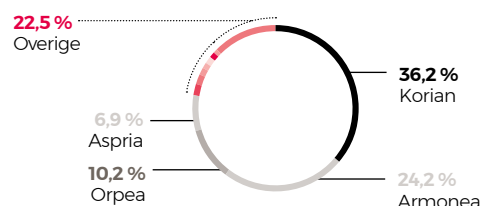
Wij vermijden zo een te grote afhankelijkheid van een bepaald financierings- of socialezekerheidssysteem.

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



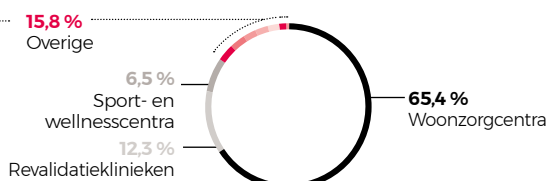
OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER UITBATER-HUURDER OP 31.12.2017 - IN CONTRACTUELE HUREN

- 2,2 % Kaiser Karl Klinik
- 1,9 % Inicéa
- 1,4 % Bergman Clinics
- 1,3 % Vivalto
- 1,2 % Le Noble Age
- 1,1 % Sevagram
- 1,0 % ECR
- 12,4 % Overige



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

- 3,6 % Psychiatrische klinieken
- 2,8 % Zorgcentra voor senioren
- 2,7 % Eerstelijnszorgcentra
- 2,4 % Assistentiewoningen
- 2,3 % Acute zorgcentra
- 1,3 % Zorgcentra voor personen met een beperking
- 0,7 % Parkings



DUURZAME ONTWIKKELING

De rol die wij kunnen spelen op het vlak van duurzame ontwikkeling in het dagelijkse beheer van ons zorgvastgoed is relatief beperkt. De meeste van deze activa worden nagenoeg autonoom beheerd door de uitbaters-huurders, die zelf beslissen welke instandhoudings- en onderhoudswerken moeten worden uitgevoerd. Toch trachten wij de gegevens met betrekking tot het energieverbruik van onze gebouwen te integreren in ons analytische boekhoudstelsel om zo ook de uitbaters hiervoor te sensibiliseren.

Omgekeerd kunnen onze beslissingen en initiatieven in het beheer van project(her) ontwikkelingen in zorgvastgoed een belangrijke impact hebben op het vlak van duurzame ontwikkeling. In de eerste plaats omdat wij ons inspannen om zo goed mogelijk in te spelen op de veranderende noden op het vlak van opvang en zorg van kwetsbare of zorgbehoevende personen door innovatieve en comfortabele gebouwen op maat te ontwikkelen. Verder omdat wij letten op de toevoeging in het stedelijke landschap en daarbij bijzondere aandacht besteden aan de esthetiek en de functionele diversiteit van de wijken. Tot slot omdat wij het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen aanmoedigen om de ecologische voetafdruk van de gebouwen die wij ontwikkelen te beperken. Op die manier willen wij onze maatschappelijke en ecologische verantwoordelijkheid ten volle opnemen.



Woonzorgcentrum Vivalys
(voorheen Woluwe 106-108) - Brussel (BE)

2017 VERWEZENLIJ- KINGEN IN DUITSLAND



31,2
miljoen EUR
Investerings in 2017



Tussen
5,7 %
en
6,2 %

Initiële
brutohuurrendementen

1. WOONZORGCENTRUM CHRISTINENHOF

Lüneburg

Verwerving van het woonzorgcentrum
Christinenhof



Bouw-/renovatiejaar:	2001
Bovengrondse oppervlakte:	6 100 m ²
Aantal bedden:	140
Uitbater-huurder:	Casa Reha (Korian Groep)
Looptijd en soort overeenkomst:	17 jaar - Dach und Fach ↓
Verwervingsprijs:	12,6 miljoen EUR

2. WOONZORGCENTRUM VILLA SONNENMOND

Neustadt

Verwerving van het woonzorgcentrum
Villa Sonnenmond



Jaar van de bouw/renovatie (uitbreiding):	1999 (2012)
Bovengrondse oppervlakte:	2 940 m ²
Aantal bedden:	71
Uitbater-huurder:	Convivo
Looptijd en soort overeenkomst:	25 jaar - Dach und Fach
Verwervingsprijs:	6,1 miljoen EUR

3. WOONZORGCENTRUM BISMARCKPARK

Gelsenkirchen

Verwerving van het woonzorgcentrum
Bismarckpark, gedeeltelijk te renoveren



Bouwjaar (renovatie):	1998 (2018)
Bovengrondse oppervlakte na de werken:	6 466 m ²
Totaal aantal bedden na de werken:	109
Uitbater-huurder:	Curanum (Korian Groep)
Looptijd en soort overeenkomst:	17 jaar - Dach und Fach
Verwervingsprijs (budget van de werken):	11,4 miljoen EUR (1,0 miljoen EUR)

4. WOONZORGCENTRUM RIESA

Riesa

Akkoord voor de verwerving van het
woonzorgcentrum Riesa, in opbouw

Timing van de werken:	T1 2017 - T2 2018
Bovengrondse oppervlakte:	6 450 m ²
Aantal bedden:	138
Uitbater-huurder:	Azurit
Looptijd en soort overeenkomst:	25 jaar - Dach und Fach
Verwervingsprijs:	15,1 miljoen EUR

2017 VERWEZENLIJ- KINGEN IN NEDERLAND



36,6
miljoen EUR
Investerings in 2017

10,5
miljoen EUR
Desinvesterings in 2017



Tussen
6,4 %
en
8,1 %
Initiële
brutohuurrendementen

1. ZORGCENTRUM VOOR PERSONEN MET EEN VERSTANDELIJKE BEPERKING

Alpen aan den Rijn

Verwerving van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking



Bouw-/renovatiejaar:	2017
Bovengrondse oppervlakte:	3 967 m ²
Aantal plaatsen:	45
Uitbater-huurder:	Gemiva
Looptijd en soort overeenkomst:	20 jaar - dubbel netto
Verwervingsprijs:	9,3 miljoen EUR

2. ZORGCENTRUM VOOR PERSONEN MET DEMENTIE

Bavel

Oplevering van de bouwwerken van een zorgcentrum voor personen met dementie



Timing van de werken:	T3 2016 - T1 2017
Bovengrondse oppervlakte:	2 142 m ²
Aantal bedden:	22
Uitbater-huurder:	Martha Flora
Looptijd en soort overeenkomst:	20 jaar - dubbel netto
Budget van de werken:	4,3 miljoen EUR

3. ZORGCENTRUM VOOR SENIOREN DE TWEESPRONG

Oosterhout

Verkoop van het zorgcentrum voor senioren De Tweesprong, met het oog op de herontwikkeling naar wooneenheden



Bouw-/renovatiejaar:	2014
Bovengrondse oppervlakte:	6 061 m ²
Aantal bedden:	55
Verkoopprijs:	10,5 miljoen EUR

4. EERSTELIJNSZORG- CENTRA

Baarn, Eemnes, Oisterwijk (2) en Tiel
Verwerving van vijf eerstelijnszorgcentra



Totale bovengrondse oppervlakte:	9 768 m ²
Huurders:	verscheidene (para)medische beroepen
Gemiddelde bezettingsgraad op 31.12.2017:	99,1 %
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten op 31.12.2017 en het soort:	5,4 jaar - dubbel netto
Verwervingsprijs:	20,1 miljoen EUR

5. REVALIDATIEKLINIEK PLATAAN

Heerlen

Oplevering van de renovatiewerken van de revalidatiekliniek Plataan



Timing van de werken:	T1 2016 - T3 2017
Bovengrondse oppervlakte na de werken:	14 700 m ²
Aantal bedden na de werken:	127
Uitbater-huurder:	Sevagram
Looptijd en soort overeenkomst:	15 jaar - triple netto
Budget van de werken:	11,1 miljoen EUR

6. ZORGCENTRUM VOOR PERSONEN MET EEN VERSTANDELIJKE BEPERKING

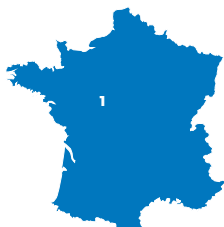
Gorinchem

Verwerving van een terrein voor de bouw van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking



Timing van de werken:	T1 2018 - T1 2019
Bovengrondse oppervlakte:	2 365 m ²
Aantal bedden:	36
Uitbater-huurder:	Philadelphia Zorg
Looptijd en soort overeenkomst:	15 jaar - dubbel netto
Verwervingsprijs (budget van de werken):	0,4 miljoen EUR (3,9 miljoen EUR)

2017 VERWEZENLIJ-KINGEN IN FRANKRIJK



2,9
miljoen EUR
Investerings in 2017

1. NAZORG- EN REVALIDATIEKLINIEK (SSR) DOMAINE DE VONTES

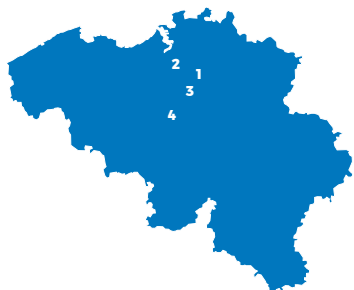
Esvres-sur-Indre

Oplevering van de renovatie- en uitbreidingswerken van de nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) Domaine de Vontes



Timing van de werken:	T4 2016 - T3 2018
Bovengrondse oppervlakte na de werken:	8 566 m ²
Aantal bedden na de werken:	165
Uitbater-huurder:	Inicéa
Looptijd en soort overeenkomst:	12 jaar - dubbel netto
Budget van de werken:	8,5 miljoen EUR

2017 VERWEZENLIJ- KINGEN IN BELGIË



17,7
miljoen EUR
Investerings in 2017



Tussen
5,9 %
en
6,5 %

Initiële
brutohuurrendementen

1. WOONZORGCENTRUM DE NOOTELAER

Keerbergen

Renovatie- en uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum De Nootelaer



Timing van de werken:	T3 2016 – T1 2019
Bovengrondse oppervlakte na de werken:	2 028 m ²
Aantal bedden na de werken:	43
Uitbater-huurder:	Senior Living Group (Korian Groep)
Looptijd en soort overeenkomst:	27 jaar – triple netto
Budget van de werken:	2,5 miljoen EUR

2. WOONZORGCENTRUM ZONNEWENDE

Aartselaar

Renovatie- en uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum Zonnewende



Timing van de werken:	T1 2017 – T1 2018
Bovengrondse oppervlakte na de werken:	13 189 m ²
Aantal bedden na de werken:	168 + 22 assistentiewoningen
Uitbater-huurder:	Senior Living Group (Korian Groep)
Looptijd en soort overeenkomst:	20 jaar – triple netto
Budget van de werken:	6,3 miljoen EUR

3. WOONZORGCENTRUM ZONNEWEELEDE

Rijmenam

Renovatie- en uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum Zonneweelde



Timing van de werken:	T3 2017 – T1 2021
Bovengrondse oppervlakte na de werken:	15 071 m ²
Aantal bedden na de werken:	160 + 35 assistentiewoningen
Uitbater-huurder:	Senior Living Group (Korian Groep)
Looptijd en soort overeenkomst:	27 jaar – triple netto
Budget van de werken:	14,5 miljoen EUR

4. WOONZORGCENTRUM VIVALYS

(Voorheen Woluwe 106-108)
Brussel

Oplevering van de herbestemmingswerken van een kantoorgebouw tot woonzorgcentrum



Timing van de werken:	T3 2016 – T4 2017
Bovengrondse oppervlakte:	8 033 m ²
Aantal bedden:	151
Uitbater-huurder:	Vivalto
Looptijd en soort overeenkomst:	27 jaar – triple netto
Budget van de werken:	12,4 miljoen EUR

A red office chair is the central focus, positioned in a modern office environment. The chair has a vibrant red fabric seat and backrest, with a silver metal frame and casters. The background shows a glass wall with a pattern of small, light-colored circles. The overall aesthetic is clean and professional. The text is overlaid on the left side of the image.

KANTOREN: DYNAMISCH BEHEER VAN DE WERKRUIMTEN

WIJ ZIJN REEDS MEER DAN 30 JAAR EEN VOORAANSTAANDE SPELER OP DE BRUSSELSE KANTORENMARKT. DIE JARENLANGE ERVARING WENDEN WIJ TEN VOLLE AAN IN HET PROACTIEVE EN DYNAMISCHE BEHEER VAN ONZE PORTEFEUILLE VAN 85 KANTOORGEBOUWEN: VERHUURMANAGEMENT, AANPASSINGEN DIE AANSLUITEN BIJ DE 'NIEUWE WERKMETHODEN', RENOVATIE- EN HERBESTEMMINGSPROGRAMMA EN ARBITRAGES VAN ACTIVA. DAARBIJ TRACHTEN WIJ STEEDS TE ANTICIPEREN MET HET OOG OP DE LANGE TERMIJN.

MARKT- KENMERKEN¹

SUBSEGMENTEN VAN DE BRUSSELSE KANTORENMARKT

De Brusselse kantorenmarkt bestaat uit diverse subsegmenten. De eerste vier worden vaak gegroepeerd onder de noemer 'Central Business District' ('CBD').

- Brussel Centrum: historisch hart van de stad**
Gebruikers: Belgische overheidsdiensten en grote of middelgrote Belgische ondernemingen.
- Leopoldwijk: Europese stadswijk**
Gebruikers: Europese instellingen en delegaties of verenigingen die met hen samenwerken.
- Brussel Noord: zakenwijk**
Gebruikers: Belgische en gewestelijke overheidsdiensten, semi-overheidsondernemingen en grote ondernemingen.
- Louizawijk: prestigewijk, gemengde zone (residentieel en kantoren)**
Gebruikers: advocatenkantoren, ambassades en middelgrote ondernemingen.
- Brussel Gedecentraliseerd: rest van het grondgebied van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voornamelijk residentieel**
Gebruikers: grote of middelgrote ondernemingen.
- Brussel Periferie & Satellieten: gebied in de onmiddellijke omgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Ring en de nationale luchthaven**
Gebruikers: ondernemingen van verschillende omvang.



38 %
van de totale portefeuille



1 335
miljoen EUR
Reële waarde van de portefeuille



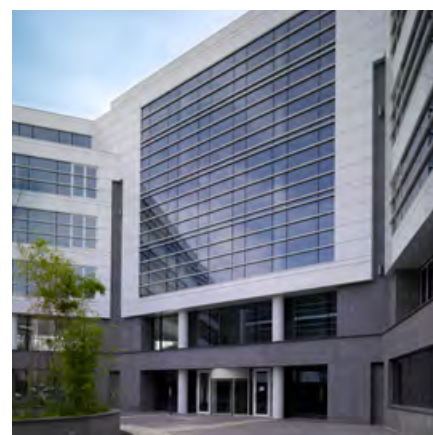
88 %
Bezettingsgraad



85
Aantal activa



665 700 m²
Bovengrondse oppervlakte



1. Kantoorgebouw Wet 34 - Brussel Leopoldwijk (BE)

2. Kantoorgebouw Omega Court - Brussel Gedecentraliseerd (BE)

AANTAL ACTIVA PER GEOGRAFISCHE ZONE

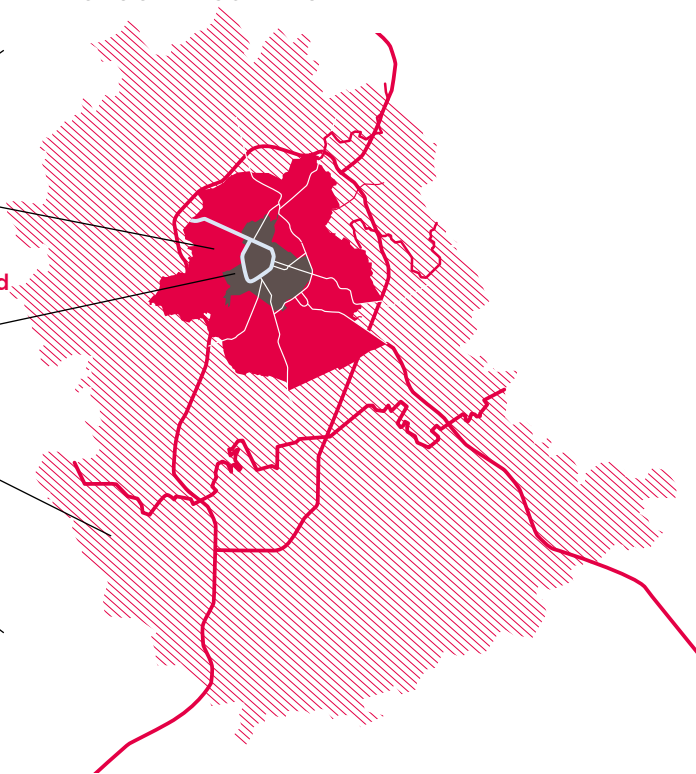
9
Antwerpen

33
Brussel
Gedecentraliseerd

19
Brussel CBD

21
Brussel
Periferie &
Satellieten

3
Overige



¹ Bronnen: CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle.

DE KANTOORHUURMARKT IN BRUSSEL

VRAAG

De huurvraag op de Brusselse kantorenmarkt bereikte 397 000 m² in 2017. Hoewel dit cijfer lager ligt dan vorig jaar (454 000 m²), ligt het dicht bij de gemiddelde prestatie van het voorbije decennium (400 000 m²).

Transacties met de (Belgische en Europese) overheden vertegenwoordigden op zich al 40 % van de 'take-up' ♦. De belangrijkste verhuringen in 2017 zijn o.a. de MIVB in het gebouw Belgolaise (12 000 m²), de Permanente Vertegenwoordiging van Roemenië bij de Europese Unie in het gebouw Da Vinci (7 635 m²) in de Leopoldwijk, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het gebouw Poincaré (8 000 m²) in Brussel Gedecentraliseerd en de voorverhuur van CEFIC in het gebouw Belliard 40, in aanbouw, (7 000 m²) van Cofinimmo in de Leopoldwijk.

AANBOD

In 2017 werd slechts 18 000 m² speculatieve nieuwbouwprojecten opgeleverd op de Brusselse markt. Momenteel is 470 000 m² kantoorruimte in aanbouw, waarvan 160 000 m² op speculatieve basis.

De voornaamste projectontwikkelingen zijn het Manhattan Center en het Gare Maritime in de Noordwijk, het Spectrum in de Leopoldwijk en de PassPort in Brussel Periferie. Cofinimmo zal 18 700 m² kantoorruimte aanbieden (waarvan 60 % reeds voorverhuurd is in 2017) in het gebouw Belliard 40 (Leopoldwijk) eind februari 2018 en zal ook de Quartz (voorheen Kunst 19H) herontwikkelen. Dit kantoorgebouw zal 8 600 m² tellen en ligt in de Leopoldwijk. De oplevering is voorzien tegen eind 2019.

LEEGSTAND

Eind 2017 bedroeg de gemiddelde leegstand op de Brusselse kantorenmarkt 8,7 %. Deze lichte daling ten opzichte van het jaar ervoor (9,2 %) is enerzijds te wijten aan de kleine hoeveelheid nieuwe speculatieve gebouwen die op de markt worden gebracht. Anderzijds worden steeds meer kantoorgebouwen herbestemd tot andere doeleinden in de gedecentraliseerde en Louizawijk. De leegstand verlaagt tevens door de exponentiële stijging van flexibele en coworkingruimten.

De Brusselse kantorenmarkt wordt nog steeds gekenmerkt door een diversificatiedynamiek. De leegstand in de Louiza- en Noordwijk bedroeg in 2016 respectievelijk 12 % en 8 %, maar is aan het verbeteren en komt stilaan in de buurt van de cijfers voor de wijken Centraal en Leopold (respectievelijk 6,2 % en 5,4 %). De leegstand in de luchthavenzone en Brussel Periferie blijft onveranderd (15 % à 20 %).

INVESTERINGEN IN DE BRUSSELSE KANTORENMARKT

In 2017 werd 1,4 miljard EUR geïnvesteerd in de Brusselse kantorenmarkt, wat vergelijkbaar is met de voorgaande jaren. De belangrijkste investeringen betroffen de gebouwen Zuiderpoort, Engie Towers, Brederode, Meeüs 8, de Corporate Village en Nerviers 85.

Investeerders uit de hele wereld werden aangetrokken door de veiliggestelde cash flows op lange termijn en de lagere prijzen van de Brusselse markt, vergeleken met Londen, Parijs of Frankfurt. Hoewel de Belgische investeerders nog goed waren voor 36 % van het totaal geïnvesteerde volume, werd de markt in 2017 gedomineerd door de buitenlandse investeerders, voornamelijk Aziaten (32 %), Amerikanen en Australiërs.

De 'prime'-rendementen voor Brusselse kantoren bleven dalen: eind 2017 bedroegen ze 4,40 % in Brussel CBD en 3,65 % voor de activa verhuurd op lange termijn.

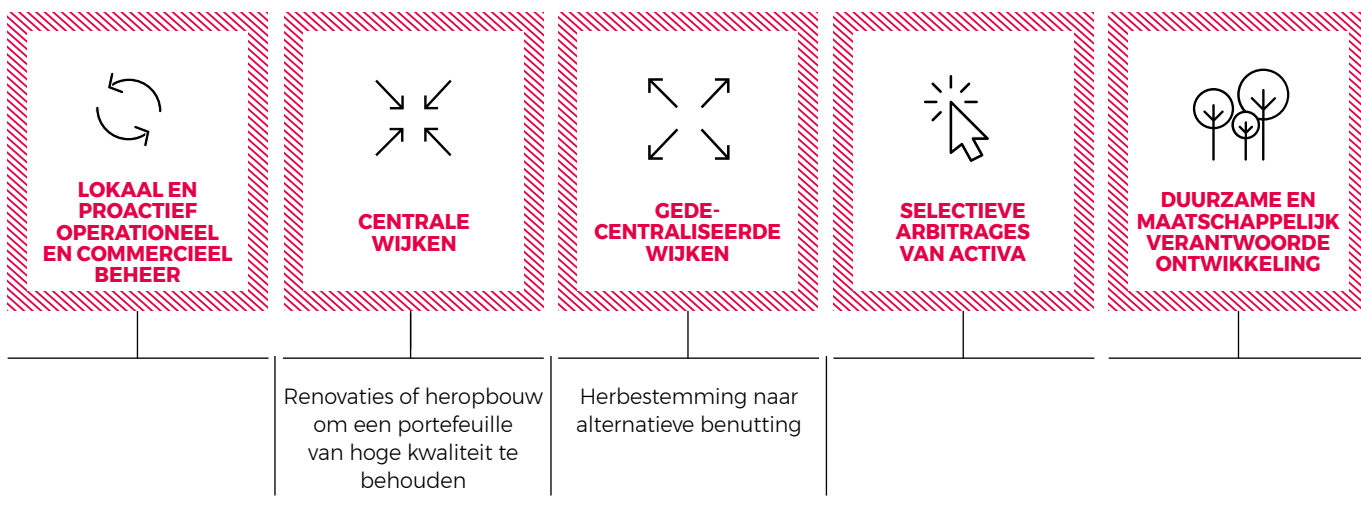


"HET LEEGSTANDSNIVEAU IN GEBOUWEN VAN HET TYPE A IS BIJZONDER LAAG. DAAROM HEBBEN WIJ TWEE SPECULATIEVE AFBRAAK/HEROPBOUWPROJECTEN GELANCEERD IN DE BRUSSELSE LEOPOLDWIJK: BELLIARD 40 EN QUARTZ (VOORHEEN KUNST 19H). IN HET GEVAL VAN BELLIARD 40, HET MEEST VERGEVORDERDE PROJECT VAN DE TWEE, IS 60 % VAN DE KANTOOROPPERVLAKTE VERHUURD VÓÓR DE OPLEVERING VAN DE WERKEN."

DIRK HUYSMANS, HEAD OF OFFICES

STRATEGIE IN KANTOREN

Onze strategische doelstelling in het kantorensegment is de tegemoetkoming aan de noden van onze gebruikers via een proactief verhuurmanagement dat rekening houdt met 'nieuwe werkmethoden', een anticiperend renovatie- en herbestemmingsprogramma en een doordacht arbitragebeleid. Concreet wenst de Groep de samenstelling van haar portefeuille te optimaliseren op het vlak van leeftijd, omvang en ligging van de activa.



Wij streven naar duurzame relaties met onze huurders. Het beheer van de kantoorgebouwen verloopt dan ook **vollig intern**. Het is in de eerste plaats ons commerciële team dat instaat voor het verhuurmanagement van de portefeuille. Dit staat in het teken van innovatieve oplossingen die optimaal aansluiten bij de hedendaagse noden van de huurders, waaronder Flex Corners® en Lounges®.

De Brusselse kantorenmarkt evolueert met twee snelheden. De **centrale wijken** zijn erg gegeerd, zowel bij huurders als bij investeerders. Op 31.12.2017 bedraagt de huurleegstand 6,1 % in het CBD en de rendementen bedragen 4,4 % voor gebouwen die verhuurd worden in het kader van 3/6/9-overeenkomsten. In de **gedecentraliseerde wijken** daarentegen schommelt de huurleegstand tussen 10 % en 20 % naargelang de zones en is de vraag van investeerders beperkter. In deze context passen wij onze strategie aan naargelang de wijken.

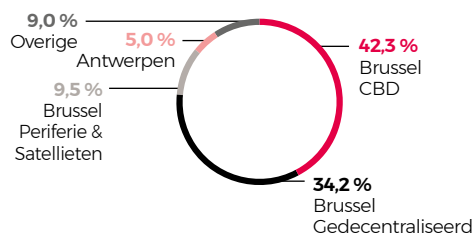
■ Bij de centrale wijken zijn renovaties en heropbouwprojecten erop gericht om de samenstelling van onze portefeuille te optimaliseren en om te beantwoorden aan de grote huurvraag.

■ In de gedecentraliseerde zones opteren wij voor innovatieve oplossingen om huurders aan te trekken en wanneer een kantoorgebouw vrijkomt aan het einde van de technische levensduur, overwegen wij een herbestemming naar een alternatieve benutting.

Wij voeren tevens een **selectief arbitragebeleid** van activa om voordeel te halen uit de vraag van investeerders naar bepaalde soorten activa en/of om de samenstelling van onze portefeuille te optimaliseren.

Als vooraanstaande speler op de Brusselse kantorenmarkt willen wij tot slot een voorbeeldfunctie vervullen door onze kantorenportefeuille op een **duurzame en maatschappelijk verantwoorde** manier te beheren.

OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER GEOGRAFISCHE ZONE OP 31.12.2017 - IN REËLE WAARDE (IN %)



**Kantoorgebouw Kunst 46 -
Brussel Leopoldwijk (BE)**



1. Kantoorgebouw Wet 34 - Brussel Leopoldwijk (BE)
2. Kantoorgebouw Montoyer 10 - Brussel Leopoldwijk (BE)
3. Kantoorgebouw Wetenschap 41 - Brussel Leopoldwijk (BE)

Wij hebben medio 2016 vijf kantoorgebouwen van middelgrote omvang verworven, waarvan de meerderheid in de Brusselse Leopoldwijk ligt: Kunst 46, Wet 34, Montoyer 10, Wetenschap 41 en Vorst 280. Hun commercialisatie was zeer bemoedigend. Dankzij actieve marketing en gepaste ingrepen, is hun gemiddelde leegstand gedaald van 15 % tot 8 % in 18 maanden tijd.

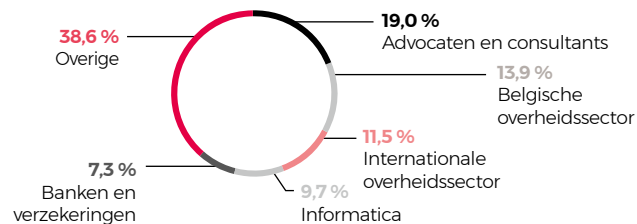


DICHT BIJ DE KLANT

Met het oog op de tevredenheid en de trouw van onze huurders, stellen wij alles in het werk om hechte en duurzame relaties uit te bouwen. Het beheer van de gebouwen gebeurt dan ook volledig intern, m.a.w. door onze medewerkers. Dankzij de omvang van onze kantorenportefeuille van meer dan een miljard EUR kunnen wij over een volledig beheerplatform beschikken, zowel wat menselijke als technische middelen betreft, en kunnen wij er de kostprijs van dragen.

Onze technische teams, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten, superviseren alle werkzaamheden voor inrichting, onderhoud en renovatie. Onze Service Desk, die 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar is, staat in voor de afhandeling van aanvragen voor depannages en herstellingen. Onze commerciële teams onderhouden geregeld contact met onze klanten om optimaal en zo flexibel mogelijk te beantwoorden aan hun behoeften. Onze administratieve en boekhoudteams staan in voor de facturatie van de huurprijzen en de verrekening van kosten en taksen. Ons juridisch departement stelt de huurovereenkomsten op en volgt de eventuele geschillen op.

OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEITENSECTOR VAN DE HUURDER OP 31.12.2017 - IN CONTRACTUELE HUURPRIJZEN (IN %)



PROACTIEF VERHUUR-MANAGEMENT

Het huurleegstandrisico waarmee wij elk jaar worden geconfronteerd, bedraagt gemiddeld 10 % tot 15 % van onze kantorenportefeuille. De marketingstrategie is gericht op nabijheid ten behoeve van de klant en draagt bij tot een hoge bezettingsgraad en een gunstige evolutie van de operationele marge \blacklozenot . Deze marketingstrategie wordt aangevuld door innovatieve oplossingen waarmee optimaal ingespeeld wordt op de noden van huurders op het vlak van flexibiliteit, mobiliteit en diversiteit van de leefruimten op het werk. Een voorbeeld daarvan is de ontwikkeling van de concepten Flex Corners[®] en Lounges[®].

FLEX CORNER[®] BY COFINIMMO

Dit is een innovatief concept waarbij klanten die op zoek zijn naar kleine kantoorruimtes een private ruimte kunnen huren in een kantorencomplex uitgerust met gemeenschappelijke infrastructuren (kitchenette, lounge en vergaderzalen). De ruimte wordt aangeboden voor een maandelijks bedrag waarbij de huur, taksen en kosten inbegrepen zijn, zowel voor de private ruimte als voor de gedeelde ruimten. De overeenkomsten worden gesloten voor een duur die overeenstemt met de noden van de klant. Daarnaast wordt ook een 'Custom your lease'-formule aangeboden, waarbij de huurder de mogelijkheid heeft zelf de duur van zijn huurovereenkomst te bepalen volgens aangepaste contractuele voorwaarden.

Het concept werd gelanceerd in 2016 is momenteel uitgewerkt in acht gebouwen van onze portefeuille waar een deel van de oppervlakte leegstond. Eind 2017 bedraagt de bezettingsgraad van onze Flex Corners meer dan 60 %.

¹ Bron: Cushman & Wakefield.

² Tot de eerst mogelijke opzegoptie.

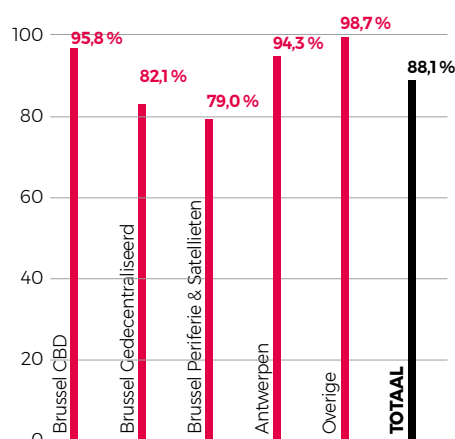
THE LOUNGE[®] BY COFINIMMO

In 2017 hebben wij een tweede 'Lounge[®] by Cofinimmo' geïnstalleerd in het gebouw The Gradient te Brussel (Sint-Pieters-Woluwe). Ter herinnering: de eerste 'Lounge[®]' werd in 2016 ingehuldigd in de Park Lane te Diegem.

Wij stellen er onze huurders en hun bezoekers moderne, inspirerende en comfortabele gedeelde ruimten ter beschikking, voorzien van eetruimten, vergaderruimten, networking- en ontspanningshoeken. Alle ruimten worden ter plaatse beheerd door onze 'Community Manager'. Dit concept biedt een antwoord op de toenemende vraag naar diversiteit van de leefruimten op het werk.

De bezettingsgraad van onze kantorenportefeuille bedraagt 88,1 % op 31.12.2017, in vergelijking met 90,9 % op de Brusselse kantorenmarkt¹.

BEZETTINGSGRAAD PER GEOGRAFISCHE ZONE OP 31.12.2017



In de loop van 2017 werden heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten ondertekend voor in totaal meer dan 67 600 m² kantoren. De belangrijkste transacties betreffen de gebouwen Belliard 40 en Noordkustlaan 16. De gewogen gemiddelde resterende huurlooptijd² van de kantorenportefeuille van Cofinimmo bedraagt 4,3 jaar op 31.12.2017.

72 % van het leegstandrisico werd gevrijwaard. Meer bepaald op de 99 280 m² die mogelijk kon leegstaan in 2017, werd:

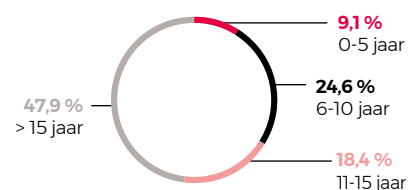
- \blacklozenot 40 % noch opgezegd noch heronderhandeld;
- \blacklozenot 19 % niet opgezegd, maar wel heronderhandeld;
- \blacklozenot 13 % opgezegd en opnieuw verhuurd.

De gemiddelde herziening van de huurinkomsten in 2017 in het kader van heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten bedraagt -9 %.

PROJECTHERONTWIKKELINGEN

Onze interne technische teams, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten superviseren alle projectherontwikkelingen: renovaties, heropbouw en herbestemmingen. Deze projecten kaderen in een programma op lange termijn, gericht op de optimalisering van de samenstelling van onze portefeuille, meerwaardecreatie en in een bredere optiek, de verantwoorde transformatie van het stedelijk landschap.

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



Kantoorgebouw Belliard 40 - Brussel Leopoldwijk (BE)

Het gebouw Belliard 40 is in heropbouw.

Het project is ambitieus: luchtige groenzones inplanten in de drukke stadsader genaamd Belliardstraat door de creatie van een piazza voor het gebouw en de bouw van een transparant vijf verdiepingen hoog atrium dat zicht geeft op de tuin achteraan het gebouw. Het zal voorzien zijn van hoogtechnologische installaties en 100 % passief zijn. De werken worden in maart 2018 opgeleverd. De marketing is reeds een succes: bijna 60 % van de kantooroppervlakte is voorverhuurd.

GEËNGAGEERD INVESTERINGSPROGRAMMA IN KANTOREN OP 31.12.2017

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Belliard 40	Afbraak en heropbouw van kantoren	20 320 m ²	T1 2018
Bourget 40	Renovatie	14 250 m ²	T3 2020
Quartz (voorheen Kunst 19H)	Afbraak en heropbouw van kantoren	9 052 m ²	T4 2019
Serenitas	Volledige renovatie gebouw B en gedeeltelijke renovatie gebouw C	14 905 m ²	T2 2020
Vorst 23	Herbestemming tot residentieel gebouw	22 800 m ²	T1 2022
Tenreuken	Bouw van appartementen	Te bepalen	T2 2021
The Gradient	Renovatie verdieping +6 en gespecialiseerde technische lokalen	1 546 m ²	T2 2018



SELECTIEVE ARBITRAGES VAN ACTIVA

Wij voeren een selectief arbitragebeleid van kantoorgebouwen, terwijl we daarbij de omvang van onze portefeuille boven een miljard EUR behouden, een niveau dat vereist is voor een volledig beheerplatform. De bedoeling daarbij is hetzij voordeel halen uit de vraag van investeerders naar bepaalde soorten activa (momenteel voornamelijk activa in de centrale wijken en verhuurd op lange termijn), hetzij de samenstelling van onze portefeuille optimaliseren op het vlak van leeftijd, omvang, ligging en huursituatie van de gebouwen. De opgehaalde fondsen worden geherinvesteerd in activa waarmee wij meerwaarde denken te creëren via een betere bezettingsgraad, doordachte aanpassingen en op langere termijn zware renovaties waarna ze opnieuw te huur worden aangeboden.



“WIJ PASSEN EEN LEVENSCYCLUSAANPAK TOE IN HET TECHNISCH BEHEER VAN ONZE GEBOUWEN. WIJ ‘RECYCLEREN’ EEN KANTOORGEBOUW DAT HET EINDE VAN DEZE CYCLUS NADERT. IN BRUSSELSE CENTRALE WIJKEN, WAAR DE VRAAG NAAR KANTOREN GROOT IS, RENOVEREN WIJ ZE GRONDIG. IN DE GEDECENTRALISEERDE WIJKEN BESTUDEREN WIJ EEN MOGELIJKE HERBESTEMMING TOT EEN ANDER GEBRUIK.”

DOMIEN SZEKÉR,
HEAD OF PROJECT DEVELOPMENT

DUURZAME ONTWIKKELING

Een van onze prioritaire doelstellingen in het dagelijks beheer van onze kantorenportefeuille is duurzaamheid vanuit ecologisch oogpunt.

Door onze huurders te sensibiliseren omtrent hun energieverbruik en akkoorden te ondertekenen met leveranciers van groene energie, willen wij de ecologische voetafdruk van onze gebouwen verkleinen. Wij gebruiken sinds enkele jaren een beheerssoftware van de energiegegevens, waarin de verbruiksgegevens van alle door ons beheerde gemeenschappelijke kantoorruimten worden verwerkt, samen met de private verbruiksgegevens die op vrijwillige basis door onze verschillende huurders worden aangeleverd. Door het gebruik van dit tool kunnen mogelijke besparingen worden geïdentificeerd en kan de impact van de gedane investeringen worden gemeten. In 2017 gingen wij door met de installatie van telemeters, wat het totale aantal gebouwen die in real time verbonden zijn met de energiebeheerssoftware op 55 brengt.

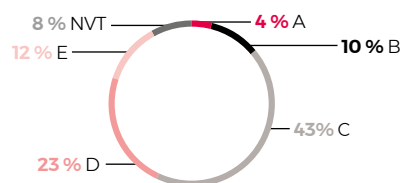
Wij hebben voor 13 van onze bestaande kantoorgebouwen, hetzij 22 % van onze kantorenportefeuille (in termen van oppervlakte), een EPB♦-certificaat (Energieprestatie Gebouw) laten opstellen. Dit certificaat vermeldt de energieprestatie en CO₂-uitstootcoëfficiënten van een gebouw. De certificaten worden opgesteld door erkende firma's telkens wanneer een gebouw wordt verkocht of verhuurd. De energieprestatie van 80 % van deze gecertificeerde gebouwen ligt boven het huidige gemiddelde van de gebouwen in Brussel, dat tussen D en E ligt.

Wij gaan overigens onverminderd voort met ons 'BREEAM'-certificatiebeleid. Daarbij geven wij voorrang aan gebouwen in een commercialiseringsfase. Het verkrijgen van een milieucertificaat streeft een dubbel doel na: enerzijds de commerciële

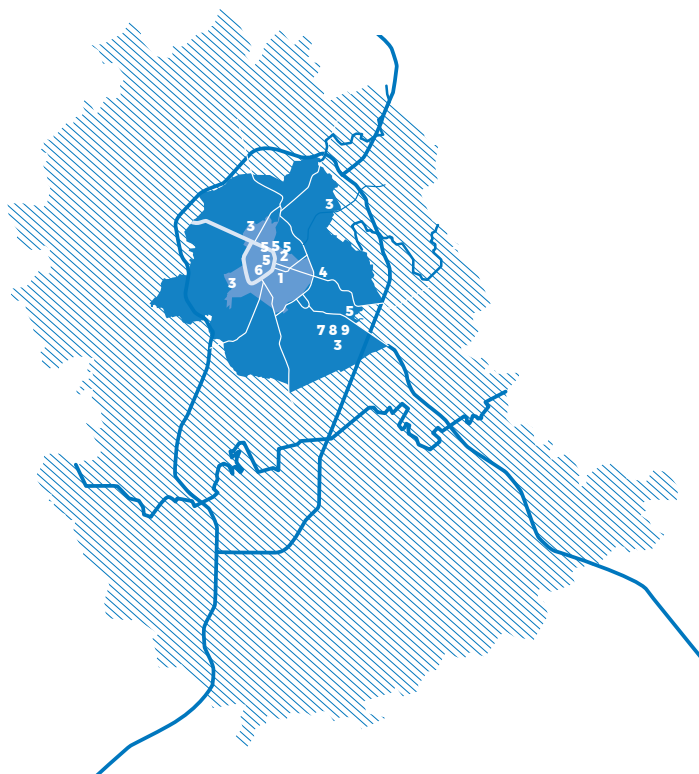
concurrentiekracht van de gebouwen verhogen en anderzijds de milieuprestaties van de portefeuille continu verbeteren. BREEAM ♦ certificeert de duurzaamheid van nieuwe en bestaande gebouwen. De geanalyseerde technische kenmerken zijn niet enkel beperkt tot de energieprestatie, maar houden ook rekening met aspecten als gezondheid en welzijn. Op 31.12.2017 werd voor 106 474 m² kantoorruimte van Cofinimmo een BREEAM-certificatie verkregen, wat overeenstemt met 13 % van onze portefeuille van kantoren en Publiek-Private Samenwerkingen.

De beslissingen en initiatieven die wij nemen in het beheer van project(her) ontwikkelingen kunnen ook een aanzienlijke impact hebben op het vlak van duurzame ontwikkeling. Wij trachten maximaal te voldoen aan de evoluerende noden van gebruikers van kantoorgebouwen op het vlak van flexibiliteit, mobiliteit en diversiteit van de leefruimten op het werk. Wij willen het stedelijke landschap overigens op een verantwoorde manier transformeren en daarbij bijzondere aandacht besteden aan de esthetiek en de diversiteit van de wijken. Tot slot bevorderen wij niet alleen het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen om de koolstofvoetafdruk te verkleinen van de gebouwen die we ontwikkelen, we leveren ook inspanningen om het door onze werven geproduceerde afval te recyclen.

OPDELING VAN DE KANTOORGEBOUWEN VAN COFINIMMO WAARVOOR EEN EPB-CERTIFICAAT MET SCORE WERD VERKREGEN OP 31.12.2017



VERWEZENLIJKINGEN IN 2017



43,0
miljoen EUR
Investerings in 2017



67 600 m²
In 2017 gevrijwaarde of
verhuurde oppervlakte

1. BELLIARD 40

Afbraak en heropbouw



Timing van de werken:	T1 2015 - T1 2018
Bovengrondse oppervlakte:	20 320 m ²
Budget van de werken:	44 miljoen EUR
Marketing:	60 % van de kantooroppervlakte voorverhuurd op 31.12.2017

2. QUARTZ (VOORHEEN KUNST 19H)

Afbraak en heropbouw



Timing van de werken:	T3 2017 - T4 2019
Bovengrondse oppervlakte:	9 052 m ²
Budget van de werken:	24 millions EUR
Marketing:	aan de gang

3. OMEGA COURT, PAEPSEM BUSINESS PARK, PARK HILL EN VORST 36

Opening van vier 'Flex Corners®' by Cofinimmo'



Bovengrondse oppervlakte:	3 020 m ²
Gemiddelde bezettingsgraad op 31.12.2017 van de Flex Corners®:	60 %

4. THE GRADIENT

Opening van een 'Lounge®' by Cofinimmo'



Timing van de werken:	T2 2016 - T2 2017
Bovengrondse oppervlakte:	1 050 m ²
Budget van de werken:	2,3 miljoen EUR
Bezettingsgraad op 31.12.2017 van het gebouw The Gradient:	89 % (tegenover 64 % op 31.12.2015)

5. KUNST 46, WET 34, MONTOYER 10, WETENSCHAP 41 EN VORST 280

Actieve marketing van de gebouwen verworven in 2016



Totale bovengrondse oppervlakte:	34 600 m ²
Gemiddelde bezettingsgraad op 31.12.2017:	92 % ¹ (tegenover 85 % bij de verwerving)
Intern rendement tussen de verwervingsdatum en 31.12.2017:	7,8 %

6. EGMONT I & II

Onderhandelingen aan de gang voor de verlening van een erfpacht op beide gebouwen



Bovengrondse oppervlakte:	53 000 m ²
Bezettingsgraad	100 %

7. VORST 25

Onderhandelingen aan de gang voor de verkoop van het gebouw en het omringende park



Vertrek van de huurder AXA begin augustus 2017

Voortzetting van de onderhandelingen m.b.t. een eventuele verkoop van de site aan het Amerikaanse Ministerie van Buitenlandse Zaken

Beroep tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State m.b.t. de aanvraag om het gebouw op te nemen op een beschermingslijst

8. VORST 23

Lopende procedure voor het verkrijgen van de vergunningen voor een herbestemming naar wooneenheden

Timing van de werken:	2018 - 2022
Aantal appartementen:	222
Bovengrondse oppervlakte:	22 800 m ²
Budget van de werken:	63 miljoen EUR

9. TENREUKEN

Lopende procedure voor het verkrijgen van de vergunningen voor een residentiële ontwikkeling

Timing van de werken:	2019 - 2021
Aantal appartementen:	te bepalen
Bovengrondse oppervlakte:	te bepalen
Budget van de werken:	te bepalen

¹ Rekening houdend met de ondertekende huurovereenkomsten die nog niet ingegaan zijn op 31.12.2017.

