

10	14/05/2019	BE 0426.184.049	190	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19134.00342	C 1.1
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	C 1

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: COFINIMMO SA

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Boulevard de la Woluwe N°: 58 Boîte:

Code postal: 1200 Commune: Woluwe-Saint-Lambert

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de

Adresse Internet¹:

Numéro d'entreprise BE 0426.184.049

DATE 27 / 04 / 2015 du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS COMPTES ANNUELS EN EUROS
 approuvés par l'assemblée générale du 08 / 05 / 2019
 et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01 / 01 / 2018 au 31 / 12 / 2018
 Exercice précédent du 01 / 01 / 2017 au 31 / 12 / 2017

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ne sont pas~~ ^{sont} identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées:15..... Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: ...6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.6, 6.7.1, 6.7.2, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.19, 6.20, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Françoise ROELS
Administrateur

Signature
(nom et qualité)

¹ Mention facultative.
² Biffer la mention inutile.

N° BE 0426.184.049

C 2.1

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

<i>Françoise ROELS</i> <i>Avenue Prekelinden 156, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Xavier DE WALQUE</i> <i>Jan Van Boondalelaan 17, 3080 Tervuren, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>11/05/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Kathleen VAN DEN EYNDE</i> <i>Linhoutstraat 5A, 1785 Merchtem, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>14/05/2015 - 09/05/2019</i>
<i>Diana MONISSEN</i> <i>Wolkenveld 24, , Pays-Bas</i>	<i>Administrateur</i> <i>11/06/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Olivier CHAPELLE</i> <i>Avenue de la Sapinière 28, 1180 Uccle, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>11/06/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Maurice GAUCHOT</i> <i>Avenue Pierre 1er de Serbie 16, 75015 Paris, France</i>	<i>Administrateur</i> <i>11/06/2016 - 13/05/2020</i>
<i>Jean-Pierre HANIN</i> <i>Avenue Hamoir 64, 1180 Uccle, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>09/05/2018 - 11/05/2022</i>
<i>Jean KOTARAKOS</i> <i>Schildknaaplaan 32, 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>01/06/2018 - 11/05/2022</i>
<i>Jacques VAN RIJCKEVORSEL</i> <i>Avenue des Huit Bonniers 100, 1300 Wavre, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Inès REINMANN-TOPER</i> <i>Blvd. Du Commandant Charcot 57, 92200 Neully sur Seine, France</i>	<i>Administrateur</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>Céline SCALAIS</i> <i>Rue de Berkendael 95, 1190 Forest, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>10/05/2017 - 12/05/2021</i>
<i>DELOITTE Reviseurs d'entreprise SC s.f.d SCRL</i> <i>N°: BE 0429.053.863</i> <i>Gateway Building - Aeroport National 1J, 1930 Zaventem, Belgique</i> <i>N° de membre: B025</i>	<i>Commissaire</i> <i>10/05/2017 - 13/05/2020</i>

Représenté(es) par:

Rik Neckebroeck
Gateway Building - Aeroport National 1J, 1930 Zaventem, Belgique
N° de membre: A01529

SOMMAIRE

Etat du résultat global
Etat de la situation financière
Affectations et prélèvements
Tableau de flux de trésorerie
Etat des variations des capitaux propres
Note 1 Informations générales
Note 2 Méthodes comptables significatives
Note 3 Gestion du risque opérationnel
Note 4 Informations sectorielles
Note 5 Revenus locatifs et charges relatives à la location
Note 6 Frais de redécoration
Note 7 Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués
Note 8 Frais techniques
Note 9 Frais commerciaux
Note 10 Frais de gestion
Note 11 Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers
Note 12 Variation de la juste valeur des immeubles de placement
Note 13 Revenus financiers
Note 14 Charges d'intérêts nettes
Note 15 Autres charges financières
Note 16 Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers
Note 17 Impôts des sociétés et exit tax
Note 18 Résultat par actions
Note 19 Immeubles de placement
Note 20 Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement
Note 21 Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles
Note 22 Instruments financiers
Note 23 Créances de location-financement
Note 24 Actifs détenus en vue de la vente
Note 25 Créances commerciales courantes
Note 26 Créances fiscales et autres actifs courants
Note 27 Comptes de régularisation – actifs
Note 28 Provisions
Note 29 Dettes financières non courantes
Note 30 Autres passifs financiers non courants
Note 31 Passif d'impôts différés
Note 32 Dettes financières courantes
Note 33 Autres passifs financiers courants
Note 34 Dettes commerciales et autres dettes courantes
Note 35 Comptes de régularisation – Passifs
Note 36 Charges et produits sans effet de trésorerie
Note 37 Variation du besoin en fonds de roulement
Note 38 Droits et engagements hors bilan
Note 39 Engagements d'investissement
Note 40 Participations valorisées à la juste valeur par un contrat de travail ou d'entreprise
Note 41 Paiements fondés sur des actions
Note 42 Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise
Note 43 Transactions avec des parties liées
Note 44 Evénements survenus après la clôture
Obligation de distribution
Article 617

Etat du résultat global (compte de résultats)

(x1000 EUR)