The background of the page is a close-up photograph of a highly ornate, dark-stained wooden door. The door features intricate carvings, including a large circular inset in the center. This inset contains a painting of crossed tools, possibly a pickaxe and a hammer, set against a greenish background. The overall aesthetic is classical and detailed.

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

ONZE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DISTRIBUTIENETTEN BESTAAT ENERZIJD UIT EEN PORTEFEUILLE VAN CAFÉS/ RESTAURANTS DIE VERHUURD ZIJN AAN DE BROUWERIJGROEP AB INBEV (PUBSTONE) EN ANDERZIJD UIT EEN PORTEFEUILLE VAN KANTOREN VOOR HET VERLENEN VAN FINANCIËLE DIENSTEN, DIE VERHUURD ZIJN AAN DE VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ MAAF (COFINIMUR I). DEZE PORTEFEUILLES WERDEN VERWORVEN IN HET KADER VAN 'SALE AND LEASEBACK'-TRANSACTIES EN GENEREREN STABIELE INKOMSTEN OP LANGE TERMIJN.

KENMERKEN VAN DE MARKT

Aangezien wij ze in hun totaliteit verhuren aan één enkele huurder kunnen de activa in onze vastgoedportefeuille van distributienetten niet gelijkgesteld worden met klassieke commerciële activa. Er bestaat als dusdanig geen 'markt' voor dit type portefeuilles die werden verworven in het kader van 'sale and leaseback'-transacties.

1. **Café/restaurant La Vignette - Leuven (BE)**
2. **Verzekeringskantoor MAAF - Villejuif (FR)**



STRATEGIE

De belangrijkste kenmerken die wij zoeken in de portefeuilles van distributienetwerken zijn hun voordelige verwervingsprijs in het kader van 'sale & leaseback'-transacties, hun nut als verkoopnetwerk voor de huurder, hun risicospreiding en de mogelijkheid om hun samenstelling in de loop der tijd te optimaliseren.

'SALE & LEASEBACK'-TRANSACTIES

De door de verkoper gevraagde verkoopprijs per vierkante meter is over het algemeen redelijk, aangezien het gaat om gebouwen die wij verhuren aan de verkoper ervan. Hij moet dus instaan voor de huur na de verkoop.

OPTIMALISERING VAN HET NETWERK VAN VERKOOPPUNTEN VOOR DE ACTIVITEIT VAN DE HUURDER

De gebouwen zijn nodig voor de activiteit van de huurder wegens hun ligging en worden gehuurd voor een lange termijn. Voor de meeste van die gebouwen is de kans op herverhuur na afloop van de huuroverkomst dus groot.

SPREIDING VAN HET KAPITAALRISICO

Bij het vertrek van de huurder kan een aanzienlijk deel van deze activa worden verkocht als winkels of woongelegenheden bij al dan niet professionele lokale investeerders, aangezien de te investeren bedragen vaak binnen hun bereik liggen.

BEGELEIDING VAN DE HUURDER IN HET BEHEER, DE ONTWIKKELING EN DE RENOVATIE VAN DE ACTIVA

Wij onderhouden een permanente dialoog met de gebruiker/huurder om de geografie van zijn verkoopnetwerk te doen evolueren. De gebouwen waarvan de huur niet zal worden vernieuwd op de vervaldatum of die op middellange termijn een renovatie vergen, kunnen op die manier vooraf worden geïdentificeerd. Zo ook kunnen wij nieuwe gebouwen verwerven die de huurder in zijn netwerk wenst op te nemen.

PUBSTONE : CAFÉS EN RESTAURANTS

In het kader van een vastgoedsamenwerking verwierven wij eind 2007 de volledige portefeuille van cafés/restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, een dochtervennootschap van AB InBev die intussen de naam Pubstone NV kreeg. Wij verhuren het distributienet aan AB InBev met een handelshuurovereenkomst voor een gemiddelde initiële looptijd van 23 jaar. AB InBev onderverhuurt de panden aan de uitbaters en behoudt een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone (→ zie organigram op bladzijden 214 en 215). Wij dragen geen enkel risico in verband met de commerciële uitbating van de cafés en restaurants, maar staan in voor het structureel onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitenschrijnwerk. Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur aan dezelfde voorwaarden of de restitutie van de vrijgemaakte ruimten.

In België bestaat ons interne Pubstone-



“WIJ HEBBEN IN DECEMBER 2017 ONS TIENJARIG PARTNERSCHAP MET AB INBEV GEVIERD. HET BEHEER VAN ONZE PUBSTONE PORTEFEUILLE KADERT IN EEN PROACTIEVE AANPAK OP LANGE TERMIJN: WIJ ONDERHOUDEN EEN REGELMATIGE DIALOOG MET AB INBEV OM DE VERKOOPPUNTEN VAN HUN PRODUCTEN TE OPTIMALISEREN. DIT IS DE SLEUTEL TOT HET SUCCES VAN DIT PARTNERSCHAP.”

JIMMY GYSELS,
HEAD OF BUSINESS UNIT PUBSTONE

team, buiten de ondersteunende diensten, uit acht personen die betrokken zijn bij het beheer van de portefeuille (Property en Project Management). In Nederland bestaat het team uit drie personen.

VERWEZENLIJKINGEN IN 2017

VERKOOP VAN 22 CAFÉS/ RESTAURANTS

In 2017 hebben wij via onze dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties 22 cafés/restaurants verkocht (14 in België en acht in Nederland) die waren vrijgegeven door AB InBev, voor een totaal brutobedrag van 6,3 miljoen EUR. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van de goederen die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2016 bepaalde.

TECHNISCHE INTERVENTIES EN RENOVATIEPROJECTEN

In 2017 realiseerden onze operationele teams van Property en Project Management 390 technische interventies op de portefeuille van cafés en restaurants (348 in België en 42 in Nederland). Ze beheerden daarnaast 242 renovatieprojecten (151 in België en 91 in Nederland), voor een totaalbedrag van 5,1 miljoen EUR. Het gaat voornamelijk om buitenschrijnwerk, buitenschrijnwerk en dakwerken.



12 %
van de totale portefeuille



428
miljoen EUR
Reële waarde van de portefeuille



98 %
Bezettingsgraad

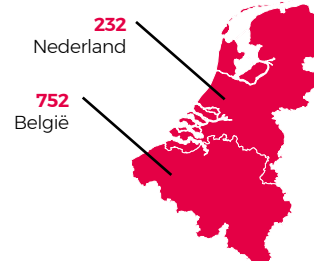


13 jaar
Resterende looptijd van de huurovereenkomst



343 100 m²
Bovengrondse oppervlakte

AANTAL ACTIVA PER LAND OP 31.12.2017



BELANGRIJKSTE RENOVATIEPROJECTEN IN 2017

Locatie	Type werken
België	
Cheval Marin - Varkensmarkt 25 - Brussel	Volledige restauratie van het historische gebouw
Place Léopold 9 - Bergen	Volledige renovatie
Onze-Lieve-Vrouwstraat 2 - Herent	Volledige renovatie
Nederland	
Brink 22 - Deventer	Volledige renovatie
Napoleonseweg 15 - Ittervoort	Volledige renovatie



Eind 2015 hebben wij via onze dochtervennootschap Pubstone het geklasseerde gebouw Cheval Marin verworven. Dit pand ligt tegen het Sint-Katelijneplein en dateert van 1680. Na jaren van leegstand hebben wij het grondig gerestaureerd: de gevels, kozijnen en het interieur werden in hun oorspronkelijke staat hersteld. AB Inbev huurt het gerenoveerde pand, waarin binnenkort een café/restaurant opent.

COFINIMUR I: VERZEKERINGSKANTOREN

In december 2011 hebben wij voor onze dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen van de verzekeringsgroep MAAF verworven. Om een deel van de verwerving van deze kantoren te financieren, heeft Cofinimur I obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uitgegeven (→ zie bladzijde 48 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011). De kantoren, die bemand worden door het personeel van MAAF, zijn verhuurd aan de verzekeraar met een gemiddelde initiële looptijd van 9,7 jaar. Wij zijn verantwoordelijk voor het Asset en Property Management voor de volledige portefeuille.

In Frankrijk telt het interne team van Cofinimur I vier personen die instaan voor het beheer van de portefeuille.

VERWEZENLIJINGEN IN 2017

VERKOOP VAN DRIE VERZEKERINGSKANTOREN

In 2017 hebben wij via onze dochtervennootschap Cofinimur I drie verzekeringskantoren verkocht voor een totaal brutobedrag van 0,8 miljoen EUR. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van de goederen die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2016 bepaalde.

RENOVATIE- EN BOUWPROJECTEN

In 2017 heeft de Groep MAAF zes verzekeringsagentschappen gerenoveerd ingevolge haar contractuele verplichtingen. Onze operationele teams van Asset en Property Management hebben bovendien de bouw van een nieuw agentschap in Meyzieu geleid. Het wordt verhuurd aan MAAF/GMF met een vaste looptijd van ten minste negen jaar. Onze investeringen bedroegen in totaal 0,1 miljoen EUR.



4 %

van de totale portefeuille



128

miljoen EUR

Reële waarde van de portefeuille



96 %

Bezettingsgraad



5 jaar

Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten



59 100 m²

Bovengrondse oppervlakte



276

Aantal activa



PUBLIEK- PRIVATE SAMENWER- KINGEN

WIJ INVESTEREN VIA PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN (PPS) IN GEBOUWEN VOOR ZEER SPECIFIEKE GEBRUIKSDOELEINDEN IN BELGIË. ZO DRAGEN WIJ BIJ TOT DE VERNIEUWING EN VERBETERING VAN DE OPENBARE EN SEMI-OPENBARE VASTGOEDPORTEFEUILLE. MOMENTEEL OMVAT ONZE PPS-PORTEFEUILLE ZES ACTIVA IN UITBATING.

STRATEGIE

Wij proberen in te spelen op de specifieke behoeften van de overheden door onze financiële en vastgoedexpertise aan te brengen in het kader van langetermijnsamenwerkingen met hen. Deze samenwerkingen zijn onderworpen aan openbare aanbestedingen.

Wij staan in voor de analyse van de economische en technische levenscyclus van het project. Aan de hand van die analyse kan een optimale tussenweg worden gevonden tussen de begininvesteringen en de toekomstige uitgaven, of het nu om onderhouds- of om vervangings- en herstelkosten gaat.

Wij dragen geen bouwrisico in dit type vastgoedinvestering. Dat blijft ten laste van een aangestelde algemene aannemer, met wie wij een forfaitair bedrag overeenkomen dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw. Wij waken niettemin over de kwaliteit en de uitvoering van de bouwwerken.

Wij staan tijdens de volledige huurlooptijd van het gebouw in voor het onderhoud en het bedrijfsklaar houden. Deze huur gebeurt doorgaans via huurcontracten met een zeer lange looptijd of erfpachten. Na afloop ervan geniet de overheidsinstantie een koopoptie of een kostenloze eigendomsoverdracht. Wij genieten dus niet de altijddurende eigendom van deze activa. Bijgevolg zijn ze opgenomen onder de rubriek 'vorderingen van financiële leasing' op de balans (87,0 miljoen EUR op 31.12.2017).

ACTIVA IN UITBATING IN DE PPS-PORTEFEUILLE OP 31.12.2017

Gebouw	Oppervlakte (in m ²)
Gerechtsgebouw Antwerpen	72 132
Gevangenis Leuze-en-Hainaut	28 316
Brandweerkazerne Antwerpen	23 323
Politiecommissariaat Dendermonde	9 645
Studentenhuisvesting Nelson Mandela Brussel (Elsene)	8 088
Politiecommissariaat Zone HEKLA	3 800
Studentenhuisvesting Depage Brussel (Elsene)	3 196

Politiecommissariaat - Zone Hekla (BE)



FINANCIËLE STRATEGIE IN ACTIE

Onze financiële strategie wordt gekarakteriseerd door een diversificatie van onze financieringsbronnen, een regelmatige toegang tot de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45 % en een optimalisatie van de duur en de kostprijs van financiering (→ **zie ook het hoofdstuk 'Strategie' van dit Verslag**). Wij verlenen geen hypotheek en geven geen andere waarborgen aan onze schuldeisers dan diegene die vermeld zijn op bladzijden 208 en 209.

Onze schuld en geconfirmeerde kredietlijnen zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- of margevariëteitbedingen die gekoppeld zijn aan ons financiële ratingniveau. Ze zijn in het algemeen onderworpen aan voorwaarden betreffende:

- de naleving van de GVV-regelgeving;
- de naleving van de niveaus voor schuldratio's en afdekking van financiële kosten door de cashflow;
- de reële waarde van onze vastgoedportefeuille.

Op 31.12.2017 en gedurende het volledige boekjaar 2017 werden deze ratio's nageleefd. Er worden overigens geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van onze leningovereenkomsten verwacht in de komende 12 maanden.

Woonzorgcentrum Villa Sonnenmond - Neustadt (DE)

In september 2017 zijn wij eigenaar geworden van de instelling Villa Sonnenmond, in Rijnland-Palts. De site, die bestaat uit een hoofdgebouw en twee uitbreidingen, werd ingericht als een gekleurd dorp, met verlichte straten, kleine pleinen met bomen en zitbanken, een gemeentehuis, een postkantoor en een kapsalon. Dit concept van 'een dorp binnen het gebouw', waarbij alles gebaseerd is op de herinnering, is uitermate aangepast voor gedesoriënteerde senioren. Het concept werd bekroond met de 'bpa-Quality Award 2009'.



STRUCTUUR VAN DE SCHULD

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE SCHULDEN

Op 31.12.2017 bedroegen onze langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden 1 575,7 miljoen EUR. Ze waren als volgt samengesteld:

Obligatiemarkt:

399,0 miljoen EUR van drie niet-converteerbare obligatieleningen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	140,0	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo NV	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo NV	70,0	99,609 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

54,9 miljoen EUR aan niet-converteerbare 'Green and Social Bonds':

Emittent	Nominaal bedrag (x 1000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	55,0	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

214,2 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	219,3	100 %	143,4843	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

Deze obligaties worden in de balans tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

467,5 miljoen EUR handelspapier, waarvan 411,5 miljoen EUR met een beginlooptijd van minder dan één jaar en 56,0 miljoen EUR met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;

3,1 miljoen EUR, een bedrag dat overeenstemt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) die in december 2011 werden uitgegeven door Cofinimur I.

Bankfaciliteiten

429,8 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij een tiental banken;

7,2 miljoen EUR andere leningen en voorschotten (voornamelijk debetsaldi en ontvangen huurwaarborgen).

KERNCIJFERS OP 31.12.2017



43,8 %
Schuldgraad



1,9 %
Gemiddelde kost van de schuld in 2017



4,7 jaar
Gemiddelde looptijd van de schuld

BBB

Rating Standard & Poor's



"COFINIMMO WAS DE EERSTE VASTGOEDVENNOOTSCHAP DIE 'GREEN AND SOCIAL BONDS', UITGAF VOOR DE (HER)FINANCIERING VAN KANTOREN MET EEN UITSTEKENDE ENERGIEPRESTATIE ENERZIJD, EN ZORGINSTELLINGEN VOOR KWETSBARE PERSONEN ANDERZIJD."

VALÉRIE KIBIETA,
HEAD OF TREASURY

KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Op 31.12.2017 bedroegen onze kortlopende financiële schulden 462,8 miljoen EUR, waarvan:

- ▀ 411,5 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 132,0 miljoen EUR met een looptijd van meer dan 95 dagen. De uitgaven van kortetermijnhandelspapier zijn volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Wij genieten aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder zou uitvallen of onmogelijk zou worden.
- ▀ 50,0 miljoen EUR voor trekkingen op kredietlijnen die in de loop van 2018 vervallen;
- ▀ 1,3 miljoen EUR aan andere leningen (hoofdzakelijk debetsaldi).

De beschikbare middelen op onze geconfirmeerde kredietlijnen bedroegen 849,6 miljoen EUR op 31.12.2017. Zij dekken het kortlopend handelspapier in omloop (411,5 miljoen EUR), het geëngageerde investeringsprogramma voor de periode 2018-2019 (119,0 miljoen EUR), alsook de herfinanciering van de kredietlijnen die hun eindvervaldag bereiken in de loop van 2018 (50,0 miljoen EUR) en 2019 (200,0 miljoen EUR).

GECONSOLIDEERDE SCHULDRATIO'S

Op 31.12.2017 komen wij de plafonds van de financiële schuldratio's na. Onze reglementaire schuldratio¹ bedraagt 43,8 % (tegenover 43,7 % op 31.12.2016). Ter herinnering: de wettelijke toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %.

Onze Loan-to-Value schuldratio² bedraagt daarentegen 43,4 % op 31.12.2017.

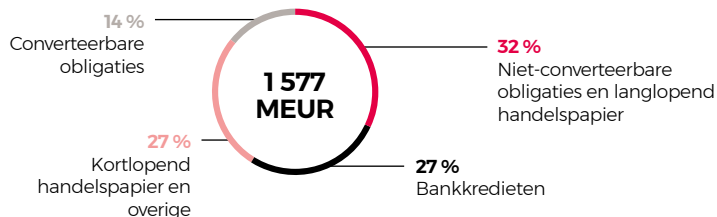
Wanneer de kredietovereenkomsten die wij genieten, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire ratio en is die begrensd op 60 %.

LOOPTIJD VAN DE SCHULD

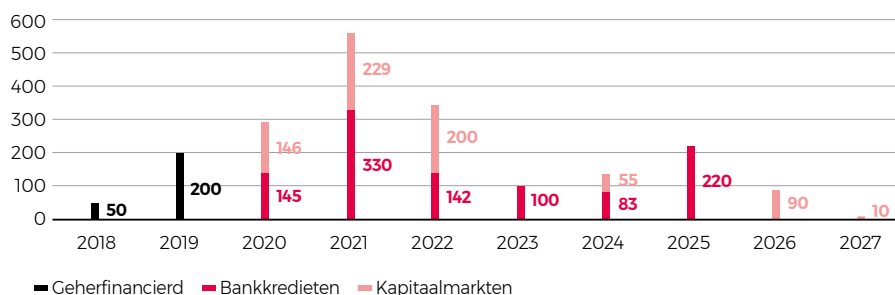
De gewogen gemiddelde looptijd van onze financiële verbintenissen evolueerde van 4,8 jaar op 31.12.2016 tot 4,7 jaar op 31.12.2017. Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen. De vervaldagen waarvoor een herfinanciering reeds is geregeld, worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totale bedrag in omloop 2 009,0 miljoen EUR is op 31.12.2017, vervallen op homogene wijze en zijn gespreid tot in 2027. Maximaal 27,8 % van dit bedrag in omloop vervalt binnen één en hetzelfde jaar, in casu 2021.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULD OP 31.12.2017



VERVALDACKALENDER VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN OP LANGE TERMIJN OP 31.12.2017 (X 1 000 000 EUR)



¹ Wettelijke ratio als volgt berekend volgens de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

² Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van de portefeuille en de vorderingen van financiële leasing.

GEMIDDELDE SCHULDENLAST EN RENTEAFDEKKING

Onze gemiddelde schuldenlast, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,9 % voor het boekjaar 2017, vergeleken met 2,4 % voor het boekjaar 2016

(➔ zie ook Bijlage 16).

Wij hebben onze schuld met vlottende rente gedeeltelijk afgedekt door middel van IRS. Het is de bedoeling om minstens 50 % van de totale schuld af te dekken over de vijf volgende jaren. Binnen deze context gaan wij uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekken wij de kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

De verdeling van onze schuld met vaste rente, onze afgedekte schuld met vlottende rente en onze niet-afgedekte schuld met vlottende rente op 31.12.2017 wordt in de tabel hiernaast weergegeven

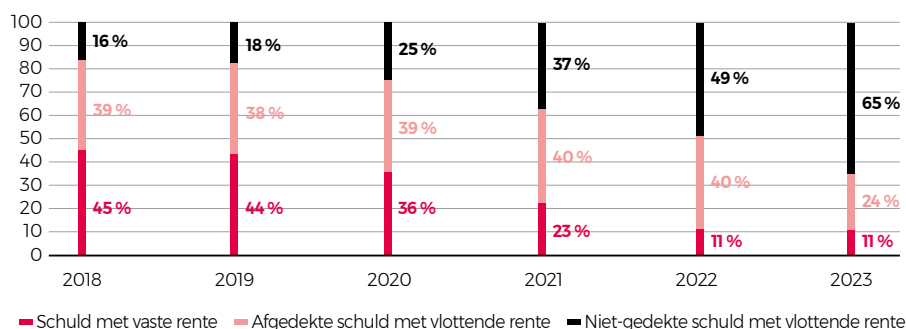
(➔ zie ook Bijlage 24).

Op 31.12.2017 is het geanticipeerde renterisico voor meer dan 75 % afgedekt tot in 2020. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen (➔ zie hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Verslag).

AFDEKKING VAN HET WISSELKOERSRISICO

Wij onderhandelen een verkooptransactie voor een gebouw afgesloten tegen betaling in buitenlandse munt. Om ons in te dekken tegen koersschommelingen van deze buitenlandse munt tegenover de euro verwierven wij twee verkoopopties van deze valuta tegenover euro, wat een minimumprijs in euro garandeert voor het goed, zonder dat het bedrag in euro een zeker plafond kan overschrijden. Op deze manier is het risico op verlies beperkt en kunnen wij nog gedeeltelijk profiteren van een eventuele wisselkoersevolutie in ons voordeel. De gevoeligheid aan wisselkoersschommelingen van de intrinsieke waarde van beide opties is niet materieel¹.

OPDELING VAN DE SCHULD MET VASTE RENTE, DE AFGEDEKTE SCHULD MET VLOTTENDE RENTE EN DE NIET-AFGEDEKTE SCHULD MET VLOTTENDE RENTE OP 31.12.2017 - IN %



FINANCIËLE RATING

Sinds 2001 hebben wij een financiële rating op lange en korte termijn door het financiële ratingagentschap Standard & Poor's. In 2017 bevestigde Standard & Poor's de rating BBB/stabiel perspectief voor de lange termijn en A-2 voor de korte termijn. Op basis van de hoge beschikbare liquiditeiten op onze kredietlijnen, werd onze liquiditeit gewaardeerd als sterk.

FINANCIËRINGS-OPERATIES IN 2017

In 2017 zijn wij onze financiële middelen en balansstructuur blijven versterken om onze investeringsengagementen na te komen. De financieringsoperaties in de loop van het boekjaar stelden ons in staat om onze financieringsbronnen verder te diversifiëren, om onze schuldenlast te verminderen en om de looptijd ervan te verlengen.

DIVIDENDUITKERING 2016 IN DE VORM VAN NIEUWE AANDELEN

Naar aanleiding van het voorstel om het dividend 2016 in de vorm van nieuwe gewone aandelen uit te keren, koos 41 % van onze aandeelhouders voor de herbelegging van hun dividenden 2016 in nieuwe gewone aandelen. Zo konden wij ons maatschappelijk kapitaal verhogen met 33,2 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen werd vastgelegd op 103,95 EUR.

VERNIEUWING VAN KREDIETLIJNEN

De volgende kredietlijnen werden in 2017 hernieuwd:

- een lijn voor 50 miljoen EUR, tegen vaste rente, voor acht jaar;
- een lijn voor 100 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor acht jaar;
- een lijn voor 62 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor zeven jaar;
- een lijn voor 21 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor zeven jaar;
- een lijn voor 70 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor acht jaar;

VERLENGING VAN DE LOOPTIJD VAN EEN GESYNDICEERDE LENING

Eind augustus 2017 hebben wij de verlengoptie van een gesyndiceerde lening van 300 miljoen EUR geactiveerd voor een periode van één jaar. De vervaldatum is vooralsnog vastgelegd op 05.11.2021.

TERUGBETALING VAN DE NIET-CONVERTEERBARE OBLIGATIES UITGEGEVEN IN 2013

Op 23.10.2017 hebben wij de in 2013 uitgegeven niet-converteerbare obligaties terugbetaald aan hun uitgifteprijs, voor een totaal bedrag van 50 miljoen EUR. Ter herinnering, deze obligaties gaven recht op een jaarlijkse coupon van 2,78 %.

AFSLUITING VAN RENTESWAPS

In 2017 werden nieuwe IRS (Interest Rate Swaps) afgesloten voor een notioneel bedrag van 200 miljoen EUR die de periode 2023-2025 afdekken. Ten gevolge van deze operatie bedraagt het globale afgedekte nominaal bedrag voor deze periode 400 miljoen EUR.

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

CORPORATE GOVERNANCEVERKLARING

WIJ WAKEN EROVER DE HOOGSTE NORMEN INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR NA TE LEVEN EN BLIJVEN ONZE METHODES CONTINU EVALUEREN TEN OPZICHTE VAN DE PRINCIPES, PRAKTIJKEN EN GELDENDE EISEN OP DIT VLAK.



Kantoorgebouw Montoyer 10 - Brussel Leopoldwijk (BE)

REFERENTIECODE

Deze corporate governanceverklaring kadert in de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code ♦ 2009 ('Code 2009') en van de Wet van 06.04.2010 die het Wetboek van Vennootschappen wijzigt. Het Koninklijk Besluit van 06.06.2010 bepaalt dat de Code 2009 als enige van toepassing is. Deze code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op de site

♦ www.corporategovernancecommittee.be.

Onze Raad van Bestuur verklaart dat de corporate governancehandelswijze naar zijn weten perfect in overeenstemming is met de Code 2009.

Ons Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd op onze website ♦ www.cofinimmo.com. Het werd voor het laatst aangepast op 09.11.2017.

INTERNE AUDIT EN RISICOBEBEER

Overeenkomstig de Corporate Governanceregels en de verschillende wetten van toepassing op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen heeft Cofinimmo een proces voor risicobeheer en interne audit ingevoerd.

Hiervoor kozen wij als referentiekader het Enterprise Risk Management-model (ERM) dat ontwikkeld werd door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - ♦ www.coso.org). COSO is een organisatie die ontstaan is uit de private sector. Zij wil de verbetering van de kwaliteit van de financiële rapportering bevorderen door de toepassing van ethische zakelijke regels, een efficiënt intern auditsysteem en corporate governanceregels.

Het ERM-model is georganiseerd rond zes componenten:

- interne omgeving;
- bepaling van de doelstellingen en risicoacceptatiegraad;
- identificatie, analyse en beheersing van de risico's;
- controleactiviteiten;
- informatie en interne communicatie;
- toezicht en monitoring.

INTERNE OMGEVING

De interne omgeving omvat de visie, de integriteit, de ethische waarden en de bekwaamheid van het personeel, evenals de manier waarop het Directiecomité autoriteit en verantwoordelijkheden toekent en het personeel organiseert en opleidt; dit alles onder toezicht van de Raad van Bestuur.

Bij Cofinimmo maakt risicobeheer deel uit van de ondernemingscultuur op verschillende niveaus via:

- corporate-governanceregels en het bestaan van een Auditcomité en een Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, dat volledig bestaat uit onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, de functies van Interne Auditeur, Risk Manager, Beheercontroleur en Compliance Officer;
- de integratie van het begrip risico's binnen ons Directiecomité voor elke investering, transactie of verbintenis die een aanzienlijke impact kan hebben op de doelstellingen van de vennootschap;
- het bestaan van een Gedragscode die meer bepaald onderwerpen behandelt als belangenconflicten, beroepsgeheim, regels voor de aan- en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van sociale goederen, aanvaarden van zakelijke geschenken, communicatie, respect voor personen en een 'Whistleblowing' procedure;
- de naleving van de principes van scheiding van functies en de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk zijn opgesteld op alle niveaus van de vennootschap;
- de toepassing op het vlak van human resources van strikte criteria, meer bepaald voor de selectie, de regels voor de aanwerving van personeel, het opleidingsbeleid, het systeem voor de perio-

dieke evaluatie van de prestaties en de bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;

- de opvolging van procedures en de formalisering van de processen;
- de bijwerking van een 'disaster recovery plan'.

Externe actoren nemen eveneens deel aan deze risicocontroleomgeving. Het gaat meer bepaald om de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), bedrijfsrevisoren, juridische raadgevers, onafhankelijke vastgoeddeskundigen, banken, ratingagentschap Standard & Poor's, financiële analisten en aandeelhouders.

BEPALING VAN DE DOELSTELLINGEN EN DE RISICOACCEPTATIEGRAAD

Onze Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks ons beleid op basis van een voorstel van ons Directiecomité. Vervolgens wordt het vertaald in operationele, conformiteits- en rapporteringsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn van toepassing binnen de verschillende werkingsniveaus van de vennootschap, gaande van het meest globale niveau tot de toepassing ervan in functionele entiteiten.

Een budget, dat de becijferde toepassing is van de doelstellingen van de vennootschap, wordt jaarlijks opgesteld en elk kwartaal nagetrokken. Het bevat tegelijk de verwachte inkomsten, zoals de huurgelden voor het jaar, maar ook de vastgoedkosten gelinkt aan het beheer en de ontwikkeling van het vastgoedpatrimonium en de financiële kosten in verband met de financieringsstructuur van de activiteiten. Het budget wordt gevalideerd door ons Directiecomité en daarna voorgesteld aan onze Raad van Bestuur, die het op zijn beurt goedkeurt.

IDENTIFICATIE, ANALYSE EN BEHEERSING VAN DE RISICO'S

Dit punt bevat de identificatie van risico-gebeurtenissen, de analyse ervan en de gekozen maatregelen om er efficiënt op te reageren.

Er wordt regelmatig een globale en grondige analyse van de bedrijfsrisico's gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn bevoegdheidsgebieden. Die analyse wordt gemaakt op basis van de strategische keuzes, wettelijke vereisten en het milieu waarin de vennootschap evolueert. Ze omvat een identificatie van de mogelijke risicogebeurtenissen, hun

waarschijnlijkheid en hun impact op de doelstellingen vanuit verschillende hoeken: financieel, juridisch, operationeel, tegenpartij, patrimoniaal en reputatie. De analyse wordt vervolgens geformaliseerd in een document dat in het Directiecomité wordt voorgesteld en besproken. Dit document wordt het hele jaar bijgewerkt in functie van de evolutie van onze activiteiten en de nieuwe verbin-tenissen, rekening houdend met de lessen die getrokken worden uit het verleden. Dit document wordt overigens eenmaal per jaar voorgesteld aan het Auditcomité, dat het onder andere zal gebruiken om de opdrachten van de Interne Auditeur te bepalen.

Daarenboven worden de risico's van elk belangrijk project volgens een georganiseerd schema geanalyseerd. Dit verbetert de kwaliteit van de informatie in het beslissingsproces.

CONTROLEACTIVITEITEN

Er worden controles uitgevoerd in onze verschillende afdelingen als antwoord op de geïdentificeerde risico's:

- op financieel vlak: de verschillen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal herzien door het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- op het vlak van het kredietrisico: de financiële afdeling analyseert jaarlijks de solvabiliteit van onze grootste klanten die geen financiële rating genieten. Ook de bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van al onze huurders samen worden elk kwartaal gecontroleerd door onze operationele teams;
- op het vlak van de huur: halfjaarlijkse analyse van de huurleegstand, de vervaldagen van de huurovereenkomsten en de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten;
- op boekhoudkundig vlak: het gebruik van een ERP ('Enterprise Resource Planning', d.w.z. een geïntegreerd beheerssoftwarepakket), met name SAP, bevat een bepaald aantal automatische controles. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, huurproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de werven enz.);

- op het vlak van de thesaurie: door een beroep te doen op verschillende financieringsbronnen en banken en de spreiding van de vervaldagen kan het samenvallen van herfinancieringen beperkt worden;
- het risico verbonden met de rentevoeten wordt beperkt door de toepassing van een afdeckingsbeleid dat gebruikmaakt van IRS;
- het gebruik van een thesauriesoftware vergemakkelijkt de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de cash-pooling ;
- de toepassing van het principe van de dubbele handtekening binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van vastgoed, verhuur van oppervlakten, bestellingen van allerlei aard of goedkeuringen van facturen en betalingen;
- het gebruik van workflowsoftware bij de verschillende stappen van de handelsactiviteit (verhuur van oppervlakten) versterkt de controles tijdens de belangrijkste stappen van het proces;
- het register en de bewegingen van de aandelen op naam COFB, COFPI en COFP2 worden geregistreerd in een beveiligde computerapplicatie (programma Capitrack), ontwikkeld en ter beschikking gesteld door de centrale depositaris van België, Euroclear.

INFORMATIE EN INTERNE COMMUNICATIE

Informatie en communicatie van en naar de verschillende niveaus van de vennootschap steunen op werkvergaderingen en op rapportering:

- het Management Report, dat elk kwartaal wordt opgesteld door de entiteit Consolidation & Reporting, weerspiegelt de situatie van de resultatenrekeningen en de balans, de prestatie-indicatoren, de situatie van de aan-/verkoop en hun impact op de resultaten. Het omvat ook de inventaris van het patrimonium, de situatie van de werven en de thesaurieposities. Het wordt verspreid onder het management, de afdelingsverantwoordelijken en de sleutelfiguren. Het wordt gedetailleerd besproken in het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- daarnaast stelt elke afdeling regelmatig specifieke rapporten op over haar eigen activiteiten;
- het Directiecomité komt wekelijks samen. Het overloopt systematisch de belangrijke punten van de werking en de activiteit van de vennootschap;
- het Uitvoerend Comité, dat samengesteld is uit de vier leden van het Directiecomité en de verantwoordelijken van de operationele entiteiten, komt ook wekelijks samen om de vastgoedinvesterings-

en desinvesterings-, bouw- en verhuuringsdossiers in detail te bespreken.

Van al deze vergaderingen worden notulen opgesteld met, indien nodig, een actieplan voor de uitvoering van de beslissingen die tijdens de vergaderingen genomen werden.

TOEZICHT EN MONITORING

Elk kwartaal sluiten wij de boeken volledig af volgens dezelfde procedures als op het einde van het boekjaar. Hierbij worden ook geconsolideerde rekeningen opgemaakt. Prestatie-indicatoren worden berekend en geanalyseerd. Deze gegevens worden verzameld in het Management Report, waarvan sprake in het vorige punt. Al deze gegevens worden tijdens het Directiecomité en in de Raad van Bestuur besproken en geanalyseerd.

Op dezelfde manier verzamelt elke afdeling op haar niveau relevante informatie die op kwartaalbasis wordt geanalyseerd en vergeleken met de vastgelegde jaardoelstellingen. Het Directiecomité nodigt in de loop van het jaar elk afdelingshoofd uit om de balans op te maken van de evolutie van de activiteiten die tot zijn bevoegdheidsgebied behoren.

Bovendien beschikken wij over een Interne Auditeur van wie de opdrachten de verschillende processen dekken. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het Auditcomité, dat toekijkt op de uitvoering van de aanbevelingen, en aan de Raad van Bestuur.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2017¹

Onze Raad van Bestuur verklaart dat de genoemde aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	%	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
BlackRock, Inc.	1 182 102	5,7 %	0	0,0 %	1 182 102	5,5 %
Groep Crédit Agricole	1 068 707	5,2 %	0	0,0 %	1 068 707	5,0 %
Cofinimmo Groep (eigen aandelen) ²	42 172	0,2 %	0	0,0 %	42 172	0,2 %
Free float ♦	18 374 400	88,9 %	683 493	100,0 %	19 057 893	89,3 %
Aantal uitgegeven aandelen	20 667 381	100 %	683 493	100 %	21 350 874	100 %

¹ Situatie op basis van de transparantieverklaringen die wij hebben ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2017 werden gecommuniceerd, werden volgens de bepalingen van dezelfde Wet gepubliceerd en kunnen worden geraadpleegd op onze website www.cofinimmo.com.

² De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen van de Cofinimmo Groep zijn opgeschort.

DIVERSITEITSBELEID

Diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig, tussen mannen en vrouwen) en gelijkheid van kansen vormen een toegevoegde waarde voor onze vennootschap. Sinds meer dan tien jaar beschikken wij over het 'Diversiteitslabel' als bekroning voor onze initiatieven op het vlak van aanwerving, personeelsbeheer en de externe positionering van onze vennootschap.

DIVERSITEIT BINNEN DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

De diversiteit binnen onze Raad van Bestuur uit zich in de sterke deelname van vrouwen, de aanwezigheid van drie verschillende nationaliteiten en gevarieerde achtergronden. Deze selectie zorgt voor een kennisverruiming binnen de Raad en zijn comités.

DIVERSITEIT BINNEN HET MANAGEMENT

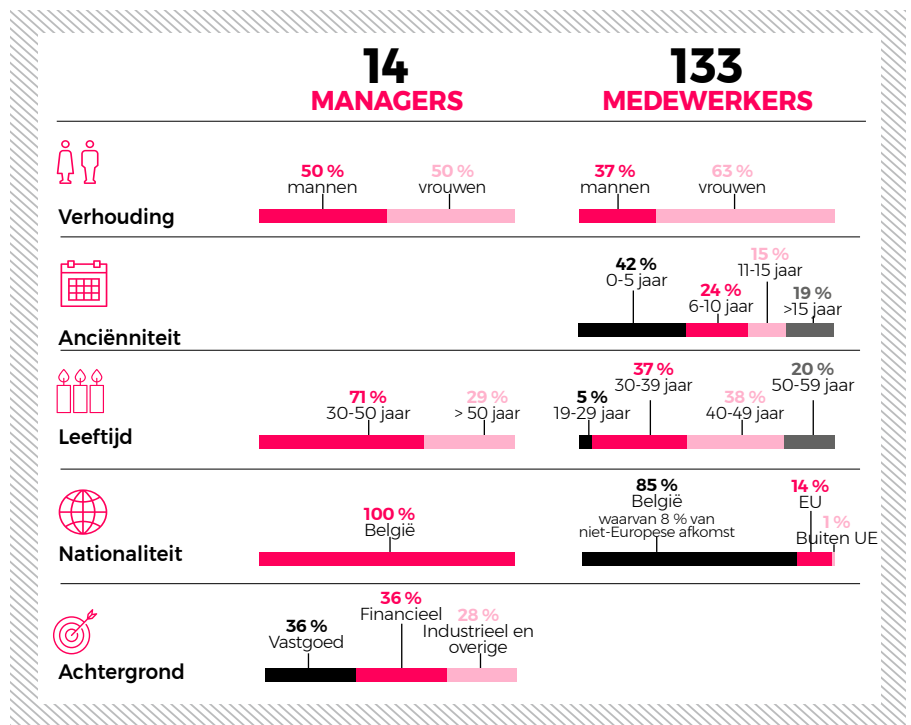
50 % van onze managers zijn vrouwen, wat aantoonde in welke mate wij ons management onpartijdig beheren. Een enkele vrouw is manager van een operationeel team. De anderen voeren deze functie uit binnen ondersteunende teams (human resources, boekhouding, finance, thesaurie, communicatie en investor relations).

	Raad van Bestuur	Directiecomité	Auditcomité	Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance
Onafhankelijke leden/ totaal	8/12 (67 %)	nvt	3/3 (100 %)	4/4 (100 %)
Verhouding mannen/ vrouwen (in %)	M : 58 % V : 42 %	M : 75 % V : 25 %	M : 33 % V : 67 %	M : 75 % V : 25 %
Leeftijd	30-50 jaar : 17 % > 50 jaar : 83 %	30-50 jaar : 50 % > 50 jaar : 50 %	30-50 jaar : 0 % > 50 jaar : 100 %	30-50 jaar : 0 % > 50 jaar : 100 %
Graad van internationalisering	33 %	25 %	33 %	50 %
Achtergrond	Financieel : 25 % Vastgoed : 42 % Industrieel en overige : 33 %	Financieel : 25 % Vastgoed : 50 % Industrieel en overige : 25 %	Financieel : 67 % Vastgoed : 33 % Industrieel en overige : 0 %	Financieel : 0 % Vastgoed : 25 % Industrieel en overige : 75 %

DIVERSITEIT BINNEN HET PERSONEEL

Gelijkheid maakt integraal deel uit van het beheer van onze human resources en is aanwezig op alle niveaus en binnen alle domeinen: opleidingen, coaching, overdracht van vaardigheden, beheer van carrières. Dit wordt aangetoond door de regelmatige hernieuwing van het Label 'Investors in People'.

Cofinimmo is een van de zeldzame vastgoedvennootschappen waar zoveel vrouwen actief zijn: onze medewerkers zijn grotendeels vrouwen. De culturele achtergrond en de opleiding van onze medewerkers is gevarieerd, wat de interne creativiteit ten goede komt. De diversiteit tussen generaties zorgt voor een goede mix van ervaring en innovatie.



BESLISSINGSORGANEN

RAAD VAN BESTUUR

HUIDIGE SAMENSTELLING

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de Raad, zoals die werden aangenomen op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, is onze Raad samengesteld uit 12 Bestuurders, onder wie (i) acht niet-uitvoerende Bestuurders die allen onafhankelijk zijn in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en (ii) vier uitvoerende Bestuurders (leden van het Directiecomité).

De heer Jacques van Rijckevorsel

Onafhankelijk Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur en Voorzitter van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

- ✦ **Geslacht:** M
- ✦ **Nationaliteit:** Belgisch
- ✦ **Geboortejaar:** 1950
- ✦ **Begin mandaat:** 10.05.2017
- ✦ **Laatste hernieuwing:** -/-
- ✦ **Einde mandaat:** 12.05.2021
- ✦ **Huidige functie:** Voorzitter van de Raad van Bestuur van Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Hippocrateslaan 10, 1200 Brussel)
- ✦ **Huidige mandaten:** Cliniques Universitaires Saint-Luc, Institut de Duve, N-Side, Synergia Medical, Geneeskundige Stichting Koningin Elisabeth, Comité de Gestion des Amis de l'Abbaye de la Cambre, Fondation Saint-Luc, Fondation Louvain, Louvain School of Management, Adviescomité van ING Brussel
- ✦ **Eerdere mandaten:** Solvay en meerdere dochtervennootschappen, CEFIC, Plastics Europe, Belgisch-Luxemburgse Kamer van Koophandel voor Rusland en Wit-Rusland



Mevrouw Inès Archer-Toper

Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Auditcomité

- ✦ **Geslacht:** V
- ✦ **Nationaliteit:** Frans
- ✦ **Geboortejaar:** 1957
- ✦ **Begin mandaat:** 08.05.2013
- ✦ **Laatste hernieuwing:** 10.05.2017
- ✦ **Einde mandaat:** 12.05.2021
- ✦ **Huidige functie:** Vennoot van Edmond de Rothschild Corporate Finance SA (rue du Faubourg Saint-Honoré 47, 75401 Parijs, cedex 08, Frankrijk)
- ✦ **Huidige mandaten:** Aina Investment Fund (Luxemburg) en Orox Asset Management SA (Zwitserland), twee entiteiten van de groep Edmond de Rothschild, Gecina SA (Frankrijk), Lapillus OPC
- ✦ **Eerdere mandaten:** Segro PLC SA (Verenigd Koninkrijk), Axcior Immo en Axcior Corporate Finance SA (Frankrijk)



De heer Jean-Edouard Carbonnelle

Afgevaardigd Bestuurder

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1953
- **Begin mandaat:** 30.04.1999
- **Laatste hernieuwing:** 11.05.2016
- **Einde mandaat:** 09.05.2018
- **Huidige functie:** Chief Executive Officer (CEO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo Groep, Société d'Habitations de Tournai NV, European Public Real Estate Association (EPRA), EPRA Taxation & Regulatory Committee, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), Société Royale d'Économie Politique de Belgique, Belgian Finance Club
- **Eerdere mandaten:** -/-



De heer Olivier Chapelle

Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1964
- **Begin mandaat:** 11.05.2016
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 13.05.2020
- **Huidige functie:** Chief Executive Officer (CEO) van Recticel NV (Olympiadenlaan 2, 1040 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Guberna, Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO)
- **Eerdere mandaten:** Amcham, essenscia



De heer Xavier de Walque

Onafhankelijk Bestuurder, Voorzitter van het Auditcomité

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1965
- **Begin mandaat:** 24.04.2009
- **Laatste hernieuwing:** 11.05.2016
- **Einde mandaat:** 13.05.2020
- **Huidige functie:** Lid van het Uitvoerend Comité en Chief Financial Officer van Cobepa NV (Kanselarijstraat 2/1, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cobepa (Cobepa Nederland, Cobepa North America, Cosylva, Financière Cronos, Puccini Partners, Ibel, Mascagna, Mosane, Sofiréal, Sophielux 1, Sophinvest, Ulan), JF Hillebrand AG, AG Insurance, Degroof Equity, Guimard Finance
- **Eerdere mandaten:** Cobib, Cobic, Cobsos, Groupement Financier Liégeois, Kanelium Invest, SGG Holdings, Sapec, Sophielux 2, Sofireal (nu Cobid)



De heer Xavier Denis

Bestuurder-directeur

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1972
- **Begin mandaat:** 29.04.2011
- **Laatste hernieuwing:** 13.05.2015
- **Einde mandaat:** 08.05.2019
- **Huidige functie:** Chief Operating Officer (COO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo Groep, Denis Intérieur SA, European Quarter Area Management Association (EQuAMA), Urban Land Institute (ULI)
- **Eerdere mandaten:** -/-



De heer Jérôme Descamps

Bestuurder-directeur (tot 08.02.2018)

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Frans
- **Geboortejaar:** 1967
- **Begin mandaat:** 13.05.2015
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 08.02.2018
- **Huidige functie:** Chief Financial Officer (CFO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo Groep
- **Eerdere mandaten:** Altraplan Luxembourg, Private Estate Life, Saphir II, Société de la Tour Eiffel



De heer Maurice Gauchot

Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Frans
- **Geboortejaar:** 1952
- **Begin mandaat:** 11.05.2016
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 13.05.2020
- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen (Avenue Pierre Ier de Serbie 16, 75116 Parijs, Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Stone Estate (Zürich)
- **Eerdere mandaten:** CBRE Holding Frankrijk, Codic NV



Mevrouw Diana Monissen

Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Nederlands
- **Geboortejaar:** 1955
- **Begin mandaat:** 11.05.2016
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 13.05.2020
- **Huidige functie:** Chief Executive Officer (CEO) van Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie (Lundlaan 6, 3584 EA Utrecht, Nederland)
- **Huidige mandaten:** Culturele Hoofdstad, MC Slotervaat
- **Eerdere mandaten:** -/-



Mevrouw Françoise Roels

Bestuurder-directeur

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1961
- **Begin mandaat:** 27.04.2007
- **Laatste hernieuwing:** 10.05.2017
- **Einde mandaat:** 12.05.2021
- **Huidige functie:** Secretary General & Group Counsel van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo Groep, EPRA Regulatory Committee, Women on Board vzw, Aspria Holdings BV
- **Eerdere mandaten:** Euroclear Pension Fund



Mevrouw Cécile Scalais

Onafhankelijk Bestuurder

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1955
- **Begin mandaat:** 10.05.2017
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 12.05.2021
- **Huidige functie:** Juridisch directeur bij Belfius Insurance NV (Galileelaan 5, 1210 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Coquelets NV, Immo Malvoz BVBA, Immo Zeedrift NV, ImmoActivity NV, Legros-Renier-les Amarantes Seigneurie de Loverval NV, LFB NV
- **Eerdere mandaten:** Eurco Ireland Ltd, AIS Consulting NV, International Wealth Insurer SA, North Light NV, Pole Star NV



Mevrouw Kathleen Van den Eynde

Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Auditcomité

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1962
- **Begin mandaat:** 13.05.2015
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 08.05.2019
- **Huidige functie:** Lid van het Directiecomité van Allianz Benelux en Chief Life, Health & Investment management (Lakenstraat 35, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse dochtervennootschappen van de groep Allianz in Nederland (Allianz Nederland Groep NV, Allianz Nederland Levensverzekering NV)
- **Eerdere mandaten:** Assurcard, Allianz Benelux NV, Allianz Nederland Asset Management BV



De Bestuurders worden door de Algemene Vergadering benoemd voor een maximale duur van vier jaar en kunnen op elk ogenblik door haar uit hun ambt ontzet worden. Ze zijn herkiesbaar.

De onafhankelijke Bestuurders beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria, zoals bepaald in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en in Bijlage A van de Corporate Governance Code 2009.

Het doel om ten minste een derde van de leden van de Raad te bekomen dat van het andere geslacht is dan de overige leden, zoals voorzien in de bepalingen van de Wet van 28.07.2011, die gendergelijkheid in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen moet garanderen, is bereikt op 11.05.2016. Bovendien heeft de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 de benoeming van mevrouw Cécile Scalais goedgekeurd, waardoor het aantal vrouwen in onze Raad van vier naar vijf is gebracht. Als gevolg is het quorum van een derde van de leden overschreden. Ten slotte heeft onze Raad van Bestuur in 2016 beslist dat zijn samenstelling op termijn een pariteit tussen mannen en vrouwen moet weerspiegelen.

Cofinimmo is een rechtstreekse en onrechtstreekse sponsor van de activiteit van de vzw Women on Board, die als doel heeft de aanwezigheid van vrouwen in de Raden van Bestuur te promoten. Mevrouw Françoise Roels, lid van ons Directiecomité, is bovendien een van de stichtende leden van deze vzw en is Voorzitster sinds mei 2016.

MANDATEN DIE EINDIGDEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2017

De heer André Bergen

Onafhankelijk Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur en Voorzitter van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1950
- **Begin mandaat:** 30.04.2010
- **Laatste hernieuwing:** 08.05.2013
- **Einde mandaat:** 10.05.2017
- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen (Coupure R 164 Q, 9000 Gent)
- **Huidige mandaten:** Delta Lloyd (Amsterdam), Sapien Investment Managers (Cyprus)
- **Eerdere mandaten:** Delta Lloyd Groep, Aspria Holding, Cofinimmo NV, evenals diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo Groep

De heer Christophe Demain

Onafhankelijk Bestuurder

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1966
- **Begin mandaat:** 14.05.2014
- **Laatste hernieuwing:** 11.05.2016
- **Einde mandaat:** 10.05.2017
- **Huidige functie:** Chief Investment Officer van Belfius Insurance NV (Galileelaan 5, 1210 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Retail Estates NV, LFB, Legros-Renier - Les Amarantes Seigneurie de Loverval NV, Coquelets SA, Auxipar NV, Elantis NV, Immo Malvoz BVBA, Immo Zeedrift NV, First Retail International NV 1 & 2, ReKode NV
- **Eerdere mandaten:** Banque Transatlantique Belgium, AXA Private Management, Cofinimmo NV

De heer Alain Schockert

Bestuurder die Bank Degroof Petercam vertegenwoordigt, lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1950
- **Begin mandaat:** 27.04.2007
- **Laatste hernieuwing:** 08.05.2013
- **Einde mandaat:** 10.05.2017
- **Huidige functie:** Bestuurder van Bank Degroof Petercam NV (Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Bank Degroof Petercam NV, Banque Degroof Petercam Luxembourg SA, Degroof Petercam Corporate Finance NV, Degroof Equity NV
- **Eerdere mandaten:** Cofinimmo NV



“DE VZW ‘WOMEN ON BOARD’, WAARVAN IK VOORZITSTER BEN, PROMOOT DE AANWEZIGHEID VAN VROUWEN IN DE RADEN VAN BESTUUR. WIJ ZIJN OVERTUIGD DAT GENDERDIVERSITEIT DE UITWISSELING VAN IDEEËN BINNEN BESLISSINGSGORGANEN VERRIJKT.”

FRANÇOISE ROELS,
SECRETARY GENERAL & GROUP COUNSEL

HERNIEUWING EN BENOEMING VAN BESTUURDERS

De Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 heeft de benoemingen goedgekeurd van de heer Jacques van Rijckevorsel en van mevrouw Cécile Scalais als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Deze Vergadering heeft eveneens de hernieuwing goedgekeurd van de mandaten van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder, en van mevrouw Inès Archer-Toper als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Hun mandaten lopen tot 12.05.2021.

Het mandaat van de heer Jean-Edouard Carbonnelle verloopt op het einde van de Algemene Vergadering van 09.05.2018. Bijgevolg, en onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA, zal de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 de benoeming voorstellen van de heer Jean-Pierre Hanin als uitvoerend Bestuurder. In geval van goedkeuring door de Algemene Vergadering en de FSMA loopt zijn mandaat tot 11.05.2022. De heer Jean-Pierre Hanin werd op 08.02.2018 met onmiddellijke ingang geïnstalleerd als Bestuurder. De heer Jérôme Descamps heeft overigens zijn ontslag ingediend met ingang op 08.02.2018. De Raad van Bestuur dankt de heren Carbonnelle en Descamps van harte voor hun bijdrage tot het bestuur en de ontwikkeling van de vennootschap.

Rekening houdend met de benoemingen die worden voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018, zal de Raad van Bestuur tijdelijk bestaan uit 11 Bestuurders.

TAAK VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De taak van de Raad van Bestuur bestaat erin:

- op eigen initiatief of op voorstel van het Directiecomité de strategische richtlijnen van de vennootschap vast te leggen;
- toezicht te houden op de kwaliteit van het beheer en erover te waken dat dit bij het gekozen beleid aansluit;

- de kwaliteit van de informatie die aan de beleggers en aan het publiek wordt verschaft te controleren;
- erop toe te zien dat alle Bestuurders, die individueel en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het maatschappelijke doel en de ontwikkeling van Cofinimmo, zich op een onafhankelijke manier opstellen;
- alle onderwerpen te behandelen die onder zijn wettelijke bevoegdheid vallen (goedkeuring van het beleid en van het budget, afsluiting van de jaar-, halfjaar- en kwartaalrekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de splitsings- en fusieverslagen, oproeping van de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen, organisatie van de beslissingsinstanties en benoemingen van hun leden).

De werkingsregels van de Raad van Bestuur zijn opgenomen in zijn charter dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap

• www.cofinimmo.com.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur komt ten minste acht keer per jaar samen. Uitzonderlijke omstandigheden kunnen een of meerdere bijkomende bijeenroepingen van de Raad vereisen. In 2017 heeft de Raad negen maal vergaderd.

Vóór de vergadering ontvangt elk lid van de Raad de documenten met de voorstellen van het Directiecomité waarover hij of zij zich zal moeten uitspreken. Bij een stemming worden de beslissingen genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is de stem van de Voorzitter beslissend.

De Raad van Bestuur heeft zich naast de wekerende onderwerpen in 2017 ook uitgesproken over verschillende dossiers, waaronder:

- de herziening van reeds vastgelegde richtlijnen voor de strategie en ontwikkeling van Cofinimmo;
- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en (her)ontwikkelingsdossiers;
- de verlening van een erfpacht van 99 jaar op de gebouwen Egmont I en II;

- de verwerving van zorgvastgoed in Duitsland;
- het voorstel aan de aandeelhouders om te kiezen voor de uitkering van het dividend 2016 in aandelen;
- de opslorping van de BVBA Trias Bel Leopold II – T onder het stelsel van de Artikelen 676, 719 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;
- de herziening van het Corporate Governance Charter;
- de evaluatie van het Directiecomité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele vergoeding, de introductie van een 'Stock Appreciation Rights Plan' voor de leden van het Directiecomité en het Management;
- de aanwerving van kandidaten voor de positie Afgevaardigd Bestuurder en een positie Bestuurder-directeur;
- het voorstel tot benoeming van mevrouw Cécile Scalais en de heer Jacques van Rijckevorsel als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017;
- het voorstel tot hernieuwing van de mandaten van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité, en van mevrouw Inès Archer-Toper als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017;
- onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA, het voorstel tot benoeming van de heer Jean-Pierre Hanin aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018;
- de opvolging van de vooropgestelde handelingen in het kader van de evaluatie van zijn eigen werking die werd uitgevoerd in 2015.

AUDITCOMITE

HUIDIGE SAMENSTELLING

Ons Auditcomité is samengesteld uit drie onafhankelijke Bestuurders, in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het betreft de heer Xavier de Walque (Voorzitter), mevrouw Inès Archer-Topper en mevrouw Kathleen Van den Eynde. De Voorzitter van de Raad van Bestuur en de leden van het Directiecomité maken geen deel uit van het Auditcomité maar wonen de vergaderingen bij zonder deel te nemen aan de stemming.

De Voorzitter van het Auditcomité wordt aangeduid door de leden van het Comité. De leden van het Auditcomité beschikken over een algemene bekwaamheid in de activiteitensector van de Vennootschap. Ten minste een lid is bekwaam op het vlak van boekhoudkunde en audit.

ROL VAN HET AUDITCOMITÉ

De rol van het Auditcomité bestaat hoofdzakelijk uit:

- het overzicht van de procedure voor het opstellen van de financiële informatie en de presentatie van de aanbevelingen of voorstellen om er de integriteit van te garanderen;
- het communiceren van de resultaten van de wettelijke controle van de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen aan de Raad van Bestuur, alsook de uitleg van de manier waarop de wettelijke controle van de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen hebben bijgedragen tot de integriteit van de financiële informatie en de rol die het Auditcomité in dit proces heeft gespeeld;
- het onderzoeken van de doeltreffendheid van de interne controle- en risicobeheerssystemen van de vennootschap;
- het onderzoeken van de interne audit en zijn doeltreffendheid;
- het onderzoeken van de wettelijke controle van de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen, waaronder de vragen en aanbevelingen die worden geformuleerd door de commissaris die instaat voor de controle van de geconsolideerde rekeningen;

- het waken over de onafhankelijkheid van de commissaris die instaat voor de controle van de geconsolideerde rekeningen, meer in het bijzonder wat de bijkomende dienstverlening aan de vennootschap betreft.
- het analyseren, samen met de commissaris, van de risico's die invloed kunnen hebben op de onafhankelijkheid van deze laatste, alsook de beschermende maatregelen die zijn toegepast om deze risico's te temperen wanneer de totale honoraria m.b.t. een entiteit van algemeen belang in de zin van Artikel 4/1 de criteria van Artikel 4, § 3, van het reglement (EU) nr. 537/2014 overstijgen;
- het formuleren van een aanbeveling aan de Raad van Bestuur m.b.t. de aanduiding van de commissaris en, desgevallend, van de bedrijfsrevisor die instaat voor de wettelijke controle van de geconsolideerde rekeningen.

De huidige samenstelling van het Auditcomité en de taken die eraan zijn toegekend, vervullen de voorwaarden opgelegd door de Wet van 17.12.2008 betreffende de oprichting van een Auditcomité binnen beursgenoteerde en financiële vennootschappen en door de Wet van 07.12.2016. De werkingsregels van het Auditcomité zijn opgenomen in het charter van het Auditcomité, dat kan worden geraadpleegd op de website

• www.cofinimmo.com.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET AUDITCOMITÉ

In de loop van 2017 vergaderde het Auditcomité vijfmaal.

Het behandelde enerzijds onderwerpen die kaderen in zijn taak zoals bepaald door het Charter van het Auditcomité en de Wet van 17.12.2008, namelijk waken over de juistheid en de oprechtheid van de reporting van de jaar- en halfjaarrekeningen van Cofinimmo, over de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie die aan de aandeelhouders wordt meegedeeld.

Anderzijds boog het Auditcomité zich ook over de volgende punten:

- de controle van de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de interne controleprocedures;
- de controle van de conclusies van de commissaris inzake de IT-procedures en van zijn aanbevelingen met betrekking tot de EMIR-regelgeving;
- de verslagen van de interne Auditeur inzake de overname van het beheer van de MAAF-activa, het beheer van de documenten en het beheer van de kredietrisico's;
- de evaluatie van een Risk Management-referentiekader van de Groep;
- de controle van de belangrijke risico's;
- de controle van de interne evaluatie van het patrimonium;
- de controle van de wijziging van de vooropgestelde boekhoudkundige regels vanaf 01.01.2018;
- de controle van het schema voor de solvabiliteitsanalyse van de huurders in de zorgsector;
- de controle van de bijwerking van het impairmentmodel van de goodwill in Frankrijk;
- de controle van de nieuwigheden in de wet;
- de bijwerking van het Charter van het Auditcomité opdat het in regel is met de wet van 07.12.2016 inzake de organisatie van het beroep en het publieke toezicht van de bedrijfsrevisoren;
- de hernieuwing van het mandaat van de commissaris;
- de evaluatie van zijn eigen werking.

COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

HUIDIGE SAMENSTELLING

Ons Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bestaat uit vier onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het betreft de heren Jacques van Rijckevorsel (Voorzitter), Olivier Chapelle, Maurice Gauchot en mevrouw Diana Monissen. De leden van het Directiecomité zijn geen lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

ROL VAN HET COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

De rol van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bestaat erin de Raad bij te staan door:

- aanbevelingen te formuleren inzake de samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn Comités en inzake de bekrachtiging van de onafhankelijkheid van zijn leden;
- ondersteuning te verlenen bij de selectie, de beoordeling en de benoeming van de leden van de Raad van Bestuur en van het Directiecomité;
- ondersteuning te verlenen bij de vastlegging en de toepassing van het bezoldigingsbeleid van de leden van de Raad van Bestuur en van het Directiecomité;
- het bezoldigingsverslag op te stellen;
- aanbevelingen te analyseren en voor te bereiden aangaande alle onderwerpen die verband houden met deugdelijk bestuur.

De huidige samenstelling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance en de taken die eraan zijn toegekend, beantwoorden aan de voorwaarden opgelegd door de Wet van 06.04.2010, die een Artikel 526quater in het Wetboek van Vennootschappen invoegt. De werkingsregels van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance zijn opgenomen in zijn charter. Dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

Dit Comité vergaderde vijfmaal in 2017.

De belangrijkste behandelde onderwerpen waren:

Inzake bezoldigingen:

- de herziening van het bezoldigingsbeleid voor leden van het Directiecomité;
- de bepaling van de emolumenten van de uitvoerende Bestuurders in overeenstemming met de markt en hun verantwoordelijkheden;
- het bezoldigingsbeleid van de vennootschap;
- de opstelling van een bezoldigingsverslag.
- de controle van de bezoldiging van de uitvoerende Bestuurders en de leden van het Management;
- het voorstel aan de Raad van Bestuur van de invoering van een 'Stock Appreciation Rights Plan' voor de leden van het Directiecomité en het Management.

Inzake de samenstelling van de Raad van Bestuur:

- het zoekproces naar twee nieuwe niet-uitvoerende Bestuurders met analyse van de in de Raad aanwezige competenties en de in te vullen competenties voor de mandaten van niet-uitvoerende Bestuurders die aflopen na de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017. Deze analyse leidde tot het voorstel tot benoeming van mevrouw Cécile Scalais en de heer Jacques van Rijckevorsel als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017;
- het voorstel aan de Raad van Bestuur om de hernieuwing van de mandaten van mevrouw Inès Archer-Toper als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité voor te stellen aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017.
- het zoekproces naar twee nieuwe uitvoerende Bestuurders en leden van het Directiecomité, met analyse van de in de Raad aanwezige competenties en de in te vullen competenties, ter vervanging van het mandaat van de heer Jean-Edouard Carbonnelle dat afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018, en van de heer Jérôme Descamps die zijn ontslag heeft ingediend. Deze analyse leidde tot het voorstel tot benoeming van de heer Jean-Pierre Hanin als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité, onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA, aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018;

Inzake corporate governance:

- de herziening van het Corporate Governance Charter;

Inzake eigen werking:

- de evaluatie van zijn eigen werking.

DIRECTIECOMITÉ

HUIDIGE SAMENSTELLING

Ons Directiecomité bestaat, in de zin van Artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, naast zijn Voorzitter, de heer Jean-Edouard Carbonnelle (CEO), uit drie Bestuurders-directeurs: de heer Xavier Denis (COO), mevrouw Françoise Roels (Secretary General & Group Counsel) en de CFO. De heer Jérôme Descamps was CFO tot 08.02.2018. De heer Jean-Edouard Carbonnelle neemt deze functie waar vanaf 09.02.2018, in afwachting van de benoeming van een nieuwe CFO.




Elk lid van het Directiecomité is bevoegd voor een specifiek domein. Het Comité komt wekelijks samen. Het is verantwoordelijk voor het operationele beheer van de vennootschap.

Conform Artikel 14 van de **Wet van 12.05.2014**  betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het Directiecomité effectieve leiders zoals bedoeld in dit Artikel en zijn ze tevens belast met het dagelijkse beheer van de vennootschap.

De werkingsregels van het Directiecomité zijn opgenomen in zijn charter. Dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap  www.cofinimmo.com.

ROL VAN HET DIRECTIECOMITÉ

Zijn rol bestaat erin:

-  de strategie van de vennootschap aan de Raad van Bestuur voor te stellen;
-  de door de Raad van Bestuur vastgelegde strategie uit te voeren, inclusief de beslissingen om gebouwen of aandelen van vastgoedvennootschappen te verwerven of te verkopen;
-  in te staan voor het dagelijkse bestuur van de vennootschap en er verslag over uit te brengen aan de Raad van Bestuur.

Jean-Edouard Carbonnelle Chief Executive Officer

Jean-Edouard Carbonnelle trad in november 1998 in dienst bij Cofinimmo als Chief Financial Officer en werd in 2012 benoemd tot Chief Executive Officer. Daarvoor werkte hij in de Groep van de Generale Maatschappij van België, eerst binnen de holding zelf en vervolgens als Bestuurder en Financieel Directeur van de Groep Diamant Boart (slijpgereedschappen) en tot slot voor korte tijd als Investor Relations Manager van Union Minière (non-ferrometalen). Hij begon zijn loopbaan bij de Wereldbank, waar hij in het departement van de industriële en mijnprojecten werkte. Hij is handelingenieur (Solvay Business School - ULB 1976) en behaalde een Master of Business Administration (Wharton School - University of Pennsylvania 1977).

Xavier Denis Chief Operating Officer

Xavier Denis trad in 2002 in dienst bij Cofinimmo als Head of Project Development en Area Manager. Daarvoor werkte hij tussen 1996 en 2001 als architect in Londen bij Chapman Taylor en HOK Sport, het huidige Populous. Hij heeft 15 jaar ervaring in het technische, financiële en commerciële beheer van projecten en vastgoedportefeuilles. Hij is burgerlijk ingenieur-architect (Université Catholique de Louvain 1996) en behaalde een Master of Business Administration (INSEAD 2002).

Jérôme Descamps Chief Financial Officer (tot 08.02.2018)

Jérôme Descamps trad in oktober 2014 in dienst bij Cofinimmo. Voordien werkte hij als Chief Financial Officer voor Société de la Tour Eiffel, een beursgenoteerde vastgoedvennootschap (SIIC) die genoteerd is op Euronext Parijs. Hij werkte eerder als Chief Financial Officer voor de Groep Awon (Soros Real Estate) en als Beheercontroller bij ISM (een vastgoedvennootschap die eerst eigendom was van GDF Suez en daarna van General Electric Capital). Hij is MRICS (Member of the Royal Institute of Chartered Surveyors) en behaalde zijn diploma aan de Ecole Supérieure de Gestion de Paris (Financiën).

Françoise Roels Secretary General & Group Counsel

Françoise Roels trad in augustus 2004 in dienst bij Cofinimmo. Zij leidt het juridische departement en is verantwoordelijk voor het Algemene Secretariaat van de vennootschap. Zij is verantwoordelijk voor de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de verschillende aspecten die verband houden met de aandeelhoudersstructuur en de contacten met de Belgische financiële controleautoriteiten. De departementen Human Resources en Tax vallen eveneens onder haar supervisie. Alvorens Cofinimmo te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom Groep. Ze was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en Corporate Governance. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), candidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986).

EVALUATIE VAN DE PRESTATIES VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

Onder leiding van zijn Voorzitter evalueert de Raad van Bestuur regelmatig, en minstens om de twee of drie jaar, zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn Comités, evenals de interactie met het Directiecomité. Deze evaluatie beoogt vier doelstellingen:

- de werking van de Raad van Bestuur of het betreffende comité beoordelen;
- controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- de effectieve bijdrage van elke Bestuurder beoordelen aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur en de comités, en zijn constructieve engagement bij de besprekingen en het nemen van beslissingen;
- de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur of de comités bekrachtigen.

Bij elke mandaatvernieuwing beoordeelt de Raad de betrokken Bestuurder, onder leiding en met de bijdrage van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Hierbij overloopt het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance de vaardigheden/ervaring van de leden van de Raad van Bestuur en gaat het na of de samenstelling van de Raad nog steeds gepast is. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance formuleert vervolgens aanbevelingen over de hernieuwing van de mandaten die ten einde lopen en legt ze voor aan de Raad van Bestuur, die dan beslist om ze al dan niet voor te leggen aan de Algemene Vergadering.

De niet-uitvoerende Bestuurders evalueren hun interactie met het Directiecomité eenmaal per jaar. Deze evaluatie wordt op de agenda van een vergadering van de beperkte Raad van Bestuur gezet, i.e. in afwezigheid van de leden van het Directiecomité.

MANAGEMENT

Het Directiecomité wordt bijgestaan door een team van managers. Elke manager rapporteert rechtstreeks aan een lid van het Directiecomité en heeft een specifieke beheersverantwoordelijkheid.

Naam	Functie
Sébastien Berden	Head of Healthcare Properties
Yeliz Bicici	Head of Development
Chantal Cabuy	Chief Human Resources Officer
Hanna De Grootte	Environmental Manager
Valérie De Vos	Head of Information Management
Steve Deraedt	Head of Information Technology
Andrée Doucet	Sr. Corporate Legal Officer (tot 31.07.2017)
Ellen Grauls	Head of External Communication & Investor Relations
Jimmy Gysels	Head of Business Unit Pubstone
Dirk Huysmans	Head of Offices Belgium
Valérie Kibieta	Head of Treasury & Project Financing
Stéphanie Lempereur	Head of Corporate Finance & Control
Pascale Minet	Head of Accounting
Valéry Smeers	Head of Tax
Domien Szekér	Head of Project Management
Jean Van Buggenhout	Head of Property Services & Corporate Social Responsibility
Caroline Vanstraelen	Sr. Corporate Legal Officer
Sophie Wattiaux	Sr. Corporate Legal Officer & Interne Auditeur

REGELGEVING EN PROCEDURES

REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

Overeenkomstig Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen mag een lid van de Raad van Bestuur dat rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van deze Raad deelnemen.

Afhankelijk van concrete omstandigheden en indien transacties met tegenstrijdige belangen zouden plaatsvinden tussen Belfius Insurance en Cofinimmo of tussen Allianz Benelux en Cofinimmo, zouden deze situaties aanleiding kunnen geven tot de toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen en beschouwd kunnen worden als mogelijke belangenconflicten in hoofde van mevrouw Cécile Scalais, Bestuurder benoemd op voorstel van Belfius Insurance, en mevrouw Kathleen Van den Eynde, Bestuurder benoemd op voorstel van Allianz Benelux.

In de loop van 2017 hebben drie beslissingen, genomen tijdens twee vergaderingen van de Raad van Bestuur, geleid tot de toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.

Tijdens de vergadering van 09.02.2017 heeft de Raad van Bestuur beraadslaagd over (i) de evaluatie van het Directiecomité inzake de objectieven 2016, (ii) de vaste vergoeding 2017 en de variabele vergoeding 2016 van de leden van het Directiecomité, alsook (iii) de objectieven van het Directiecomité voor het boekjaar 2017

Uittreksel van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur van 09.02.2017.

"5. Verslag van het CBB e.a. (beslissing)

[...]

5.6. De leden van het Directiecomité verlaten de vergadering.

5.7. In toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, verklaren de leden van het Directiecomité, met name de heren Carbonnelle, Denis en Descamps en mevrouw Roels dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met dat van de vennootschap. De Commissaris werd hierover ingelicht.

5.8. Na uitgebreide discussie over de prestaties en verwezenlijkingen van het Directiecomité in 2016, bespreekt de Raad de bezoldiging van de leden van het Directiecomité.

[...]

5.10. Na uitgebreide discussie, en op aanbeveling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, evalueert de Raad de prestaties van het Directiecomité als volgt:

- netto courant resultaat per aandeel (25 %) ;
- ratio kosten/inkomsten (10 %);
- bezettingsgraad van de kantoren (15 %) ;
- beheer van de grote projecten (25 %);
- overige (25 %).

5.11. Hieruit volgt een variabele bezoldiging van 62,25 % (83 % van 75 %) van de jaarlijkse vaste bezoldiging 2016.

- De heer Carbonnelle: 349 300 EUR x 62,25 % = 217 439,25 EUR;
- Voor de overige leden van het Directiecomité: 280 000 EUR x 62,25 % = 174 300 EUR

5.12. De helft van deze variabele bezoldiging is onderworpen aan de regels van het 'phantom stock plan' met een betaling die gespreid is in de tijd ingevolge dit plan. Een deel van de andere helft zal als volgt worden toegekend onder de vorm van pensioenbeloftes:

- De heer Carbonnelle: 108 720 EUR ;
- Mevrouw Roels : 40 000 EUR.

[...]

5.15. Op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bepaalt de Raad de doelstellingen 2017 van het Directiecomité als volgt:

- netto courant resultaat per aandeel (25 %) ;
- ratio kosten/inkomsten (15 %);
- bezettingsgraad van de kantoren (15 %) en globaal (5%);
- beheer van de grote projecten (25 %);
- overige (25 %)."

Tijdens de vergadering van 09.11.2017 heeft de Raad van Bestuur beraadslaagd over (i) de modaliteiten van de contractbeëindiging van de heer Jérôme Descamps en (ii) het 'Stock Appreciation Rights' plan.

Uittreksel van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur van 09.11.2017

"7. Verslag van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance (beslissing)

In toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, verklaren de leden van het Directiecomité, met name de heren Carbonnelle, Denis en Descamps en mevrouw Roels dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met dat van de vennootschap. De Commissaris werd hierover ingelicht. De leden van het Directiecomité verlaten de vergadering.

[...]

'Stock Appreciation Rights Plan'

7.2. De Bestuurders hebben kennis genomen van de vooropgestelde regels van het 'Stock Appreciation Rights Plan' dat nog in 2017 het aandelenoptieplan zal vervangen.

[...]

7.4. De Raad keurt het plan goed, met uitzondering van de toepasbare regels in geval van pensioen, invaliditeit of overlijden. De Raad vraagt aan mevrouw Roels en de heer de Walque om een aanpassing van deze regels uit te werken.

7.5. De Raad beslist om de volgende 'Stock Appreciation Rights'-eenheden aan het Management toe te kennen: 2 050 voor de CEO, 1 600 voor zowel de COO als de Secretary General, en 2 150 verdeeld over de Managers, wat het totaal brengt op 7 400 eenheden. De toekenningsdatum van de eenheden zal bij een volgende Raad worden meegedeeld. De eenheden die aan de CEO zijn toegekend, kunnen op elk moment worden uitgeoefend vanaf de einddatum van het contract tot het einde van de uitoefenperiode (tien jaar). De toekenning aan de andere begunstigden zal verlopen volgens de aangepaste regels.

Einde van het Contract van de heer Jérôme Descamps

7.6. De Voorzitter licht de Raad in dat de heer Jérôme Descamps enerzijds, en de heer Carbonnelle en hijzelf anderzijds een gezamenlijk akkoord bereikt hebben inzake de modaliteiten van de contractbeëindiging van de heer Jérôme Descamps als Chief Financial Officer en lid van het Directiecomité van Cofinimmo. Zijn contract verloopt op 08.02.2018 en betreft ook het mandaat als Bestuurder van de Raad van Bestuur van Cofinimmo en enkele van haar dochtervennootschappen.

7.7. Volgens dit akkoord is de vertrekvergoeding van de heer Descamps gelijk aan een bezoldiging van 12

maanden (vast + variabel), een variabele bezoldiging 2017 van maximaal 119 500 EUR [...]. De modaliteiten voorzien ook dat de heer Descamps recht heeft op de nog niet verworven units uit het Phantom Stock Plan voor 2015 en 2016. De Raad ratificeert de vertrekmodaliteiten van de heer Descamps."

In de loop van 2017 heeft geen enkele beslissing of operatie geleid tot de toepassing van Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Artikel 37 van de Wet van 14.05.2014 inzake Gereguleerde Vastgoedvennootschappen bevat bijzondere bepalingen indien een van de in dit Artikel bedoelde personen (Bestuurder of aandeelhouder van een dochtervennootschap van de openbare of institutionele GVV) optreedt als tegenpartij in een operatie met de GVV of een vennootschap waarover ze de controle uitoefent. In de loop van 2017 vonden geen transacties van dit type plaats.

GEDRAGSCODE

Onze Gedragscode bepaalt uitdrukkelijk dat de leden van onze bedrijfsorganen en ons personeel afzien van het vragen aan derden naar enige vorm van vergoeding, in cash of in natura, of enig ander persoonlijk voordeel, hen voorgesteld in het kader van hun professionele banden met de vennootschap en dat ze zich ertoe verbinden deze voordelen te weigeren.

MELDINGSBELEID VAN ONREGELMATIGHEDEN

Wij voorzien een meldingsprocedure van onregelmatigheden of 'whistleblowing' voor situaties waarin een persoon van de onderneming of, algemeen, alle personen die voor rekening van de onderneming werken, een vastgestelde onregelmatigheid meldt, die derden, zoals klanten, leveranciers, andere leden van de onderneming, de onderneming zelf (haar patrimonium en haar resultaten, alsook haar reputatie), haar dochtervennootschappen of het algemeen belang treft of kan treffen.

AAN- EN VERKOOP VAN COFINIMMO-AANDELEN ('INSIDER TRADING' ↴)

Overeenkomstig de bedrijfsprincipes en -waarden hebben wij in ons Corporate Governance Charter een 'Dealing Code' ↴ opgenomen met de regels die moeten worden nageleefd door de Bestuurders en de Aangeduide Personen die de financiële instrumenten die door ons of onze dochtervennootschappen uitgegeven zijn, willen verhandelen. Deze 'Dealing Code' verbiedt hen meer bepaald Cofinimmo aandelen te kopen of te verkopen tijdens

een periode die elk kwartaal loopt vanaf de dag volgend op de balansdatum tot en met de dag van publicatie van de jaar-, halfjaar- of kwartaalresultaten. In het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code binnen Cofinimmo werden de regels van de Dealing Code afgestemd op de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16.04.2014 betreffende marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

Ons Directiecomité verklaart dat er noch een regeringstussenkomst, noch enig proces of enige arbitrageprocedure bestaat die een belangrijke invloed op onze financiële positie of rendabiliteit zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad. Evenals dat er, voor zover het Directiecomité weet, geen situaties of feiten zijn die deze regeringstussenkomsten, processen of arbitrageprocedures zouden kunnen veroorzaken.

'COMPLIANCE OFFICER' EN RISICOBEBEER

Mevrouw Françoise Roels, Secretary General & Group Counsel, is onze 'Compliance Officer'. Haar taak bestaat erin toe te zien dat de Gedragscode en in het algemeen alle van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen worden nageleefd. Zij is tevens de Risk Manager binnen het Directiecomité, waarbij ze instaat voor het identificeren en beheren van de gebeurtenissen die de organisatie zouden kunnen beïnvloeden.

INTERNE AUDIT

Mevrouw Sophie Wattiaux is verantwoordelijk voor de Interne Audit. Haar taak bestaat uit het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de pertinentie van ons interne controlesysteem.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Wij hebben geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit ondernomen tijdens het boekjaar 2017, met uitzondering van de zware bouw- en renovatieprojecten die vermeld staan in het hoofdstuk 'Transacties en verwezenlijkingen in 2017'.

VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID

Artikel 17 van onze Statuten bepaalt dat de vennootschap in al haar handelingen geldig vertegenwoordigd is door twee Bestuurders, ofwel binnen de grenzen van de bevoegdheden van het Directiecomité, door

twee leden van dit Comité die gezamenlijk optreden. Bijgevolg vertegenwoordigen en verbinden de volgende personen (overigens allen Bestuurders) de vennootschap op geldige wijze voor al haar handelingen en verplichtingen tegenover derden of openbare of private diensten, met ondertekening door twee van hen samen:

- ↴ De heer Jean-Edouard Carbonnelle, Afgevaardigd Bestuurder, voorzitter van het Directiecomité;
- ↴ De heer Xavier Denis, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- ↴ De heer Jérôme Descamps, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- ↴ Mevrouw Françoise Roels, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité.

Krachtens een notariële akte van 01.02.2017, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 17.02.2017 onder de nummers 17026096 en 17026097, en een notariële akte van 14.12.2017, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 15.01.2018, organiseert het Directiecomité eveneens een bijzondere bevoegdheidsdelegatie voor huurovereenkomsten, werken, leningen, kredieten en zekerheden, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, fiscaal beheer, afdekkingsverrichtingen, fondsenoverdrachten en verzekeringsverrichtingen.

STATUTEN VAN COFINIMMO

Uittreksels uit onze Statuten worden gepubliceerd op bladzijden 249 tot 257 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. De meest recente herzieningen dateren van de Raden van Bestuur van 11.01.2017, 01.02.2017, 13.04.2017, 01.06.2017, 07.07.2017, 12.10.2017, en 01.02.2018.

INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14.11.2007¹

KAPITAALSTRUCTUUR²

Aandelen	Aantal	Kapitaal (in EUR)	%
Gewone (COFB)	20 667 381	1 107 536 109,24	96,80 %
Bevoorrechte (COFP1)	395 011	21 168 088,31	1,85 %
Bevoorrechte (COFP2)	288 482	15 459 347,84	1,35 %
TOTAAL	21 350 874	1 144 163 545,39	100,00 %

Ons maatschappelijk kapitaal bedraagt 1 144 163 545,39 EUR en is verdeeld over 21 350 874 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen, waaronder 20 667 381 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde en 683 493 bevoorrechte aandelen zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een reeks van 395 011 bevoorrechte aandelen P1 en een reeks van 288 482 bevoorrechte aandelen P2. Elk bevoorrecht aandeel geniet een dividend dat dient te worden uitbetaald vóór de uitkering van het dividend voor de gewone aandelen. Het jaarlijkse brutobedrag van het preferente dividend bedraagt 6,37 EUR per bevoorrecht aandeel.

De bevoorrechte aandelen zijn converteerbaar in gewone aandelen naargelang van de keuze van hun houder, uitgeoefend in de gevallen bedoeld in Artikel 8.2 van de Statuten. Ze zijn meer bepaald in een of meerdere malen converteerbaar in gewone aandelen, naar keuze van hun houder in de volgende gevallen:

- ▶ tijdens de tien laatste kalenderdagen van elk kalenderkwartaal;
- ▶ op elk moment tijdens een periode van één maand volgend op de bekendmaking van de uitvoering van de verkoopbelofte waarvan sprake hierna;
- ▶ in geval van vereffening van de vennootschap, tijdens een periode die 15 dagen na de publicatie van de vereffeningbeslissing aanvangt en die de dag vóór de Algemene Vergadering ter afsluiting van de vereffening afloopt.

De conversieverhouding is één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel. De conversie wordt verondersteld in te gaan op de verzenddatum van de conversieaanvraag. De houder van de bevoorrechte aandelen moet de conversieaanvraag per aange tekend schrijven aan de vennootschap richten. Dit schrijven moet vermelden over hoeveel bevoorrechte aandelen de conversie wordt aangevraagd. Elke bevoorrechte aandeelhouder heeft vóór 01.05.2009, startdatum van het eerste conversieframe, een brief met informatie over de te volgen procedure ontvangen.

De inschrijving op of de verwerving van bevoorrechte aandelen houdt de verbintenis in ze te verkopen aan een door de vennootschap aangestelde derde ('call option' ♦) vanaf het vijftiende jaar (2019) volgend op hun uitgifte onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald in Artikel 8 van de Statuten.

Tot slot heeft het bevoorrechte aandeel voorrang in geval van vereffening.

Op 15.09.2016 gaf de vennootschap een lening converteerbaar in gewone aandelen uit met als vervaldatum 15.06.2021. De uitgifte heeft betrekking op 1 502 196 converteerbare obligaties met een nominale waarde van 146,00 EUR of een totaalbedrag van 219 320 616,00 EUR. De converteerbare obligaties verlenen hun houder de mogelijkheid om gewone Cofinimmo-aandelen te ontvangen in de verhouding van één aandeel per obligatie. Op het moment van de conversie heeft de vennootschap evenwel de keuze tussen

het afleveren van nieuwe en/of bestaande aandelen, het betalen van een contant bedrag of een combinatie van beide. De ruilverhouding zal gedeeltelijk worden aangepast in functie van het dividendniveau vanaf een bepaalde drempel en volgens de gebruikelijke antiverwateringsbepalingen op dit type uitgifte. De conversieperiode is geopend op elk moment vanaf 26.10.2016 tot 06.09.2021.

Een obligatiehouder kan zijn conversierecht voor een converteerbare obligatie uitoefenen door een conversiekennisgeving in te dienen volgens de procedure in de hiervoor uitgegeven verrichtingsnota. Deze kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap

▶ www.cofinimmo.com.

Van de uitgifte van 15.09.2016 zijn momenteel 1 502 196 converteerbare obligaties in omloop. Indien alle obligaties in omloop worden geconverteerd, zou dat aanleiding geven tot de creatie van maximaal 1 528 533 gewone aandelen die eenzelfde aantal stemrechten verlenen.

AANDELENOPTIEPLAN

De leden van het Directiecomité en het Management genieten een aandelenoptieplan, waarvan de kenmerken uiteengezet zijn op bladzijden 111 en 112 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van fusie, (gedeeltelijke) splitsing of aandelensplitsing van de vennootschap of andere gelijkaardige transacties, kan het aantal nog uitstaande

¹ Betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Zie ook de Wet van 01.04.2007 op de openbare overnamebiedingen.

² Op de afsluitingsdatum van dit Verslag.

opties op de datum van deze transactie alsook hun respectieve uitoefeningsprijs worden aangepast overeenkomstig de ruilverhouding die van toepassing is op de bestaande aandelen van de vennootschap. In dat geval zal onze Raad van Bestuur de precieze voorwaarden van deze aanpassing bepalen. In geval van wijziging in de controle zullen de aanvaarde opties onmiddellijk en volledig worden verworven en onmiddellijk uitoefenbaar worden. De laatste uitgeoefende opties betreffen het boekjaar 2016.

TOEGESTAAN KAPITAAL

De Buitengewone Algemene Vergadering van 01.02.2017 heeft de Raad van Bestuur een nieuwe machtiging verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking van 17.02.2017 van de notulen van deze Buitengewone Algemene Vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De Raad van Bestuur is dus uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijke kapitaal in een of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

(i) 1127 000 000,00 EUR, indien de te realiseren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld is:

- hetzij met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen zoals bepaald in Artikelen 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;
- hetzij met toevoeging van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in Artikel 26, §1 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen; en van

(ii) 225 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt (i) hierboven;

met dien verstande dat het maatschappelijke kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1127 000 000,00 EUR in totaal.

Op 01.06.2017 heeft de Raad van Bestuur beroep gedaan op deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van dividendrechten ten bedrage van 17 131 419,60 EUR. Dit brengt het totale bedrag waarmee de Raad van Bestuur het maatschappelijke kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal kan verhogen op 1 109 868 580,40 EUR.

BESLISSINGSORGANEN

De mandaten van de Bestuurders zijn ad nutum herroepbaar. Indien een of meerdere mandaten vacant worden verklaard, kunnen de overblijvende Bestuurders, bijeengekomen in Raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot de eerstvolgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering, die dan tot de definitieve verkiezing overgaat. Voor de wijziging van de Statuten is er geen andere reglementering dan deze bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

INKOOP VAN AANDELEN

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie op 10.01.2014 van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 05.12.2013, voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (zelfs buiten beurs) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de slotkoers van de dag die aan de datum van de transactie (verwerving, verkoop en

in pandneming) voorafgaat en niet hoger mag zijn dan 115 % van de slotkoers van de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, in pandneming). Cofinimmo mag op geen enkel moment meer dan 10 % van de in totaal uitgegeven aandelen in bezit hebben. Op 31.12.2017 had Cofinimmo NV 42 172 eigen aandelen in bezit.

CONTRACTUELE BEPALINGEN VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De contractuele bepalingen van de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité worden beschreven op bladzijde 114 van dit Verslag.

CONTROLEWIJZIGING

De Buitengewone Algemene Vergadering van 01.02.2017 heeft de clause voor controlewijziging goedgekeurd tot regeling van (i) de private plaatsing ➤ van obligaties op 26.10.2016 en (ii) de uitgifte van converteerbare obligaties op 15.09.2016.

De Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 heeft (i) de clause van controleverandering inzake de uitgifte van 'groene en sociale' obligaties ('Green and Social Bonds') van 02.12.2016 en (ii) de clauses van controleverandering opgenomen in de algemene voorwaarden van de bilaterale kredieten die voor het dagelijks kas- en gebouwenbeheer werden aangegaan, goedgekeurd.

BEZOLDIGINGSVERSLAG OPGESTELD DOOR HET COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

ONDERHAVIG BEZOLDIGINGSVERSLAG KADERT BINNEN DE BEPALINGEN VAN DE CORPORATE GOVERNANCE CODE 2009 EN ARTIKEL 96, § 3, LID 2 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN, ZOALS HET WERD INGEVOERD DOOR DE WET VAN 06.04.2010.

INTERNE PROCEDURES

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Het principe van continuïteit met het verleden wordt gehandhaafd. Het beleid dat de Gewone Algemene Vergadering van 28.04.2006 goedkeurde op voorstel van de Raad van Bestuur en het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, blijft van toepassing.

In 2015 heeft het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance een vergelijking gemaakt met de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders van andere beursgenoteerde Belgische vennootschappen met een gelijkaardige omvang. Die oefening werd gemaakt om te controleren of de bezoldiging nog steeds gepast is en voldoet aan de marktpraktijken, gelet op de omvang van de onderneming, haar financiële situatie, haar positie in het Belgische economische landschap en de verantwoordelijkheden van de Bestuurders. Op basis van de aanbevelingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance is de Raad van Bestuur van oordeel dat het bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 28.04.2006 kan worden aangehouden.

Sinds 2016 ontvangen de niet-uitvoerende Bestuurders met verblijfplaats in het buitenland een forfaitair bedrag van

1 000 EUR per verplaatsing om deel te nemen aan een Raad en/of comité als tegemoetkoming voor de bijkomende tijd die zij besteden aan hun mandaat in vergelijking met een Bestuurder met verblijfplaats in België. Voor alle duidelijkheid wordt daaraan toegevoegd dat de reiskosten nog steeds terugbetaald worden op basis van bewijsstukken.

LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De bedrijfscontracten die werden afgesloten met (i) de Secretary General en de huidige Chief Executive Officer in 2007, (ii) de Chief Operating Officer in 2011 en (iii) de Chief Financial Officer in 2014 werden toegepast.

De bezoldiging van de leden van het Directiecomité wordt bepaald door de Raad van Bestuur op basis van de aanbevelingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Dat comité analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat geldt voor de leden van het Directiecomité en gaat na of er een aanpassing nodig is om ze op redelijke wijze aan te trekken, te behouden en te motiveren, rekening houdend met de omvang van de vennootschap. Zowel het globale niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen en de verwervingsvoorwaarden ervan worden geanalyseerd. Die analyse gaat gepaard met een vergelijking

met het bezoldigingsbeleid voor de leden van het Directiecomité van andere beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen met gelijke omvang en gelijk belang.