		2018	2017
A – Résultat net			
Revenus locatifs	5	121.331	122.240
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	8.815	12.473
Charges relatives à la location	5	-381	-247
Résultat locatif net		129.765	134.466
Récupération de charges immobilières	6	-6	126
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	15.575	17.277
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	6	-2.135	-3.635
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	-20.774	-19.930
Résultat immobilier		122.425	128.304
Frais techniques	8	-4.230	-3.213
Frais commerciaux	9	-973	-763
Charges et taxes sur immeubles non loués		-4.248	-4.661
Frais de gestion immobilière	10	-12.170	-13.488
Autres charges immobilières		0	-6
Charges immobilières		-21.621	-22.131
Résultat d'exploitation immeuble		100.804	106.174
Frais généraux de la société	10	-5.216	-5.781
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		95.588	100.393
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	11	27.500	565
Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers	11	0	259
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12,20	-11.777	17.833
Autres résultat sur portefeuille		-2.639	-1.372
Résultat sur portefeuille		13.084	17.285
Résultat d'exploitation		108.673	117.678
Revenus financiers	13	49.463	42.844
Charges d'intérêts nettes	14	-25.644	-22.559
Autres charges financières	15	-463	-843
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	14.192	-12.803
Résultat financier		37.548	6.639
Résultat avant impôts		146.220	124.317
Impôt des sociétés	17	-1.035	-3.261
Résultat net		145.186	121.056
Résultat net par action (en EUR)	18	6,56	5,68

B- Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats

Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie

Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	16	-578	11.281
Obligations convertibles		300	
Autres éléments du résultat global		-278	11.281
C- Résultat global		144.908	132.337

Etat de la situation financière (bilan) (x1000 EUR)

		2018	2017
Actifs non courants		3.681.480	3.478.828
Immobilisations incorporelles	21	919	820
Immeubles de placement	4,19	2.139.453	2.255.085
Autres Immobilisations corporelles	21	796	907
Actifs financiers non courants	22	1.447.679	1.145.899
Créances de location financement	23	92.205	75.333
Autres créances Long terme		789	782
Créances commerciales et autres actifs non courants		0	1
Actifs courants		92.208	54.730
Actifs détenus en vue de la vente	24	33.663	0
Actifs financiers courants		0	0
Créances de location financement	23	1.625	1.551
Créances commerciales	25	11.854	15.725
Créances fiscales et autres actifs courants	26	14.035	13.819
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.957	1.615
Comptes de régularisation	27	29.074	22.020
Total de l'actif		3.774.049	3.533.558
Capitaux propres		2.082.163	1.903.159
Capital	P 8-9	1.232.176	1.144.164
Primes d'émission	P 8-9	664.203	600.021
Réserves	P 8-9	40.597	37.919
Résultat net de l'exercice	P 8-9	145.186	121.056
Passif		1.691.886	1.630.399
Passifs non courants		1.009.879	1.084.340
Provisions	28	22.422	25.861
Dettes financières non courantes		930.809	1.007.653
Etablissement de crédit	29	208.000	286.400
Autres	29	722.809	721.253
Autres passifs financiers non courants	30	49.231	43.646
Impôts différés	31	7.417	7.180
Passifs courants		682.008	546.059
Dettes financières courantes	32	612.512	462.115
Autres passifs financiers courants	33	0	1.151
Dettes commerciales et autres dettes courantes	34	57.788	62.198
Comptes de régularisation	35	11.707	20.596
Total des Capitaux Propres et du Passif		3.774.049	3.533.558

Calcul du ratio d'endettement (x 1000 EUR)		2018	2017
Dettes financières non courantes		930.809	1.007.653
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	257	201
Dettes financières courantes	+	612.512	462.115
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	57.788	62.198
Montant non appelé des valeurs mobilières acquises	+	180	180
Dette Totale	=	1.601.546	1.532.347
Actif total		3.774.049	3.533.558
Instruments de couverture	-	9	871
Total de L'actif (excepté instruments de couverture)	=	3.774.040	3.532.687
Ratio d'endettement	/	42.44%	43.38%

Affectations et prélèvements (x 1000 EUR)

	2018	2017
A – Résultat net	145.186	121.056
B– Transfert de/aux réserves	-21.795	-2.851
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	11.333	-20.975
Exercice comptable	11.333	-20.125
Exercices antérieurs	0	-850
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-20.819	8.378
Exercice comptable	-20.819	8.357
Exercices antérieurs	0	21
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	444	2.292
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	2.670
Exercice comptable	0	2.507
Exercices antérieurs	0	163
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	6.292	-8.330
Exercice comptable	6.292	-8.330
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	109	-199
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	-19.154	13.313
C – Rémunération du capital	-84.170	-43.640
Rémunération du capital prévue à l'article 13, §1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-84.170	-43.640
D – Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	-39.221	-74.565
Dividendes	-38.819	-74.153
Plan de participation	-402	-412
E – Résultat à reporter	198.212	171.258

Tableau des flux de trésorerie (x 1000 EUR)