Er werd eveneens rekening gehouden met de ervaring ter zake van de overige leden van de Raad van Bestuur. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance maakt jaarlijks een bondige vergelijkende studie van het globale bezoldigingsniveau opdat de bezoldiging van de leden van het Directiecomité overeenstemt met de marktpraktijken.

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance gaat ook na of de procedure voor het vastleggen van de doelstellingen, die het niveau van de variabele vergoeding bepalen, overeenstemt met de risicoacceptatiegraad van de vennootschap. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance legt het resultaat van zijn analyse en zijn eventuele gestaafe aanbevelingen ter beslissing voor aan de Raad van Bestuur.

BEZOLDIGING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

De bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt bepaald door de Algemene Vergadering, op voorstel van de Raad van Bestuur en volgens de aanbeveling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

Overeenkomstig de beslissing van de Algemene Vergadering van 28.04.2006 bestaat de bezoldiging uit:

- enerzijds een basisbezoldiging van 20 000 EUR voor elk lid van de Raad van Bestuur, 6 250 EUR voor elk lid van een comité en 12 500 EUR voor het voorzitterschap van een comité;
- en anderzijds zitpenningen van 2 500 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur en 700 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de comités van de Raad.

De bezoldiging van de Voorzitter van de Raad is vastgelegd op 100 000 EUR per jaar voor al zijn verantwoordelijkheden, zowel in de Raad van Bestuur als in de comités van de Raad.

De niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen geen bezoldigingen verbonden aan de prestaties.

Om de belangen van de niet-uitvoerende Bestuurders in lijn te brengen met die van de aandeelhouders werd tijdens de Raad van Bestuur van 24.03.2016 overeengekomen om voor de Bestuurders die geen Cofinimmo-aandelen bezitten een detentiemechanisme in te voeren voor een bepaald aantal aandelen tijdens de volledige duur van hun mandaat. Dat mechanisme voorziet in de uitkering van een deel van de nettobezoldiging in aandelen van de vennootschap. Die bezoldiging in aandelen betreft de eerste 20 000 EUR netto die verschuldigd is,

hetzij aan de nieuwe niet-uitvoerende Bestuurder voor het eerste jaar van zijn mandaat, hetzij aan de reeds in functie zijnde niet-uitvoerende Bestuurders voor het lopende boekjaar. De aandelen zullen het voorwerp uitmaken van een onbeschikbaarheidsverbintenis tot de einddatum van het laatste mandaat, om welke reden ook. De tijdens de onbeschikbaarheidsperiode toegekende dividenden zullen op hetzelfde moment als voor de andere aandeelhouders worden uitbetaald.

Aanwezigheden en bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders

	Aanwezigheden in de Raad van Bestuur	Aanwezigheden in het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	Aanwezigheden in het Auditcomité	Totale bezoldiging (in EUR)	Aantal aandelen in bezit op 31.12.2017
Jacques van Rijckevorsel (begin mandaat op 10.05.2017)	5/5	4/4	3/3	66 666,66	300
André Bergen (einde mandaat op 10.05.2017)	4/4	1/1	3/3	41 666,66	0
Inès Archer-Toper	7/9	-/-	6/6	59 450,00	191
Olivier Chapelle	9/9	5/5	-/-	52 950,00	311
Xavier de Walque	9/9	-/-	6/6	59 200,00	500
Christophe Demain (einde mandaat op 10.05.2017)	3/4	-/-	-/-	15 833,33	0
Maurice Gauchot	9/9	5/5	-/-	62 950,00	192
Diana Monissen (Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance sinds mei 2017)	8/9	4/4	-/-	54 925,00	181
Cécile Scalais (begin mandaat op 10.05.2017)	4/5	-/-	-/-	23 333,33	0 ¹
Alain Schockert (einde mandaat op 10.05.2017)	4/4	1/1	-/-	22 337,49	0
Kathleen Van den Eynde	6/9	-/-	3/6	43 350,00	0 ¹

¹ Aangezien mevrouw Cécile Scalais en mevrouw Kathleen Van den Eynde als Bestuurder benoemd zijn op voorstel van respectievelijk Belfius Insurance en Allianz Benelux, dienen zij geen aandelen aan te houden.

BEZOLDIGING VAN DE UITVOERENDE BESTUURDERS

Het totale bedrag van de bezoldiging van de leden van het Directiecomité bestaat uit de volgende elementen:

- de vaste bezoldiging;
- de variabele bezoldiging, die bestaat uit de variabele bezoldiging in contanten en het 'phantom stock unit plan';
- het aandelenoptieplan, voor de laatste maal toegepast in 2016;
- het 'Stock Appreciation Rights Plan', voor de eerste maal toegepast in 2017;
- het spaar- en voorzorgplan, de pensioenbeloftes en andere voordelen.

VASTE BEZOLDIGING

De vaste bezoldiging van de leden van het Directiecomité wordt bepaald in functie van hun individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden. Ze wordt los van elk resultaat toegekend. Ze wordt niet geïndexeerd. Ze omvat hun prestaties als lid van de Raad van Bestuur en hun deelname aan de vergaderingen van de verschillende comités. De heren Jean-Edouard Carbonnelle, Xavier Denis en Jérôme Descamps en mevrouw Françoise Roels nemen deel aan de vergaderingen van het Auditcomité en mevrouw Françoise Roels neemt deel aan de vergaderingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Zij zijn echter geen lid van deze comités.

VARIABLE BEZOLDIGING

De variabele bezoldiging is bedoeld om de collectieve en individuele bijdrage van de leden van het Directiecomité te vergoeden. Het bedrag van deze bezoldiging wordt bepaald op basis van de effectieve verwezenlijking van financiële en kwalitatieve doelstellingen die jaarlijks worden vastgelegd en beoordeeld door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Deze doelstellingen worden bepaald volgens criteria, gewogen in functie van hun belang en goedgekeurd door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De variabele bezoldiging kan in geen geval meer dan 75 % van de vaste jaarlijkse bezoldiging bedragen.

De variabele bezoldiging wordt enkel toegekend indien minstens 80 % van het budget werd gerealiseerd. In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd binnen het Auditcomité. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance maakt een cijferberekening van wat de variabele bezoldiging kan zijn, op basis van de mate waarin de doelstellingen werden gerealiseerd. Deze cijferberekening dient enkel als richtsnoer om de variabele bezoldiging definitief vast te leggen. Die houdt eveneens rekening met de specifieke situatie van de vennootschap en van de markt in het algemeen. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance maakt vervolgens een voorstel voor de variabele bezoldiging over aan de Raad van Bestuur, die de prestaties van het Directiecomité op zijn beurt evalueert en het bedrag van de toe te kennen variabele bezoldiging definitief bepaalt.

Er bestaan geen andere bepalingen inzake de invordering van variabele bezoldigingen betaald op basis van inexacte financiële gegevens dan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, dit wil zeggen de toepassing van het principe van de onverschuldigde betaling.

Voor het boekjaar 2017 waren de evaluatiecriteria voor de prestaties:

- nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel (15 %);
- ratio kosten/inkomsten (15 %);
- bezettingsgraad van de kantoren (15 %) en globaal (5%);
- beheer van de grote projecten (25 %);
- overige (25 %).

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance evalueerde de realisatie van de doelstellingen voor 2017 van de leden van het Directiecomité en stelde aan de Raad van Bestuur een variabele vergoeding van 54 % van de jaarlijkse vaste vergoeding voor. De Raad van Bestuur aanvaardde dit voorstel.

Vanaf het boekjaar 2013 en bij strikte toepassing van de Wet van 06.04.2010

heeft de Raad van Bestuur beslist de helft van de variabele bezoldiging toe te kennen in de vorm van contanten en de andere helft in de vorm van een gratis aandelenplan ('phantom stock unit plan') gespreid in de tijd. Dit plan bestaat erin de tegenwaarde van gewone Cofinimmo aandelen die op fictieve wijze gratis werden toegekend, te liquideren in cash, gespreid over drie jaar.

De Raad van Bestuur heeft tijdens zijn zitting van 08.02.2018 beslist om (i) de toekenning van de variabele bezoldiging voor het boekjaar 2017 te spreiden over drie jaar en (ii) de helft van de variabele bezoldiging die definitief in 2019 en 2020 zal worden toegekend, te laten afhangen van de evolutie van de beurskoers van het gewone Cofinimmo aandeel vanaf 08.02.2018 (voorlopige toekenning). De variabele bezoldiging zal gespreid worden over drie jaar. 50 % van de variabele bezoldiging zal betaald worden in 2018, 25 % zal definitief worden toegekend in februari 2019 en de overige 25 % zal in februari 2020 definitief worden toegekend.

Om het in 2019 en 2020 definitief toe te kennen bedrag van de variabele bezoldiging te bepalen, wordt de helft van de variabele bezoldiging die op 08.02.2018 werd bepaald fictief omgezet in een aantal gewone aandelen ('stock units') door ze te delen door de reële marktwaarde van het aandeel op die datum. Op het moment van de definitieve toekenning zullen deze eenheden omgezet worden in een bedrag in cash. Dat bedrag wordt bepaald door de reële marktwaarde van een gewoon aandeel van de vennootschap op de datum van de definitieve toekenning te vermenigvuldigen met het aantal aandelen, vermeerderd met het bruto dividend vanaf de datum van de voorlopige toekenning.

De Raad van Bestuur mag naar eigen goeddunken beslissen om het geheel of een gedeelte van de variabele bezoldiging die al dan niet deel uitmaakt van een spreidingsplan, toe te kennen onder de vorm van unilaterale pensioenbelofte.

Een gedetailleerde beschrijving van het gratis aandelenplan kan worden nagekeken in Bijlage I van het Corporate Governance Charter op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Phantom stock unit plan

	Plan 2017 ¹	Plan 2016 ²		Plan 2015 ³		
	Aantal stock units	Aantal stock units	Bedrag betaalbaar in 2018	Aantal stock units	Bedrag betaalbaar in 2017	Bedrag betaalbaar in 2018
Jean-Edouard Carbonnelle	909	1034	56 051	1 086	60 023	61 823
Xavier Denis	729	829	44 930	824	45 537	46 903
Jérôme Descamps	0	829	44 930	746	41 241	42 478
Françoise Roels	729	829	44 930	855	47 256	48 673

Voor het boekjaar 2018 zal de toekenning van de variabele bezoldiging bepaald worden door de realisatie van de volgende doelstellingen:

- ▀ nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel (10 %);
- ▀ beheer van de grote projecten (15 %);
- ▀ bezettingsgraad van kantoren (10 %);
- ▀ ratio kosten/inkomsten (10 %);
- ▀ herziening van het strategisch plan (25 %).
- ▀ overige (30 %).

AANDELENOPTIEPLAN

De vennootschap heeft beslist om geen aandelenopties meer toe te kennen vanaf 2017.

Het aandelenoptieplan ('stock option plan') werd in 2006 voor het eerst geïmplementeerd. Het is bedoeld als stimulans om de langetermijnwaarde van Cofinimmo te maximaliseren, door de voordelen voor het Management te koppelen aan deze van de aandeelhouders en de langetermijnvisie te versterken.

De uitoefenperiode van een optie bedraagt tien jaar vanaf de datum van het

aanbod. Op aanbeveling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance besloot de Raad van Bestuur tijdens de zitting van 11.06.2009 de uitoefenperiode van de opties die werden toegekend in 2006, 2007 en 2008 met vijf jaar te verlengen in toepassing van de Economische Herstelwet van 27.03.2009.

De aandelenopties worden 'gevest' op het einde van het derde kalenderjaar dat volgt op het jaar van de toekenning, en kunnen daardoor pas worden uitgeoefend na de vervaldag van het toekenningsjaar. Indien de opties op het eind van de uitoefenperiode niet werden uitgeoefend, worden ze ipso facto van nul en gener waarde. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk om dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend tot de oorspronkelijke einddatum van het plan. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde om dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd.

Deze voorwaarden omtrent de verwerving en de uitoefening van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zijn toepasbaar zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheid van de Raad van Bestuur om deze bepalingen op basis van objectieve en pertinente criteria te wijzigen ten voordele van de begunstigde. De aandelen die kunnen worden verworven in het kader van de uitoefening van de opties zijn genoteerd op Euronext Brussels. Ze zijn bovendien van dezelfde aard en genieten dezelfde rechten als de bestaande gewone Cofinimmo-aandelen op de datum van het aanbod. De aandelen zijn op naam.

Een gedetailleerde beschrijving van het aandelenoptieplan kan worden geraadpleegd in Bijlage I van het Corporate Governance-charter op de website van de vennootschap

➤ www.cofinimmo.com.

Cofinimmo past de IFRS 2-norm toe door de reële waarde van de aandelenopties te erkennen op de datum van hun toekenning (d.w.z. drie jaar) volgens de methode van de progressieve verwerving op het ritme van de vesting.

Aantal toegekende en aanvaarde aandelenopties⁴

	Plan 2016	Plan 2015	Plan 2014	Plan 2013	Plan 2012	Plan 2011	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006	Totaal
Jean-Edouard Carbonnelle	2 050	2 050	2 050	1 600	1 600	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350	17 450
Xavier Denis	0	0	0	0	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	0
Jérôme Descamps	0 ⁵	0 ⁵	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	0
Françoise Roels	1 600	1 600	0	0	1 600	1 350 ⁶	1 000	1 000 ⁷	1 000	1 000	1 000	8 800

¹ De reële waarde van het gewone aandeel op de voorlopige toekenningsdatum van 08.02.2018 bedraagt 103,70 EUR;

² De reële waarde van het gewone aandeel op de voorlopige toekenningsdatum van 09.02.2017 bedraagt 105,13 EUR en de reële waarde van het gewone aandeel op de definitieve toekenningsdatum van 01.03.2018 bedraagt 102,90 EUR; het bedrag betaalbaar in 2018 is verhoogd met het brutodividend dat is toegekend sinds de voorlopige toekenningsdatum.

³ De reële waarde van het gewone aandeel op de voorlopige toekenningsdatum van 04.02.2016 bedraagt 96,53 EUR en de reële waarde van het gewone aandeel op de definitieve toekenningsdatum van 01.03.2018 bedraagt respectievelijk 105,084 EUR en 102,90 EUR; de bedragen betaalbaar in 2017 en 2018 zijn verhoogd met het brutodividend dat is toegekend sinds de voorlopige toekenningsdatum.

⁴ -/- betekent dat de betrokken persoon nog geen lid was van het Directiecomité op de datum van toekenning van de aandelenopties.

⁵ De 3 200 aandelenopties toegekend aan en aanvaard door de heer Jérôme Descamps in 2015 (1 600) en 2016 (1 600) werden geannuleerd ingevolge zijn ontslag.

⁶ Mevrouw Françoise Roels heeft in 2017 de 1 350 aandelen die in 2011 werden toegekend en aanvaard, uitgeoefend.

⁷ Mevrouw Françoise Roels heeft in 2016 de 1 000 aandelen die in 2009 werden toegekend en aanvaard, uitgeoefend.

Eigenschappen van de aandelenopties die werden voorgesteld aan de leden van het Directiecomité

	Uitoefenbaar tot uiterlijk	Uitoefenprijs	Reële waarde op de toekenningsdatum
Plan 2006	13.06.2021	129,27 EUR	26,92 EUR
Plan 2007	12.06.2022	143,66 EUR	35,79 EUR
Plan 2008	12.06.2023	122,92 EUR	52,47 EUR
Plan 2009	11.06.2019	86,06 EUR	51,62 EUR
Plan 2010	13.06.2020	93,45 EUR	44,50 EUR
Plan 2011	13.06.2021	97,45 EUR	45,29 EUR
Plan 2012	13.06.2022	84,85 EUR	41,07 EUR
Plan 2013	16.06.2023	88,12 EUR	49,59 EUR
Plan 2014	16.06.2024	88,75 EUR	34,33 EUR
Plan 2015	30.06.2025	95,03 EUR	30,68 EUR
Plan 2016	30.06.2026	108,44 EUR	29,43 EUR

Aantal aandelen in bezit op 31.12.2017

	Aantal aandelen in bezit
Jean-Edouard Carbonnelle	679
Xavier Denis	800
Jérôme Descamps	0
Françoise Roels	1 350

'STOCK APPRECIATION RIGHTS' PLAN

Het 'Stock Appreciation Rights' plan ('SAR' plan) werd in 2017 voor het eerst geïmplementeerd bij Cofinimmo. Het SAR plan is bestemd voor het Directiecomité en de Managers van de vennootschap en is bedoeld om de waarde van Cofinimmo op lange termijn te maximaliseren door de belangen van het Directiecomité en de Managers in lijn te brengen met die van de aandeelhouders, de langetermijnvisie van de activiteiten te versterken en talenten aan te trekken en te behouden.

Het SAR plan geeft recht op het bedrag in cash dat overeenkomt met het verschil tussen de beurskoers van het gewoon Cofinimmo-aandeel op de uitoefendatum en op de toekenningsdatum, vermeerderd met het bedrag dat overeenkomst met het toegekende brutodividend van het gewoon aandeel sinds de toekenningsdatum.

De SAR worden discretionair toegekend aan de leden van het Directiecomité. In

dit opzicht werd geen enkele doelstelling bepaald. De Raad van Bestuur beschouwt deze bezoldiging niet als een variabele bezoldiging zoals bedoeld in de Wet van 06.04.2010. De uitoefenperiode van een SAR bedraagt tien jaar vanaf de datum van de toekenning.

De SAR worden na drie jaar in hun geheel verworven op de verwervingsdatum, namelijk de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de derde verjaardag van de toekenningsdatum. Indien de SAR op het eind van de uitoefenperiode niet werden uitgeoefend, worden ze ipso facto van nul en gener waarde.

In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk om dringende reden), door definitieve werkonbekwaamheid of pensioen (met inbegrip van het prépensioen) van een begunstigde, dienen de toegekende en verworven SAR verplicht te worden uitgeoefend op de eerste uitoefenperiode volgend op de datum van de verbreking. De niet-verworven SAR worden geannuleerd.

In geval van onvrijwillig vertrek om dwingende reden, worden de al dan niet verworven, maar nog niet uitgeoefende SAR geannuleerd.

Bij overlijden worden de toegekende SAR, al dan niet verworven, beschouwd als definitief verworven en uitgeoefend op de eerste uitoefenperiode volgend op de datum van overlijden.

Deze voorwaarden omtrent de toekenning en de uitoefening van de SAR in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zijn toepasbaar zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheid van de Raad van Bestuur om deze bepalingen op basis van objectieve en pertinente criteria te wijzigen ten voordele van de begunstigde.

Een gedetailleerde beschrijving van het SAR plan kan worden nagekeken in de Bijlage van het Corporate Governance Charter op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Aantal toegekende SAR

	Plan 2017
Jean-Edouard Carbonnelle	2 050
Xavier Denis	1 600
Jérôme Descamps	0
Françoise Roels	1 600

SPAAR- EN VOORZORGPLAN

Het spaar- en voorzorgplan moet het verschil tussen de middelen van de begunstigen vóór hun pensionering en de middelen waarover ze daarna zullen beschikken, zo veel mogelijk verkleinen. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Cofinimmo. De leden van het Directiecomité hebben een groepsverzekering van het type 'defined contribution' bij een verzekeringsmaatschappij.

De leden van het Directiecomité hebben overigens toegang tot een verzekering 'Individuele pensioentoezeggingen' met als enige doel de betaling van een kapitaal leven of een kapitaal overlijden.

ANDERE VOORDELEN

De jaarlijkse kosten voor de medische dekking bedragen 3 176 EUR voor de CEO en 6 219 EUR voor de overige leden van het Directiecomité. Cofinimmo stelt een bedrijfswagen ter beschikking waarvan de jaarlijkse kostprijs voor de vennootschap niet hoger is dan 15 000 EUR (exclusief brandstof). Cofinimmo betaalt de beroepskosten terug die ze maken in het kader van hun functie. De leden van het Directiecomité beschikken ook over een gsm. De bezoldigingen die aldus worden toegekend aan de leden van het Directiecomité omvatten al hun prestaties binnen de Cofinimmo Groep.

Bezoldiging¹ van de uitvoerende Bestuurders voor het boekjaar 2017

(in EUR)	CEO ²	Andere leden van het Directiecomité ²
Vaste bezoldiging	349 300	840 000
Variabele bezoldiging voor het boekjaar		
Globale enveloppe	188 622	421 900
in cash / in pensioenbelofte	94 311	210 950
in stock units	94 311	210 950
Spaar- en voorzorgplan	80 000	186 000
Andere voordelen: medische dekking, bedrijfswagen, gsm, andere verzekeringen, kosten voor de vennootschap	29 745	81 438
TOTALE BEZOLDIGING	647 667	1 529 338

WIJZIGING VAN HET BEZOLDIGINGSBELEID VANAF 2018

De Raad van Bestuur heeft aan het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance gevraagd om de structuur en de samenstelling van de

bezoldiging op korte en lange termijn van de Bestuurders te analyseren om deze te aligneren met de strategie van de vennootschap. Dit zou ingaan vanaf 2019.

¹ De compensatievergoeding van de heer Jérôme Descamps ten bedrage van 593 344 is niet inbegrepen.

² Onder het statuut van zelfstandige, totale kost voor de vennootschap.

CONTRACTUELE BEPALINGEN VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De vennootschap heeft een bedrijfscontract voor onbepaalde duur afgesloten met de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité om hen het dagelijkse bestuur toe te vertrouwen. Zij hebben het statuut van zelfstandige en vervullen hun taak zonder enige ondergeschiktheid en in volle autonomie en onafhankelijkheid. Zij laten zich bij de uitvoering van hun taken echter wel leiden door de richtlijnen en strategische beslissingen die de Raad van Bestuur heeft opgesteld en leven de vaardigheids- en werkingsregels van het Directiecomité na.

Het contract dat werd gesloten met respectievelijk de heer Jean-Edouard Carbonnelle en mevrouw Françoise Roels kan worden opgezegd mits een opzegtermijn van 24 maanden in geval van verbreking door de vennootschap en van drie maanden in geval van verbreking door een Bestuurder die lid is van het Directiecomité, of mits de uitbetaling van een gelijkwaardige vergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het ogenblik van de verbreking. Indien de controle van de vennootschap in andere handen zou komen of indien hun contract binnen een termijn van

vijf jaar vanaf die controlewijziging zou worden beëindigd of de omvang van hun functie beperkt zou worden, zal Cofinimmo hen een vergoeding van 36 maanden van hun bezoldiging uitbetalen. Artikel 9 van de Wet van 06.04.2010 bepaalt dat die vergoeding beperkt is tot 12 of, in bepaalde gevallen, 18 maanden. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance wijst er echter op dat deze voorwaarden vastliggen in de managementovereenkomsten die in 2007 afgesloten werden met de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité. De goedkeuring van de Algemene Vergadering is voor dit punt dus niet vereist, conform datzelfde Artikel.

De bedrijfscontracten die in juni 2011 werden afgesloten met de heer Xavier Denis en in augustus 2014 met de heer Jérôme Descamps stemmen overeen met de voorschriften van de Wet van 06.04.2010. Die bepalen dat deze contracten door de vennootschap kunnen worden beëindigd met een opzegtermijn van 12 maanden en van drie maanden indien de heer Xavier Denis of de heer Jérôme Descamps ze verbreekt of mits betaling van een gelijkwaardige

vergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het moment van de verbreking.

Indien de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité hun functie wegens arbeidsongeschiktheid (ziekte of ongeval) niet kunnen uitoefenen, blijft Cofinimmo het vaste gedeelte van hun emolumenten verder betalen gedurende een periode van twee maanden vanaf de eerste dag van de arbeidsongeschiktheid. Vervolgens ontvangen zij een invaliditeitsrente (uitgekeerd door een verzekeringsmaatschappij) die gelijk is aan 70 % van hun totale bezoldiging.

ANDERE TUSSENKOMENDE PARTIJEN

CERTIFICERING VAN DE REKENINGEN

Een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

- de jaarrekeningen certificeren en de halfjaarrekeningen herzien, zoals voor iedere naamloze vennootschap;
- bijzondere verslagen opstellen op verzoek van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), omdat Cofinimmo een GVV is.

Onze commissaris is de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, door de FSMA erkende Revisor en ingeschreven bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onder het nummer A01529, met maatschappelijke zetel te Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem. De heer Bernard De Meulemeester werd met ingang van 10.05.2017 opgevolgd door de heer Rik Neckebroeck.

De vaste honoraria van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 105 400 EUR (exclusief btw). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 107 600 EUR (exclusief btw). Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de rekeningen van de Franse dochtervennootschappen van de Groep. De honoraria van de Groep Deloitte voor studie- en fiscale-bijstandsoverdrachten bedroegen 52 300 EUR (exclusief btw) voor het boekjaar. Het plafond van 70 % van de audithonoraria voor alle andere diensten aangeboden door Deloitte, Bedrijfsrevisoren, werd gerespecteerd.

VASTGOEDEXPERTISE

De vastgoeddeskundigen die de Groep heeft aangesteld voor de globale waardebeoordeling van haar vastgoedpatrimonium zijn de volgende vennootschappen:

- Cushman & Wakefield;
- PricewaterhouseCoopers;
- Jones Lang LaSalle.

De Groep Cushman & Wakefield voert via haar dochtervennootschappen in België, Frankrijk en Nederland vastgoedexpertises uit van het grootste deel van de portefeuille.

- In België wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap Winssinger & Vennoten NV (met maatschappelijke zetel te Terhulpsessesteenweg 166, 1170 Brussel). Ze is ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0422 118 165 en wordt vertegenwoordigd door de heer Emeric Inghels.
- In Frankrijk wordt de expertise toevertrouwd aan Cushman & Wakefield DTZ Valuation France SA (met maatschappelijke zetel te Esplanade Général de Gaulle 77, 92081 Paris La Défense cedex, Frankrijk). Ze is ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister (Registre du Commerce et des Sociétés) van Nanterre onder het nummer 332 11 574 en wordt vertegenwoordigd door de heer Jérôme Salomon, afhankelijk van de portefeuille die aan een expertise wordt onderworpen.
- In Nederland wordt de expertise toevertrouwd aan DTZ Zadelhoff BV (met maatschappelijke zetel te Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam, Nederland). Ze is ingeschreven onder het KvK-nummer 33174864 en wordt vertegenwoordigd door de heer Leopold Willems.

PricewaterhouseCoopers voert de expertise van kantoren en zorgvastgoed uit.

- In België wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CVBA (met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe). Ze is ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0415 622 333 en wordt vertegenwoordigd door mevrouw Ann Smolders en de heer Jean-Paul Ducarme.
- In Nederland wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV (met maatschappelijke zetel te Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Nederland). Ze is ingeschreven onder het nummer NL 34180284 en wordt vertegenwoordigd door de heer Bart Kruijssen.
- In Duitsland wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (met maatschappelijke zetel te Lise-Meitner-Straße 1, 10589 Berlijn, Duitsland). Ze is ingeschreven onder het nummer HRB 44845 en wordt vertegenwoordigd door de heer Dirk Kadel.

Jones Lang LaSalle voert vastgoedexpertises uit van kantoren in België en zorgvastgoed in Frankrijk.

- In België wordt de expertise toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle BVBA (met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 23, 1000 Brussel). Ze is ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0403 376 874 en wordt vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener.
- In Frankrijk wordt de expertise toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle Expertises SAS (met maatschappelijke zetel te 40-42 rue la Boétie, 75008 Parijs, Frankrijk). Ze is ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister (Registre du Commerce et des Sociétés) van Parijs onder het nummer 444 628 150 en wordt vertegenwoordigd door mevrouw Aurélie Valencia.

Mandaten van de vastgoeddeskundigen op 01.01.2018

CUSHMAN & WAKEFIELD					
Segment	Aantal activa onder mandaat	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
Kantoren	43	België	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	30	België	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	44	Frankrijk	Jérôme Salomon	01.01.2017	31.12.2019
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	276	Frankrijk	Jérôme Salomon	01.01.2018	31.12.2020
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	232	Nederland	Leopold Willems	01.01.2017	31.12.2019
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	752	België	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Segment	Aantal activa onder mandaat	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
Kantoren	17	België	Ann Smolders en Jean-Paul Ducarme	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	27	België	Ann Smolders en Jean-Paul Ducarme	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	29	Nederland	Bart Kruijssen	01.01.2018	31.12.2020
Zorgvastgoed	9	Duitsland	Dirk Kadel	01.01.2018	31.12.2020
JONES LANG LASALLE					
Segment	Aantal activa onder mandaat	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
Kantoren	28	België	Rod Scrivener	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	6	Frankrijk	Aurélie Valencia	01.01.2017	31.12.2019



Overeenkomstig Artikel 47 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's waarden de deskundigen op het eind van elk boekjaar alle gebouwen van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen. De waardering vormt de basis van de in de balans opgenomen boekwaarde van de gebouwen. Bovendien actualiseert de deskundige op het eind van elk van de eerste drie kwartalen de totale waardering die op het eind van het voorgaande jaar werd opgesteld, in functie van de marktevolutie en de kenmerken van het betrokken vastgoed. Ten slotte wordt elk vastgoed dat de GVV (of een vennootschap waarover zij de controle heeft) verwerft of overdraagt door de deskundige gewaardeerd overeenkomstig de bepalingen van Artikel 47 van hetzelfde Koninklijke Besluit, vooraleer de verrichting plaatsvindt. Indien de tegenpartij een vennootschap is waarmee de openbare GVV verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft, of wanneer de bedoelde verrichting enig voordeel oplevert voor een van de hierboven vermelde personen, moet de verrichting worden uitgevoerd tegen de waarde die de deskundige bepaalde.

De expertise van een gebouw bestaat uit de bepaling van zijn waarde op een bepaalde datum, dat wil zeggen de prijs waartegen het goed waarschijnlijk zal worden verhandeld tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Die waarde wordt aangeduid als 'investeringswaarde' wanneer ze overeenkomt met de totale prijs die de koper moet betalen, inclusief registratierechten of btw (als het gaat om een aankoop die aan de btw onderworpen is).

De reële waarde zoals bedoeld in het referentieschema IAS/IFRS wordt verkregen door een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de btw, die de transactiekosten vormen, van de investeringswaarde af te trekken.

Andere transacties dan de verkoop kunnen leiden tot de mobilisering van de portefeuille of van een deel ervan, zoals blijkt uit de transacties die Cofinimmo heeft uitgevoerd sinds ze het statuut van GVV (daarvoor Vastgoedbevak) verworven heeft.

De expertisewaarden hangen met name af van de volgende parameters:

- de ligging;
- de leeftijd en het type gebouw;
- de staat van onderhoud en het comfort;
- de architectuur;
- de verhouding netto/bruto oppervlakten;
- het aantal parkeerplaatsen;
- de huurvoorwaarden;
- en als het gaat om zorgvastgoed, de verhouding huur/operationele cashflow vóór huur.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden driemaandelijks berekend op basis van een vast forfait vermeerderd met een eveneens vast tarief en bedroegen in 2017 1 042 600 EUR (inclusief btw), verdeeld als volgt: 617 000 EUR voor Cushman & Wakefield, 314 300 EUR voor PricewaterhouseCoopers en 111 300 EUR voor Jones Lang LaSalle.

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER SEGMENT OP 31.12.2017

Segment	Verwervingsprijs (x 1 000 000 EUR)	Verzekerde waarde ¹ (x 1 000 000 EUR)	Reële waarde (x 1 000 000 EUR)	Bruto-huurrendement
Zorgvastgoed	1 315	242	1 589	6,1 %
Kantoren	1 606	1 557	1 335	7,6 %
Vastgoed van distributienetten	523	23	555	6,3 %
Overige	19	19	29	6,4 %
TOTAAL	3 463	1 841	3 508	6,7 %

OVERZICHT VAN DE TOP 10 VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN OP 31.12.2017

Gebouw	Adres	Bouwjaar (laatste renovatie)	Verwervingsjaar	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractueel ontvangen huren (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad ²	Geschatte Huurwaarde ³ ↓ (x 1 000 EUR)	Deel van de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
Belliard 40 Brussel	Belliardstraat 40 1000 Brussel	2018	2000	20 320	-	0 %	-	2,5 %
Egmont I Brussel	Kernstraat 36 1000 Brussel	1997	2004	36 616	3 989	100 %	3 989	2,4 %
Vorst 23-25 Brussel	Vorstlaan 23-25 1170 Brussel	V25: 1970 V23: 1987	2000	56 891	-	0 %	-	1,6 %
The Gradient Brussel	Tervurenlaan 270-272 1150 Brussel	1976 (2013)	1997	19 579	3 448	89 %	3 796	1,5 %
Bourget 42 Brussel	Bourgetlaan 42 1130 Brussel	2001	2002	25 746	3 136	68 %	4 106	1,4 %
Guimard 10-12 Brussel	Guimardstraat 10-12 1000 Brussel	1980 (2015)	2004	10 410	2 481	100 %	2 482	1,4 %
Albert 1 ^{er} 4 Charleroi	Rue Albert 1 ^{er} 4 6000 Charleroi	1967 (2005)	2005	19 189	2 805	100 %	2 601	1,3 %
La Rasante Brussel	Donkerstraat 56 1200 Brussel	2004 (2012)	2007	7 196	2 625	100 %	1 770	1,3 %
Damiaan Tremelo	Pater Damiaanstraat 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20 274	2 559	100 %	2 559	1,2 %
Georgin 2 Brussel	Jacques Georginlaan 2 1030 Brussel	2007	2007	17 439	3 257	100 %	2 741	1,1 %
Overige				1 604 810	195 175	95 %	203 650	84,3 %
TOTAAL				1 838 470	219 475	95 %	227 694	100 %

¹ Behalve voor de leegstaande gebouwen zijn de werfverzekeringen niet inbegrepen bij dit bedrag, noch de verzekeringen die de huurders contractueel ten laste hebben (i.e. voor de zorgactiva in België en in Frankrijk, de cafés/restaurants van de Pubstone portefeuille en sommige kantoorgebouwen), noch de verzekeringen voor financiële leasing. De verzekeringen voor de gebouwen van MAAF (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in mede-eigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn, zitten evenmin in dit bedrag vervat.

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren/(contractuele huren + Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

³ Bij de bepaling van de Geschatte Huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, de financiële informatie (EBITDAR) van de huurder (indien beschikbaar en, voor de zorgactiva, het aantal bedden).

De huursituatie van gebouwen die het onderwerp zijn van een financieel leasingcontract en waarvoor de huurders aan het einde van het huurcontract een koopoptie genieten, worden hierna beschreven:




INVENTARIS VAN DE GEBOUWEN EXCLUSIEF VASTGOEDBELEGGINGEN

Gebouw	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden ¹ (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad ²	Huurder
Financiële activa in financiële leasing				
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72 132	1 417	100 %	Regie der Gebouwen ³
Brandweerkazerne - Antwerpen	23 323	198	100 %	Stad Antwerpen
Politiecommissariaat - Zone HEKLA	3 800	661	100 %	Federale Politie
Studentenhuisvesting Depage - Brussel	3 196	83	100 %	Université Libre de Bruxelles
Studentenhuisvesting Nelson Mandela - Brussel	8 088	1 123	100 %	Université Libre de Bruxelles
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28 316	756	100 %	Regie der Gebouwen ³
Activa in joint ventures				
EHPAD ♦ Les Musiciens - Parijs	4 264	1 352	100 %	ORPEA

¹ Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huren dat varieert van 4 % tot 100 % naargelang het gebouw.

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren/(contractuele huren + Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

Onderstaande tabel herneemt:

-  de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurgelden ontvangt;
-  de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig overgedragen zijn aan een derde en waarvan Cofinimmo de eigendom en de restwaarde bewaart¹;
-  de verschillende projecten en renovaties in realisatiefase.

De gebouwen die eigendom zijn van dochtervennootschappen met vermogensmutatie van de Groep zijn hierin niet opgenomen.

Alle gebouwen van de geconsolideerde vastgoedportefeuille zijn eigendom van Cofinimmo NV, met uitzondering van deze aangeduid met een asterisk, die geheel of deels eigendom zijn van een van haar dochtervennootschappen (→ zie Bijlage 39).

Inventaris van de vastgoedportefeuille

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1 000 EUR)	C=A/B Bezettingsgraad ²	B Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde ³ (x 1 000 EUR)
ZORGVASTGOED		754 739	99 830	99 %	100 589	102 684
BELGIË		387 467	51 562	100 %	51 562	49 968
Uitbater: Anima Care		6 752	723	100 %	723	659
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6 752	723	100 %	723	659
Uitbater: Armonea		199 051	24 178	100 %	24 178	23 582
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3 775	445	100 %	445	427
DAGERAAD - ANTWERPEN	2013	5 020	868	100 %	868	838
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6 878	797	100 %	797	778
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5 408	718	100 %	718	711
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6 836	789	100 %	789	768
DOUCE QUIETUDE - AYE	2007	4 635	460	100 %	460	421
EUROSTER - MESSANCY	2004	6 392	1 205	100 %	1 205	1 152
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13 568	1 430	100 %	1 430	1 395
HEMELRIJK - MOL	2009	9 362	1 037	100 %	1 037	1 043
HENRI DUNANT - EVERE (BRUSSEL)	2014	8 570	1 210	100 %	1 210	1 196
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2 751	359	100 %	359	359
HOF TER DENNEN - VOSSelaar*	1982 (2008)	3 279	466	100 %	466	457
LA CLAIRIÈRE - WARNETON	1998	2 533	270	100 %	270	243
LAARVELD - GEEL	2006 (2009)	5 591	873	100 %	873	793
LAARVELD SERVICEFLATS - GEEL	2009	809	60	100 %	60	60
LAKENDAL - AALST*	2014	7 894	815	100 %	815	815
LE CASTEL - JETTE (BRUSSEL)	2005	5 893	500	100 %	500	454
LE MENIL - EIGENBRAKEL	1991	5 430	597	100 %	597	575
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4 519	558	100 %	558	540
L'ORCHIDÉE - IITTER	2003 (2013)	3 634	584	100 %	584	549
L'ORÉE DU BOIS - WAASTEN	2004	5 387	587	100 %	587	567
MILLEGHEM - RANST	2009 (2016)	9 592	976	100 %	976	980
NIEUWE SEIGNEURIE - RUMBEKE*	2011 (2015)	5 079	764	100 %	764	760
NETHEHOF - BALEN	2004	6 471	649	100 %	649	635
NOORDDUIN - KOKSIJDE	2015	6 440	859	100 %	859	859
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12 039	662	100 %	662	695
SEBRECHTS - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	1992	8 148	1 078	100 %	1 078	989

¹ Voor deze gebouwen worden in de rubriek 'Contractuele huurgelden' de wedersamenstelling van overgedragen en verdisconteerde huren en, in voorkomend geval, het gedeelte van de niet-overgedragen huren opgenomen (→ zie Bijlage 21).

² De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren/(contractuele huren + Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

³ Bij de bepaling van de Geschatte Huurwaarden wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het goed, de kwaliteit van het gebouw, de financiële gegevens van de huurder (EBITDAR), indien beschikbaar, en, voor de zorgactiva, het aantal bedden.

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1 000 EUR)	C=A/B Bezettings- graad	B Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde (x 1 000 EUR)
T'SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	15 191	1 961	100 %	1 961	1 938
TILLENS - UKKEL (BRUSSEL)	2015	4 960	1 063	100 %	1 063	1 063
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8 044	980	100 %	980	976
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4 923	558	100 %	558	546
Uitbater: Aspria		7 196	2 625	100 %	2 625	1 770
LA RASANTE - SINT-LAMBRECHTS- WOLUWE (BRUSSEL)	2004 (2012)	7 196	2 625	100 %	2 625	1 770
Uitbater: Calidus		6 063	749	100 %	749	670
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6 063	749	100 %	749	670
Uitbater: Le Noble Age		6 891	1 197	100 %	1 197	1 197
PARKSIDE - LAKEN (BRUSSEL)	1990 (2013)	6 891	1 197	100 %	1 197	1 197
Uitbater: ORPEA België		24 775	3 511	100 %	3 511	3 511
L' ADRET - GOSELIES	1980	4 800	473	100 %	473	473
LINTHOUT - SCHAARBEEK (BRUSSEL)	1992	2 837	461	100 %	461	461
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8 314	1 477	100 %	1 477	1 477
RINDELLE - ETTERBEEK (BRUSSEL)	2001	3 054	554	100 %	554	554
TOP SENIOR - TUBEKE	1989	3 570	369	100 %	369	369
VIGNERON - RANSART	1989	2 200	177	100 %	177	177
Uitbater: Senior Living Group (Korian Groep)		128 706	17 247	100 %	17 247	17 247
ARCUS - SINT-AGATHA-BERCHEM (BRUSSEL)	2008 (2009)	10 719	1 815	100 %	1 815	1 815
BETHANIE - SAINT-SERVAIS	2005	4 780	498	100 %	498	498
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20 274	2 559	100 %	2 559	2 559
TER KAMEREN - WATERMAAL-BOSVOORDE (BRUSSEL)	1982	13 023	1 920	100 %	1 920	1 920
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	1 528	223	100 %	223	223
PALOKE - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	2001	11 262	1 331	100 %	1 331	1 331
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11 035	1 380	100 %	1 380	1 380
PROGRÈS - LA LOUVIÈRE*	2000	4 852	501	100 %	501	501
ROMANA - LAKEN (BRUSSEL)	1995	4 375	873	100 %	873	873
SEIGNEURIE DU VAL - MOESKROEN	1995 (2008)	6 797	1 147	100 %	1 147	1 147
TEN PRINS - ANDERLECHT (BRUSSEL)	1972 (2011)	3 342	525	100 %	525	525
VAN ZANDE - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	2008	3 463	414	100 %	414	414
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7 817	822	100 %	822	822
ZONNEWEELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6 106	759	100 %	759	759
ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002	9 644	1 426	100 %	1 426	1 426
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	9 689	1 054	100 %	1 054	1 054

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1 000 EUR)	C=A/B Bezettings- graad	B Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde (x 1 000 EUR)
Uitbater: Vivalto		8 033	1 332	100 %	1 332	1 332
VIVALYS (voorheen Woluwe 106-108) - BRUSSEL	1983 (2017)	8 033	1 332	100 %	1 332	1 332
FRANKRIJK		215 977	25 779	97 %	26 479	30 674
Uitbater: Handra		3 230	405	100 %	405	350
CAUX DU LITTORAL - NÉVILLE*	1950 (2016)	3 230	405	100 %	405	350
Uitbater: Inicéa		18 336	1 902	100 %	1 902	2 475
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2 200	169	100 %	169	150
DOMAINES DE VONTES - ESVRES-SUR-INDRE*	1967	6 352	212	100 %	212	750
HORIZON 33 - CAMBES*	1972 (2009)	3 288	351	100 %	351	375
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROY*	2004 (2010)	6 496	1 170	100 %	1 170	1 200
Uitbater: Korian		153 429	17 524	96 %	18 224	22 624
ASTRÉE - SAINT-ETIENNE*	2006	3 936	419	100 %	419	525
AUTOMNE - REIMS*	1990	3 552	627	100 %	627	627
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2 482	429	100 %	429	429
AUTOMNE - VILLARS-LES-DOBES*	1992	2 889	396	100 %	396	396
BROCELIANDE - CAEN*	2003	4 914	688	100 %	688	650
BRUYÈRES - LETRA*	2009	5 374	724	100 %	724	724
CANAL DE L'OURCQ - PARIJS*	2004	4 550	879	100 %	879	850
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3 546	360	100 %	360	800
CHATEAU DE LA VERNEDE - CONQUES-SUR-ORBIEU*	1992 (1998)	3 789	499	100 %	499	900
DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3 591	358	100 %	358	358
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8 750	661	100 %	661	1 400
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	4 019	296	100 %	296	400
GLETEINS - JASSANS-RIOTTIER*	1990 (1994)	2 500	258	100 %	258	420
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6 338	743	100 %	743	800
L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4 013	461	100 %	461	500
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4 510	560	100 %	560	500
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3 000	260	100 %	260	250
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4 208	463	100 %	463	730
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3 069	478	100 %	478	400
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4 373	694	100 %	694	1 070
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTVILLIERS*	2008	4 572	506	100 %	506	650
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3 348	430	100 %	430	350
LES LUBÉRONS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990 (2016)	6 414	664	100 %	664	750
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990	4 130	456	100 %	456	750
MEUNIÈRES - LUNÉL*	1988	4 275	695	100 %	695	530
MONTPRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5 364	607	100 %	607	580
OLIVIERS - CANNES LA BOCCA*	2004	3 114	410	100 %	410	410
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6 201	830	100 %	830	1 000
PONT - BÉZONS*	1988 (1999)	2 500	208	100 %	208	500
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5 986	401	100 %	401	725
SAINTE GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6 274	740	100 %	740	1 000
SAINTE BAUME - NANS-LES-PINS*	1970 (2002)	5 100	0	0 %	700	700
VILLA EYRAS - HYÈRES*	1991	7 636	648	100 %	648	800
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5 112	676	100 %	676	1 150

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1 000 EUR)	C=A/B Bezettings- graad	B Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde (x 1 000 EUR)
Uitbater: Mutualité de la Vienne		1 286	114	100 %	114	95
LAC - MONCONTOUR*	1991	1 286	114	100 %	114	95
Uitbater: ORPEA France		39 696	5 834	100 %	5 834	5 130
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2 559	450	100 %	450	350
CUXAC - CUXAC-CABARDÈS*	1989	2 803	396	100 %	396	170
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2 512	399	100 %	399	340
HELIO MARIN - HYÈRES*	1975	12 957	1 741	100 %	1 741	1 450
LA JONCHERE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3 731	767	100 %	767	890
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3 600	638	100 %	638	520
LA SALETTE - MARSEILLE*	1956	3 582	603	100 %	603	500
LAS PEYRÈRES - SIMORRE*	1969	1 895	156	100 %	156	100
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3 697	555	100 %	555	650
VILLA NAPOLI - JURANÇON*	1950	2 360	129	100 %	129	160
NEDERLAND		86 161	12 339	100 %	12 399	11 892
Activa rechtstreeks verhuurd aan professionele zorgverleners		18 864	3 009	99 %	3 047	2 853
DE DRIESTEN - EEMNES*	2011	1 055	169	93 %	182	165
DE VOORSTE STROOM - OISTERWIJK*	2008	1 571	229	100 %	229	209
LEIDEN - LEIDEN*	2012	1 762	249	100 %	249	257
OISTERWIJK - OISTERWIJK*	2007	1 768	285	100 %	285	240
OOSTERSTRAAT - BAARN*	1963 (2011)	1 423	204	100 %	204	196
ORANJEPLEIN - GOIRLE*	2013	1 854	348	100 %	348	279
PIUSHAVEN - TILBURG*	2011	2 257	428	100 %	428	393
TIEL - TIEL*	2009	3 951	504	100 %	504	535
WATERLINIE - UITHOORN*	2013	3 223	593	96 %	618	579
Uitbater: Bergman Clinics		10 612	1 399	100 %	1 399	1 271
BRILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013	2 133	244	100 %	244	218
RIJKSWEG 69-69A - NAARDEN*	2010	5 821	881	100 %	881	788
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2 658	274	100 %	274	265
Uitbater: DC Klinieken		3 152	434	100 %	434	409
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1 181	202	100 %	202	192
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1 971	232	100 %	232	217
Uitbater: Domus Magnus		3 342	995	100 %	995	917
Lauriersgracht - Amsterdam*	1968 (2010)	3 342	995	100 %	995	917
Uitbater: European Care Residences		6 778	1 025	100 %	1 025	1 005
Keizerhof - Utrecht*	1968 (2009)	6 778	1 025	100 %	1 025	1 005
Uitbater: Gemiva		3 967	530	100 %	530	514
Castorstraat 1 - Alphen aan den Rijn*	2016	3 967	530	100 %	530	514
Uitbater: Sevagram		14 700	1 130	100 %	1 134	1 134
Plataan - Heerlen *	2017	14 700	1 130	100 %	1 134	1 134
Uitbater: Stichting Amphia			727	100 %	727	727
Amphia - Breda*	2016		727	100 %	727	727
Uitbater: Stichting ASVZ		1 686	182	91 %	200	184
Gantelweg - Sliedrecht*	2011	1 686	182	91 %	200	184
Uitbater: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)		2 730	336	100 %	336	336
Strijp-Z - Eindhoven*	2015	2 730	336	100 %	336	336
Uitbater: Stichting JP van den Bent		1 576	202	100 %	202	200
Hof van Arkel - Tiel*	2012	1 576	202	100 %	202	200

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1 000 EUR)	C=A/B Bezettings- graad	B Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde (x 1 000 EUR)
Uitbater: Stichting Leger des Heils		1 177	152	100 %	152	90
NIEUWE STATIONSTRAAT - EDE*	1985 (2008)	1 177	152	100 %	152	90
Uitbater: Stichting Martha Flora		2 142	348	100 %	348	334
KLOOSTERSTRAAT - BAVEL	2017	2 142	348	100 %	348	334
Uitbater: Stichting Philadelphia Zorg		4 883	410	100 %	410	478
BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2 000	173	100 %	173	212
CHURCHILLAAN - LOPIK*	2015	2 883	237	100 %	237	266
Uitbater: Stichting Rijnstate		3 591	414	100 %	414	414
MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3 591	414	100 %	414	414
Uitbater: Stichting Sozorg & Martha Flora		3 074	477	100 %	477	489
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3 074	477	100 %	477	489
Uitbater: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		3 887	569	100 %	569	537
ARCADE NW - ERMELO *	2014	3 887	569	100 %	569	537
DUITSLAND		65 134	10 150	100 %	10 150	10 150
Uitbater: Aspria		18 028	4 295	100 %	4 295	4 295
MASCHSEE CLUB - HANNOVER*	2009	10 228	2 275	100 %	2 275	2 275
UHLENHORST CLUB - HAMBURG*	2012	7 800	2 020	100 %	2 020	2 020
Uitbater: Azurit Rohr		6 717	525	100 %	525	525
BRÜHL - CHEMNITZ*	2007	6 717	525	100 %	525	525
Uitbater: Celenus (ORPEA Groep)		4 706	831	100 %	831	831
NEXUS - BADEN-BADEN*	1896 (2005)	4 706	831	100 %	831	831
Uitbater: Convivo		2 940	378	100 %	378	378
SONNENMOND - NEUSTADT*	1999 (2012)	2 940	378	100 %	378	378
Uitbater: Curanum (Korian Groep)		6 466	706	100 %	706	706
BISMARCKPARK - GELSENKIRCHEN*	1998	6 466	706	100 %	706	706
Uitbater: Kaiser Karl Klinik (Groep Eifelhöhen-Klinik)		15 577	2 200	100 %	2 200	2 200
KAISER KARL KLINIK - BONN*	1995 (2013)	15 577	2 200	100 %	2 200	2 200
Uitbater: M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		4 600	560	100 %	560	560
CALAU - CALAU*	2015	4 600	560	100 %	560	560
Uitbater: Sozialkonzept (Korian Groep)		6 100	655	100 %	655	655
CHRISTINENHOF - LÜNEBURG*	2001	6 100	655	100 %	655	655
KANTOREN		474 645	67 049	86 %	77 929	73 935
Brussel Leopold- en Louizawijk		81 408	16 425	93 %	17 573	17 145
KUNST 46	1998	11 516	1 770	76 %	2 330	2 299
KUNST 47-49	1977 (2009)	6 915	1 365	99 %	1 377	1 302
OUDEGEM 22-28	2004	5 853	1 254	92 %	1 370	1 345
GUIMARD 10-12	1980 (2015)	10 410	2 481	100 %	2 487	2 482
WET 34	2001	6 882	1 228	100 %	1 228	1 222
WET 57	2001	10 279	1 836	99 %	1 857	1 999
WET 227	1976 (2009)	5 885	1 463	91 %	1 615	1 442
MEEÛS 23	2010	8 807	2 086	98 %	2 134	2 134
MONTOYER 10	1976	6 205	1 195	88 %	1 356	1 198
WETENSCHAP 41	1960 (2001)	2 899	541	89 %	609	552
TROON 98	1986	5 757	1 206	100 %	1 210	1 170

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1 000 EUR)	C=A/B Bezettings- graad	B Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde (x 1 000 EUR)
Brussel Gedecentraliseerd		222 848	28 828	81 %	35 657	33 076
BOURGET 40*	1998	14 262	1 573	86 %	1 826	1 615
BOURGET 42	2001	25 746	3 136	68 %	4 594	4 106
BOURGET 44	2001	14 085	2 295	96 %	2 393	2 269
BOURGET 50	1998	4 878	412	57 %	720	733
BRAND WHITLOCK 87-93	1991	6 066	764	79 %	964	950
COCKX 8-10 (Omega Court)*	2008	16 557	1 448	54 %	2 666	2 652
KOLONEL BOURG 105	1978 (2001)	2 634	243	80 %	302	318
KOLONEL BOURG 122	1988 (2006)	4 129	484	79 %	613	551
CORNER BUILDING	1996 (2011)	3 440	174	41 %	426	411
GEORGIN 2	2007	17 439	3 257	100 %	3 257	2 741
HERRMANN DEBROUX 44-46	1992	9 666	1 539	96 %	1 610	1 501
PAPIERMOLEN 55	1968 (2009)	3 499	538	100 %	539	462
PAEPSEM BUSINESS PARK	1992	26 521	2 059	80 %	2 570	2 371
SERENITAS	1995	19 823	3 344	89 %	3 767	3 074
VORST 24	1997 (2016)	3 897	0	0 %	553	553
VORST 36	1998	8 310	667	47 %	1 406	1 446
VORST 280	1989 (2005)	7 074	828	86 %	959	1 071
THE GRADIENT	1976 (2013)	19 579	3 448	89 %	3 856	3 796
WOLUWE 102	1985 (2009)	8 090	1 379	100 %	1 382	1 292
WOLUWE 58 (+ Sint-Lambertusparking)	1986 (2001)	3 868	758	99 %	766	684
WOLUWE 62	1988 (1997)	3 285	482	99 %	488	480
Brussel Periferie		77 685	8 461	80 %	10 567	10 354
LEUVENSESTEENWEG 325	1975 (2006)	6 292	414	75 %	553	523
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (West-End)	2009	10 022	1 668	96 %	1 734	1 688
PARK LANE	2000	35 480	4 038	78 %	5 163	4 975
PARK HILL*	2000	16 675	1 512	66 %	2 288	2 229
WOLUWELAAN 151	1997	9 216	829	100 %	829	939
Brussel Satellieten		8 232	818	69 %	1 185	1 170
WATERLOO OFFICE PARK I	1995 (2004)	2 360	286	80 %	361	341
WATERLOO OFFICE PARK J	1995 (2004)	2 360	277	87 %	318	336
WATERLOO OFFICE PARK L	1995 (2004)	3 512	255	50 %	506	493
Antwerpen Periferie		36 575	5 300	94 %	5 622	5 391
AMCA - AVENUE BUILDING	2010	9 403	1 508	94 %	1 610	1 599
AMCA - LONDON TOWER	2010	3 530	550	92 %	600	548
GARDEN SQUARE	1989	7 464	937	97 %	965	937
PRINS BOUDEWIJNLAAN 41	1989	6 014	873	94 %	933	914
PRINS BOUDEWIJNLAAN 43	1980	6 007	860	92 %	940	821
VELDKANT 35	1998	4 157	572	100 %	574	572
Andere regio's		47 897	7 217	99 %	7 325	6 799
ALBERT I ^{er} 4 - CHARLEROI	1967 (2005)	19 189	2 805	100 %	2 805	2 601
MECHELEN STATION - MECHELEN	2002	28 708	4 412	98 %	4 520	4 198

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1 000 EUR)	C=A/B Bezettings- graad	B Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde (x 1 000 EUR)
KANTOORGEBOUWEN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN		102 725	13 414	100 %	13 421	13 421
Brussel Centrum		52 878	5 648	100 %	5 648	5 648
EGMONT I*	1997	36 616	3 989	100 %	3 989	3 989
EGMONT II*	2006	16 262	1 659	100 %	1 659	1 659
Brussel Gedecentraliseerd		20 199	2 444	100 %	2 444	2 444
KOLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4 137	294	100 %	294	294
EVEREGREEN	1992 (2006)	16 062	2 150	100 %	2 150	2 150
Brussel Leopold- en Louizawijk		26 188	4 544	100 %	4 551	4 551
WET 56	2008	9 484	1 725	100 %	1 728	1 728
LUXEMBURG 40	2007	7 522	995	100 %	995	995
NERVIËRS 105	1980 (2008)	9 182	1 664	100 %	1 664	1 664
MEEÛS 23 (+ parking)	2010		160	98 %	164	164
Andere regio's		3 460	778	100 %	778	778
MAIRE 19 - DOORNIK*	1997	3 460	778	100 %	778	778
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN		402 221	37 273	98 %	38 090	36 014
PUBSTONE		343 143	29 569	98 %	30 049	27 823
Pubstone België (752 gebouwen)*		297 776	19 671	99 %	19 967	19 173
Brussel		40 878	3 794	99 %	3 827	3 974
Vlaanderen		184 269	11 610	99 %	11 722	11 586
Wallonië		72 629	4 267	97 %	4 418	3 613
Pubstone Nederland (232 gebouwen)*		45 367	9 898	98 %	10 082	8 650
MAAF (276 gebouwen)*		59 078	7 704	96 %	8 041	8 191
ANDERE		15 830	1 871	100 %	1 878	1 602
Antwerpen Periferie		61	0	0 %	7	7
NOORDERPLAATS (AMCA)*	2010	61	0	0 %	7	7
Brussel Periferie		6 124	547	100 %	547	405
MERCURIUS 30	2001	6 124	547	100 %	547	405
Andere regio's		9 645	1 324	100 %	1 324	1 190
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9 645	1 324	100 %	1 324	1 190
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN & TERUGNAME VAN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN		1 750 160	219 437	94,6 %	231 907	227 656

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1 000 EUR)	C=A/B Bezettings- graad	B Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde (x 1 000 EUR)
RENOVATIEPROJECTEN ZORGVASTGOED						
Nederland						
WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM*						
RENOVATIEPROJECTEN KANTOREN						
QUARTZ (voorheen Kunst 19H)		88 310				
BELLIARD 40		11 099				
BELLIARD 40		20 320				
VORST 23-25		56 891				
GRONDRESERVE ZORGVASTGOED						
L'ORÉE DU BOIS - WARNETON			23		23	23
GRONDRESERVE KANTOREN						
Brussel Centrum & Noord						
DE LIGNE			3		3	3
MEIBOOM 16-18			0		0	0
Brussel Leopold- en Louizawijk						
LOUISE 140			2		2	2
MONTOYER 14			0		0	0
MONTOYER 40			0		0	0
Brussel Gedecentraliseerd						
TWIN HOUSE			5		5	5
WOLUWE 34			3		3	3
Brussel Periferie						
KEIBERG PARK			0		0	0
WOLUWE GARDEN 26-30			0		0	0
Antwerpen Periferie						
PRINS BOUDEWIJNLAAN 24A			3		3	3
Antwerpen Singel						
LEMANSTRAAT 27			2		2	2
QUINTEN			1		1	1
REGENT			0		0	0
ROYAL HOUSE			0		0	0
UITBREIDINGSTRAAT 2-8			0		0	0
UITBREIDINGSTRAAT 10-16			1		1	1
UITBREIDINGSTRAAT 10-16			0		0	0
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE		1 838 470	219 475		231 945	227 694

VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

ACHTERGROND

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van haar vastgoedpatrimonium op **31 december 2017** in het kader van de opstelling van haar jaarrekening op die datum.

Cushman & Wakefield (C&W), het bedrijf PwC Entreprise Advisory cvba/srl (PwC) en JLL sprl/bvba schatten elk afzonderlijk een deel van de portfolio van kantoren en ander vastgoed¹.

Het zorgvastgoed in België wordt respectievelijk deels door C&W en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.

Het zorgvastgoed in Frankrijk wordt respectievelijk deels door C&W en deels door JLL France gewaardeerd.

Het zorgvastgoed in Nederland wordt gewaardeerd door PwC Nederland.

Het zorgvastgoed in Duitsland wordt door PwC Duitsland gewaardeerd.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden gewaardeerd door C&W.

De portfolio van verzekering in Frankrijk wordt gewaardeerd door C&W.

C&W, PwC en JLL beschikken over een grondige kennis van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is zowel als over de nodige professionele kwalificatie en erkenning om de waardering uit te voeren. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk, wordt onze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie die Cofinimmo verstrekt heeft over de huurtoestand, de door de verhuurder te betalen kosten en belastingen, de uit te voeren werken, alsook elke andere factor die de waarde van de gebouwen zou kunnen beïnvloeden. Wij veronderstellen dat deze informatie correct en volledig is.

Onze waarderingsverslagen omvatten geenszins een structurele en technische expertise van de gebouwen, noch een diepgaande analyse van hun energieprestaties of van de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het haar patrimonium op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

DE VASTGOEDMARKT IN DE ZORGSECTOR

In 2017 bedraagt de waarde van het zorgvastgoed 45,3% in de totale vastgoedportefeuille van Cofinimmo. Cofinimmo bezit circa 1 589 miljoen EUR in deze sector, verdeeld over 4 landen wat goed is voor zo'n 145 rusthuizen en 12 846 bedden.

Zoals in de meeste Europese landen wordt ook België geconfronteerd met een steeds sneller toenemende vergrijzing van de bevolking. Op 1 januari 2017 telde België 11 322 088 inwoners, waarvan ongeveer 2,09 miljoen personen ouder zijn dan 65 jaar. Dit laatste vertegenwoordigt 18,5 % van de totale populatie. Tegen 2035 zal dit percentage toenemen en wordt dit geschat op 24 %. Op heden telt België 147 942 bedden verspreid over 1 493 rusthuizen. Het aantal bedden is toegenomen met 8 % over de laatste 5 jaar.

Tegen 2030 zou er een nood bestaan aan 190 000 bedden. Tussen 2015 en 2023 zal de nood relatief laag zijn: ongeveer 1100 bedden per jaar. Deze nood zal aanzienlijk stijgen tussen 2024 en 2045 met een piek van 6 000 bedden per jaar. Vanaf 2046 zal deze groei vertragen tot 1 500 bedden per jaar.

Wij merken reeds een grote bereidwilligheid op van de overheid met betrekking tot de voorziening van extra bedden om de toekomstige vraag te kunnen beantwoorden. In Wallonië bijvoorbeeld merken we op dat de overheid de integrale goedkeuring heeft gegeven om bijkomende rusthuizen te bouwen. Tegen 2020 zullen er bijgevolg 677 extra bedden beschikbaar zijn wat een totale investering vertegenwoordigt van circa 200 miljoen EUR.

De aantrekkelijkheid van deze asset class voor investeerders gekoppeld aan een daling van de interestvoeten zorgen voor een daling van de huuropbrengsten. Op heden worden er transacties gesloten met een rendement beneden 5 %.

DE KANTORENMARKT

Volgende informatie, dat betrekking heeft op België en Luxemburg, is gebaseerd op de databanken, analyses en marktrapporten van Cushman & Wakefield.

De waarde van de portefeuille van Cofinimmo in de kantorensector bedraagt 38,1 % van de totale portefeuille.

De kantorenmarkt in België sloot het jaar 2017 af met een totale bezetting (huur, uitbreiding, aankoop voor eigen gebruik) van 758 000 m², een niveau dat perfect in lijn ligt met het niveau dat werd waargenomen in 2016 (760 000 m²). De Belgische markt werd geholpen door de goede prestaties van het Vlaamse gewest, dat meer dan 320 000 m² ingebruikname optekende (tegenover 263 000 m² het jaar ervoor).

Op de Brusselse markt (met inbegrip van de rand) werd 381 000 m² take-up opgetekend in 2017. Dit is een daling van 18 % ten opzichte van 2016 en dit niveau ligt iets onder het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar (400 000 m²). Het ontbreken van transacties van significante omvang draagt bij tot dit lagere niveau aangezien slechts vier transacties het niveau van 10 000 m² overschrijden. Naast de daling van de in gebruik genomen oppervlakte werden er in het afgelopen jaar 350 transacties opgetekend, wat op zich een daling betekent van 14 % ten opzichte van 2016 en het laagste aantal transacties betreft sinds 2011.

De overheidssector (Europese Unie, Belgische federale, gewestelijke en lokale overheden) draagt voor 95 000 m² bij aan deze ingebruikname, een scherpe daling ten opzichte van 2016 toen de take-up meer dan 170 000 m² bedroeg. De populariteit van nieuwe co-workingsruimtes wordt kracht bijgezet in 2017 door Tribes met haar opening van drie gedeelde ruimten als nieuwe verhueringen door Spaces. Naast dit laatste merken we eveneens de partnership op tussen Silversquare en Befimmo. Voormelde transacties betekent een take-up volume van 25 000 m², goed voor 6,5 % van de totale take-up.

Over heel 2017 werd 206 000 m² kantoorruimte opgeleverd op de Brusselse markt. De belangrijkste ontwikkelingen zijn op maat gemaakte gebouwen, zoals de 120 000 m² van het nieuwe NAVO-hoofdkwartier langs de Leopold III-laan. Slechts 8 500 m² werd speculatief opgeleverd. 430 000 m² nieuwe ontwikkelingen (sloop/heropbouw,

¹ Ander vastgoed: semi-industrieel, commercieel, residentieel

ingrijpende renovatie of nieuwbouw) zijn gepland voor de periode 2018-2020, waarvan 177 000 m² zouden moeten worden opgeleverd in 2018. Ongeveer 220 000 m² werden op risico gelanceerd, waaronder Belliard 40 (betreft 18 000 m², een nieuw kantoorgebouw van Cofinimmo, gelegen in de Belliardstraat, dat groot succes kent aangezien meer dan 12 000 m² reeds is voorverhuurd).

De leegstand zet zijn gestage afname voort en daalt tot 9,01 % in het najaar van 2017, het laagste niveau sinds 2007. Er zijn grote verschillen naargelang de wijken: Brussel CBD (deelmarkten Leopold, Centrum, Noord, Zuid en Louiza) tekent een leegstand op van amper 6,1 %, terwijl de leegstand in Brussel Gedecentraliseerd en de Brusselse Rand respectievelijk 13,7 % en 15,6 % bedraagt. Een andere belangrijke factor is dat er minder dan 50 000 m² beschikbare oppervlakte overblijft in de meest recente gebouwen (i.e. gebouwen van minder dan 5 jaar oud). Meer en meer merken we op dat de belangrijkheid van een degelijke bereikbaarheid en de kwaliteit van de gebouwen van belang zijn in het besluitvormingsproces van toekomstige huurders. In 2018 zouden enkele speculatieve ontwikkelingen kunnen leiden tot een lichte toename van de leegstand, te meer omdat grootschalige verhuizingen meer en meer gepaard gaan met een daling in ruimte per werkplek.

De prime huurprijzen zijn voor het eerst sinds vele jaren gestegen in Brussel. Eind 2016 bedroegen ze nog 275 EUR, maar in de loop van 2017 stegen ze met 30 EUR om een recordhoogte van 305 EUR/m²/jaar te bereiken. De lage beschikbaarheid van kwalitatieve oppervlaktes en de zekerheid van sommige eigenaars om hoge(re) huurniveaus te kunnen bereiken, droegen bij tot deze aanzienlijke huurprijzstijging. De Europese wijk, het stadscentrum en de Noordwijk zien hun huurprijzen dit jaar stijgen tot respectievelijk 305 EUR, 260 EUR en 200 EUR/m²/jaar. De gemiddelde huurprijzen zijn dan weer veel stabiel, met 165 EUR/m²/jaar voor de hele Brusselse markt. Ook hier worden grote verschillen tussen de wijken waargenomen. Met een stijging van 30 EUR in 2017 zouden de prime huurprijzen in 2018 verder kunnen stijgen als gevolg van de recent opgeleverde gebouwen of diegene die momenteel nog

dienen te worden opgeleverd. Zodoende zouden de prime huurprijzen 325 EUR/m²/jaar kunnen bereiken en dit tegen eind 2018.

Het Belgische investeringsvolume blijft sterk presteren, met meer dan 3,2 miljard EUR aan investeringen overheen alle sectoren. In 2017, werd er in de Belgische kantorenssector meer dan 1,7 miljard EUR geïnvesteerd, waarvan 1,4 miljard EUR in Brussel. Dit laatste is een van de hoogste investeringsniveaus van de voorbije jaren, voornamelijk gedreven door de grote belangstelling van Aziatische investeerders voor de Brusselse markt. Echter, in het algemeen stellen we een belangstelling vast voor alle soorten kantoorproducten. Dit kan gaan van gebouwen met langlopende huurcontracten tot producten die als 'value add' worden gekwalificeerd, hoewel deze laatste moeilijker te verkopen vallen. De profielen van de investeerders verschillen uiteraard, echter de belangstelling is overall merkbaar. Dit laatste kan worden aangetoond door enkele Canadese of Australische investeerders die dit jaar voor het eerst de Belgische of Brusselse markt betraden. We merken anderzijds wel op dat, hoewel de investeringsmarkt goed presteert en in Brussel de vruchten ervan plukt, de transacties tijd vergen en er behoefte is aan alle nodige garanties om de investeerders gerust te stellen, voornamelijk in een markt waar substantiële transacties nog steeds een uitzondering zijn.

De prime yields, of rendementen, blijven dalen als gevolg van het lage rentebeleid van de Europese Centrale Bank en de concurrentie tussen investeerders voor de beste producten. De prime yields voor gebouwen met 6/9-huurcontracten liggen rond 4,4 %, terwijl die met langlopende huurcontracten 3,65 % bereiken. Investeerders zullen ook in 2018 actief op zoek blijven naar rendement (in Brussel) en dit ondanks het lichte herstel van de rentevoeten, verwacht tegen eind 2018 door de Europese Centrale Bank. Dit zou gepaard kunnen gaan met verdere lichte dalingen van de prime yields, die tot 4,25 % (6/9 huurcontracten) en tot onder de drempel van 3,6 % zouden kunnen dalen voor gebouwen met langlopende huurcontracten.

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN (PUBSTONE EN COFINIMUR I)

Het aandeel van Cofinimmo in het vastgoed van distributienetten wordt geschat op 15,8 % op 31.12.2017. De dochterondernemingen (Pubstone voor de cafés/restaurants in België en Nederland, en Cofinimur I voor de verzekeringsagentschappen in Frankrijk) vertonen een zeer gediversifieerd risicoprofiel, zowel geografisch als vanwege hun specifieke aard (Ze bevinden zich tussen commercieel vastgoed en opbrengstgebouwen). Eveneens gaan ze gepaard met een eventueel herontwikkelingspotentieel. De reële waarde van de goederen in het vastgoed van distributienetten vertegenwoordigt 555 miljoen EUR.

Het economische klimaat is sinds 2013 verder verbeterd met een stabiele bbb-groei rond 1,5 % per jaar, waardoor het consumentenvertrouwen is gestegen tot het hoogste niveau sinds 2010. Het gunstige economische klimaat is een positief element voor de sector van de distributienetten die echter te lijden heeft onder de gevolgen van de aanslagen van 22 maart en het terroristisch dreigingsniveau dat gedurende heel 2017 op zijn hoogste niveau bleef. De toeristische en hotelsector werd zwaar getroffen door dit klimaat, met een daling van het café- en hotelbezoek in de eerste jaarhalf. De situatie is echter in de loop van de maanden verbeterd.

Afhankelijk van de ligging zijn zowel de voorbije als toekomstige ontwikkelingen heel verschillend, waarbij de secundaire steden en gebieden meer te lijden hebben dan de andere. Dat geldt zowel voor de handel in het algemeen als voor de cafés en restaurants. De daling van het aantal bezoekers van de secundaire steden van het land werd bevestigd in 2017, met als gevolg onder meer een stijging van het aantal lege units. Er moet ook worden opgemerkt dat de nieuwe concepten gericht op voeding en restauratie de laatste maanden populair zijn en dat ze zouden kunnen bijdragen tot een vernieuwing van de commerciële dynamiek op sommige goed gestructureerde en drukke verkeersaders.

Arbitrages in deze portefeuille zullen dus in de komende jaren moeten worden voortgezet, aangezien de investeringen van Cofinimmo worden gekenmerkt door

een streven naar zekerheid (langlopende huurcontracten met individuele huurders en een stabiele financiële basis), relatief lage huurprijsniveaus en relatief aantrekkelijke aankooprijzen per m². 'Sale & leaseback'-transacties voor goederen die zich op aantrekkelijke locaties bevinden, met veelvuldige toekomstige gebruiksmogelijkheden, hebben de voorkeur. Bovendien kan dit deel van de portefeuille ook individuele verkoopkansen bieden aan lokale investeerders.

OPINIE

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council ingesloten in de RICS Taxatiestandaarden Juni 2017, de 'Red Book' opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors).

De Investeringswaarde (in de context van deze taxatie) wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten. De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

WAARDERINGSMETHODE

Onze waarderingmethodologie is in hoofdzaak gebaseerd op de volgende methoden:

De 'ERV capitalisation'-methode

Deze methode bestaat erin dat de geschatte huurwaarde van het pand gekapitaliseerd wordt door een kapitalisatievoet ('yield') te gebruiken die in overeenstemming is met de kapitalisatievoet van de vastgoedmarkt. Welke kapitalisatievoet gekozen wordt, hangt onder meer af van de kapitalisatievoeten die gebruikelijk zijn op de markt van de vastgoedbeleggingen; die houden rekening met de ligging van het pand, de kwaliteit van het pand en de huurder zowel als de kwaliteit en de duur

van het huurcontract op valorisatiedatum. De kapitalisatievoet stemt overeen met de verwachte rentevoet door potentiële investeerders op de valorisatiedatum. De bepaling van de geschatte huurwaarde houdt rekening met de volgende gegevens: de markt, de ligging van het pand en de kwaliteit van het pand.

De resulterende waarde moet worden gecorrigeerd indien de lopende huur een operationele opbrengst genereert die groter of kleiner is dan de marktwaarde die voor de kapitalisatie gebruikt is. De valorisatie houdt rekening met de kosten die men in de nabije toekomst zal moeten dragen.

De 'Discounted Cash-Flows'-methode (dcf-methode)

Voor deze methode is een waardering nodig van de nettohuuropbrengst die het pand gedurende een welbepaalde periode op jaarbasis genereert; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde. De projectieperiode varieert over het algemeen tussen 10 en 18 jaar. Aan het einde van die periode wordt een restwaarde berekend door de kapitalisatievoet toe te passen op de eindwaarde die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de projectieperiode; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde.

De 'residual value'-methode

De waarde van een project wordt bepaald door te definiëren wat op de site kan/gaat worden ontwikkeld. Dit impliceert dat de bestemming van het project gekend of voorzienbaar is, zowel kwalitatief (planning) als kwantitatief (aantal te ontwikkelen vierkante meter, toekomstige huuropbrengsten, enz.). De waarde wordt bekomen door de kosten bij voltooiing van het project af te trekken van de verwachte waarde ervan.

De 'market comparables'-benadering

Deze methode baseert zich 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 betaald is voor de verwerving van een soortgelijk goed.

TRANSACTIEKOSTEN

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de Staat geheven worden. Die rechten worden door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de studie van de vastgoeddeskundigen van 08.02.2006, periodisch herzien, zijn de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5 %.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2 500 000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door IFRS 13 en door het perscommuniqué van de BEAMA op 08.02.2006, herzien op 30.06.2016, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5 % rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5 % zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan +/- 0,5 % bedraagt. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2 500 000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10 % of 12,5 % afgetrokken, afhankelijk van het Gewest in België waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken om hun waarschijnlijke realisatiewaarde te verkrijgen.

PANDEN MET HUURVORDERINGEN

Cofinimmo is eigenaar van een aantal gebouwen waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De deskundigen hebben deze panden in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werden in de waarden hieronder opgenomen, van de waarden in volle eigendom het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht op basis van

berekeningen van Cofinimmo (residuele waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuele waarde dermate evolueren dat op de vervalddag van de huurvorderingen, de residuele waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

INVESTERINGSWAARDE EN REALISATIEWAARDE (REËLE WAARDE)

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de investeringswaarde (zonder aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31.12.2017, 3 654 429 000 EUR.

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31.12.2017 3 507 781 000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,31 % van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,67 % van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 94,62%.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten (met uitzondering van projecten en gebouwen in renovatie en activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen) bedraagt 2 % meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium. Het patrimonium is als volgt verdeeld::

	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Zorgvastgoed	1 652 655 000	1 588 913 000	45,3 %
Kantoren	1 368 497 000	1 335 119 000	38,1 %
Vastgoed van de distributienetten	604 019 000	555 205 000	15,8 %
Andere	29 258 000	28 544 000	0,8 %
TOTAAL	3 654 429 000	3 507 781 000	100 %

OPINIE VAN PWC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31.12.2017 op 1 122 075 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 1 088 401 000 EUR.

Jean-Paul DUCARME FRICS
PwC Director¹



Ann SMOLDERS
PwC Partner



OPINIE VAN C&W

C&W schat de investeringswaarde van het door C&W en door JLL in Frankrijk gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31.12.2017 op 2 141 671 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 2 038 226 000 EUR.

Emeric Inghels, MRICS
C&W Director



OPINIE VAN JLL

JLL schat de investeringswaarde van het door JLL gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo in België per 31.12.2017 op 390 683 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 381 154 000 EUR.

Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director



¹ JP Ducarme Consulting bvba, vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger Jean-Paul Ducarme.

COFINIMMO OP DE BEURS

COFINIMMO BIEDT VIER BEURSGENOTEERDE INSTRUMENTEN AAN MET ELK VERSCHILLENDE RISICO-, LIQUIDITEITS- EN RENDEMENTSPROFIELEN.

Revalidatiekliniek Plataan - Heerlen (NL)

In december 2015 hebben wij de revalidatiekliniek Plataan, gelegen op de ziekenhuissite van Heerlen bij Maastricht, verworven. Sindsdien werd het gebouw grondig gerenoveerd en de werken zijn opgeleverd in september 2017. De instelling biedt voortaan 127 bedden in een moderne, gemoedelijke omgeving, zowel voor de bewoners als voor het personeel.



HET GEWOON AANDEEL

Het gewoon Cofinimmo-aandeel is genoteerd op NYSE Euronext Brussels (ticker: COFB) sinds 1994. Wij zijn de grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschap en lid van de BEL20. Het gewoon Cofinimmo-aandeel is eveneens opgenomen in de Euronext 150-index en in de vastgoedindexen EPRA Europe \blacktriangledown en GPR250 \blacktriangledown . Op 31.12.2017 bedroeg de beurskapitalisatie van gewone Cofinimmo-aandelen 2,3 miljard EUR.

BEURSCONTEXT

Het jaar 2017 was intens op politiek vlak. De verkiezing van Emmanuel Macron in Frankrijk trok alle aandacht in het eerste halfjaar, terwijl het tweede halfjaar gekarakteriseerd werd door de Duitse verkiezingen zonder duidelijke uitslag, door de verwachte belastinghervorming in de Verenigde Staten en door de Catalaanse onafhankelijkheidsverklaringen. Verder waren er ook de geopolitieke risico's met in het bijzonder de stijgende spanningen op het Koreaanse schiereiland.

Deze zware politieke agenda heeft de sterke economische heropleving echter niet belemmerd. In 2017 vond zelfs een dynamische groei plaats in het merendeel van de grote landen. De centrale banken konden hun monetair beleid zeer progressief verstrengen (namelijk Fed) of een zeer open houding aannemen (namelijk ECB).

De sterke groei en het verwachte soepelere bugettair beleid in de VS zorgden voor een opmerkelijk jaar op de aandelenmarkt. Ter informatie: de indexen BEL20 en EPRA Europe sloten het jaar af met een stijging van respectievelijk 10,3 % en 9,3 %.

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

Onderstaande grafiek illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo aandeel in 2017 (zonder aanpassing op de betalingsdatum van het dividend 2016) in vergelijking met de indexen BEL20 en EPRA Europe. De koers van het Cofinimmo-aandeel schommelde tussen 103,40 EUR en 115,25 EUR met een jaarlijks gemiddelde van 107,82 EUR. De slotkoers op 29.12.2017 bedroeg 109,75 EUR. Dit is een verbetering met 1,0 % t.o.v. het voorgaande jaar.

De tweede grafiek hieronder illustreert de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel in verhouding tot zijn intrinsieke waarde (in reële waarde) gedurende de laatste tien jaar. Het aandeel toont een gemiddelde premie van 0,9 % over tien jaar en een gemiddelde premie van 17,2 % voor 2017.

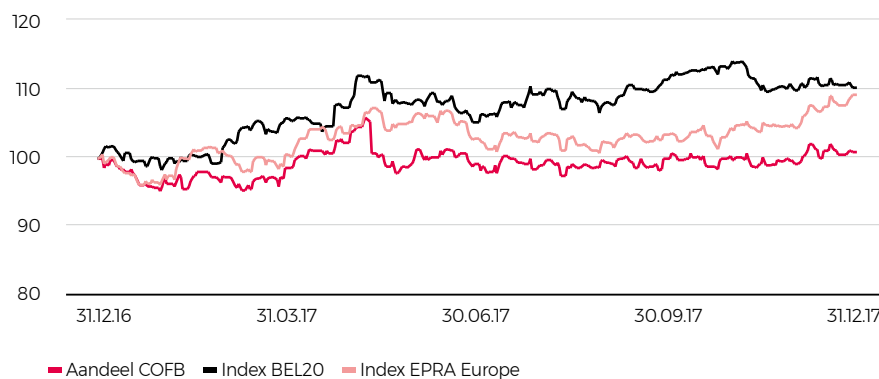
6,1 %

Totaal rendement van het gewoon aandeel in 2017

17,2 %

Gemiddelde premie van het gewoon aandeel op de intrinsieke waarde (in reële waarde) in 2017.

BEURSPRESTATIE (BASIS 100 OP 31.12.2016)



VERGELIJKING VAN DE BEURSKOERS MET HET GEHERWAARDEERDE NETTO-ACTIEF PER AANDEEL (IN EUR)



TOTALE RENDEMENTEN (IN %)

Het totale rendement voor de aandeelhouder wordt berekend in functie van de evolutie van de beurskoers en omvat de dividenduitkering of andere uitkeringen die de vennootschap uitvoerde of betaalde. Uitgaande van de herbelegging van het dividend 2016, dat in juni 2017 werd uitbetaald, registreerde het Cofinimmo-aandeel een totaal rendement van 6,1 % voor het jaar 2017.

Onderstaande grafiek illustreert de prestaties van het Cofinimmo-aandeel in vergelijking met de BEL20- en de EPRA Europe-index tijdens de laatste tien jaar, dividendrendement \downarrow inbegrepen. Tijdens deze periode realiseerde het Cofinimmo-aandeel een totaal rendement van 63,4 %, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van 6,3 %. De BEL20- en de EPRA Europe-index noteerden een totale variatie van respectievelijk 40,9 % en 71,4 %, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van 4,1 % en 7,1 %.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR/ BELEGGERSPROFIEL

Cofinimmo heeft een gediversifieerd beleggersprofiel. Het bestaat enerzijds uit particuliere beleggers, die voornamelijk in België gevestigd zijn, en anderzijds uit een brede basis van institutionele investeerders uit o.m. België, Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland en Noord-Amerika.

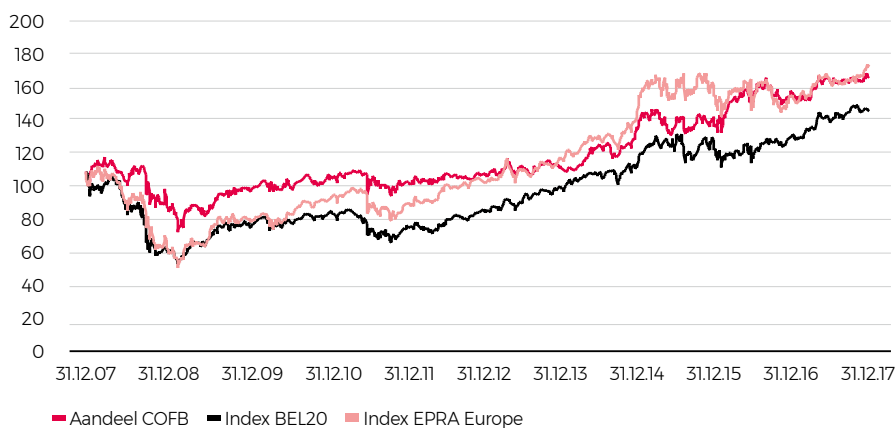
Op 31.12.2017 overschrijden twee aandeelhouders de detentiedrempel van 5 %, wat een kennisgevingsverplichting van drempeloverschrijding met zich meebrengt: het betreft de Franse verzekeringsgroep Crédit Agricole en het investeringsfonds BlackRock, die respectievelijk 5,0 % en 5,5 % van het kapitaal van Cofinimmo bezitten.

LIQUIDITEIT VAN HET COFINIMMO AANDEEL

In 2017 bleef Cofinimmo inspanningen leveren ter bevordering van de liquiditeit van het aandeel. Tijdens het jaar nam de vennootschap deel aan een dertigtal roadshows en conferenties. Cofinimmo heeft eveneens geïnvesteerd in campagnes om haar naambekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te vergroten.

Met een beurskapitalisatie van de gewone aandelen van 2,3 miljard EUR en een dagelijks gemiddeld volume van 3,6 miljoen EUR of iets meer dan 33 670 aandelen, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van belangrijke institutionele investeerders te trekken.

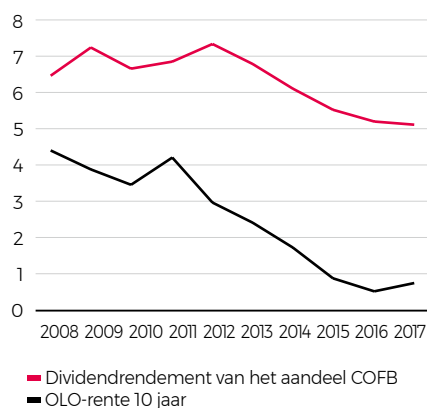
TOTALE RENDEMENTEN (BASIS 100 OP 31.12.2007)



“HET COFINIMMO-AANDEEL BIEDT EEN TOTAAL RENDEMENT VAN 6,1 % IN 2017, WAT IN LIJN LIGT MET HET GEMIDDELD JAARLIJKS RENDEMENT VAN HET AANDEEL VAN DE VOORBIJE TIEN JAREN EN HOGER IS DAN DAT VAN DE BEL20.”

ELLEN GRAULS, HEAD OF CORPORATE COMMUNICATION & INVESTOR RELATIONS

**VERGELIJKING VAN HET COFINIMMO
DIVIDENDRENDEMENT MET DE 'OLO-RENTE
10 JAAR' (IN %)**



DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 een dividenduitkering voorstellen die conform is met het vooruitzicht gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016, nl. 5,50 EUR bruto per gewoon aandeel. Dit dividend stemt overeen met een brutorendement van 5,1 % tegenover de gemiddelde beurskoers van het gewone aandeel in het boekjaar 2017 (tegenover een brutorendement van 5,2 % in 2016).

De grafiek hiernaast illustreert het dividendrendement van het Cofinimmo-aandeel ten opzichte van de Belgische staatsobligaties op tien jaar ('OLO-rente 10 jaar') tijdens de afgelopen tien jaar. Tijdens deze periode realiseerde het Cofinimmo-aandeel een gemiddeld dividendrendement van 6,3 %, tegenover een 'OLO-rente 10 jaar' van gemiddeld 2,5 %.

ROERENDE VOORHEFFING

Sinds 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing op de toegekende dividenden 30 %.

De Belgische Wet bepaalt echter vrijstellingen. Om daar gebruik van te kunnen maken, moeten de ontvangers van dividenden vooraf voldoen aan bepaalde voorwaarden. Anderzijds zijn verminderingen van de bronbelastingen op dividenden voorzien in de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing.

ISIN BE0003593044	2017	2016	2015
Beurskoers (in EUR)			
Hoogste	115,25	114,65	110,83
Laagste	103,40	92,12	90,15
Bij afsluiting	109,75	108,65	98,41
Gemiddelde	107,82	105,77	99,52
Dividendrendement¹	5,1 %	5,2 %	5,5 %
Brutorendement² (op 12 maanden)	6,1 %	14,1 %	11,2 %
Dividend³			
Bruto	5,50 ⁴	5,50	5,50
Netto	3,85 ⁴	3,85	4,02
Volume			
Gemiddeld dagvolume	33 670	46 619	46 900
Jaarvolume	8 585 830	12 027 768	12 006 493
Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar	20 667 381	20 345 637	20 344 378
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	2 268 245	2 210 553	2 002 090
Free float	90 %	95 %	100 %
Omloopsnelheid ↓	41,5 %	59,1 %	59,0 %
Aangepaste omloopsnelheid ↓	46,2 %	65,7 %	65,6 %
Pay-out ratio⁵	84,2 %	85,9 %	85,1 %

¹ Brutodividend op de jaarlijkse gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 30 %.

⁴ Prognose.

⁵ In het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep.

DE BEVOORRECHTE AANDELEN

De bevoorrechte aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels (tickers: COFP1 voor de reeks die werd uitgegeven op 30.04.2004 en COFP2 voor de reeks die werd uitgegeven op 26.05.2004). Het zijn aandelen op naam met stemrecht. Ze zijn converteerbaar in gewone aandelen sinds 01.05.2009, met een verhouding van een voor een. Tijdens het boekjaar 2017 werden 2 060 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen.

In 2019 zal Cofinimmo de niet-geconverteerde aandelen kunnen aankopen tegen hun uitgifteprijs (→ zie ook sectie 'Informatie krachtens Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007' in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van dit Jaarlijks Financieel Verslag).

Overeenkomstig de Statuten van de vennootschap is het brutodividend van de bevoorrechte aandelen vastgelegd op 6,37 EUR (→ zie ook hoofdstuk 'Permanent Document' van dit Verslag).

ISIN BE0003811289 (COFP1) - ISIN BE0003813301 (COFP2)	COFP1		COFP2	
	2017	2016	2017	2016
Beurskoers (in EUR)				
Bij afsluiting	127,00	127,00	100,10	151,00
Gemiddelde	nvt	126,65	102,58	100,11
Dividendrendement¹	5,0 %	5,0 %	6,2 %	6,4 %
Brutorendement² (op 12 maanden)	5,0 %	5,5 %	-27,5 %	58,9 %
Dividend³				
Bruto	6,37 ⁴	6,37	6,37 ⁴	6,37
Netto	4,46 ⁴	4,46	4,46 ⁴	4,46
Volume				
Gemiddeld dagvolume ⁵	0	16	62	22
Jaarvolume	0	16	802	178
Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar	395 011	395 048	288 482	290 505
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	50 166	50 171	28 877	43 866

¹ Brutodividend op de jaarlijkse gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 30 %.