	2018	2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	1.615	8.615
Activités opérationnelles		
Résultat net de la période	145.186	121.056
Extourne des charges et produits d'intérêts	-20.020	-19.447
Extourne des plus ou moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-27.500	-565
Extourne des plus ou moins-values sur cession d'autres actifs	0	-259
Extourne des charges et produits non monétaires	36	-15.939
Variation du besoin en fonds de roulement	37	-805
Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles	80.922	85.437
Activités d'investissement		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-661	-912
Acquisitions d'immeuble de placement ¹	-234.609	-8
Investissements sur immeubles de placement	-32.990	-52.661
Acquisitions de participations	-35.767	-15.473
Cession d'immeubles de placement	366.448	2.039
Cession d'autres actifs	65	
Cession de participations	-59	262
Créances de location-financement	-15.579 ³	1.506
Autres flux liés aux activités d'investissement	-6	-781
Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement	46.841	-66.028
Activités de financement		
Augmentation de capital	152.195	0
Acquisition d'actions propres	164	233
Cession d'actions propres	0	9
Dividendes payés aux actionnaires	-117.958	-83.183
Augmentation des dettes financières	-181.724	-13.698
Diminution des dettes financières ²	1	50.732
Produits financiers encaissés	46.116	42.839
Charges financières décaissées	-26.096	-23.392
Autres flux liés aux activités de financement – instruments dérivés	-175	0
Autres flux liés aux activités de financement – autres	56	50
Flux de trésorerie découlant des activités de financement	-127.422	-26.410
Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice	1.957	1.615

¹ Ce montant comprend le rachat des loyers futurs du bail avec la Régie des Bâtiment sur les immeubles Egmont I et II pour 232 MEUR.

² Les 50 millions EUR de 2017 correspondent à l'échéance d'une obligation émise en 2013

³ Ce montant correspond d'une part à la composante 'capital' des contrats de location financement et d'autre part à la constitution d'une créance de location-financement (en-cours de construction) pour -17 millions EUR.

Etat des variations des capitaux propres

	Au 01/01/17	Affectation du résultat net 2016	Dividendes/ coupons	Emission d'actions	Exercice de droits sur actions Cofinimmo (SOP, actions propres)	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31/12/17
Capital	1.127.032			17.131							1.144.164
Primes d'émission	584.012			16.009							600.021
Réserves	45.264	96.627	-116.441	0	44	233	11.859	0	334	0	37.919
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-124.576	36.463									-88.113
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-55.753	-1.507						37			-57.223
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-4.411	-2.414					11.859				5.033
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-67.122	61.196									-5.926
Réserve disponible	824	0									824
Réserve indisponible	-885	231			-67	233					-488
Résultat reporté	297.187	2.658	-116.441		111			-37	334		183.812
Résultat net de l'exercice	96.627	-96.627			44	233	11.859	0	334	121.056	121.056
Total des capitaux propres	1.852.935	0	-116.441	33.140	44	233	11.859	0	334	121.056	1.903.159

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

Note 1 – Informations générales

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

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 11.03.2019 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 08.05.2019. Le Commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroeck, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans le Rapport Financier Annuel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2017, sauf pour ce qui est mentionné dans la Note 2.

Note 2 – Méthodes comptables significatives

A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tels qu'adoptés par l'Union européenne et exécuté par l'A.R. du 13.07.14 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2017, sauf en ce qui concerne l'application des nouvelles normes IFRS 9 et 15

La norme IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur le 01.01.2018) contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation. L'application de la norme IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo. (Voir également point D ci-après ainsi que la Note 22).

La norme IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients – est également entrée en vigueur le 01.01.2018. La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Elle n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Cofinimmo. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance à charge du preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que selon la norme IAS 18, Cofinimmo confirme que la norme IFRS 15 n'a pas d'impact matériel à cet égard.

A partir de 2019, la norme IFRS 16 sur les contrats de location remplacera l'IAS 17. Cette norme définit comment les contrats de location doivent être reconnus, mesurés et présentés dans les états financiers.

Cofinimmo n'a pas identifié de changement significatif à l'entrée en vigueur de cette norme. En effet, en ce qui concerne le bailleur, l'IFRS 16 reprend en substance les exigences comptables énoncées dans IAS 17. En conséquence, un bailleur continue de classer ses contrats de location en tant que contrats de location simple ou contrats de location-financement et de comptabiliser différemment ces deux types de contrats de location.

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

B. Base de préparation

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

Certaines informations financières dans ces notes ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ces notes peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Enfin, certains reclassements peuvent intervenir entre les dates de publication des résultats annuels et des notes.

C. Conversion des devises

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

D. Instruments financiers

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en terme de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net, et Mesurés au coût amorti. La catégorie « Détenus à des fins de transaction » relative à la norme IAS 39, a été supprimée.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon l'IFRS 9 conduira à une comptabilisation plus rapide des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliqué selon l'IAS 39. Etant donné d'une part la qualité des locataires et d'autre part le faible risque associé aux créances commerciales et aux créances de location-financement (établi sur base de l'analyse historique), l'application du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo.

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

I Instruments financiers dérivés

Cofinimmo utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement. (Pour plus de détails sur les instruments financiers dérivés, Voir Note 22).

A. Comptabilisation des instruments financiers dérivés :

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêts (IRS) ainsi que des options CAP appliqués à titre de couverture économique. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé en résultat sauf si le dérivé est désigné et efficace en tant qu'instrument de couverture, auquel cas, le moment de la comptabilisation en résultat dépend de la nature de la relation de couverture. Cofinimmo n'applique pas la comptabilité de couverture.