⁴ Prognose.

⁵ Gemiddelde berekend op basis van het aantal handelsdagen waarop een volume werd geregistreerd.



Woonzorgcentrum Tillens - Brussel (BE)



Woonzorgcentrum Henri Dunant - Brussel (BE)

DE CONVERTEERBARE OBLIGATIE

Cofinimmo geeft een enkele converteerbare obligatie uit (→ zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit Verslag).

ISIN BE0002259282 (Cofinimmo NV 2016-2021)	2017	2016
Beurskoers (in EUR)		
Bij afsluiting	142,62	141,77
Gemiddelde	141,42	142,34
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	0,8 %	0,8 %
Effectief rendement bij de uitgifte	0,2 %	0,2 %
Interestcoupon (in %)		
Bruto (per schijf van 146,00 EUR)	0,19	0,19
Netto (per schijf van 146,00 EUR)	0,13	0,13
Aantal effecten	1 502 196	1 502 196
Conversieprijs (in EUR)	143,48	146,00

DE NIET-CONVERTEERBARE OBLIGATIES

Cofinimmo geeft vier niet-converteerbare obligaties uit, waaronder een 'Green and Social Bond' (→ zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit Verslag).

ISIN BE6241505401 (Cofinimmo NV 2012-2020)	2017	2016	2015
Beurskoers (in %)			
Bij afsluiting	104,49	103,71	105,92
Gemiddelde	103,73	104,39	106,52
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	1,4 %	2,3 %	2,0 %
Effectief rendement bij de uitgifte	3,6 %	3,6 %	3,6 %
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	3,55	3,55	3,55
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	2,49	2,49	2,59
Aantal effecten	1 400	1 400	1 400

ISIN BE0002224906 (Cofinimmo NV 2015-2022)	2017	2016	2015
Beurskoers (in %)			
Bij afsluiting	101,44	102,36	99,94
Gemiddelde	101,97	102,23	100,08
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	1,6 %	1,4 %	1,9 %
Effectief rendement bij de uitgifte	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	1,92	1,92	1,92
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	1,34	1,34	1,40
Aantal effecten	1 900	1 900	1 900

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo NV 2016-2026)	2017	2016	2015
Beurskoers (in %)			
Bij afsluiting	95,95	99,61	nvt
Gemiddelde	96,19	nvt	nvt
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	2,2 %	1,7 %	nvt
Effectief rendement bij de uitgifte	1,7 %	1,7 %	nvt
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	1,70	1,70	nvt
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	1,19	1,19	nvt
Aantal effecten	700	700	nvt

ISIN BE0002269380 (Cofinimmo NV 2016-2024)	2017	2016	2015
Beurskoers (in %)			
Bij afsluiting	99,00	100,21	nvt
Gemiddelde	99,49	99,97	nvt
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	2,2 %	2,0 %	nvt
Effectief rendement bij de uitgifte	2,0 %	2,0 %	nvt
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	2,00	2,00	nvt
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	1,40	1,40	nvt
Aantal effecten	550	550	nvt

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2017¹

De Raad van Bestuur verklaart dat de aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

Vennootschap	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	%	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
BlackRock, Inc.	1 182 102	5,7 %	0	0,0 %	1 182 102	5,5 %
Crédit Agricole Groep	1 068 707	5,2 %	0	0,0 %	1 068 707	5,0 %
Cofinimmo Groep	42 172	0,2 %	0	0,0 %	42 172	0,2 %
Free float	18 374 400	88,9 %	683 493	100,0 %	19 057 893	89,3 %
Aantal uitgegeven aandelen	20 667 381	100 %	683 493	100 %	21 350 874	100 %

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2018	26.04.2018
Gewone Algemene Vergadering voor 2017	09.05.2018
Uitkering van het dividend 2017 (gewone aandelen) ²	
Coupon	31
Datum coupononthechting (Ex date ↓)	11.05.2018
Registratiedatum (Record date ↓)	14.05.2018
Betaaldatum van het dividend	vanaf 15.05.2018
Uitkering van het dividend 2017 (bevoorrechte aandelen) ²	
Coupons	19 (COFP1) en 18 (COFP2)
Datum coupononthechting (Ex date)	11.05.2018
Registratiedatum (Record date)	14.05.2018
Betaaldatum van het dividend	vanaf 15.05.2018
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2018	26.07.2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2018	08.11.2018
Jaarverslag: resultaten op 31.12.2018	07.02.2019

¹ Situatie op basis van de transparantieverklaringen die wij hebben ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2017 werden gecommuniceerd, werden volgens de bepalingen van deze Wet gepubliceerd en kunnen worden geraadpleegd op onze website: www.cofinimmo.com.

² Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018.

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA-REFERENTIESYSTEEM¹

EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

Definitie		31.12.2017		31.12.2016		
		(x 1 000 EUR)	EUR/aandeel	(x 1 000 EUR)	EUR/aandeel	
1	EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	139 090	6,53	134 260	6,40
	EPRA Verwaterd resultaat	Verwaterd courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	139 090	6,52	134 260	6,39
2	EPRA NAW	Netto-Actiefwaarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1 989 481	93,26	1 949 466	92,76
3	EPRA NNAW	EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	1 946 459	91,24	1 908 473	90,81
Definitie		31.12.2017		31.12.2016		
			in %		in %	
4	(i) EPRA Netto-Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto-huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		5,63 %		5,96 %
	(ii) EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.		5,69 %		6,01 %
5	EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakten gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		5,48 %		5,63 %
6	EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.		23,26 %		22,33 %
7	EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.		19,80 %		19,50 %

¹ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De EPRA-gegevens zijn dus niet gecontroleerd door de FSMA. De Commissaris is nagegaan of de gegevens 'EPRA Resultaat', 'EPRA NAW', 'EPRA NNAW' en 'EPRA Kostratio' werden berekend volgens de definities van de 'EPRA Best Practices Recommendations' en of de financiële gegevens die gebruikt werden bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.

EPRA RESULTAAT EN EPRA RESULTAAT PER AANDEEL¹

(x 1 000 EUR)	2017	2016
IFRS Resultaat zoals vermeld in de jaarrekeningen	137 362	97 393
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen, uit te sluiten:	1 728	36 868
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-10 261	-11 626
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1 443	-2 691
(v) Waardeverminderingstest ('impairment') goodwill	14 100	12 000
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1 678	38 286
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	982	1 668
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	69	-1 182
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de correcties hierboven	-41	413
EPRA Resultaat	139 090	134 260
Aantal aandelen	21 308 702	20 986 326
EPRA resultaat per aandeel ↓ (in EUR)	6,53	6,40
EPRA Verwaterd resultaat	139 090	134 260
Verwaterd aantal aandelen ²	21 333 177	21 016 591
EPRA Verwaterd resultaat per aandeel ↓ (in EUR)	6,52	6,39

EPRA NETTO-ACTIEFWAARDE (NAW)

(x 1 000 EUR)	2017	2016
NAW volgens de jaarrekeningen	1 903 159	1 852 922
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen (in EUR)	89,31	88,29
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen ²	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	1 903 159	1 852 922
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering tegen de reële waarde van de vorderingen van financiële leasing	43 300	55 551
Uit te sluiten:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	47 118	63 526
(ii) Uitgestelde belastingen	40 152	35 814
(iii) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	-44 248	-58 347
EPRA NAW	1 989 481	1 949 466
Aantal aandelen ²	21 333 177	21 016 591
EPRA NAW per aandeel ↓ (in EUR)	93,26	92,76

EPRA TRIPLE NETTO-ACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x 1 000 EUR)	2017	2016
EPRA NAW	1 989 481	1 949 466
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-47 118	-63 526
(iii) Uitgestelde belastingen	4 096	22 533
EPRA NNNAW	1 946 459	1 908 473
Aantal aandelen ²	21 333 177	21 016 591
EPRA NNNAW per aandeel ↓ (in EUR)	91,24	90,81

¹ De synthese en de opmerkingen op de geconsolideerde resultatenrekeningen zijn vermeld op bladzijden 28 tot 30 van dit Verslag.

² Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations', aangezien de OTA uitgegeven in 2011, de converteerbare obligaties uitgegeven in 2016 en de eigen aandelen gereserveerd in het kader het stock option plan gedeeltelijk 'out-of-the-money' waren op 31.12.2017, worden zij niet meegerekend in het EPRA verwaterd resultaat van 2017. Aangezien de OTA uitgegeven in 2011, de converteerbare obligaties uitgegeven in 2011 en 2013 en de eigen aandelen gereserveerd in het kader het stock option plan gedeeltelijk 'out-of-the-money' waren op 31.12.2016, worden zij niet meegerekend in het EPRA verwaterd resultaat van 2016.

EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR) EN AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR)¹

(x 1 000 000 EUR)	2017									
	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Andere	TOTAAL
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland		België	Nederland	Frankrijk		
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	856,2	402,5	181,7	148,6	1 335,1	287,6	140,1	127,5	28,5	3 507,8
Activa bestemd voor verkoop	-	-0,8	-	-	-	-	-	-	-	-0,8
Projectontwikkelingen	-11,1	-	-1,6	-	-157,7	-	-	-0,6	-	-171,0
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	845,1	401,7	180,1	148,6	1 177,4	287,6	140,1	126,9	28,5	3 336,0
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	21,1	27,5	6,9	7,8	29,4	31,5	8,4	8,9	0,8	142,3
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	866,2	429,2	187,0	156,4	1 206,8	319,1	148,5	135,8	29,3	3 478,3
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	51,6	25,8	12,3	10,1	80,5	19,7	9,9	7,7	1,9	219,5
Vastgoedkosten	-0,6	-0,4	-0,4	-1,2	-20,3	-0,7	-0,2	-0,2	0,3	-23,7
Geannualiseerde netto huurinkomsten	51,0	25,4	11,9	8,9	60,2	19,0	9,7	7,5	2,2	195,8
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	-	-	-	-	2,2	-	-	-	-	2,2
Geannualiseerde en aangepaste netto huurinkomsten	51,0	25,3	11,9	9,0	62,4	19,0	9,7	7,5	2,2	198,0
EPRA NIR	5,88 %	5,90 %	6,37 %	5,74 %	4,98 %	5,96 %	6,55 %	5,49 %	7,63 %	5,63 %
EPRA aangepast NIR	5,88 %	5,90 %	6,37 %	5,74 %	5,17 %	5,96 %	6,55 %	5,49 %	7,63 %	5,69 %

EPRA HUURLEEGSTAND²

(x 1 000 EUR)	2017									
	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Andere	TOTAAL
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland		België	Nederland	Frankrijk		
Huuroppervlaktes (in m ²)	387 467	215 977	86 161	65 134	665 680	297 776	45 367	59 078	15 830	1 838 470
GHW ³ van de leegstaande oppervlaktes	-	700	59	-	10 887	296	184	337	7	12 470
GHW ³ van de totale portefeuille	49 991	30 674	11 892	10 150	87 371	19 173	8 650	8 191	1 602	227 694
EPRA Huurleegstand ↓	0,00 %	2,28 %	0,50 %	0,00 %	12,46 %	1,54 %	2,13 %	4,11 %	0,44 %	5,48 %

¹ Voor meer details betreffende de sectoriële informatie, ➔ zie Bijlage 5.

² Voor meer details betreffende de huurleegstand, ➔ zie bladzijde 42 van dit Verslag.

³ GHW = Geschatte Huurwaarde.

2016									
Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Andere	TOTAAL
België	Frankrijk	Nederland	Duitsland		België	Nederland	Frankrijk		
815,6	411,1	156,1	117,1	1 286,7	283,6	142,4	126,9	26,9	3 366,3
-	-2,0	-	-	-	-	-	-0,7	-	-2,7
-13,1	-	-15,6	-	-36,1	-1,3	-	-0,5	-1,4	-68,0
802,5	409,1	140,5	117,1	1 250,6	282,3	142,4	125,6	25,5	3 295,6
20,1	28,1	2,0	6,0	31,3	31,0	8,5	8,7	0,6	136,4
822,6	437,2	142,5	123,1	1 281,9	313,3	150,9	134,3	26,1	3 431,9
49,3	25,6	9,6	8,3	92,7	19,5	10,1	7,7	1,8	224,6
-0,8	-0,4	-0,4	-0,1	-17,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,2	-20,0
48,5	25,2	9,2	8,2	75,7	19,0	9,6	7,6	1,6	204,6
-	-	-	-	1,7	-	-	-	-	1,7
48,5	25,2	9,2	8,2	77,4	19,0	9,6	7,6	1,6	206,3
5,90 %	5,78 %	6,42 %	6,66 %	5,90 %	6,05 %	6,34 %	5,65 %	6,42 %	5,96 %
5,90 %	5,78 %	6,42 %	6,66 %	6,04 %	6,05 %	6,34 %	5,65 %	6,42 %	6,01 %

EPRA - EVOLUTIE VAN DE BRUTO HUURINKOMSTEN¹

(x 1 000 EUR)	2016		2017				
Segment	Brutohuurinkomsten ²	Brutohuurinkomsten - Bij gelijkblijvende omvang t.o.v. 2016	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuurinkomsten ² - Bij huidige omvang
Zorgvastgoed	88 639	89 930	6 431	-517	-	-	95 844
Zorgvastgoed België	48 718	49 683	157	-6	-	-	49 834
Zorgvastgoed Frankrijk	25 410	25 571	203	-	-	-	25 774
Zorgvastgoed Nederland	7 628	7 662	4 036	-511	-	-	11 187
Zorgvastgoed Duitsland	6 883	7 014	2 035	-	-	-	9 049
Kantoren	90 192	89 911	3 007	-	-6 940	11	85 989
Vastgoed van distributienetten	37 474	37 497	-	-278	-	-	37 219
Pubstone België	19 605	19 623	-	-207	-	-	19 416
Pubstone Nederland	10 088	10 038	-	-30	-	-	10 008
Cofinimur I Frankrijk	7 781	7 836	-	-41	-	-	7 795
Andere	2 039	2 040	-	-94	-	-	1 946
TOTALE PORTEFEUILLE	218 344	219 378	9 438	-889	-6 940	11	220 998

¹ Het betreft de variaties van jaar tot jaar (indexeringen, nieuwe huurovereenkomsten, vertrekken en heronderhandelingen) van de brutohuurinkomsten, exclusief de variaties als gevolg van veranderingen in de omvang (zware renovaties, verwervingen, verkopen) die in de loop van het jaar plaatsvonden.

² Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS¹

(x 1 000 EUR)	2017					
	Brutohuur-inkomsten voor het boekjaar ²	Nettohuur-inkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlakten (in m ²)	Verlopende huren ('passing rents') op het einde van het boekjaar	GHW ³ op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
Segment						
Zorgvastgoed	95 844	95 757	754 739	99 852	102 707	0,74 %
Zorgvastgoed België	49 834	49 775	387 467	51 584	49 991	0,00 %
Zorgvastgoed Frankrijk	25 774	25 774	215 977	25 779	30 674	2,28 %
Zorgvastgoed Nederland	11 187	11 159	86 161	12 339	11 892	0,50 %
Zorgvastgoed Duitsland	9 049	9 049	65 134	10 150	10 150	0,00 %
Kantoren	85 989	80 922	665 680	80 479	87 371	12,46 %
Vastgoed van distributienetten	37 219	37 219	402 221	37 273	36 014	2,27 %
Pubstone België	19 416	19 416	297 776	19 671	19 173	1,54 %
Pubstone Nederland	10 008	10 008	45 367	9 898	8 650	2,13 %
Cofinimur I Frankrijk	7 795	7 795	59 078	7 704	8 191	4,11 %
Andere	1 946	1 916	15 830	1 871	1 602	0,44 %
TOTALE PORTEFEUILLE	220 998	215 814	1 838 470	219 475	227 694	5,48 %

VASTGOEDBELEGGINGEN - WAARDERINGSGEGEVENS⁴

(x 1 000 EUR)	2017			
	Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde tijdens het boekjaar	EPRA Netto Initieel Rendement	Waardevariatie tijdens het boekjaar
Segment				
Zorgvastgoed	1 576 232	13 148	5,98 %	0,84 %
Zorgvastgoed België	845 039	21 663	5,88 %	2,63 %
Zorgvastgoed Frankrijk	402 540	-8 728	5,90 %	-2,12 %
Zorgvastgoed Nederland	180 053	-89	6,37 %	-0,05 %
Zorgvastgoed Duitsland	148 600	302	5,74 %	0,21 %
Kantoren	1 177 378	-17 776	4,98 %	-1,49 %
Vastgoed van distributienetten	554 645	2 986	6,03 %	0,54 %
Pubstone België	287 574	2 493	5,96 %	0,88 %
Pubstone Nederland	140 116	-857	6,55 %	-0,61 %
Cofinimur I Frankrijk	126 955	1 350	5,49 %	1,07 %
Andere	28 544	3 025	7,63 %	11,85 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 336 799	1 383	5,63 %	0,04 %

Overeenstemming met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekeningen

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	170 982	8 878		
TOTAAL	3 507 781	10 261		

¹ Voor meer details betreffende de huurgegevens, ➔ zie het Vastgoedverslag (bladzijden 118 tot 127)

² Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

³ GHW = Geschatte Huurwaarde.

⁴ Voor meer details betreffende de waarderingsgegevens, ➔ zie het Vastgoedverslag (bladzijden 118 tot 127) en het beheersverslag (bladzijden 56 tot 85).

2016					
Brutohuur-inkomsten voor het boekjaar ²	Nettohuur-inkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlakten (in m ²)	Verlopende huren ('passing rents') op het einde van het boekjaar	GHW ³ op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
88 639	88 305	713 811	92 907	95 758	0,76 %
48 718	48 405	385 243	49 358	47 217	0,00 %
25 410	25 410	216 622	25 626	31 003	2,26 %
7 628	7 607	62 318	9 599	9 214	0,34 %
6 883	6 883	49 628	8 324	8 324	0,00 %
90 192	85 903	663 336	92 748	99 238	11,79 %
37 474	37 471	408 635	37 316	35 907	1,81 %
19 605	19 602	302 113	19 470	18 850	1,48 %
10 088	10 087	47 035	10 060	8 773	2,07 %
7 781	7 782	59 487	7 786	8 284	2,29 %
2 039	1 994	15 830	1 841	1 636	0,00 %
218 344	213 673	1 801 612	224 812	232 539	5,63 %

2016			
Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde tijdens het boekjaar	EPRA Netto Initieel Rendement	Waardevariatie tijdens het boekjaar
1 471 288	56 468	5,98 %	4,00 %
802 523	26 598	5,90 %	3,43 %
411 134	21 425	5,78 %	5,50 %
140 547	5 796	6,42 %	4,33 %
117 084	2 649	6,66 %	2,37 %
1 250 574	-60 167	5,90 %	-4,60 %
550 993	15 503	6,03 %	2,90 %
282 250	9 716	6,05 %	3,57 %
142 408	-4 135	6,34 %	-2,82 %
126 335	9 922	5,65 %	8,52 %
25 519	378	6,42 %	1,51 %
3 298 374	12 182	5,96 %	0,37 %

67 957	-556		
3 366 331	11 626		

VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS

(x1 000 EUR)	Gegevens in functie van einde huurovereenkomsten							
	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten (in jaren)		Verlopende huren van de huurcontracten die eindigen in			GHW ¹ van de huurcontracten die eindigen in		
	Tot break ²	Tot het einde van het huurcontract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	14,8	15,0	404	5 562	16 361	315	4 951	20 450
Zorgvastgoed België	19,3	19,3	-	13	14	-	8	8
Zorgvastgoed Frankrijk	3,8	3,8	169	5 197	14 741	150	4 610	18 970
Zorgvastgoed Nederland	11,5	12,4	224	348	1 590	154	329	1 456
Zorgvastgoed Duitsland	23,8	25,2	11	4	16	11	4	16
Kantoren	4,3	5,3	9 011	8 676	29 683	7 726	8 332	27 834
Vastgoed van distributienetten	11,2	14,4	8	-	3 039	10	-	3 059
Pubstone België	12,8	16,8	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	12,8	16,8	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	4,8	4,9	8	-	3 039	10	-	3 059
Andere	10,9	10,9	-	-	-	-	-	-
TOTALE PORTEFEUILLE	10,3	11,3	9 423	14 238	49 083	8 051	13 283	51 343

(x1 000 EUR)	Huurgegevens in functie van hun break					
	Verlopende huren van de huurcontracten die worden herzien in			GHW ¹ van de huurcontracten die worden herzien in		
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	846	6 169	15 545	797	5 531	19 679
Zorgvastgoed België	-	13	15	-	8	8
Zorgvastgoed Frankrijk	169	5 804	14 134	150	5 190	18 390
Zorgvastgoed Nederland	666	348	1 380	636	329	1 265
Zorgvastgoed Duitsland	11	4	16	11	4	16
Kantoren	11 524	13 198	35 187	10 017	12 706	34 696
Vastgoed van distributienetten	43	47	3 011	74	37	3 042
Pubstone België	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	43	47	3 011	74	37	3 042
Andere	-	-	-	-	-	-
TOTALE PORTEFEUILLE	12 413	19 414	53 743	10 888	18 274	57 417

¹ GHW = Geschatte Huurwaarde.

² Eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

EPRA KOSTRATIO

(x 1 000 EUR)		2017	2016
(i)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-48 541	-46 403
	Huurkortingen	-4 253	-4 287
	Niet bij de eigenaar teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3 545	-1 984
	Netto herdecoratiekosten	-2 847	-1 552
	Technische kosten	-5 396	-5 901
	Commerciële kosten	-1 583	-1 508
	Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-5 128	-4 469
	Algemene kosten van de vennootschap	-25 789	-26 702
(v)	Aandeel van de uitgaven van de joint ventures	-34	-26
	EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND INBEGREPEN) (A)	-48 575	-46 429
(ix)	Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	7 240	5 884
	EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND NIET INBEGREPEN) (B)	-41 335	-40 545
(x)	Brutohuurinkomsten verminderd met de grondkosten	208 115	207 218
(xii)	Deel van de huurinkomsten van de joint ventures	698	689
	Brutohuurinkomsten (C)	208 813	207 907
	EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen) (A/C) ↓	23,26 %	22,33 %
	EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) (B/C) ↓	19,80 %	19,50 %
*	Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	1 722	1 405

Cofinimmo kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks zijn verbonden aan de projectontwikkelingen (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, gekapitaliseerde interesten ...).

PROJECTONTWIKKELINGEN

In de loop van 2016 heeft Cofinimmo op verschillende herbestemmingswerven gewerkt. Voor meer details betreffende de huidige en toekomstige werven, zie bladzijde 63 van het hoofdstuk 'Zorgvastgoed', bladzijde 76 van het hoofdstuk 'Kantoren' en bladzijden 82 en 83 van het hoofdstuk 'Vastgoed van Distributienetten'.

JAARREKENINGEN

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

GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

STAAT VAN HET GLOBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT (RESULTATENREKENINGEN)

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

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

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

RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP

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

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

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

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

DIVIDEND PER AANDEEL¹

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

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

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

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

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

AANDELEN

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

¹ Op basis van het resultaat van de moederverenootschap.

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

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

AANDELENCATEGORIEËN

De Groep heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:

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

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

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

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

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

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

TOEGESTAAN KAPITAAL

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

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND (BALANS)

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

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

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

GECONSOLIDEERDE TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

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

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

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

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

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

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

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

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

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

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

BIJLAGE 1. ALGEMENE INFORMATIE

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

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

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

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2016, behalve wat vermeld staat in Bijlage 2.

BIJLAGE 2. BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

A. Conformiteitsverklaring

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

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

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

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

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

B. Grondslag van opstelling

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

➔ **afgeleide financiële instrumenten**.

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

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

C. Grondslag van consolidatie

I Dochtervennootschappen

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

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

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

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

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

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

II Joint ventures

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

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

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

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

D. Goodwill en bedrijfscombinaties

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

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

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

E. Omzetting van vreemde munten

I Buitenlandse entiteiten

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

II Vreemde valuta transacties

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

F. Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

I Afdekking van de reële waarde

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

II Kasstroomafdekking

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

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

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

III Terugval op instrumenten aangehouden voor transactiedoeleinden

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

G. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen een aandeel van de overdrachtsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (→ zie Bijlage 21), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

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

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

H. Projectontwikkelingen

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

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

I. Eigendom verhuurd voor lange periodes

I Types van langetermijnuurovereenkomsten

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

- gewone langetermijnuurovereenkomsten: 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;
- langetermijnuurovereenkomsten 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 Langetermijnuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

waarbij :

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

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

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

J. Andere vaste activa

I Vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

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

III Afschrijving

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

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

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering ('Impairment')

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

K. Vorderingen van financiële leasing en Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

I Vorderingen van financiële leasing

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

II Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

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

L. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen

M. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

III Inkoop van eigen aandelen

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

IV Dividenden

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

N. Interestdragende leningen

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

De converteerbare lening wordt gewaardeerd in reële waarde op balansdatum.

O. Voordelen voor het personeel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P. Voorzieningen

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

Q. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

R. Operationele opbrengsten

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

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

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

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

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

S. Operationele kosten

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

De 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 punt F).

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

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

T. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante 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 belastingschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingtarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingschulden aangaande de voorgaande jaren.

U. Exit taks en uitgestelde belastingen

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

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

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

V. Aandelenopties

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

→ Zie Bijlage 40.

W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

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

II Financiële instrumenten

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

→ Meer details vindt u in Bijlage 24.

III Goodwill

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

→ Meer details vindt u in Bijlage 20.

IV Transacties

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

Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert de Groep de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen.

→ Meer details vindt u in Bijlage 39.

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

BIJLAGE 3. OPERATIONEEL RISICOBEBEER

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

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

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

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

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

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

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

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

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

BIJLAGE 4. VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

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

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

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

BIJLAGE 5. SECTORINFORMATIE

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

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

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

¹ Central Business District.

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

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

BIJLAGE 6. HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBODEN KOSTEN

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

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

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

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

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

TOTALE HUURINKOMSTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

BIJLAGE 7. NETTOHERDECORATIEKOSTEN¹

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

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

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

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

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

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

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

BIJLAGE 9. TECHNISCHE KOSTEN

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

BIJLAGE 10. COMMERCIELE KOSTEN

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

¹ Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

BIJLAGE 11. BEHEERKOSTEN

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

BEHEERKOSTEN VASTGOED

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

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

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

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

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

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

De recurrente en niet-recurrente honoraria van de vastgoeddeskundigen bedroegen samen 1 042 600 EUR voor 2017. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

GROEPSVERZEKERING

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

- betaling van een kapitaal 'Leven' ten gunste van de aangeslotene in geval van leven op datum van de pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' ten gunste van de begunstigde in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de datum van de pensionering;
- betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige niet-professioneel gerelateerde ziekte;
- premie vrijstelling in dezelfde gevallen.

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

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

De door de verzekeraar gewaarborgde rente bedraagt 1 %.

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

EMOLUMENTEN VAN DE COMMISSARIS

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

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

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

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

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

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

BIJLAGE 13. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

BIJLAGE 14. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

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

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

BIJLAGE 15. FINANCIËLE INKOMSTEN

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

1 ➔ Zie Bijlage 31.

2 ➔ Zie Bijlage 20.

3 Er werden geen dividenden ontvangen op 31.12.2017.

BIJLAGE 16. NETTO-INTERESTKOSTEN

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

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

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

BIJLAGE 17. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

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

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

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

³ Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

⁴ De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2017: 19 807 KEUR/2016: 18 865 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2017: 10 119 KEUR/2016: 13 444 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

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

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

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

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

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

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

BIJLAGE 19. VENNOOTSCHAPSBELASTING EN EXIT TAKS

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

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

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

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

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

BIJLAGE 20. GOODWILL

PUBSTONE

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

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

COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS)

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

Variaties van de goodwill

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

WAARDEVERMINDERINGSTEST

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

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

(→ Meer informatie staat in het Verslag van de vastgoeddeskundigen)

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

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

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

GEBRUIKTE HYPOTHESES BIJ DE BEREKENING VAN DE NUTSWAARDE VAN PUBSTONE

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

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

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

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

GEBRUIKTE HYPOTHESES BIJ DE BEREKENING VAN DE NUTSWAARDE VAN CIS

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

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

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

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

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

Waardevermindering van de goodwill

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

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

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

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

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

¹ Goodwill inbegrepen.

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

BIJLAGE 21. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De aftrek van 2,5 % werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2017 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 146,65 miljoen EUR of 6,88 EUR per aandeel.

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

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

BEPALING VAN HET EVALUATIENIVEAU VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

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

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODES

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

Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde

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

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

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

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

Methode van de vergelijkbare marktgegevens

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

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

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

Methode van de restwaarde

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

Andere overwegingen

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

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

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

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

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

(x 1 000 EUR)	
Reële waarde op 01.01.2017	3 366 331
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	14 485
Verwervingen	59 610
Uitbreidingen/herontwikkelingen	26 269
Investerings	46 580
Terugname van overgedragen huren	12 473
Verkopen	-17 967
Reële waarde op 31.12.2017	3 507 781

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

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

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1 000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2017	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2017	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2016
ZORGVASTGOED	1 588 913				
België	845 039	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	70 - 199 (144) EUR/m ²	70 - 199 (129) EUR/m ²
			Actualisatievoet	6,20 % - 6,80 % (6,35 %)	6,00 % - 6,90 % (6,53 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	7,10 % - 8,90 % (8,26 %)	7,00 % - 9,25 % (7,98 %)
			Inflatievoet	1,75 %	1,75 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	58 - 246 (140) EUR/m ²	54 - 387 (140) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,50 % - 6,75 % (5,87 %)	5,50 % - 7,15 % (5,93 %)
Frankrijk	402 540	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 245 (154) EUR/m ²	53 - 280 (155) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,75 % - 6,75 % (4,78 %)	4,75 % - 7,50 % (4,80 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,25 % - 12,31 % (5,83 %)	4,35 % - 12,31 % (5,82 %)
			Inflatievoet	0,90 % - 1,58 % (1,20 %)	0,60 % - 1,92 % (1,30 %)
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 245 (153) EUR/m ²	53 - 280 (153) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,12 % - 21,59 % (6,98 %)	4,24 % - 32,74 % (7,06 %)
Nederland	180 053	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	76 - 275 (148) EUR/m ²	76 - 262 (151) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,50 % - 10,20 % (5,87 %)	4,90 % - 9,50 % (5,98 %)
Duitsland	148 600	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	78 - 259 (173) EUR/m ²	141 - 254 (198) EUR/m ²
			Actualisatievoet	5,85 % - 8,30 % (7,07 %)	6,45 % - 8,20 % (7,38 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,30 % - 7,65 % (6,52 %)	6,05 % - 7,70 % (6,96 %)
			Inflatievoet	1,80 %	1,50 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	78 - 259 (173) EUR/m ²	141 - 254 (198) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,30 % - 7,65 % (6,52 %)	6,05 % - 7,70 % (6,96 %)
Zorgvastgoed in ontwikkeling	12 681	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	117 - 177 (140) EUR/m ²	73 - 178 (119) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,50 %	5,75 % - 7,25 % (5,91 %)
			Kosten bij voltooiing	nvt ²	nvt ²
			Inflatievoet	1,75 %	1,50 %

¹ De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

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

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

¹ De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ → De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

WAARDERINGSPROCES

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

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

De externe deskundigen bepalen:

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

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

GEbruik VAN DE GEBOUWEN

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

OVERDRACHT VAN HUURVORDERINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BIJLAGE 23. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

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

BIJLAGE 24. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

A. CATEGORIEËN EN BESTEMMINGEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

(x1 000 EUR)

31.12.2016

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

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

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

REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

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

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

Niveau 1

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

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties

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

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

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

Niveau 2

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

→ Zie Bijlage 25 voor meer details over de berekening van de vorderingen van financiële leasing.

Niveau 3

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

B. BEHEER VAN HET FINANCIËEL RISICO

RENTERISICO

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

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

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

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

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

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

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

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


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

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


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

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

KREDIETRISICO

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

PRIJSRISICO

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

VALUTARISICO

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

LIQUIDITEITSRISICO

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Een tot twee jaar	256 157	246 518
Twee tot vijf jaar	667 002	581 641
Meer dan vijf jaar	294 956	365 454
TOTAAL	1 218 115	1 193 614

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

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

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

ZEKERHEIDSSTELLING

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

C. AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

AARD VAN DE AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

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

Interest Rate Swap (IRS)

Een IRS is een rentetermijncontract waarmee Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente inruilt.
➔ **Het detail van de IRS-contracten is opgenomen in de tabel op bladzijde 227.**

Cancellable IRS

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

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

AARD VAN DE AFGELEIDE FINANCIËLE WISSELKOERSINSTRUMENTEN

Valutaopties

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

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

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

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

SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE OP 31.12.2017 AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE INSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

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

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

Afgeleide financiële rente-instrumenten

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

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

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

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

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

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

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1 000 EUR)						31.12.2016
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
IRS	758		758	758		0
TOTAAL	758	0	758	758	0	0

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

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2017

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

D. BEHEER VAN HET KAPITAAL

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

1. EVOLUTIE VAN HET SCHULDNIVEAU

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

2. SCHULDNIVEAUBELEID

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

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

3. VOORUITZICHT VAN DE EVOLUTIE VAN HET SCHULDNIVEAU

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

4. BESLISSING

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

BIJLAGE 25. VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING

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

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

BIJLAGE 26. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

BIJLAGE 27. KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

Brutohandelsvorderingen²

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

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

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

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

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening

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

Voorziening voor dubieuze vorderingen

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

BIJLAGE 28. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

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

BIJLAGE 29. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

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

BIJLAGE 30. VOORZIENINGEN

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

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

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders voor 22 635 KEUR (2016: 13 134 KEUR). In 2017 werd een voorziening van 10 498 KEUR, die voorheen werd geboekt op de creditzijde van de rubriek 'Langlopende vorderingen van financiële leasing', heringedeeld onder de passiefzijde van de balans.
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 3 251 KEUR (2016: 3 756 KEUR).

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

BIJLAGE 31. UITGESTELDE BELASTINGEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Exit taks	200	1 387
Uitgestelde belastingen Pubstone Properties	29 671	29 915
Uitgestelde belastingen Cofinimmo Frans bijkantoor	7 180	3 849
Uitgestelde belastingen Cofinimmo Luxembourg	232	173
Uitgestelde belastingen KaiserStone	683	497
Uitgestelde belastingen Superstone	442	
Uitgestelde belastingen Aspria Maschsee	797	556
Uitgestelde belastingen Aspria Uhlenhorst	1 073	826
Uitgestelde belastingen Gestone	55	
Uitgestelde belastingen Gestone II	18	
Uitgestelde belastingen	40 152	35 816
TOTAAL	40 352	37 203

De uitgestelde belasting voor de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV en voor de dochtervennootschappen die minstens een actief in Duitsland bezitten, komt overeen met de belasting van respectievelijk 25 % en 15,825 % op het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa verminderd met de registratierechten en hun fiscale waarde.

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

448 KEUR aan uitgestelde belastingen, voornamelijk voor de vennootschap Gestone II, wordt ook op de actiefzijde geboekt op 31.12.2017.

BIJLAGE 32. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Handelsschulden	27 491	24 145
Andere kortlopende schulden	53 871	48 135
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	36 212	32 312
Belastingen	33 456	29 978
Sociale lasten	1 018	879
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1 738	1 455
Overige	17 659	15 823
Dividendcoupons	1 792	1 297
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	11 159	9 880
Diversen	4 708	4 646
TOTAAL	81 362	72 280

BIJLAGE 33. OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	11 778	10 854
Opgelopen niet-ervallen interesten en andere kosten	12 402	12 773
Overige	389	132
TOTAAL	24 569	23 759

BIJLAGE 34. KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	-2 259	-6 068
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 260	-11 626
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-12 473	-11 265
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-1 429	-696
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	547	425
Exit taks	69	-1 182
Uitgestelde belastingen	3 384	1 806
Waardevermindering van de goodwill	14 100	12 000
Huurkortingen	-742	-48
Minderheidsbelangen	4 559	4 842
Overige	-14	-324
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	-4 238	36 209
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-2 965	37 586
Overige	-1 273	-1 377
TOTAAL	-6 497	30 141

BIJLAGE 35. VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Bewegingen in de activaposten	-204	-7 553
Handelsvorderingen	1 944	-5 573
Belastingvorderingen	-956	-551
Andere kortlopende activa	115	-2 501
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-1 307	1 072
Bewegingen in de posten verplichtingen	3 029	-863
Handelsschulden	-2 792	-2 124
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	3 612	8 353
Andere kortlopende schulden	2 081	1 283
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	128	-8 375
TOTAAL	2 825	-8 416

BIJLAGE 36. EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR

In de tabellen hieronder zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2017 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht.

De bedragen met betrekking tot de gebouwen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht en in de tabellen hierna zijn bedragen in investeringswaarde.

VERWERVINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op drie manieren gebeuren:

- directe verwerving van het gebouw tegen contanten, opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen';
- verwerving van het gebouw tegen uitgifte van aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom veroorzaken;
- verwerving van de vennootschap die het gebouw bezit tegen contanten, vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van dochtervennootschappen' voor een bedrag dat overeenstemt met de aankoopprijs van de aandelen.

(x 1 000 EUR)		Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	208	133	20 268	31 210	8			51 827
	Vastgoed tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen contanten			9 000					9 000
	Subtotaal	208	133	29 268	31 210	8			60 827
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen	-1		487			142		628
	Vastgoed tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen contanten								
	Subtotaal	-1		487			142		628
TOTAAL		207	133	29 755	31 210	8	142		61 455

Het bedrag van 52 455 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

UITBREIDINGEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De uitbreidingen van vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen onder de rubriek 'Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1 000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Projectontwikkelingen	16 886	2 757	4 213		33 050	1 441		58 347
TOTAAL	16 886	2 757	4 213		33 050	1 441		58 347
Betaald bedrag in contanten	12 198	2 749	5 358		29 245	699		50 249
Variatie in de voorziene bedragen	4 688	8	-1 145		3 805	742		8 098
TOTAAL	16 886	2 757	4 213		33 050	1 441		58 347

INVESTERINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

(x 1 000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	579	1	2 665	5	9 940	3 696		16 886
Vaste activa voor eigen gebruik					- 6			- 6
TOTAAL	579	1	2 665	5	9 934	3 696		16 880
Betaald bedrag in contanten	310	20	3 238		10 794	4 183		18 545
Variatie in de voorziene bedragen	269	- 19	- 573	5	- 860	- 487		-1 665
TOTAAL	579	1	2 665	5	9 934	3 696		16 880

VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verkoop van vastgoedbeleggingen' vertegenwoordigen de van de koper in contanten ontvangen nettoprijs.

Deze nettoprijs bestaat uit de nettoboekwaarde van het gebouw op 31.12.2016 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1 000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur								
Nettoboekwaarde			10 870			5 622		16 493
Resultaat op overdracht van activa			- 365			1 242		877
Ontvangen nettoverkoopprijs			10 506			6 864		17 370
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde	56				49		1 369	1 474
Resultaat op overdracht van activa	-16				151		430	565
Ontvangen nettoverkoopprijs	40				200		1 799	2 039
TOTAAL	40		10 506		200	6 864	1 799	19 409

BIJLAGE 37. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- De aandelen van de vennootschap Belliard III-IV Properties NV die Cofinimmo bezit, vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden.
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypothecaire en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig Artikel 41 van de Wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Maire 19 en Kolonel Bourg 124, Belliard I-II evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.
- In het kader van de verlening van het erfpachtrecht inzake de lopende overeenkomsten met de Regie der Gebouwen op de gebouwen Egmont I en Egmont II, werden de aandelen van de vennootschap Bolivar Properties NV in pand gegeven aan een bank onder bepaalde voorwaarden¹.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.
- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft bepaalde vennootschappen verschillende voorkeurrechten aan marktwaarde verleend voor haar vastgoedportefeuille in Duitsland.
- Cofinimmo heeft de erfpachter een voorkeursrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel.

¹ Intussen werd een overeenkomst voor de verlening van een erfpacht m.b.t. de gebouwen Egmont I en II ondertekend ➤ zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 31.12.2017'.

- ✖ Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen in partnerschap met AB InBev.
- ✖ Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. InBev Belgium geniet een voorkeurrecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- ✖ Leopold Square en Inbev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- ✖ Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- ✖ In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- ✖ In het algemeen geniet Cofinimmo verplichtingswaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van vastgoedvennootschappen die zij verwert.
- ✖ Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap.
- ✖ Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen die ze in haar bezit had.
- ✖ Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van alle aandelen van deze vennootschap die de site Solvay Sports te Brussel bezit. Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuw sport- en wellnesscentrum dat zal worden uitgebaat door de Aspria Groep.
- ✖ In het kader van de verwerving van 11 zorgactiva in Nederland, is Superstone met de verkoper overeengekomen een voorkeurrecht te verlenen aan Superstone, alsook een aankooprecht aan de verkoper met betrekking tot een gebouw te Utrecht.
- ✖ In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphibia een recht van eerste aanbieding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- ✖ Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.
- ✖ In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen zes maanden huur bedraagt (ofwel in contanten, ofwel in bankwaarborg).
- ✖ Cofinimmo geniet een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 8 van de Statuten).
- ✖ Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (➔ **zie bladzijde 42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2001**) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.
- ✖ Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in contanten uit te voeren of een combinatie van deze twee mogelijkheden.
- ✖ Cofinimmo heeft de optie om in 2023 de totaliteit van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen die werden uitgegeven door Cofinimur I tegen speciën of in ruil voor gewone Cofinimmo-aandelen tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van twee derde van de houders verkregen zijn.
- ✖ In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen.

BIJLAGE 38. INVESTERINGSVERBINTENISSEN

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

BIJLAGE 39. CONSOLIDATIECRITERIA EN -KRING

CONSOLIDATIECRITERIA

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moeder vennootschap, de dochtervennootschappen en joint ventures afgesloten op het einde van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochtervennootschappen

De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen

De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moeder vennootschap de exclusieve controle uitoefent.

De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochtervennootschappen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor de joint ventures

Bij de vermogensmutatiemethode wordt de boekhoudkundige waarde van de effecten vervangen door het aandeel van het eigen vermogen van de entiteit (➔ **Meer details zijn terug te vinden in Bijlage 2, punt C).**

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	Belliard III-IV Properties NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard III-IV, die bezwaard zijn met een erfpacht.
BESTONE NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	nvt	Bestone NV bezit: - de resterende rechten op het gebouw Belliard I-II, die bezwaard zijn met een erfpacht; - een erfpachtrecht op het gebouw Maire 19 te Doornik; - de tijdelijke volle eigendom van het gebouw Noorderlaan 69; - een erfpachtrecht op het gebouw Kolonel Bourg 124
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	Bolivar Properties NV bezit een erfpachtrecht op de gebouwen Egmont I en II ¹

¹ Intussen werd een overeenkomst voor de verlening van een erfpacht m.b.t. de gebouwen Egmont I en II ondertekend (➔ **zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 31.12.2017').**

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	Cofinimmo Investissements et Services SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 38 zorginstellingen in Frankrijk:
SCI AC Napoli Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	- 15 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR): Belloy te Belloy, Bezons te Bezons, Brocéliande te Caen, Bruyères te Letra, Canal de l'Ourcq te Parijs, Caux du Littoral te Neville, Château de Gléteins te Janssans-Riottier, Château de la Vernède te Conques-sur-Orbiel, Hélio Marin te Hyères, La Ravine te Louviers, La Salette te Marseille, Montpibat te Montfort-en-Chalosse, Sainte Baume te Nans-Les-Pins, Estrain te Siouville-Hague en William Harvey te Saint-Martin-d'Aubigny;
SCI Beaulieu Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	- 5 psychiatrische klinieken: Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te Cambes en Pays de Seine te Bois-le-Roi;
SCI Chamtau Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	- 18 instellingen voor zorgbehoevende senioren (EHPAD): Automne te Reims, Automne te Sarzeau, Automne te Villars-les-Dombes, Cuxac II te Cuxac-Cabardès, Debussy te Carnoux-en-Provence, Frontenac te Bram, Grand Maison te L'Union, La Jonchère te Reuil-Malmaison, Las Peyrères te Simorre, Le Clos du Mûrier te Fondettes, Le Clos Saint Sébastien te Saint-Sébastien-sur-Loire, Le Jardin des Plantes te Rouen, Le Lac te Moncontour, Les Hauts d'Andilly te Andilly, Les Jardins de l'Andelle te Perriers-sur-Andelle, Les Oliviers te Cannes La Bocca, Villa Saint Gabriel te Gradignan en Villa Napoli te Jurançon.
SCI Cuxac II Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI de l'Orbieu Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI du Donjon Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SNC du Haut Cluzeau Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SARL Hypocrate de la Salette Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI La Nouvelle Pinède Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI Privatel Investissement Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI Résidence Frontenac Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
SCI Sociblanc Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	100	100	
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65 1331 Luxemburg (Luxemburg)	100	100	Cofinimmo Luxembourg SA bezit een kliniek te Baden-Baden in Duitsland.
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	Cofinimmo Services NV beheert de gebouwen van Cofinimmo.
FPR LEUZE NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	FPR Leuze NV kreeg de gunning door de Regie der Gebouwen (Belgische Federale Overheid) van de publieke opdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain-model voor de bouw en het onderhoud van de gevangenis in Leuze-en-Hainaut in de buurt van Bergen.
GESTONE NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	Gestone NV bezit twee woonzorgcentra in Duitsland. Het ene in Calau en het andere in Chemnitz.
GESTONE II NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	nvt	Gestone II NV bezit drie woonzorgcentra in Duitsland: een in Luneburg, een in Gelsenkirchen en een in Neustadt.
KAISERSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxemburg (Luxemburg)	100	100	KaiserStone SA bezit een kliniek te Bonn in Duitsland.