B. Réévaluation des instruments financiers dérivés :

La réévaluation se fait pour l'ensemble des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application du fournisseur indépendant de données de marché (Bloomberg). Cette réévaluation est

comparée à celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux réévaluations est documentée. (Voir également point V.II ci-après).

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

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

Concernant les actifs financiers, ceux-ci sont évalués au coût amorti sur base du test SPPI (Solely payment of principal and interests) car les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiques, à des flux de trésorerie constitués uniquement de paiements de principal et d'intérêts.

III Décomptabilisation d'actifs financiers

La Société décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre partie.

Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

E. Immeubles de placement

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

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

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

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement d'immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise (voir Note 19).

Lors d'une acquisition ou lors d'investissements les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans le compte de résultats ; toute variation de juste valeur d'immeuble au cours de l'exercice est également reconnue dans les compte de résultats. Ces deux mouvements sont affectés à la réserve lors de l'affectation du résultat de l'exercice.

Lors d'une cession, les droits de mutation ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus ou moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en compte de résultats à l'acquisition.

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

F. Projets de développement

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement jusqu'à ce que les travaux soient achevés, et évalués à leur juste valeur.

Cela concerne les immeubles de bureau vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la catégorie 'projet de développement' à la catégorie 'immeubles disponibles à la location' ou en 'immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles de bureaux qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin de bail et de début des travaux.

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

G. Immeubles loués pour de longues périodes

I Types de locations à long terme

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

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

II Locations à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon IAS 17 § 10, Cofinimmo, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par Cofinimmo) au début du contrat sera enregistrée dans les compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par Cofinimmo partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour Cofinimmo.

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

Réciproquement, si Cofinimmo est preneur d'un contrat de location-financement comme défini dans IAS 17, elle reconnaîtra un actif d'un montant égal à la juste valeur de l'immeuble loué ou, si elle est inférieure, à la valeur actualisée des loyers minimaux, le montant correspondant étant enregistré comme dette financière. Les loyers perçus des locataires seront enregistrés en revenus locatifs. Les paiements effectués au cédant durant la durée du contrat seront enregistrés partiellement en tant que charges financières et partiellement en tant qu'amortissement de la dette financière y relative. A chaque date de clôture, le droit reçu temporairement sera comptabilisé à sa juste valeur en accord avec IAS 40 – 'Immeubles de placement' ; la perte progressive de valeur résultant de l'écoulement du temps étant enregistrée en 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' dans les compte de résultats.

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

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

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

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

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

Dans laquelle :

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

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

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

H. Autres immobilisations

I Immobilisations à usage propre

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

II Dépenses subséquentes

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

III Amortissement

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

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

IV Actifs détenus en vue de la vente

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

V Dépréciation ('Impairment')

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

I. Participations (actifs financiers comptabilisés à leur juste valeur par le biais du compte de résultats).

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

J. Créances de location-financement

Les créances de location financement sont évaluées sur base de leur valeur actualisée au taux d'intérêt en vigueur à leur émission. Si elles sont indexées par rapport à un indice d'inflation, il n'en est pas tenu compte dans la détermination de cette valeur actualisée. S'il est fait recours à un instrument financier dérivé de couverture, le taux d'intérêt du marché pour cet instrument servira de taux de référence pour calculer la valeur de marché des créances concernées à la clôture de chaque période comptable. Dans ce cas, le profit total non réalisé généré par la valorisation à la valeur de marché de la créance est limité à la perte non réalisée résultant de la valorisation à la valeur de marché (voir point D.1.) de l'instrument de couverture. A l'inverse, toute perte non réalisée générée par la créance sera intégralement enregistrée dans le compte de résultats.

K. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

L. Capitaux propres

I Actions ordinaires

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

II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

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

III Rachat d'actions

Lorsque Cofinimmo procède au rachat de ses propres actions, le montant payé, en ce inclus les coûts directement attribuables, est reconnu comme une variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont présentées en déduction des rubriques ' Capital ' et ' Prime d'émission '. Le produit résultant de ventes d'actions propres est directement inclus dans les capitaux propres sans impact sur le compte de résultats.

IV Dividendes

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

M. Autres passifs financiers non courants

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

N. Avantages au personnel

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

En Belgique, certains régimes de retraite basés sur des cotisations définies font l'objet d'un rendement minimum légalement garanti par l'employeur et sont donc qualifiés de régimes de retraite à prestations définies (voir note 10).

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

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

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

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

- Coût des services (coût des services rendus au cours de la période, coût des services passés ainsi que profits et pertes découlant de réductions et de liquidations),

- intérêts nets (charges),

- réévaluations

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

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

O. Provisions

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

P. Dettes commerciales et autres dettes

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

Q. Produits d'exploitation

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

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

Lorsque les experts immobiliers procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flow futur actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent le compte de régularisation dont il est question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers pro mérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total de bilan et les capitaux propres, le montant figurant en compte de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas sans cette extourne.

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

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

R. Charges d'exploitation

I Coût des services

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

II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de Transaction.

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

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

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

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

IV Résultat financier

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

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

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

S. Impôt sur le résultat

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

T. Exit Tax

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge non SIR comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à la valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément.

Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

U. Option sur actions

Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui sont versés aux employés et membres du Comité de Direction sont évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution. Voir note 41

V. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

I Juste valeur du portefeuille immobilier

Le patrimoine de la Société est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Cette valorisation d'experts immobiliers externes à la société a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts immobiliers, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts immobiliers dans les comptes de la société. Voir note 19.

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers de Cofinimmo est calculée sur base des valeurs de marchés dans le système Bloomberg¹. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts importants sont analysés. (plus de détails sont fournis dans la note 22).

¹ Les données fournies par Bloomberg résultent d'observations de prix relatives à des transactions effectives et de l'application à ces observations de modèles de valorisation développés dans la littérature scientifique (www.bloomberg.com)

III Juste valeur des participations

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

Note 3 - Gestion du risque opérationnel

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

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

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et les taxes qui incombent à Cofinimmo mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,06% du chiffre d'affaires total sur la période 2006-2018. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives, surtout dans le secteur des bureaux. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

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

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

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

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1.492,36 millions EUR¹ par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1.175,29 millions EUR au 31.12.2018, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage. (La gestion du risque financier de la Société est détaillée dans le note 22).

¹ Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement, ni celles relatives aux contrats de location-financement.

Note 4 - Information sectorielle

COMPTES DE RESULTATS

	Bureaux														
	Bruxelles CBD			Bruxelles Décentralisé			Bruxelles Périphérie			Anvers			Autres régions		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Revenus locatifs	24.670	14.244	18.004	32.139	8.618	8.323	4.884	4.775	7.049	7.017	7.049	7.017			
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	20.525	21.575	15.840	24.702	6.763	6.246	4.294	4.246	7.659	7.372	7.659	7.372			
Frais de gestion immobilière															
Frais généraux de la société	26.999					430	500	151							
Résultat sur vente d'immeubles de placement	10.311	43.057	-21.300	-47.419	-5.979	-7.937	-592	138	598	4.183	598	4.183			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement															
Autres résultats sur portefeuille															
Résultat d'exploitation	57.835	64.632	-5.460	-22.717	784	-1.261	4.202	4.535	8.257	11.555	8.257	11.555			
Résultat financier															
Impôts															
RESULTAT NET	57.835	64.632	-5.460	-22.717	784	-1.261	4.202	4.535	8.257	11.555	8.257	11.555			

BILAN

Actif												
Immeubles de placement	470.296	544.217	385.569	438.839	120.782	125.677	66.688	67.378	121.517	120.110	121.517	120.110
Actifs détenus en vue de la vente			33.663									
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF	470.296	544.217	419.232	438.839	120.782	125.677	66.688	67.378	121.517	120.110	121.517	120.110
Passif												
Capitaux propres												
Autres passifs												
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

COMPTES DE RESULTATS

	Autres			Maisons de repos				Montants non affectés			Total		
				France		Belgique							
	2018	2017	2018	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Revenus locatifs	1.883	1.814	6.696	6.598	47.248	49.440	86	121.331	83	121.331	122.240	121.331	122.240
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	1.873	1.756	6.695	6.578	46.706	49.354	-29	112.974	481	112.974	119.662	112.974	119.662
Frais de gestion immobilière								-12.170	-13.488	-12.170	-13.488	-12.170	-13.488
Frais généraux de la société								-5.216	-5.781	-5.216	-5.781	-5.216	-5.781
Résultat sur ventes	45	3.036	-7.320	779	-16	12.457	21.994	259	259	27.500	824	27.500	824
Variations de la juste valeur des immeubles de placement								-2.639	-1.372	-2.639	-1.372	-2.639	-1.372
Autres résultats sur portefeuille													
Résultat d'exploitation	1.918	4.792	-625	7.357	68.684	61.811	68.684	-20.054	-19.901	108.672	117.678	108.672	117.678
Résultat financier								37.548	6.639	37.548	6.639	37.548	6.639
Impôts								-1.035	-3.261	-1.035	-3.261	-1.035	-3.261
RESULTAT NET	1.918	4.792	-625	7.357	68.684	61.811	68.684	16.460	-16.523	145.186	121.056	145.186	121.056

BILAN

Actif												
Immeubles de placement	32.062	31.830	105.600	112.920	836.937	814.112					2.139.453	2.255.085
Actifs détenus en vue de la vente											33.663	0
Autres actifs							1.600.933	1.278.473			1.600.933	1.278.473
TOTAL DE L'ACTIF	32.062	31.830	105.600	112.920	836.937	814.112	1.600.933	1.278.473	1.278.473	3.774.049	3.533.558	3.533.558
Passif												
Capitaux propres							2.082.163	1.903.159			2.082.163	1.903.159
Autres passifs							1.691.886	1.630.399			1.691.886	1.630.399
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	0	0	0	0	0	0	3.774.049	3.533.558	3.533.558	3.774.049	3.533.558	3.533.558

Note 5 - Revenus locatifs et charges relatives à la location (x 1000 EUR)