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	Leopold Square NV bezit gedeeltelijk of integraal de gebouwen gelegen te Bourgetlaan 40 te Brussel, Park Hill A en B te Diegem en de naakte eigendom van het gebouw Cockx 8-10 (Omega Court). Deze dochtervennootschap bezit eveneens participaties in de vennootschappen Cofinimmo Services NV en Pubstone Properties BV.
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T BVBA Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	Prime Bel Rue de la Loi - T BVBA bezit het kantoorgebouw Wet 34.
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	100	100	Superstone NV bezit acht acute zorgklinieken, tien zorgcentra voor senioren en personen met een handicap en 11 eerstelijnszorgcentra in Nederland. De vennootschap geniet het statuut van 'Fiscale Beleggingsinstelling'
TRIAS BEL SOUVERAIN-T BVBA Woluwedal 58 1200 Brussel	100	100	Trias Bel Souverain - T BVBA bezit het kantoorgebouw Vorst 280
WELNESSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxemburg (Luxemburg)	100	100	WellnesStone SA bezit een belang in de vennootschappen Aspria Maschsee BV, Aspria Uhlenhorst BV en KaiserStone SA.

Dochtervennootschappen in het bezit van de Cofinimmo Groep met minderheidsbelangen (belangen zonder overheersende zeggenschap)

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
ASPRIA MASCHSEE BV Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	94,9	94,9	Aspria Maschsee BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hannover, Duitsland.
ASPRIA UHLENHORST BV Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	94,9	94,9	Aspria Uhlenhorst BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hamburg, Duitsland.
COFINIMUR I SA Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	97,65	97,65	Cofinimur I SA bezit een portefeuille van 276 sites (agentschappen en kantoren) in Frankrijk die worden gebruikt door de Groep MAAF.
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal 58 1200 Brussel	90	90	Pubstone Group NV heeft een overheersende zeggenschap in de vennootschap Pubstone NV.
PUBSTONE NV Woluwedal 58 1200 Brussel	99,99	99,99	Pubstone NV bezit 752 cafés/restaurants in België.
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Nederland)	90 ¹	90 ¹	Pubstone Properties BV bezit 232 cafés/restaurants in Nederland.
RHEASTONE NV Woluwedal 58 1200 Brussel	97,38	97,38	Rheastone NV bezit vier woonzorgcentra

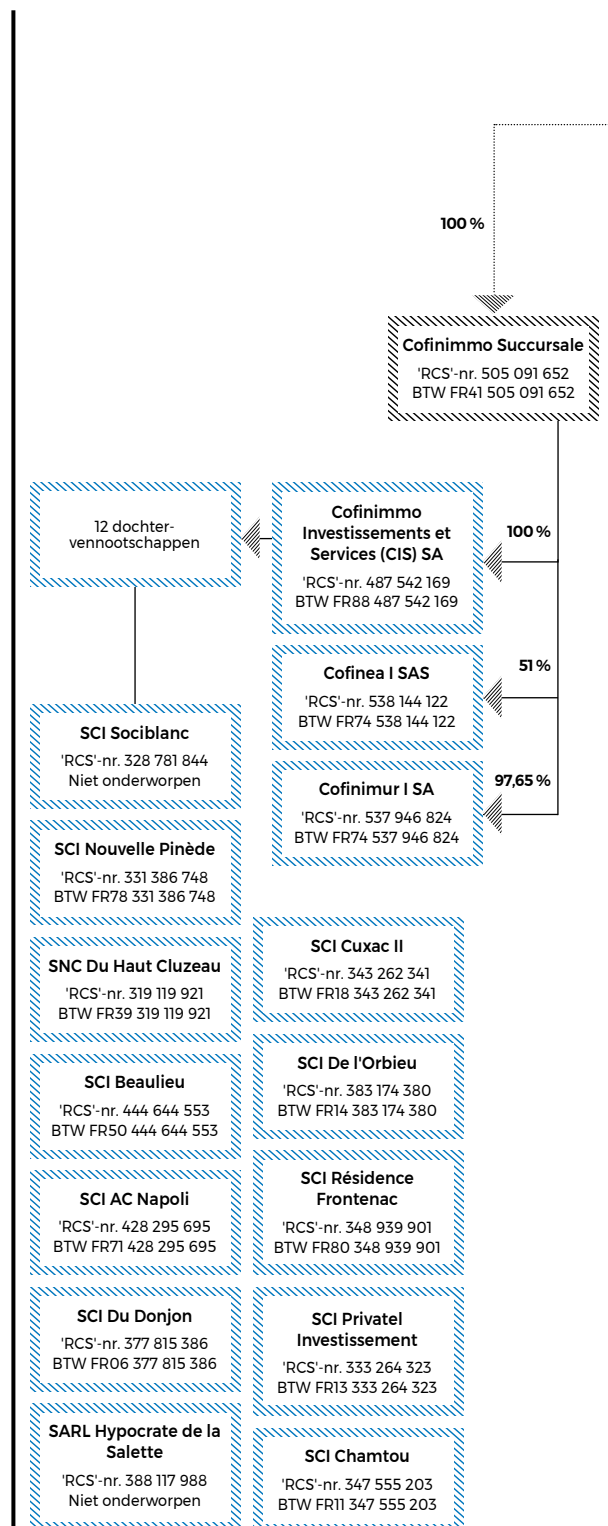
¹ Economisch belang.

Joint ventures

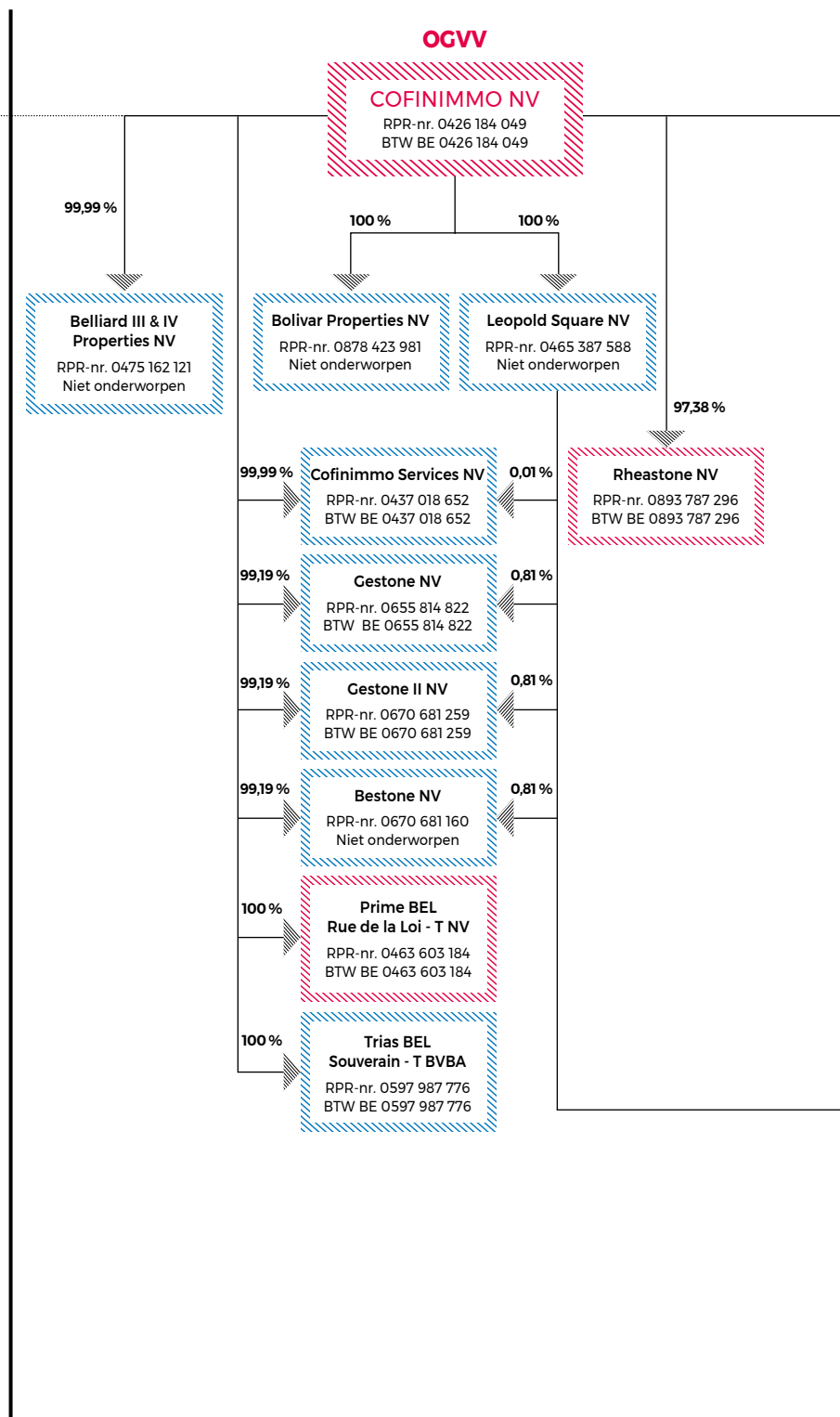
Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap niet voor 100 % in het bezit van de Groep
	31.12.2017	31.12.2016	
COFINEA I SAS Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Parijs (Frankrijk)	51	51	Cofinéa I SAS bezit een EHPAD in Parijs. Cofinimmo NV bezit 51 % van het kapitaal van Cofinea I SAS die dus via de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de Groep wordt geboekt. De andere aandeelhouder is de ORPEA Groep.

GROEPS-STRUCTUUR

FRANKRIJK

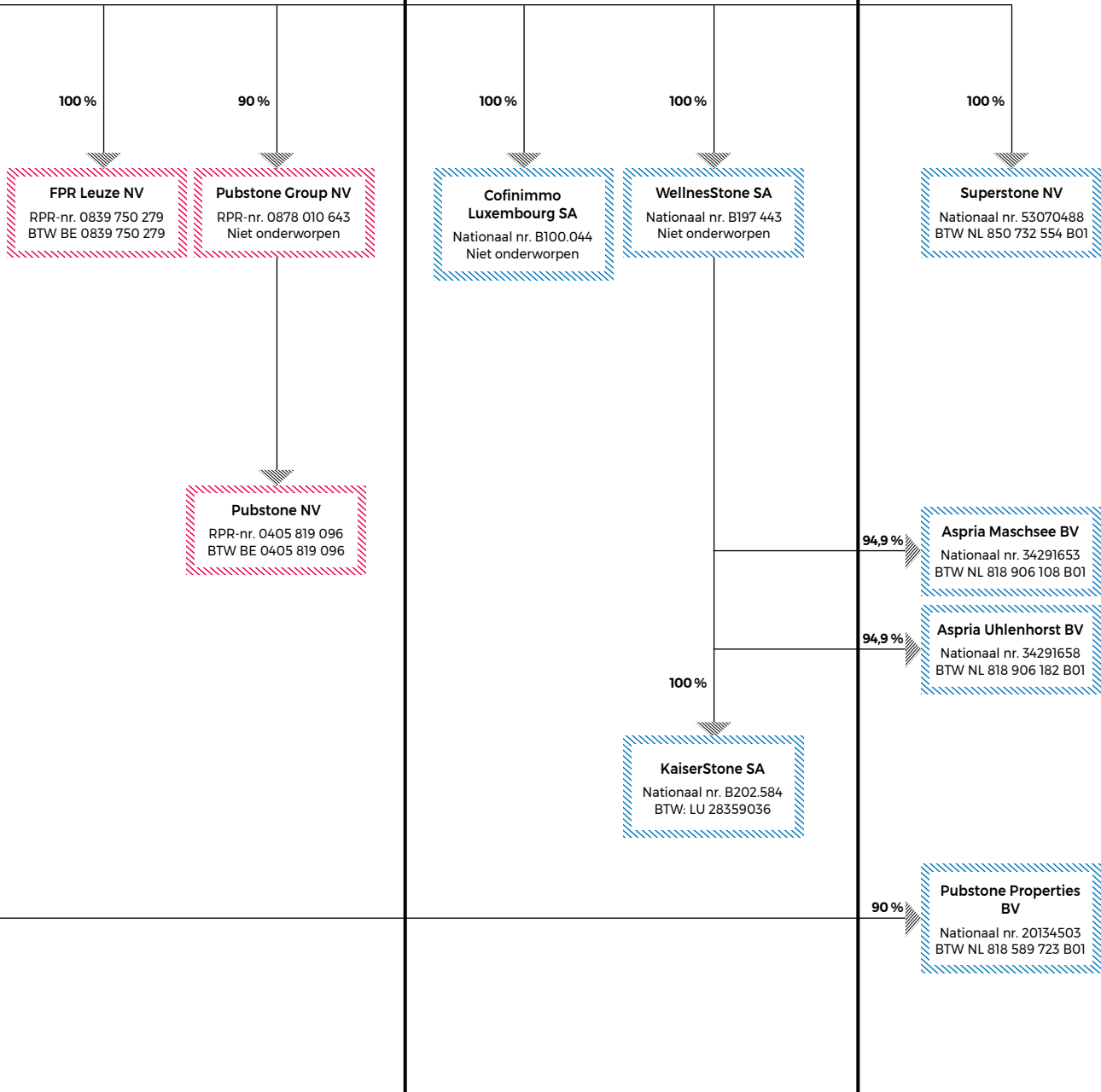


BELGIË

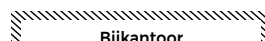


LUXEMBURG

NEDERLAND



LEGENDE



BELANGEN ZONDER OVERHEERSENDE ZEGGENSCHAP¹

De belangen zonder overheersende zeggenschap vertegenwoordigen de belangen van derden in de dochtervennootschappen die de Groep noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks bezit.

Cofinimur I

Eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de Groep MAAF. Foncière ATLAND bezit 2,35 % van de aandelen in de structuur van Cofinimur I. Bij de verwerving gaf Cofinimur I bovendien Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) uit die beschouwd worden als belangen zonder overheersende zeggenschap en waarvan de houders gekwalificeerd worden als houders van aandelen terugbetaalbaar in aandelen.

Foncière ATLAND is een Franse beursgenoteerde vastgoedvennootschap die het SIIC-statuut geniet. Ze is gespecialiseerd in bedrijfstvastgoed, kantoren, activiteitenruimten, opslagplaatsen en winkels.

Voor meer informatie: www.fonciere-atland.fr

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés/restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2017 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone.

Naar aanleiding van de herstructurering van de Pubstone Groep in december 2013 bezit AB InBev bovendien een rechtstreeks minderheidsbelang van 10 % in Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld.

Voor meer informatie: www.ab-inbev.com

Rheastone

Als gevolg van een gedeeltelijke splitsing van Silverstone in het boekjaar 2015, bezit Senior Assist 2,62 % van Rheastone NV.

Senior Assist is actief in thuiszorg en huisvesting van zorgbehoevende senioren.

Voor meer informatie: www.senior-assist.be

Aspria

Cofinimmo heeft in Duitsland twee sport- en wellnesscentra verworven. De Groep Aspria bezit een belang van 5,1 % in Aspria Maschsee BV en Aspria Uhlenhorst BV.

De in 2000 opgerichte Groep Aspria beheert acht sport- en wellnesscentra uit het topsegment, die gelegen zijn op prestigieuze locaties in Duitsland, België en Italië. In België beheert de vennootschap drie centra, waarvan er een eigendom is van Cofinimmo.

Voor meer informatie: www.aspria.com

Het bezit van deze belangen door derde vennootschappen buiten de Groep en bijgevolg 'zonder zeggenschap' voor Cofinimmo, wordt beschouwd als niet-materieel tegenover de totaliteit van het eigen vermogen van de Groep: op 31.12.2017 bedroegen de minderheidsbelangen 83 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 1986 miljoen EUR, hetzij 4,2 %.

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

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x 1 000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Rheastone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Totaal
	ATLAND	OTA-houders	InBev	Senior Assist	Aspria	Aspria	
OP 01.01.2016	1 324	49 146	11 761	1 386	579	320	64 516
Belangen in de resultatenrekening	72	2 971	1 529	97	87	86	4 842
OTA-coupons		-2 752					-2 752
Dividenden	-31		-350	-21			-403
Overige		328		5			333
OP 31.12.2016	1 365	49 693	12 940	1 466	666	406	66 536
Belangen in de resultatenrekening	68	3 075	1 115	86	121	94	4 559
OTA-coupons		-2 496					-2 496
Dividenden	-19		-1 000	-58			-1 077
Overige		15 758 ¹					15 758
OP 31.12.2017	1 414	66 030	13 055	1 494	787	500	83 280

Joint ventures

Op 31.12.2017 boekt de Cofinimmo Groep de joint venture Cofinéa I volgens de vermogensmutatiemethode omdat de Groep samen met de aanverwante aandeelhouders controle over deze vennootschap uitoefent krachtens een contractueel samenwerkingsakkoord.

Gezien haar aandeel in het resultaat van de Cofinimmo Groep wordt deze joint venture gezien als immaterieel.

Algemene informatie

Vennootschap	Cofinéa I
Segment	Zorgvastgoed
Land	Frankrijk
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51 %
Aanverwante aandeelhouders	Groep ORPEA OPCI (49 %)
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2012
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31 december
	31.12.2017
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1 000 EUR)	
Nettoresultaat van de kernactiviteiten (aan 100 %)	2 362
Overige elementen van het globaal resultaat	154
Globaal resultaat	2 516
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51 %
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen of joint ventures	1 283
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1 000 EUR)	
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen of joint ventures	7 290

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

Risico's en verbintenissen gekoppeld aan de aanverwante aandeelhouders:

Het partnerschap dat werd afgesloten met de ORPEA Groep is bedoeld om de activa die de ORPEA Groep uitbaat, op te nemen in de structuur van Cofinéa I.

Cofinimmo bezit 51 % van de aandelen van deze structuur. De partnerschapovereenkomst voorziet echter dat alle beslissingen, meer bepaald inzake investeringen en desinvesteringen, worden genomen met het akkoord van de beide partijen, wat een gezamenlijke controle van de vennootschap inhoudt.

BIJLAGE 40. BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN

AANDELENOPTIEPLAN

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

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

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
OP 01.01	6 825	7 525	3 000	3 320	4 095	8 035	5 740	7 215	6 730	7 300	8 000
Toegekend											
Geannuleerd	-1 600	-1 600		-500	-1 067	-1 386	-250	-695	-2 125	-2 050	-2 350
Uitgeoefend				-770	-1 428	-3 319	-3 770	-4 895	-880	-625	-2 300
Verlopen											
OP 31.12	5 225	5 925	3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	1 625	3 725	4 625	3 350
Uitoefenbaar op 31.12			3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	1 625	3 725	4 625	3 350
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x1 000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

BIJLAGE 41. GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST

	2017	2016
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	135	127
Werknemers	131	123
Directieleden	4	4
Voltijdse equivalenten	129	121

BIJLAGE 42. TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen 2 177 005 EUR waarvan 571 261 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

Het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van dit Jaarlijks Financieel Verslag herneemt de samenstelling van de verschillende beslissingsorganen evenals de tabellen m.b.t. de bezoldigingen van de niet-uitvoerende en uitvoerende Bestuurders. Het verschil tussen het bedrag van de resultatenrekeningen en datgene vermeld in de tabellen zijn te verklaren door mutaties van de voorzieningen.

De Bestuurders genieten het winstdeelnameplan, dat enkel voor de werknemers van de Groep is opgezet, niet.

Ter herinnering: eind 2012 sloot Cofinimmo een joint venture m.b.t. de entiteit Cofinéa I SAS, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51 % van het kapitaal bezit en de Groep ORPEA het resterende deel, hetzij 49 %. Met uitzondering van haar deelname in Cofinéa I, waren er geen andere transacties met deze joint venture. Er heeft overigens geen transactie plaatsgevonden met de Groep ORPEA in 2017. (→ **Meer details zijn opgenomen in Bijlage 39**).

Er vonden geen andere transacties plaats met andere verbonden partijen.

BIJLAGE 43. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

Uitbreiding van het handelspapierprogramma

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

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

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

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

Cofinimmo heeft op 13.02.2018 de toekomstige huurinkomsten van de Regie, die in 2009 aan BNP Paribas Fortis werden overgedragen, teruggekocht. Vervolgens heeft zij een overeenkomst gesloten met EGMONT LUXEMBURG SARL voor de verlening van een erfpachtrecht van 99 jaar op de gebouwen Egmont I en II. Op het moment van het verlijden van de erfpachtakte zal Cofinimmo een eerste pacht ontvangen van 369,54 miljoen EUR. Dit is hoger dan de reële waarde van beide activa op de balans van Cofinimmo op 31.12.2017, verhoogd met de 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 tot 50 % tegen eind 2019. Rekening houdend met deze transactie en behoudens belangrijke gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 6,56 EUR/aandeel, een courante cashflow van 5,97 EUR/aandeel en een brutodividend van 5,50 EUR/gewoon aandeel voor het boekjaar 2018.

Annulering van twee verkoopopties van een buitenlandse munt in euro

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

Afsluiting van een nieuwe kredietlijn

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

Dividend

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

➔ **Meer details zijn opgenomen op bladzijde 152.)**

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

(Geconsolideerde jaarrekening)

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV (de "vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 mei 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende tenminste 20 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2017 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverstopping, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 3 782 582 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar (aandeel Groep) van 137 362 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel van de Groep op 31 december 2017 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards (IFRS)* zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle

Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde

Waardering van vastgoedbeleggingen

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (EUR 3 508 miljoen) vertegenwoordigen 93 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2017. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.
- De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties.
- De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elke kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)'. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is.
- De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een inkomenskapitalisatiemethodologie waarbij projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

Verwijzing naar toelichtingen

- We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 21, Vastgoedbeleggingen.

- We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest.
- We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder bezettingsgraden, vereiste rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling.
- We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.
- We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.
- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Waardering van financiële instrumenten

- De Groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten die aan reële waarde worden gewaardeerd. Meerbepaald maakt de Groep gebruik van afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken.
- De Groep heeft, tot het einde van het derde kwartaal, kasstroomafdekking toegepast op één specifieke transactie (afdekken van wisselkoersrisico). Deze financiële instrumenten worden beschouwd als economische afdekkingen.
- Waarderingen aan reële waarde worden uitgevoerd op kwartaalbasis en worden vergeleken met de waarderingen tegen reële waarde zoals ontvangen van de tegenpartijen in het derivatencontract.
- Accurate en volledige toelichtingen over het gebruik van afgeleide financiële instrumenten zijn relevant voor de lezer van de geconsolideerde jaarrekening.
- Derivatentransacties kunnen een complex karakter hebben en hun waardering kan worden beïnvloed door een groot aantal variabelen. De waardering omvat ook een beoordeling van het kredietrisico van de tegenpartij (aanpassing kredietwaarde) en het kredietrisico van de Groep (aanpassing schuldwaarde).
- Een kernpunt van onze controle is daarom gerelateerd aan de waardering van deze afgeleide financiële instrumenten enerzijds en aan de toepassing van 'hedge accounting' anderzijds.
- We evalueerden de geschiktheid van de waarderings- en opnamecriteria toegepast op afgeleide financiële instrumenten.
- We hebben de controles die relevant zijn voor de waardering van afgeleide financiële instrumenten geïdentificeerd en we hebben het ontwerp en de implementatie van deze controles op afgeleide financiële instrumenten getest. Dit omvat het opnieuw uitvoeren van de controles op de input die wordt gebruikt bij de waardering van de derivatencontracten voor een steekproef van contracten en het testen, op steekproefbasis, van de nauwkeurigheid van de gebruikte gegevens zoals nominale bedragen, looptijd en rentetarieven. Dit omvat eveneens het opnieuw uitvoeren van de afstemmingscontroles waarbij de Groep de waarderingen zoals uitgevoerd door de tegenpartijen met haar eigen uitgevoerde waarderingen aansluit.
- We hebben de volledigheid van de afgeleide financiële instrumenten gevalideerd door het verkrijgen van confirmaties van alle banken waarmee de Groep samenwerkt voor dit soort transacties.
- We hebben de 'marked-to-market'-waarden zoals berekend door de Groep aangesloten met de financiële staten en vergeleken deze waarden met de 'marked-to-market'-waarden zoals verkregen van de banken.

Verwijzingen naar toelichtingen

- We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 18, Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen; bijlage 24, financiële instrumenten
 - We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen aangesteld om onafhankelijk de waardering van een steekproef van afgeleide financiële instrumenten te testen op basis van hun contractvoorwaarden.
 - We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen aangesteld om de documentatie en effectiviteit van de kasstroomafdekking te beoordelen.
 - Wij hebben de documentatie met betrekking tot deze economische afdekkingen nagekeken.
 - Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen over afgeleide financiële instrumenten beoordeeld.
-

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeven op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

*
* *

Verlag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor boekjaar afgesloten op 31 december 2017 en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Cofinimmo NV overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: Risicofactoren, Beheerverslag – Kerncijfers, Beheerverslag – Geconsolideerde resultatenrekeningen, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2017, Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31 december 2017, Beheerverslag – Vooruitzichten, Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen, Beheerverslag – Corporate governanceverklaring en Jaarrekeningen

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 22 maart 2018

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid / Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

STATUTAIRE JAARREKENINGEN

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

(x 1 000 EUR)	2017	2016
A. Nettoresultaat		
Huurinkomsten	122 240	127 691
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	12 473	11 265
Met verhuur verbonden kosten	-247	-260
Nettohuurresultaat	134 466	138 696
Recuperatie van vastgoedkosten	126	50
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17 277	17 186
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-3 635	-1 582
Lasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 930	-18 922
Vastgoedresultaat	128 304	135 428
Technische kosten	-3 213	-4 161
Commerciële kosten	-763	-1 014
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-4 661	-4 038
Beheerkosten vastgoed	-13 488	-12 257
Andere vastgoedkosten	-6	-3
Vastgoedkosten	-22 131	-21 473
Operationeel vastgoedresultaat	106 174	113 955
Algemene kosten van de vennootschap	-5 781	-7 249
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	100 393	106 706
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	565	1
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	259	352
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17 833	-26 568
Ander portefeuilleresultaat	-1 372	-1 185
Portefeullieresultaat	17 285	-27 400
Operationeel resultaat	117 678	79 306
Financiële inkomsten	42 844	30 424
Netto-interestkosten	-22 559	-24 957
Andere financiële kosten	-843	-1 180
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-12 803	17 599
Financieel resultaat	6 639	21 886
Resultaat vóór belastingen	124 317	101 191
Vennootschapsbelasting	-3 261	-4 564
NETTORESULTAAT	121 056	96 627
B. Andere elementen van het globale resultaat		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen		
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	11 281	5 914
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBALE RESULTAAT	11 281	5 914
C. Globaal resultaat	132 337	102 541

RESULTAATVERWERKING

(x 1 000 EUR)	2017	2016
A. Nettoresultaat	121 056	96 627
B. Toevoeging/onttrekking reserves	-2 851	19 814
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-20 975	-61 527
Boekjaar	-20 125	-61 527
Vorige boekjaren	-850	
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8 378	25 064
Boekjaar	8 357	25 061
Vorige boekjaren	21	3
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	2 292	1 507
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	2 670	2 414
Boekjaar	2 507	1 478
Vorige boekjaren	163	936
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-8 330	-61 196
Boekjaar	-8 330	-139
Vorige boekjaren		-61 057
Toevoeging aan de andere reserves	-199	-231
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	13 313	113 783
C. Vergoeding van het kapitaal	-43 640	-36 320
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014	-43 640	-36 320
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding	-74 565	-80 121
Dividenden	-74 153	-79 701
Winstdeelnameplan	-412	-420
E. Over te dragen resultaat	171 258	183 406

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

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Vaste activa	3 478 828	3 449 573
Immateriële vaste activa	820	743
Vastgoedbeleggingen	2 255 085	2 156 690
Andere materiële vaste activa	907	614
Financiële vaste activa	1 145 899	1 226 437
Vorderingen van financiële leasing	75 333	65 087
Andere langlopende vorderingen	782	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	2
Vlottende activa	54 730	61 211
Financiële vlottende activa		
Vorderingen van financiële leasing	1 551	1 532
Handelsvorderingen	15 725	16 159
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13 819	14 483
Kas en kasequivalenten	1 615	8 615
Overlopende rekeningen	22 020	20 422
TOTAAL ACTIVA	3 533 558	3 510 784

Eigen vermogen	1 903 159	1 852 935
Kapitaal	1 144 164	1 127 032
Uitgiftepremies	600 021	584 012
Reserves ¹	37 919	45 264
Nettoresultaat van het boekjaar	121 056	96 627
Verplichtingen	1 630 399	1 657 849
Langlopende verplichtingen	1 084 340	1 023 829
Voorzieningen	25 861	16 865
Langlopende financiële schulden	1 007 653	953 144
Kredietinstellingen	286 400	255 000
Overige	721 253	698 144
Andere langlopende financiële verplichtingen	50 826	53 820
Kortlopende verplichtingen	546 059	634 020
Kortlopende financiële schulden	462 115	557 511
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1 151	3 407
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	62 198	53 336
Overlopende rekeningen	20 596	19 766
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 533 558	3 510 784

¹ De reserves bevatten de rubriek 'Reserve voor eigen aandelen' voor een bedrag van 3 864 KEUR op 31.12.2017.

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1 000 EUR)		2017	2016
Langlopende financiële schulden		1 007 653	953 144
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	201	152
Kortlopende financiële schulden	+	462 115	557 511
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	62 198	53 336
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totale schuld	=	1 532 347	1 564 323
Totaal activa		3 533 558	3 510 784
Afdekkingsinstrumenten	-	871	758
Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)		3 532 687	3 510 026
SCHULDRATIO		43,38 %	44,57 %

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

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Nettoresultaat	121 056	96 627
Afschrijvingen (+)	540	419
Waardeverminderingen (+)	-36	-18
Terugnemingen van waardevermindering (-)		
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-12 473	-11 265
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	-6 892	-6 483
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-824	-353
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-6 792	-33 439
Gecorrigeerd resultaat (A)	94 579	45 487
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden ¹ op vastgoed (+/-)	824	353
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ¹ op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-885	-441
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)		
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	-61	-88
TOTAAL (A+B) x 80 %	75 615	36 320
Vermindering van de schuld (-)	-31 975	0
Uitkeringsplicht	43 640	36 320

¹ Tegenover de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

(x 1 000 EUR)	2017	2016
Totaal balans	3 533 561	3 510 784
Voorziening	-25 861	-16 865
Schulden	-1 604 538	-1 640 984
Netto-actief	1 903 162	1 852 935
Dividenduitkering en winstdeelnamedplan	-118 205	-116 441
Netto-actief na uitkering	1 784 957	1 736 494
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1 144 164	1 127 032
Krachtens de Statuten onbeschikbare uitgiftepremies	600 021	584 012
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-59 514	-57 259
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2 363	-6 826
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2 404	-5 927
Reserve voor eigen aandelen		
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	2 816	3 418
Wettelijke reserve		
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1 692 253	1 644 451
Resterende marge na uitkering	92 704	92 042

STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x 1 000 EUR)	Op 01.01.2016	Nettoresultaats- bestemming	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen
Kapitaal	1 126 980			52
Uitgiftepremies	583 961			51
Reserves	45 576	103 601	-110 498	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-115 721	-8 855		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-54 918	-861		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-9 479	-846		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-67 836	714		
Beschikbare reserve	824	0		
Onbeschikbare reserve	-1 245	219		
Overgedragen resultaat	293 951	113 230	-110 498	
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				
Nettoresultaat van het boekjaar	103 601	-103 601		
Totaal van het eigen vermogen	1 860 118	0	-110 498	103
(x 1 000 EUR)	Op 01.01.2017	Nettoresultaats- bestemming	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen
Kapitaal	1 127 032			17 131
Uitgiftepremies	584 012			16 009
Reserves	45 264	96 627	-116 441	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-124 576	36 463		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-55 753	-1 507		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-4 411	-2 414		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-67 122	61 196		
Beschikbare reserve	824			
Onbeschikbare reserve	-885	231		
Overgedragen resultaat	297 187	2 658	-116 441	
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0			
Nettoresultaat van het boekjaar	96 627	-96 627		
Totaal van het eigen vermogen	1 852 935	0	-116 441	33 140

	Uitoefening Cofinimmo- aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)	Verwervingen / Verkoop van eigen aandelen	Kasstroom- afdekking	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2016
							1 127 032
							584 012
	472	-40	5 914	0	239	0	45 264
							-124 576
				26			-55 753
			5 914				-4 411
							-67 122
							824
	472	-331					-885
		291		-26	239		297 187
							0
						96 627	96 627
	472	-40	5 914	0	239	96 627	1 852 935
	Uitoefening Cofinimmo- aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)	Verwervingen / Verkoop van eigen aandelen	Kasstroom- afdekking	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2017
							1 144 164
							600 021
	44	233	11 859	0	334	0	37 919
							-88 113
				37			-57 223
			11 859				5 033
							-5 926
							824
	-67	233					-488
	111			-37	334		183 812
						121 056	121 056
							0
	44	233	11 859	0	334	121 056	1 903 159

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE STATUTAIRE JAARREKENINGEN

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

(Jaarrekening)

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Cofinimmo NV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet-, regelgeving en normen gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 mei 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité en voordracht van de ondernemingsraad. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Cofinimmo NV uitgevoerd gedurende tenminste 20 opeenvolgende.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van de balans 3 533 558 (000) EUR bedraagt en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 121 056 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle

Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde?

Waardering van vastgoedbeleggingen

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (2 255 miljoen EUR) vertegenwoordigen 64 procent van het balanstotaal op 31 december 2017. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.
- De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties.
- Cofinimmo NV gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elke kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)'. De vastgoeddeskundigen die door Cofinimmo NV worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de vennootschap actief is.
- De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een inkomenscapitalisatiemethodologie waarbij projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

Verwijzing naar toelichtingen

- We verwijzen naar de jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 18, Vastgoedbeleggingen.

- We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest.
- We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder bezettingsgraden, vereiste rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling.
- We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.
- We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.
- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Waardering van financiële instrumenten

- Cofinimmo NV maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten die aan reële waarde worden gewaardeerd. Meerbepaald maakt Cofinimmo NV gebruik van afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken.
- We evalueerden de geschiktheid van de waarderings- en opnamecriteria toegepast op afgeleide financiële instrumenten.

Kernpunten van de controle

- Cofinimmo NV heeft, tot het einde van het derde kwartaal, kasstroomafdekking toegepast op één specifieke transactie (afdekken van wisselkoersrisico). Deze financiële instrumenten worden beschouwd als economische afdekkingen.
- Waarderingen aan reële waarde worden uitgevoerd op kwartaalbasis en worden vergeleken met de waarderingen tegen reële waarde zoals ontvangen van de tegenpartijen in het derivatencontract.
- Accurate en volledige toelichtingen over het gebruik van afgeleide financiële instrumenten zijn relevant voor de lezer van de jaarrekening.
- Derivatentransacties kunnen een complex karakter hebben en hun waardering kan worden beïnvloed door een groot aantal variabelen. De waardering omvat ook een beoordeling van het kredietrisico van de tegenpartij (aanpassing kredietwaarde) en het kredietrisico van Cofinimmo NV (aanpassing schuldwaarde).
- Een kernpunt van onze controle is daarom gerelateerd aan de waardering van deze afgeleide financiële instrumenten enerzijds en aan de toepassing van 'hedge accounting' anderzijds.

Verwijzingen naar toelichtingen

- We verwijzen naar de jaarrekening, inclusief de bijlagen: bijlage 2, Belangrijke boekhoudkundige methodes; bijlage 16, Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen; bijlage 21, financiële instrumenten

Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde?

- We hebben de controles die relevant zijn voor de waardering van afgeleide financiële instrumenten geïdentificeerd en we hebben het ontwerp en de implementatie van deze controles op afgeleide financiële instrumenten getest. Dit omvat het opnieuw uitvoeren van de controles op de input die wordt gebruikt bij de waardering van de derivatencontracten voor een steekproef van contracten en het testen, op steekproefbasis, van de nauwkeurigheid van de gebruikte gegevens zoals nominale bedragen, looptijd en rentetarieven. Dit omvat eveneens het opnieuw uitvoeren van de afstemmingscontroles waarbij Cofinimmo NV de waarderingen zoals uitgevoerd door de tegenpartijen met haar eigen uitgevoerde waarderingen aansluit.
- We hebben de volledigheid van de afgeleide financiële instrumenten gevalideerd door het verkrijgen van confirmaties van alle banken waarmee Cofinimmo NV samenwerkt voor dit soort transacties.
- We hebben de 'marked-to-market'-waarden zoals berekend door Cofinimmo NV aangesloten met de financiële staten en vergeleken deze waarden met de 'marked-to-market'-waarden zoals verkregen van de banken.
- We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen aangesteld om onafhankelijk de waardering van een steekproef van afgeleide financiële instrumenten te testen op basis van hun contractvoorwaarden.
- We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen aangesteld om de documentatie en effectiviteit van de kasstroomafdekking te beoordelen.
- Wij hebben de documentatie met betrekking tot deze economische afdekkingen nagekeken.
- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen over afgeleide financiële instrumenten beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

*
* *

Verslag betreffende de overige door wet-, regelgeving en normen gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag voor het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en de statuten na te gaan, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Risicofactoren, Beheerverslag – Kerncijfers, Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen in 2017, Beheerverslag - Gebeurtenissen na 31 december 2017, Beheerverslag - Statutaire resultaatsbestemming, Beheerverslag – Vooruitzichten, Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen, Beheerverslag – Corporate governanceverklaring en Jaarrekeningen.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarrapport.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

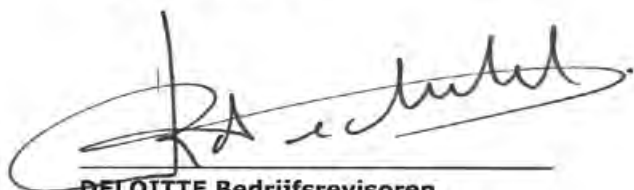
- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- Op 9 februari 2017 heeft de Raad van Bestuur een beslissing genomen die heeft geleid tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze beslissing had zowel betrekking op de evaluatie van het Directiecomité inzake de objectieven van 2016, de vaste vergoeding voor 2017 en de variabele vergoeding voor 2016 van de leden van het Directiecomité als op de objectieven van het directiecomité voor het boekjaar 2017. We verwijzen naar de Corporate Governance verklaring in het beheerverslag voor een gedetailleerde beschrijving van het belangenconflict in hoofde van de Raad van Bestuur.
- Op 9 november 2017 heeft de Raad van Bestuur een beslissing genomen die heeft geleid tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze beslissing had betrekking op de vervanging van het aandelenoptieplan door een « stock appreciation rights plan », zoals beschreven in de Corporate Governance verklaring, heeft de volgende vermogensrechtelijke gevolgen: de Raad van Bestuur beslist om aan de Directie eenheden 'Stock Appreciation Rights' te verlenen als volgt: aan de CEO 2 050 eenheden, aan de COO en de Secretary General 1 600 eenheden elk, aan de Managers, een totaal aantal van 2 150, of een totaal van 7 400 eenheden. We verwijzen naar de Corporate Governance verklaring in het beheerverslag voor een gedetailleerde beschrijving van het belangenconflict in hoofde van de Raad van Bestuur.

Zaventem, 22 maart 2018

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /

Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

PERMANENT DOCUMENT

ALGEMENE INLICHTINGEN

FIRMANAAM

Cofinimmo: openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht of openbare GVV naar Belgisch recht.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL - ADMINISTRATIEVE ZETEL

De maatschappelijke en administratieve zetel van de Vennootschap is gevestigd te 1200 Brussel, Woluwedal 58 (Tel.: +32 2 373 00 00). De maatschappelijke zetel kan naar iedere andere plaats in België worden overgebracht, mits het respecteren van de taalwetgeving, bij eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur. Deze laatste heeft alle machtigingen om de daaruit volgende wijziging van de Statuten via notariële akte vast te leggen.

De Vennootschap kan op eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur administratieve zetels, bijkantoren of agentschappen openen in België of in het buitenland.

RECHTSPERSONENREGISTER

De Vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0426 184 049. Haar btw-nummer is BE 0426 184 049.

OPRICHTING, RECHTSVORM EN BEKENDMAKING

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cofinimmo werd opgericht op 29.12.1983, bij akte verleden voor Notaris André Nerinx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nummer 891-11. De Vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

Op 01.04.1996 werd Cofinimmo erkend als openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Sinds 06.11.2014 is zij onderworpen aan het wettelijke stelsel van de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen voorzien in de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. De Vennootschap heeft als exclusief maatschappelijk doel: (a) het rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, onroerende goederen waarvan sprake in Artikel 2, 5°, VI tot X van de GVV-Wet bezitten.

De Vennootschap is ook onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De Statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal op 01.02.2018 bij akte verleden voor notaris-vennoot Louis-Philippe Marcelis te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 02.03.2018.

De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig Artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

DUUR

De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 3 - Doel

3.1) De Vennootschap heeft als exclusief maatschappelijk doel om:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de GVV-regelgeving de onroerende goederen waarvan sprake in Artikel 2, 5°, VI tot X van de GVV-Wet te bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

- i. onroerende goederen als gedefinieerd in Artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- iii. optierechten op onroerende goederen;
- iv. aandelen van openbare of institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de Vennootschap wordt uitgeoefend;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare Vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in Artikel 260 van de Wet betreffende de GVV's bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in Artikel 260 van de Wet betreffende de GVV's bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REITs") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in Artikel 5, § 4, van de Wet van 16.06.2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen kan de Vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.

3.2) Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor het risicobeheersingsbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen in alle munteenheden bezitten onder de vorm van plaatsingen op zicht of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen worden gemobiliseerd.

Ze kan bovendien operaties uitvoeren op afdekkingsinstrumenten, uitsluitend om zo het renterisico en het wisselkoersrisico af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de Vennootschap en met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

3.3) De Vennootschap kan één of meer onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomend gebeuren, behalve indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn voor het algemene belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan worden uitgevoerd).

3.4) De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie als op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijke doel, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar maatschappelijke doel.

De Vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

Artikel 4 - Verbodsbepalingen

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-regelgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering van de leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 07.03.2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling verkregen heeft of die in het buitenland het voorwerp heeft uitgemaakt van een gelijkaardige maatregel.

BOEKJAAR

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN DOOR HET PUBLIEK KUNNEN WORDEN INGEKEKEN

De Statuten van de Vennootschap kunnen worden ingekeken bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel evenals op de website ➤ www.cofinimmo.com. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen van de Cofinimmo Groep neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake benoemingen en afzettingen van leden van de Raad van Bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen tot de Algemene Vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. De oproepingen en alle documenten betreffende de algemene vergaderingen zijn simultaan beschikbaar op de website ➤ www.cofinimmo.com.

Alle persberichten en andere financiële informatie die de Cofinimmo Groep de voorbije vijf jaar bekendmaakte kunnen worden geraadpleegd op de website ➤ www.cofinimmo.com. De Jaarlijkse Financiële Verslagen kunnen op de maatschappelijke zetel of op de website ➤ www.cofinimmo.com worden verkregen. Ze worden ieder jaar verzonden aan de houders van aandelen op naam en aan de personen die erom verzoeken. Deze verslagen bevatten eveneens de Verslagen van de vastgoedexperts en de Commissaris.

FISCALE STELSLS

België: de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)

De openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) beschikt over een statuut dat gelijkaardig is aan: de Real Estate Investments Trusts (REIT) in de Verenigde Staten, de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, de G-REIT in Duitsland, de Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en de UK-REIT in het Verenigd Koninkrijk.

Dit stelsel wordt op heden gereguleerd door de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De voornaamste kenmerken van de GVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; bijkomstig kunnen GVV's hun activa plaatsen in effecten;
- mogelijkheid voor de dochtervennootschappen naar Belgisch recht van de openbare GVV om een erkenning als institutionele GVV te verkrijgen;
- risicospreiding: maximaal 20 % van de geconsolideerde portefeuille mag belegd worden in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt;
- geconsolideerde schuldenlast beperkt tot 65 % van de marktwaarde van de activa; het bedrag van de hypotheek of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50 % van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheek of zekerheden slaan op maximaal 75 % van het bezwaarde goed;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- regelmatige waardering van de portefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen;
- boeking van de gebouwen aan hun reële waarde;

- vrijstelling van afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en verkoopsmeerwaarden, verminderd met de bedrijfsuitgaven en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting;
- minstens 80 % van de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 30 % voor natuurlijke personen met verblijf in België.

De vennootschappen die hun erkenning als openbare of institutionele GVV aanvragen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan een met liquidatieheffing vergelijkbare belasting ('exit taks') op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves die 16,5 % bedraagt (vermeerderd met 3 % bijkomende crisisbelasting, of in totaal 16,995 %). Cofinimmo werd op 26.08.2014 erkend als GVV. Tot op die datum en sinds 01.04.1996 genoot zij het statuut van Vastgoedbevak.

België: de institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschap

De institutionele GVV wordt gereguleerd door de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 en is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar dochtervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het statuut van institutionele GVV wordt verworven na goedkeuring door de FSMA.

De voornaamste kenmerken van de institutionele GVV zijn:

- niet-genoteerde vennootschap gecontroleerd door een openbare GVV;
- aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers;
- geen vereisten inzake diversificatie of schuldratio (consolidatie op het niveau van de openbare GVV);
- verplichting om een dividend uit te keren;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- geen verplichting om een vastgoeddeskundige aan te stellen, aangezien het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV;
- statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV);
- strikte regels inzake werking en belangenconflicten;
- controle door de FSMA.

Frankrijk: Societe d'Investissements Immobiliers Cotee (SIIC)

Het fiscale stelsel van de Franse Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) werd ingevoerd door de Franse Financienwet voor 2003 nr. 2002-1575 van 30.12.2002. Hiermee kunnen in Frankrijk vastgoedvennootschappen worden opgericht die net zoals de Belgische GVV's een specifiek fiscaal stelsel genieten.

Cofinimmo nam het SIIC-statuuat aan op 04.08.2008, Cofinimmo Investissements et Services en haar dochtervennootschappen op 23.01.2009. Dankzij dit stelsel geniet Cofinimmo voor haar Franse bijkantoor en haar dochtervennootschappen een vrijstelling van vennootschapsbelasting op de huurinkomsten en de gerealiseerde meerwaarden in ruil voor een verplichte uitkering van 95 % van de winst uit de verhuur van haar vastgoedactiva.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit i) de verhuur van gebouwen, ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, iii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in dochtervennootschappen die voor het SIIC-statuuat hebben geopteerd of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochtervennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuat, en v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- verplichte resultaatsuitkering: 95 % van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60 % van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en 100 % van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- indien geopteerd wordt voor het SIIC-stelsel, betaling over vier jaar van een 'exit taks' tegen een verlaagde aanslagvoet van 19 % op de latente meerwaarden op gebouwen en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochtervennootschappen die gekozen hebben voor het SIIC-statuuat.

Nederland: fiscale beleggingsinstellingen (FBI)

De belangrijkste kenmerken van de Fiscale Beleggingsinstellingen zijn:

- ✖ enkel naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen en fondsen voor gemene rekening kunnen worden aangemerkt als FBI;
- ✖ het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van een FBI mogen slechts bestaan uit beleggingen;
- ✖ beleggingen die bestaan uit onroerend goed mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 60 % van de boekwaarde van het onroerend goed;
- ✖ alle andere beleggingen mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 20 % van de boekwaarde van die beleggingen;
- ✖ de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI dienen voor ten minste 75 % in handen te zijn van natuurlijke personen, van instellingen die niet onderworpen zijn aan een belasting op de winst en/of van beursgenoteerde beleggingsinstellingen;
- ✖ de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet direct of indirect voor 5 % of meer in handen zijn van een natuurlijke persoon (en zijn partner);
- ✖ de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet door tussenkomst van een buiten Nederland gevestigde vennootschap of fonds voor 25 % of meer berusten bij in Nederland gevestigde instellingen;
- ✖ winsten van de FBI zijn onderworpen aan het vennootschapsbelastingtarief van 0 %;
- ✖ het uit te keren winstaandeel van de FBI dient binnen acht maanden na afsluiting van elk boekjaar te worden uitgekeerd aan de aandeelhouders en andere winstgerechtigden;
- ✖ over de uitgekeerde winstaandelen is 5 % dividendbelasting verschuldigd.

In Nederland geniet Cofinimmo een FBI-statuut voor Superstone, maar niet voor Pubstone Properties.

Duitsland

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Duitsland vallen niet onder het G-REIT-stelsel, dat voor hen niet toegankelijk is.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

GEPLAATST KAPITAAL

Het geplaatste kapitaal ten belope van 1127 032 125,79 EUR is volledig volgestort.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

De aandelen hebben geen nominale waarde.

EVOLUTIE

De historische evolutie van het maatschappelijke kapitaal vóór 2017 kan worden geraadpleegd in het Jaarlijks Financieel Verslag van 2016 evenals in Titel VIII van de Statuten van de Vennootschap. Deze documenten kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.cofinimmo.com).

Evolutie van het maatschappelijk kapitaal in 2017

Datum van de operatie		31.03.2017	01.06.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017	
Modaliteiten van de operatie	Situatie op 31.12.2016	Conversie van bevoorrechte aandelen T1 2017	Inbreng in natura van dividendrechten	Conversie van bevoorrechte aandelen T2 2017	Conversie van bevoorrechte aandelen T3 2017	Conversie van bevoorrechte aandelen T4 2017	Situatie op 31.12.2017
Uitgifteprijs (EUR)			103,95				
Bedrag (EUR) van het maatschappelijk kapitaal			17 131 419,60				
Bedrag van de netto-inbreng in het eigen vermogen (EUR)			16 008 771,85				
Aantal gewone aandelen		54	319 684	1 938	30	38	
Aantal gewone aandelen na de operatie	20 345 637	20 345 691	20 665 375	20 667 313	20 667 343	20 667 381	20 667 381
Aantal bevoorrechte aandelen COFP1				-37			
Aantal bevoorrechte aandelen COFP1 na de operatie	395 048	395 048	395 048	395 011	395 011	395 011	395 011
Aantal bevoorrechte aandelen COFP2		-54		-1 901	-30	-38	
Aantal bevoorrechte aandelen COFP2 na de operatie	290 505	290 451	290 451	288 550	288 520	288 482	288 482
Totaal aantal bevoorrechte aandelen na de operatie	685 553	685 449	685 449	683 561	683 531	683 493	683 493
Bedrag van het maatschappelijk kapitaal na de operatie (EUR)	1127 032 125,79		1 144 163 545,39				1 144 163 545,39

BESCHRIJVING VAN DE AANDELENTYPES

Op 31.12.2017 had Cofinimmo 20 667 381 gewone aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de Statuten, zoals voorzien door de Wet, van toepassing.

Naast de gewone aandelen heeft Cofinimmo twee reeksen bevoorrechte aandelen uitgegeven in 2004. De belangrijkste kenmerken van de bevoorrechte aandelen zijn:

- ▶ prioritair recht op een jaarlijks vast dividend van 6,37 EUR bruto per aandeel, dat begrensd is tot dit bedrag, wat neerkomt op een brutorendement van respectievelijk 5,90 % en 6,10 % voor de COFP1 en COFP2 ten opzichte van de inschrijvingsprijs of een nettorendement van respectievelijk 4,13 % en 4,27 % na aftrek van de roerende voorheffing van 30 %;
- ▶ in geval van liquidatie, prioritair recht op een uitkering gelijk aan de uitgifteprijs, begrensd tot dit bedrag;
- ▶ de mogelijkheid voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen in gewone aandelen te converteren vanaf de vijfde verjaardag van hun uitgifte (01.05.2009) gedurende de laatste tien dagen van elk trimester, in de verhouding van één nieuw gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel (▶ zie ook **bladzijden 251 tot 254**);
- ▶ de mogelijkheid voor een derde aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld een van haar dochtervennootschappen) om tegen contanten de nog niet geconverteerde bevoorrechte aandelen vanaf de vijftiende verjaardag van hun uitgifte (2019) terug te kopen tegen hun uitgifteprijs;
- ▶ de bevoorrechte aandelen zijn op naam, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De eerste reeks van 702 490 bevoorrechte aandelen (Euronext-code: COFP1) werd uitgegeven op 30.04.2004, de tweede van 797 276 bevoorrechte aandelen (Euronext-code: COFP2) op 26.05.2004. De kenmerken van deze reeksen bevoorrechte aandelen zijn identiek, met uitzondering van de uitgifteprijs (107,89 EUR voor de COFP1 en 104,44 EUR voor de COFP2), die de aankoopprijs vertegenwoordigt.

EVOLUTIE VAN DE CONVERSIE VAN BEVOORRECHTE IN GEWONE AANDELEN

	Geconverteerde COFP1-aandelen	Geconverteerde COFP2-aandelen
2009	112 885	60 188
2010	27 878	49 505
2011	48 430	133 071
2012	118 099	260 313
2013	50	497
2014	100	2 097
2015	0	637
2016	0	295
Van 22.03.2017 tot 31.03.2017	0	54
Van 21.06.2017 tot 30.06.2017	37	1 901
Van 21.09.2017 tot 30.09.2017	0	30
Van 22.12.2017 tot 31.12.2017	0	38

TOEGESTAAN KAPITAAL

Op 31.12.2017 bedroeg het toegestane kapitaal 1 109 868 580,40 EUR (→ zie hoofdstuk 'Corporate Governanceverklaring').

Op 01.02.2017 heeft de Buitengewone Algemene Vergadering besloten de Raad van Bestuur de toestemming te geven om het maatschappelijke kapitaal van de Vennootschap overeenkomstig Artikel 603 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen in een of meer keren te verhogen voor de duur van vijf jaar vanaf de datum van bekendmaking van de notulen van deze Buitengewone Algemene Vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17.02.2017, tot een bedrag van ten hoogste:

1°) 1 127 000 000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is:

- hetzij met de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in Artikel 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen,
- hetzij met toevoeging van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in Artikel 26, §1 van de Wet van 12.05.2014 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 maatschappelijke kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1 127 000 000,00 EUR in totaal.

EVOLUTIE VAN DE EIGEN AANDELEN

Op 01.01.2017 bezat de Cofinimmo Groep 44 864 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn resultaatgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2017.

De Cofinimmo Groep bezat op 31.12.2017 nog 42 172 eigen aandelen (in het bezit van Cofinimmo NV), wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,20 %.

Situatie op 01.01.2017	44 864
Overdrachten en verkoop van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan voorbehouden aan de werknemers tijdens het eerste halfjaar van 2017	-2 490
Overdrachten en verkoop van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan voorbehouden aan de werknemers tijdens het tweede halfjaar van 2017	-100
Overdracht van aandelen in het kader van het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende Bestuurders ¹	-102
Situatie op 31.12.2017	42 172

¹ Het nettobedrag van de emolumenten van mevrouw Inès Archer-Topper en mevrouw Diana Monissen voor het eerste halfjaar van 2017 werd niet op hun bankrekening gestort, maar wel op de rekening van Cofinimmo die vervolgens een overdracht van de aandelen in kwestie heeft uitgevoerd in het aandeelhoudersregister.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De aandeelhoudersstructuur wordt beschreven in het hoofdstuk 'Cofinimmo op de beurs' van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Ze kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

UITTREKSELS UIT DE STATUTEN

SAMENVATTING VAN DE WIJZIGINGEN IN 2017

Met uitzondering van Artikel 6 over het geplaatste en volgestorte kapitaal zijn de Statuten niet gewijzigd.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 01.02.2017 hernieuwde de machtiging bepaald in Artikel 6.2 betreffende het toegestane kapitaal.

KAPITAAL

Artikel 6, Punt 2 - Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van:

- 1^o) 1127 000 000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen;
- 2^o) 225 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1^o) hierboven;

met dien verstande dat het maatschappelijke kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1127 000 000,00 EUR in totaal.

Op de datums en volgens de modaliteiten die vastgelegd dienen te worden door de Raad van Bestuur overeenkomstig Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, zal in geval van kapitaalverhoging die gepaard gaat met de storting of de boeking van een uitgiftepremie, alleen het in het kapitaal ingebrachte bedrag worden afgetrokken van het bruikbare resterende bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 01.02.2017.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf over zou beslissen.

De kapitaalverhogingen waarover de Raad van Bestuur aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van Gewone of Bevoorrechte Aandelen. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten – al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht – die aanleiding kunnen geven tot het creëren van gewone of bevoorrechte aandelen.

De Raad van Bestuur is slechts in de volgende gevallen gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, al dan niet ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn: (i) binnen de limieten zoals vastgesteld in punt 1^o) van het eerste lid van dit Artikel, en (ii) voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbare toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de GVV-regelgeving en Artikel 6.4 van de Statuten. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in contanten in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij Artikel 6.4 van de Statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de bepalingen van de GVV-regelgeving en de voorwaarden opgenomen in Artikel 6.4 van de Statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge die machtiging is beslist een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag daarvan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' genoemd, geplaatst worden, die, zoals het kapitaal, de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of opgeheven, tenzij bij een beslissing van de Algemene Vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

Artikel 6, Punt 3 - Verwerving, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de Wet haar eigen aandelen verwerven of in onderpand nemen. Ze mag de verkregen aandelen op de beurs of buiten beurs vervreemden onder de voorwaarden bepaald door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaande machtiging vanwege de Algemene Vergadering. [...]

Voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 05.12.2013 mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de Vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftientig procent (85 %) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijftien procent (115 %) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en inpandneming) zonder dat Cofinimmo op elk moment meer mag bezitten dan tien procent (10 %) van het totale aantal uitgegeven aandelen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verwervingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door een of meer rechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van hun moedervennootschap door dochtervennootschappen. De hierboven bedoelde machtigingen gelden zowel voor gewone als voor bevoorrechte aandelen.

Artikel 6, Punt 4 - Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging zal gerealiseerd worden in overeenstemming met de Artikelen 581 tot 609 van de Wetboek van Vennootschappen en in overeenstemming met de GVV-regelgeving.

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf over zou beslissen.

In geval van uitgifte van aandelen zonder nominale waarde en onder de fractiewaarde van de bestaande aandelen, dient de oproeping tot de Algemene Vergadering dit uitdrukkelijk te vermelden.

Indien de Algemene Vergadering beslist de betaling te vragen van een uitgiftepremie, dient deze in de boekhouding te worden opgenomen op een onbeschikbare reserverekening die enkel kan worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de Algemene Vergadering delibererend over de voorziene bepalingen voor de statutenwijziging. De uitgiftepremie zal, op dezelfde wijze als het kapitaal, de aard van een gemeenschappelijke borg hebben ten gunste van derden.

De inbrengen in natura mogen eveneens betrekking hebben op het recht op dividend in het kader van de uitgifte van een optioneel dividend, met of zonder bijkomende inbreng in contanten.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in contanten door een beslissing van de Algemene Vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal, zal het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel gelimiteerd of opgeheven kunnen worden, voor zover een onherleidbaar recht van uitkering aan de bestaande aandeelhouders wordt toegekend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbare toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden van de GVV-regelgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbare recht van uitkering is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die uitgeoefend kunnen worden door inbreng in contanten. Het moet niet worden toegekend in geval van inbreng in contanten met begrenzing of opheffing van het voorkeurrecht, complementair aan een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, voor zover de toekenning ervan effectief open is voor alle aandeelhouders.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorgeschreven regels voorzien in Artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Daarenboven dienen bij inbreng in natura de volgende voorwaarden te worden nageleefd, overeenkomstig de GVV-regelgeving:

- de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in Artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de Raad van Bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de Algemene Vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
- de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. In dit opzicht is het toegelaten om van het in punt 2 (b) hiervoor bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de Raad van Bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzondere verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn Jaarlijks Financieel Verslag;
- behalve indien de uitgifteprijs, of, in het geval bedoeld in Artikel 6.6, de ruilverhouding evenals hun modaliteiten worden bepaald en aan het publiek meegedeeld ten laatste op de dag volgend op het sluiten van de overeenkomst over de inbreng en met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden gerealiseerd, wordt de akte van de kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- het onder punt 1^o hierboven bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

AANDELEN

Artikel 7 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen zijn verdeeld in twee categorieën: gewone aandelen ('Gewone Aandelen' genaamd in de huidige Statuten) en bevoorrechte aandelen ('Bevoorrechte Aandelen' genaamd in de huidige Statuten). De Bevoorrechte Aandelen verlenen de rechten en hebben de eigenschappen opgenomen in Artikel 8 van de Statuten.

De Gewone Aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna 'de Titularis') en volgens de beperkingen opgelegd door de Wet. De Titularis kan zijn nominatieve aandelen te allen tijde kosteloos laten omzetten in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd. De Bevoorrechte Aandelen zijn nominatief. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Er wordt op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap een register van de nominatieve aandelen bijgehouden dat, desgevallend en indien de Wet het toestaat, onder elektronische vorm kan bestaan. De houders van de aandelen op naam kunnen kennis nemen van hun inschrijvingen in het register van de nominatieve aandelen.

De aandelen aan toonder van de Vennootschap, uitgegeven en ingeschreven op een effectenrekening voor 01.01.2008, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere aandelen aan toonder zullen ook automatisch omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen, naarmate hun inschrijving op een effectenrekening op vraag van hun Titularis vanaf 01.01.2008.

Volgens de termijnen voorzien door de wet met betrekking tot de afschaffing van de aandelen aan toonder, zullen de aandelen aan toonder waarvan de omzetting nog niet aangevraagd werd, van rechtswege

omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen en ingeschreven op effectenrekeningen door de Vennootschap.

Artikel 8 - Bevoorrechte Aandelen

Naast de Gewone Aandelen kan de Vennootschap ook Bevoorrechte Aandelen uitgeven, tegen inbreng in natura of in contanten, of in het kader van een fusie. De door de Bevoorrechte Aandelen verleende rechten en de kenmerken van deze aandelen worden hieronder beschreven:

8.1. Preferente dividenden

8.1.1. Elk Bevoorrecht Aandeel geniet een dividend dat eerst dient te worden betaald, vóór het voor de Gewone Aandelen uit te keren dividend (hierna het 'Preferente Dividend').

Het jaarlijkse brutobedrag van het Preferente Dividend bedraagt zes euro zevenendertig cent (6,37 EUR) per Bevoorrecht Aandeel.

Het Preferente Dividend is slechts in zijn geheel of gedeeltelijk verschuldigd in zoverre er uitkeerbare winsten bestaan zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en in zoverre de Algemene Vergadering van de Vennootschap beslist om dividenden uit te keren.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen zouden zijn of de Algemene Vergadering zou beslissen om geen dividenden uit te keren, zal bijgevolg geen enkel Preferent Dividend betaald worden aan de houder van Bevoorrechte Aandelen. Bovendien, in de veronderstelling dat tijdens een jaar het niveau van de uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen het niet zou toelaten om het Preferente Dividend voor zijn integrale bedrag uit te keren, of de Algemene Vergadering zou beslissen om een dividendbedrag uit te keren dat ontoereikend is om de Preferente Dividenden voor hun integrale bedrag uit te keren, ontvangen de houders van Bevoorrechte Aandelen enkel een Preferent Dividend ten belope van de uitgekeerde bedragen.

8.1.2. De Bevoorrechte Aandelen verlenen geen andere rechten in de winstuitkering dan het Preferente Dividend, onder voorbehoud van hun voorkeurrecht in geval van vereffening van de Vennootschap, zoals vermeld in punt 8.5 hieronder. Bijgevolg kan het dividend dat aan de Bevoorrechte Aandelen toebedeeld wordt nooit hoger zijn dan het jaarlijkse brutobedrag van het Preferente Dividend, hetzij zes euro zevenendertig cent (6,37 EUR) per Bevoorrecht Aandeel.

8.1.3. Het Preferente Dividend wordt op dezelfde dag betaalbaar gesteld als het dividend dat verschuldigd is aan de Gewone Aandelen, behoudens de vereisten met betrekking tot de markt of de naleving van de wettelijke bepalingen, maar zonder dat dit mag resulteren in een vertraging van meer dan tien werkdagen. De uitkeerbare winst waarvoor de uitkeringsbeslissing genomen werd, zal eerst betaald worden aan de houders van Bevoorrechte Aandelen ten belope van een bedrag van zes euro zevenendertig cent (6,37 EUR) per Bevoorrecht Aandeel. Het eventuele saldo van de uitkeerbare winst waarvoor de uitkeringsbeslissing genomen werd, zal vervolgens betaald worden aan de houders van Gewone Aandelen.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen enkel dividend betaalbaar zou worden gesteld wat de Gewone Aandelen betreft, wordt het Preferente Dividend betaalbaar gesteld op 1 juni van datzelfde jaar.

8.1.4. Het Preferente Dividend is niet cumulatief. Bijgevolg, in de veronderstelling dat er tijdens een of meerdere jaren geen of slechts een gedeeltelijk Preferent Dividend zou worden uitgekeerd, kunnen de houders van Bevoorrechte Aandelen het verschil tussen het (de) eventueel betaalde bedrag(en) en het bedrag van zes euro zevenendertig cent (6,37 EUR) per Bevoorrecht Aandeel niet tijdens (een) later(e) boekja(a)r(en) recupereren.

8.1.5. Indien de Algemene Vergadering tijdens een bepaald jaar zou beslissen om een dividend op de Gewone Aandelen uit te keren dat anders dan in contanten betaalbaar is, is het Preferente Dividend ofwel betaalbaar in contanten, ofwel op dezelfde wijze als voor de Gewone Aandelen, naargelang de keuze van elke houder van Bevoorrechte Aandelen.

8.2. Conversie

In de volgende gevallen zijn Bevoorrechte Aandelen converteerbaar in Gewone Aandelen, in één of meerdere keren, naargelang de keuze van hun houders:

- (1) vanaf het vijfde jaar na hun uitgiftedatum, van één tot tien mei van dat jaar en vervolgens in de loop van de tien laatste dagen van elk burgerlijk trimester;
- (2) op elk moment tijdens een periode van één maand volgend op de bekendmaking van de uitvoering van de verkoopbelofte waarvan sprake hierna;

- (3) in geval van vereffening van de Vennootschap, tijdens een periode die 15 dagen na de publicatie van de vereffeningsovereenkomst aanvangt en die de dag vóór de Algemene Vergadering ter afsluiting van de vereffening afloopt.

De conversieverhouding is één Gewoon Aandeel voor één Bevoorrecht Aandeel.

De conversie gebeurt via de uitgifte van nieuwe Gewone Aandelen, zonder verhoging van het kapitaal van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Vennootschap kan de uitgevoerde conversies bij authentieke akte laten vaststellen. Deze vaststellingen in een authentieke akte kunnen worden gegroepeerd aan het einde van elk burgerlijk trimester, daar de conversie geacht wordt in werking te treden op de datum van de verzending van de conversieaanvraag.

De houder van Bevoorrechte Aandelen moet de conversieaanvraag per aangetekend schrijven via de post aan de Vennootschap richten. Dit schrijven moet vermelden voor hoeveel Bevoorrechte Aandelen de conversie wordt aangevraagd.

8.3. Belofte tot verkoop

Vanaf het vijftiende jaar na hun uitgifte kan de door de Vennootschap aangewezen derde de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen geheel of gedeeltelijk tegen contanten aankopen. Deze aankoop zal echter pas mogelijk zijn (1) ten vroegste 45 dagen nadat de Raad van Bestuur van de Vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder en (2) nadat de eventuele Preferente Dividenden die betrekking hebben op het boekjaar dat voorafgaat aan de uitoefening van de belofte tot verkoop werden uitgekeerd aan de houders van de Bevoorrechte Aandelen.

Indien de aankoop betrekking heeft op slechts een deel van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen, is deze aankoop van toepassing op elke houder van Bevoorrechte Aandelen, in verhouding tot het aantal Bevoorrechte Aandelen dat hij bezit.

Bovendien kan de derde die werd aangewezen door de Vennootschap, vanaf het vijfde jaar te rekenen vanaf de uitgifte en ten vroegste 45 dagen nadat de Raad van Bestuur van de Vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt, voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder, het saldo van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen aankopen, als op welke manier dan ook blijkt dat de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen niet meer dan twee en een half percent (2,5 %) van het oorspronkelijke aantal uitgegeven Bevoorrechte Aandelen vertegenwoordigen.

De aankoop van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen gebeurt tegen een prijs die overeenkomt met hun uitgifteprijs (in kapitaal en eventuele uitgiftepremie).

De belofte tot verkoop wordt door de door de Vennootschap aangestelde derde uitgeoefend aan de hand van een kennisgeving via aangetekend schrijven per post, gericht aan elk van de betrokken houders van Bevoorrechte Aandelen, van zijn beslissing om de Bevoorrechte Aandelen te kopen. Die bekendmaking vermeldt het aantal Bevoorrechte Aandelen dat de betrokken houder van Bevoorrechte Aandelen zal verkopen. De eigendomsoverdracht gebeurt 45 dagen na deze bekendmaking via betaling van de prijs door overschrijving op de bankrekening die de houders van Bevoorrechte Aandelen als antwoord op deze bekendmaking moeten meedelen.

De inschrijving op of de verwerving, om welke reden ook, van Bevoorrechte Aandelen houdt in dat de houder van Bevoorrechte Aandelen zich ertoe verbindt de Bevoorrechte Aandelen te verkopen binnen 45 dagen na de hiervoor vermelde bekendmaking aan de door de Vennootschap aangestelde derde, indien de aankoopbeslissing rechtmatig genomen werd krachtens deze bepaling. Deze inschrijving of deze verwerving heeft bovendien tot gevolg dat er een onherroepbare volmacht aan de Vennootschap wordt gegeven om de vereiste vermeldingen in het register van aandeelhouders ter vaststelling van de overdracht van Bevoorrechte Aandelen.

Indien de houder van Bevoorrechte Aandelen de Bevoorrechte Aandelen waarvoor de aankoopbeslissing wettig werd genomen binnen een termijn van 45 dagen na de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop niet aanbiedt, worden de niet-aangeboden effecten verondersteld van rechtswege overgedragen te zijn aan de door de Vennootschap aangeduide derde, via een consignatie van de prijs bij de Deposito- en Consignatiekas.

8.4. Stemrecht

Elk Bevoorrecht Aandeel verleent een stemrecht voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, dat identiek is aan het stemrecht dat aan een Gewoon Aandeel wordt verleend.

8.5. Voorrang bij vereffening

In geval van vereffening van de Vennootschap ontvangt elk Bevoorrecht Aandeel op basis van het overblijvende nettoactief van de Vennootschap na de aanzuivering van alle schulden, lasten of vereffeningskosten prioritair een bedrag in contanten dat gelijk is aan de volgestorte uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie) van het Bevoorrechte Aandeel in kwestie.

De Bevoorrechte Aandelen komen niet in aanmerking bij de verdeling van het eventuele saldo van het liquidatieboni. Bijgevolg kan het bedrag dat bij de vereffening aan de Bevoorrechte Aandelen wordt uitgekeerd nooit meer bedragen dan de uitgifteprijs (in kapitaal en eventuele uitgiftepremie) van de Bevoorrechte Aandelen.

In geval van vrijwillige of gerechtelijke vereffening van de Vennootschap hebben de houders van Bevoorrechte Aandelen automatisch het recht om de Bevoorrechte Aandelen te converteren in Gewone Aandelen tijdens een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening, in de veronderstelling dat de houders van Bevoorrechte Aandelen vóór deze vergadering door de vereffenaar op de hoogte worden gebracht van de vereffening verrichtingen.

Tenzij alle Bevoorrechte Aandelen werden geconverteerd in Gewone Aandelen gebeurt er voor het verstrijken van deze conversietermijn geen enkele uitkering aan de aandeelhouders.

8.6. Maximumpercentage Bevoorrechte Aandelen

De Bevoorrechte Aandelen kunnen na hun uitgifte samen niet meer dan vijftien percent (15 %) van het maatschappelijke kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen, tenzij er bij meerderheid van minstens vijftenzeventig percent (75 %) van de stemmen binnen elke aandelencategorie anders wordt beslist.

De Vennootschap kan bovendien geen Bevoorrechte Aandelen uitgeven of het maatschappelijke kapitaal verlagen tot een niveau waarbij de Bevoorrechte Aandelen samen meer dan vijftien percent (15 %) van het maatschappelijke kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen, noch enige andere operatie verrichten die dit tot gevolg zou hebben, tenzij er bij meerderheid van minstens vijftenzeventig percent (75 %) van de stemmen binnen elke aandelencategorie anders wordt beslist.

8.7. Wijzigingen van de aan de verschillende aandelencategorieën gekoppelde rechten

Overeenkomstig Artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen kan elke beslissing om de rechten van de Bevoorrechte Aandelen te wijzigen of deze Bevoorrechte Aandelen te vervangen door effecten van een andere categorie enkel worden genomen wanneer bij elke aandelencategorie voldaan wordt aan de vereiste aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden voor een wijziging van de Statuten.

8.8. Vorm

De Bevoorrechte Aandelen zijn en blijven op naam.

ANDERE EFFECTEN

Artikel 9 - Andere effecten

De Vennootschap mag de effecten uitgeven die bedoeld zijn in Artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV-regelgeving. Deze effecten kunnen de vormen krijgen waarin het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Artikel 10 - Toelating tot verhandeling en publiciteit van belangrijke participaties

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving.

Iedere aandeelhouder is gehouden om kennis te geven aan de Vennootschap en aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van het aantal stemrecht verlenende effecten of gelijkgestelde financiële instrumenten van de Vennootschap die hij aanhoudt overeenkomstig de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels voor de kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden bepaald op vijf percent en elk veelvoud van vijf percent van het totale aantal bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, kan niemand deelnemen aan de Algemene Vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de Algemene Vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 11 - Samenstelling van de Raad van Bestuur

De Vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur samengesteld uit minstens vijf leden, benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor een duurtijd van in beginsel vier jaar, en steeds door laatstgenoemde herroepbaar.

De Bestuurders zijn herverkiesbaar.

De Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke Bestuurders die voldoen aan de criteria bepaald door Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Het mandaat van de niet-herverkozen uittredende Bestuurders neemt onmiddellijk een einde na de Algemene Vergadering die is overgegaan tot herverkiezing.

Indien een of meerdere mandaten vacant worden verklaard, kunnen de overblijvende Bestuurders, bijeengekomen in Raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot de eerstvolgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering, die dan tot de definitieve verkiezing overgaat.

Hun eventuele vergoeding mag niet vastgesteld worden in functie van de verrichte operaties en transacties door de Vennootschap of diens dochtervennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen zijn de Bestuurders uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de Bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Artikel 17 - Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de Raad van Bestuur wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in al haar handelingen, inclusief diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van de bevoegdheden toegekend aan het Directiecomité, door twee leden van dit Directiecomité die hiertoe gezamenlijk optreden of, binnen de beperkingen van het dagelijkse bestuur, door twee personen die dit dagelijkse bestuur waarnemen en die hierbij gezamenlijk optreden.

De Vennootschap is daarenboven geldig vertegenwoordigd door bijzondere mandatarissen van de Vennootschap binnen de beperkingen van het mandaat dat hen daartoe is toegekend door het Directiecomité of door de Raad van Bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijkse bestuur, door de personen die dit dagelijkse bestuur waarnemen.

Artikel 18 - Revisoraal toezicht

De Vennootschap stelt een of meer commissarissen aan die de functie uitoefenen die hen toekomt krachtens het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-regelgeving.

De Commissaris moet erkend zijn door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

ALGEMENE VERGADERINGEN

Artikel 19 - Bijeenkomst

De jaarlijkse Algemene Vergadering wordt gehouden op de tweede woensdag van de maand mei om vijftien uur dertig minuten.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde tijdstip, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De Gewone of Buitengewone Algemene Vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer een of meerdere aandeelhouders conform Artikel 532 van het Wetboek van Vennootschappen de oproeping van een Algemene Vergadering mogen eisen om er een of meerdere voorstellen voor te leggen, is vastgelegd op twintig percent van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben.

Een of meer aandeelhouders die samen ten minste drie percent (3 %) van het maatschappelijke kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen agendapunten voor om het even welke Algemene Vergadering laten opnemen en kunnen eveneens beslissingsvoorstellen indienen met betrekking tot geplaatste of nog te plaatsen agendapunten.

Artikel 20 - Deelname aan de Vergadering

Het recht om aan een Algemene Vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de Algemene Vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de Algemene Vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 21 - Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de Vergadering kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde Algemene Vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens afwijkingen zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden getekend en moet ten laatste de zesde dag vóór de vergadering aankomen bij de Vennootschap of op de in de oproeping vermelde plaats.

De Raad van Bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

Artikel 22 - Bureau

Alle Algemene Vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur of bij zijn afwezigheid door de afgevaardigde bestuurder of bij zijn afwezigheid door degene aangesteld door de aanwezige Bestuurders.

De Voorzitter wijst de secretaris aan.

De vergadering kiest twee stemopnemers.

De overige aanwezige Bestuurders vervolledigen het bureau.

Artikel 23 - Aantal stemmen

De Gewone Aandelen en de Bevoorrechte Aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht bepaald in het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 25 - Stemming per brief

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de Vennootschap, indien de Raad van Bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of maatschappelijke benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de Algemene Vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen tot beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier op de vergadering moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend, dat de handtekening moet worden gelegaliseerd en dat het geheel uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de Vergadering per aangetekend schrijven moet worden bezorgd.

Artikel 27 - Algemene Vergadering van Obligatiehouders

De Raad van Bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in Algemene Vergadering van Obligatiehouders. Zij moeten die vergadering ook bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen dat vragen. De oproepingen bevatten de agenda en worden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. Om toegelaten te worden op de Algemene Vergadering van Obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in Artikel 571 van het Wetboek van Vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de oproepingen.

MAATSCHAPPELIJK BOEKJAAR - UITKERING

Artikel 29 - Uitkering

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de grenzen toegestaan door het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-regelgeving een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-regelgeving.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 is de Raad van Bestuur gemachtigd om te besluiten tot de uitkering van een winstdeelneming aan de werknemers van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, ten belope van een maximaal bedrag van één percent (1 %) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van de beslissing.

De in de voorgaande alinea verleende machtiging is dus in principe geldig tot 08.04.2016 en maakt of maakte het de Raad van Bestuur mogelijk om op basis van die machtiging geldig te besluiten tot uitkering van een deel van de winst voor de boekjaren die zijn afgesloten op 31 december 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016 is de machtiging die op 29.03.2011 aan de Raad van Bestuur werd verleend en waarvan sprake is in de twee voorgaande alinea's, ingetrokken en vervangen door een nieuwe machtiging, krachtens welke de Raad van Bestuur het recht heeft om te besluiten tot de uitkering van een winstdeelneming aan de werknemers van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, ten belope van een maximaal bedrag van één percent (1 %) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van vijf jaar, waarbij de eerste uitkeerbare winst die van het boekjaar tweeduizend vijftien is.

De in de vorige alinea genoemde machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar vanaf 01.01.2016 (met dien verstande dat de Raad van Bestuur op basis van die machtiging een deel van de winst van het op 31.12.2015 afgesloten boekjaar kan uitkeren).

ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 32 - Verlies van kapitaal

Ingeval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moeten de Bestuurders aan de Algemene Vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen, overeenkomstig en volgens de vormen bepaald in Artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

LEXICON

AANGEPASTE OMLOOPSNELHEID

Omloopsnelheid vermenigvuldigd met het free float-percentage.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Als kredietnemer wenst Cofinimmo zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden afgedekt met het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (aankoop van CAP, met eventueel verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

ASSISTENTIEWONINGEN

Kleine appartementen waarin senioren op (semi-)autonome wijze kunnen wonen en waar huishoudelijke diensten en maaltijden worden aangeboden.

BELGISCHE CORPORATE GOVERNANCE CODE

Code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelswijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten worden nageleefd door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld (de 'Code 2009').

BEURSKAPITALISATIE

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

BEZETTINGSGRAAD

Wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de Geschatte Huurwaarden van de leegstand. Deze laatste wordt berekend op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Evaluatiemethode voor de milieuprestatie en duurzaamheid van een gebouw (www.breeam.org).

(INITIEEL) BRUTO HUURRENDEMENT

De verhouding tussen de (initiële) huur van een gekocht goed en de verwervingswaarde, zonder aftrek van transactiekosten.

CALL OPTIE

Recht om een bepaald financieel product gedurende een bepaalde periode tegen een vooraf vastgelegde prijs te kopen.

CONTRACTUELE HUREN

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

DACH UND FACH

Duitse term voor huurovereenkomsten waarbij de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw en soms de technische installaties worden gedragen door de eigenaar.

DEALING CODE

Gedragscode met regels die moeten worden nageleefd door de Bestuurders en de aangestelde personen die door de Vennootschap uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen.

DIVIDENDRENDEMENT

Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers van het jaar.

DUBBEL NETTO

Zogenaamde 'dubbel netto' huurcontracten of rendementen houden in dat de onderhoudskosten - in min of meer ruime mate - ten laste van de eigenaar (verhuurder) zijn. Het gaat meer bepaald om de onderhoudskosten voor daken, muren, gevels, technische en elektrische installaties, directe omgeving, watervoorzieningen en afwatering. Deze onderhoudskosten kunnen via specifieke bepalingen in het huurcontract volledig of gedeeltelijk ten laste worden gelegd van de huurder.

DUE DILIGENCE

Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde plaatsbeschrijving van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

EBITDAR (EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES, DEPRECIATION, AMORTISATION AND RENTS)

Nettoresultaat vóór interestkosten en -opbrengsten, belastingen, waardeverminderingen, afschrijvingen en huren.

EERSTELIJNSZORGCENTRUM

Centrum waarin verschillende medische zorgverstrekkers verenigd zijn (artsen, psychologen, tandartsen, kinesitherapeuten, apothekers, ...) en hun patiënten/klanten ontvangen.

EHPAD (ÉTABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DEPENDANTES - WOONZORGCENTRUM VOOR HULPBE- HOEVENDE SENIOREN)

De meest voorkomende vorm van woonzorgcentra voor senioren in Frankrijk.

EPB (ENERGIEPRESTATIE VAN EEN GEBOUW)

Deze index, die voortkomt uit de Europese richtlijn 2002/91/EG, drukt de hoeveelheid energie uit die nodig is voor de verschillende behoeften die verband houden met een normaal gebruik van een gebouw. Hij resulteert uit een berekening van verschillende factoren die de vraag naar energie beïnvloeden (isolatie, ventilatie, eigen energieopwekking of via de zon, verwarming enz.).

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Vereniging die de Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen groepeerd om de sector te promoten (www.epra.com).

EPRA EUROPE

Europese beursindex van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate, opgericht door EPRA en samengesteld uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de in Europa genoteerde vastgoedsector.

EX DATE

Datum vanaf wanneer de beursverhandeling van een aandeel gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering (omwille van het 'knippen van de coupon', wat vroeger kenmerkend was voor het dividend), m.a.w. drie werkdagen na de Gewone Algemene Vergadering.

EXIT TAKS

De vennootschapsbelasting tegen het verminderde tarief van 16,995 % die een GVV bij haar erkenning verschuldigd is op de latente meerwaarden en vrijgestelde reserves of die een vennootschap verschuldigd is in geval van fusie met of splitsing van een GVV. De latente meerwaarden zijn gelijk aan het verschil tussen de waarde exclusief kosten, met andere woorden na aftrek van de registratierechten (10 % of 12,5 % in België) of in voorkomend geval de btw, onroerende goederen en hun fiscale waarde.

FBI (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING)

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

FINANCIËLE RATING

Rating toegekend door gespecialiseerde agentschappen (Standard & Poor's voor Cofinimmo) die de financiële soliditeit van een vennootschap op korte of lange termijn inschatten. Deze rating beïnvloedt de rentes waartegen een vennootschap zichzelf kan financieren.

FREE FLOAT

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5 % van het totaal aantal aandelen bezitten.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY - AUTORITEIT VOOR DE FI- NANCIELE DIENSTEN EN MARKTEN)

De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten in België.

GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF

Netto-inventariswaarde. Eigen vermogen geschat tegen de marktwaarde die het verschil is tussen de activa en de verplichtingen van de vennootschap (beide worden voor het merendeel rechtstreeks tegen hun marktwaarde weergegeven in de balans van Cofinimmo). Deze waarde wordt berekend op basis van de waarderingsgegevens betreffende de gebouwen van onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

GESCHATTE HUURWAARDE

Huurwaarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

GPR250 (GLOBAL PROPERTY RESEARCH 250)

De beursindex van de 250 grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen ter wereld.

GREEN AND SOCIAL BONDS

'Groene en sociale' obligaties, waarvan de opbrengst bestemd is voor de (her)financiering van projecten die positief bijdragen tot duurzame, ecologische of maatschappelijke ontwikkeling. In december 2016 werd Cofinimmo de eerste Europese vastgoedvennootschap die 'Green and Social Bonds' uitgeeft.

GVV (GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP)

Stelsel gecreëerd in 2014 dat dezelfde doelen nastreeft als de Real Estate Investment Trusts (REIT) die in verschillende landen zijn ingevoerd: REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland). De GVV's worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

IAS/IFRS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS/INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

INSIDER TRADING

Handel met voorkennis. Deze term verwijst naar een overtreding van een persoon die informatie waarvan hij beroepshalve kennis heeft gekregen, gebruikt om op de beursevolutie te speculeren (zie Artikel 25 van de Wet van 02.08.2002).

INVESTERINGSWAARDE

Door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

INVESTMENT GRADE

Noteringen van de ratingagentschappen die volgens de schaal van Standard & Poor's tussen AAA en BBB- liggen. Zij geven het risiconiveau van de vennootschap weer.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contract voor de uitwisseling van interestvoeten (vaak vast tegen variabel of omgekeerd), afgesloten tussen twee partijen voor de uitwisseling van financiële stromen, berekend op basis van een vastgelegd notioneel bedrag, frequentie en looptijd.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14.11.2007

Koninklijk Besluit inzake de verplichtingen van emitenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014

Koninklijk Besluit betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

NETTORESULTAAT

Nettoresultaat van de kernactiviteiten, plus (+) resultaat op financiële instrumenten, plus (+) resultaat op de portefeuille.

NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN

Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, plus (+) financieel resultaat (financiële opbrengsten - financiële kosten) min (-) belastingen op het resultaat.

OMLOOPSNELHEID

Omloopsnelheid van het aandeel, die berekend wordt door het totaal volume aandelen dat tijdens het boekjaar werd verhandeld, te delen door het totale aantal aandelen dat tijdens deze periode in omloop was.

OPERATIONELE MARGE

Operationeel resultaat vóór het portefeuilleresultaat, te delen door het vastgoedresultaat.

OTA (OBLIGATIES TERUGBETAALBAAR IN AANDELEN)

Schuldinstrument waarbij de schuldenaar de mogelijkheid heeft om zijn schuld op vervaldag terug te betalen in aandelen. De houders van OTA worden aangeduid als OTA-houders.

OVERDRACHTSRECHTEN

Bij de eigendomsoverdracht van een gebouw int de Staat in principe overdrachtsrechten, die het gros van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van het type overdracht, het statuut van de koper en de ligging van het goed.

PAY OUT RATIO

Percentage van het nettoresultaat van de kernactiviteiten dat wordt uitgekeerd onder de vorm van een dividend.

PPS (PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING)

Samenwerking tussen de publieke en de private sector in het kader van projecten die inspelen op een collectieve vraag: stadsvernieuwing, infrastructuurwerken, openbare gebouwen enz.

PRIVATE PLAATSING

Het ophalen van fondsen bij een beperkt aantal (institutionele) investeerders zonder een beroep te doen op het publiek.

RECHT VAN ERFPACHT

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een gebouw dat aan iemand anders toebehoort en waarvoor aan de eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (pacht). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

RECORD DATE

Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, m.a.w. twee werkdagen na de ex date.

REELE WAARDE

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS-boekhoudnormen, m.a.w. na aftrek van de transactiekosten, zoals bepaald door de vastgoeddeskundigen. De overdrachtsrechten voor activa in België door de onafhankelijke deskundigen momenteel forfaitair vastgelegd op 2,5 %. Voor gebouwen waarvan de waarde minder dan 2,5 miljoen EUR bedraagt, zijn de af te trekken rechten de registratierechten die van toepassing zijn op basis van de ligging van het gebouw (10 of 12,5 %). Voor de activa in Frankrijk, Nederland en Duitsland bedragen de afgetrokken overdrachtsrechten respectievelijk 6,88 %, 4,76 % en 5,25 %.

REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de deskundige, plus (+) de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat intreedt in een GVV-, SIIC- of FBI-stelsel.

RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten, plus (+) de herstructureringskosten van de financiële instrumenten.

ROERENDE VOORHEFFING

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

SCHULDRATIO

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake GVV's wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

Fiscaal stelsel in Frankrijk dat vergelijkbaar is met het GVV-stelsel.

SSR (CLINIQUE DE SOINS DE SUITE ET DE READAPTATION)

Instelling die een revaliderende verzorging biedt na een verblijf in het ziekenhuis als gevolg van een medische aandoening of een operatie.

TAKE-UP

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimten.

TRIPLE NETTO

Zogenaamde 'triple net' huurcontracten of rendementen houden in dat de verzekeringen, de belastingen en de onderhoudskosten ten laste van de huurder zijn. Dit betreft vooral huurcontracten voor woonzorgcentra in België.

VASTGOEDBEVAK (VASTGOEDBELEGGINGSVENNOOTSCHAP MET VAST KAPITAAL)

Stelsel gecreëerd in 1995 om de collectieve belegging in vastgoed te promoten. De Vastgoedbevaks worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

WET VAN 12.05.2014

Wet betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

ZBC (ZELFSTANDIG BEHANDELCENTRUM)

Private zelfstandige kliniek in Nederland.

COFINIMMO

Woluwedal 58
B - 1200 Brussel
Tel. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.P.R. van Brussel
BTW: BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

STUUR ONS UW OPMERKINGEN

info@cofinimmo.be

UITGEVERS

Ellen Grauls, Head of External Communication
& Investor Relations
Stéphanie Lempereur, Head of Corporate
Finance

ONTWERP EN REALISATIE

www.chriscom.eu

AFBEELDINGEN

Gebouwen: Art and Build Architect
en Pierre Lallemand, Atelier Jahr,
Yvan Glavie, Oilinwater Design Studio,
Adriaan van Dam Fotografie

Portretten: David Plas