(x 1000 EUR)	2018	2017
Revenus locatifs	121.331	122.240
Loyers	125.036	126.790
Revenu potentiel brut ¹	136.789	138.140
Vacance locative ²	-11.753	-11.350
Gratuités locatives	-3.289	-4.115
Concessions accordées aux locataires	-593	-859
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	178	424
Reprises de loyers cédés et escomptés	8.815	12.473
Charges relatives à la location	-381	-247
Loyers à payer sur locaux pris en location	-288	-283
Réductions de valeur sur créances commerciales	-94	35
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	1
TOTAL	129.765	134.466

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

²La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants

³Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

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

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

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

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

Revenus locatifs totaux

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

Revenus totaux générés par les immeubles appartenant de la Société en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement (x 1000 EUR)

	2018	2017
Revenus locatifs des contrats de location simple	121.331	122.240
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	4.584	4.471
Composante « capital » des contrats de location-financement	16.872	10.246
TOTAL	142.788	136.957

Montant total des loyers minimaux futurs en vertu de contrats de location simple non résiliables et de contrats de location-financement en vigueur au 31.12 (x 1000 EUR)

	2018	2017
Location simple	1.247.842	1.325.316
à moins d'un an	129.706	126.375
à plus d'un an mais à moins de cinq ans	293.113	301.930
à plus de cinq ans	825.023	897.011
Location-financement	93.832	76.884
à moins d'un an	1.625	1.551
à plus d'un an mais à moins de cinq ans	25.460	26.336
à plus de cinq ans	66.745	48.997
TOTAL	1.341.673	1.402.200

Note 6 - Frais nets de redécoration (x 1000 EUR) ¹

	2018	2017
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail ²	2.135	3.635
Récupération de charges immobilières	6	-126
TOTAL	2.141	3.509

¹ Selon l'annexe C de l'arrêté Royal du 13 juillet 2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'

² En 2017, les frais de remise en état net d'indemnité pour dégâts locatifs provenaient principalement des travaux de remise en état réalisés dans l'immeuble de bureaux Bourget 42 après le départ d'IBM fin 2016.

Note 7 - Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués (x 1000 EUR)

	2018	2017
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15.575	17.277
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	249	199
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	15.326	17.078
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20.774	-19.930
Charges locatives exposées par le propriétaire	-374	-327
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-20.400	-19.603
TOTAL	-5.199	-2.653

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

Note 8 - Frais techniques (x 1000 EUR)

	2018	2017
Frais techniques récurrents	3.883	2.655
Réparations	3.558	2.325
Primes d'assurance	325	330
Frais techniques non récurrents	347	558
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...) ¹	418	556
Sinistres	-71	2
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-293	-243
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	222	245
TOTAL	4.230	3.213

¹ A l'exception des dépenses capitalisées

Note 9 - Frais commerciaux (x 1000 EUR)

	2018	2017
Commissions d'agence	530	430
Publicité	77	90
Honoraires divers et autres experts	366	242
TOTAL	973	763

Note 10 - Frais de gestion (x 1000 EUR)

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

Frais de gestion immobilière

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

Frais généraux de la société

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

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

	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		TOTAL	
(x 1000 EUR)	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Charges du siège	1.536	1.584	658	679	2.194	2.263
Honoraires payés à des tiers	1.331	1.239	570	531	1.901	1.770
Récurrents	1.086	727	465	312	1.551	1.039
Non récurrents	245	512	105	219	350	731
Relations publiques, communication et publicité	442	429	190	185	631	614
Frais de personnel	7.711	9.101	3.305	3.901	11.017	13.002
Salaires	5.266	6.645	2.257	2.848	7.523	9.493
Sécurité sociale	1.441	1.511	618	648	2.059	2.159
Pensions et autres allocations	1.004	945	430	405	1.434	1.350
Taxes et redevances	1.150	1.134	492	486	1.643	1.620
TOTAL	12.170	13.488	5.216	5.781	17.386	19.269

Les honoraires des experts immobiliers se sont élevés à 783.085 EUR pour l'année 2018 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

Assurance groupe

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

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

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

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

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

Emoluments du Commissaire

Les émoluments fixes du Commissaire Deloitte, Réviseurs d'entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires de Cofinimmo se sont élevés à 108.035 EUR (Hors TVA). Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte Réviseurs d'Entreprises ont atteint 131.100 (hors TVA) durant l'exercice et sont relatifs à des missions légales et autres assistances, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des « 70 % (art. 133/2, § 1 C. Soc.) » pour l'année 2018.

(x 1000 EUR)	2018	2017
Émoluments du Commissaire	239	143
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	108	105
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	131	37
Autres missions d'attestation	70	11
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	61	26
Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié	17	10
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	17	10
Autres missions d'attestation	17	0
Missions de conseils fiscaux	0	10
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
TOTAL	256	153

Note 11 - Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers

(x 1000 EUR)

	2018	2017
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	360.956	2.039
Valeur comptable des immeubles vendus	-333.456	-1.474
Juste valeur des actifs cédés	-341.792	-1.511
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	8.336	37
SOUS-TOTAL	27.500	565
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	259
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	0	259
TOTAL	27.500	824

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

Note 12 - Variation de la juste valeur des immeubles de placement (x 1000 EUR)

	2018	2017
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	38.479	91.199
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-50.256	-73.366
TOTAL	-11.777	17.833

La ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles est présentée en Note 20.

Note 13 - Revenus financiers (x 1000 EUR)

	2018	2017
Redevances de location-financement et similaires	4.584	4.471
Plus-values nettes réalisées sur vente de créances location-financement & similaires ¹	3.342	0
Intérêts et dividendes perçus	41.532	38.369
Autres	5	4
TOTAL	49.463	42.844

¹ Ce montant comprend principalement la reprise d'une provision de maintenance relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II, une provision qui devient superflue à la suite de la signature de l'emphytéose sur ces immeubles (élément non récurrent. Cette provision avait été comptabilisée dans le résultat financier au moment de la vente de créances

Note 14 - Charges d'intérêt nettes (x 1000 EUR)

	2018	2017
Intérêts nominaux sur emprunts	14.368	15.906
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2.645	2.834
Billets de trésorerie - taux flottant	309	547
Obligations - taux fixe ¹	10.992	12.102
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	11	12
Obligations convertibles	411	411
Reconstitution du nominal des dettes financières, (arrangement fees)	792	802
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	8.191	3.421
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	8.191	3.421
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
Autres charges d'intérêts ²	2.293	2.430
TOTAL	25.644	22.559

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,90% (2017 : 1,95%). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,17%. Ce pourcentage peut être éclaté entre 0,19% qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur et 1,33% qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti. ³

Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée, les instruments encore utilisés à des fins de couverture de taux d'intérêts n'étant plus désignés comptablement comme tels, mais plutôt comme instruments détenus à des fins de transaction (voir note 2, D III)

¹La diminution des intérêts nominaux sur les obligations à taux fixe provient de la maturité d'une obligation de 50 millions EUR au 4^{ème} trimestre de 2017.

²Ils'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

³Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2018 : 17.042 KEUR/2017: 18.727 KEUR) se composent des « Autres charges d'intérêts », de la « reconstitution du nominal des dettes financières » ainsi que des « intérêts nominaux sur emprunts » (à l'exception des « Obligations convertibles). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2018 : 8.602 KEUR/2017 : 3.832 KEUR) se composent des « charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés » ainsi que des obligations convertibles.

Note 15 - Autres charges financières (x 1000 EUR)

	2018	2017
Frais bancaires et autres commissions	302	288
Intérêts sur avances intergroupes	150	545
Autres	11	10
TOTAL	463	843

Note 16 - Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (x 1000 EUR)

	2018	2017
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	1.454	-11.444
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	-163
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque de couverture a pris fin	1.454	-11.281
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-8.081	7.055
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-6.292	8.330
Obligations convertibles	-1.789	-1.275
Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers	20.819	-8.333
Variations négatives sur valeurs mobilières	-9.226	-23.981
Variations positives sur valeurs mobilières	30.045	15.648
Autres	0	-81
TOTAL	14.192	-12.803

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

Pour 2017, cet impact résultait de l'annulation en 2015 d'options FLOOR pour un montant de 400 millions EUR. Ces options s'étendaient jusqu'à la fin de l'année 2017. Cette opération entraîne une baisse des charges d'intérêt dans les années futures. Le coût total de la restructuration s'est élevé en 2015 à 32 millions EUR.

Note 17 - Impôts sur le résultat (x 1000 EUR)

	2018	2017
Résultat avant impôts	146.220	124.317
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-146.220	-124.317
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	4.553	4.184
Impôt au taux de 29,58 % (2017 : 33,99%)	1.347	1.422
Autres	-312	1.839
TOTAL	1.035	3.261

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

Note 18 - Résultat par action (en €)

	2018	2017
Résultat net des activités clés attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	132.101	103.771
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	13.084	17.285
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	145.186	121.056
Résultat net de la période	145.186	121.056

Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période ¹	22.133.963	21.308.702
Résultat net des activités clés par action	5,97	4,87
Résultat sur portefeuille par action	0,59	0,81
Résultat net par action	6.56	5.68

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et privilégiés de 132 101 KEUR (2017 : 103 771 KEUR) / 145 186 KEUR (2017 : 121 056 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2018 de 22 952 901 (2017 : 21 308 702).

¹ *Tenant compte de la jouissance dans le résultat de l'exercice 2018 des nouvelles actions ordinaires créées suite à l'augmentation de capital du 02.07.2018 qu'à partir de cette date.*

Dividende par action (en €)

	Exercice 2018 A payer en 2019	Exercice 2017 Payé en 2018
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants	117.986.535	113.438.650
Dividendes bruts par action ordinaire	5,50	5,50
Dividendes nets par action ordinaire	3,85	3,85
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires privilégiés	4.345.206	4.353.850
Dividendes bruts par action privilégiée	6,37	6,37
Dividendes nets par action privilégiée	4,459	4,459

Un dividende brut au titre de l'exercice 2018 pour les actions ordinaires de 5,50 EUR par action (dividende net par action de 3,85 EUR), représentant un dividende total de 117 986 535,36 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2018 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 22 270 765¹.

Le dividende brut pour les nouvelles actions ordinaires créées suite à l'augmentation de capital du 02.07.2018 s'élève à 2,76 EUR (net 1,932 EUR), ce qui représente le dividende de la période allant du 02.07.2018 au 31.12.2018.

Le Conseil d'Administration propose de suspendre le droit au dividende de 34.350 actions ordinaires propres encore détenues par Cofinimmo dans le cadre de son plan d'options sur actions et d'annuler le droit au dividende des 5.997 actions propres restantes.

Un dividende brut au titre de l'exercice 2018 pour les actions privilégiées de 6,37 EUR par action (dividende net par action de 4,459 EUR), représentant un dividende total de 4.345.206,32 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019. Le nombre d'actions privilégiées bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2018 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 682.136.

Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30% (précédemment 27%). La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires de dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

¹ 20.628.391 actions ordinaires ayant jouissance de l'entièreté du résultat de l'exercice 2018, et 1.642.374 nouvelles actions ordinaires créées dans le cadre de l'augmentation de capital du 02.07.2018 et n'ayant jouissance dans le résultat de l'exercice 2018 qu'à partir de cette date.

Actions

	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
(en nombre)						
Nombre d'actions (A)						
AU 01.01	20.667.381	20.345.637	683.493	685.553	21.350.874	21.031.190
Augmentation de capital	1.642.374	319.684		0	1.642.374	319.684
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	1.357	2.060	-1.357	-2.060	0	0
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		0			0	0
AU 31.12	22.311.112	20.667.381	682.136	683.493	22.993.248	21.350.874

Actions propres détenues par le Cofinimmo (B)						
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AU 01.01	42.172	44.864	0		42.172	44.864
Actions propres (vendues/acquises) - net	-1.825	-2.692			-1.825	-2.692
AU 31.12	40.347	42.172	0	0	40.347	42.172

Nombre d'actions en circulation (A-B)						
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AU 01.01	20.625.209	20.300.773	683.493	685.553	21.308.702	20.986.326
Augmentation de capital	1.642.374	319.684			1.642.374	319.684
Actions propres (vendues/acquises) – net	1.825	2.692			1.825	2.692
AU 31.12	22.270.765	20.625.209	682.136	683.493	22.952.901	21.308.702

Catégories d'actions

Cofinimmo SA a émis 2 catégories d'actions :

Actions ordinaires : Les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des Assemblées Générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2018. Les actions ordinaires sont cotées sur Euronext Brussels.

Actions privilégiées convertibles : les actions privilégiées ont été émises en 2004 en deux séries distinctes qui présentent toutes deux les caractéristiques principales suivantes :

- droit prioritaire à un dividende annuel brut fixe de 6,37 EUR par action, plafonné à ce montant et non cumulatif ;
- droit prioritaire en cas de liquidation à une distribution égale au prix d'émission de ces actions, plafonné à ce montant ;
- option pour le détenteur de convertir ses actions privilégiées en actions ordinaires à partir du cinquième anniversaire de leur date d'émission (01.05.2009), dans le rapport d'une action ordinaire pour une action privilégiée ;
- option pour un tiers désigné par Cofinimmo (par exemple une de ses filiales) d'acheter en espèces et à leur prix d'émission, à partir du 15e anniversaire de leur émission (2019), les actions privilégiées qui n'ont pas encore été converties ;
- les actions privilégiées sont nominatives et cotées sur le Euronext Brussels et donnent un droit de vote identique à celui des actions ordinaires.

La première série d'actions privilégiées a été émise à 107,89 EUR et la deuxième à 104,40 EUR par action. Le pair comptable des 2 séries est de 53,33 EUR par action.

Actions détenues par Cofinimmo : au 31.12.2018, Cofinimmo détenait 40.347 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2017 : 42.172)

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

Capital autorisé

Au 31.12.2017, le montant du capital autorisé était de 1.038.987.469,05 EUR concernant les augmentations de capital visées au point 1°) ci-dessous et de 207.868.580,40 EUR conformément au point 2°) ci-dessous

En date du 01.02.2017, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'autoriser le Conseil d'Administration d'augmenter le capital social de la Société en application des Articles 603 et suivants du Code des Sociétés, en une ou plusieurs fois, pour une durée de cinq ans à dater de la publication du 17.02.2017 aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette Assemblée, à concurrence d'un montant maximal

1/ 1.127.000.000,00 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces :

- Soit avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des sociétés ;
- Soit incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1 de la loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ;

2/ 225.000.000,00 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point 1 ci-dessus.

Étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1 127 000 000,00 EUR au total.

Note 19 - Immeubles de placement (x 1000 EUR)

	2018	2017
Immeubles disponibles à la location	2.034.925	2.074.040
Projets de développement	97.175	172.293
Immobilisations à usage propre	7.352	8.752
TOTAL	2.139.452	2.255.085

Immeubles disponibles à la location	2018	2017
Au 01.01	2.074.040	2.093.900
Dépenses capitalisées	9.123	9.769
Acquisitions	228.827	9.432
Transferts de/(à) Projets de développement	79.652	-57.771
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	-33.663	0
Ventes/cessions (JV des actifs vendus/Cédés)	-333.356	2
Reprise de loyers cédés	8.815	12.473
Augmentation(diminution) de la juste valeur	1.487	6.234
Au 31.12	2.034.925	2.074.040

Projets de développement	2018	2017
Au 01.01	172.293	53.792
Investissements	15.594	48.905
Acquisitions	- 60	-1
Transferts de/(à) Immeubles disponibles à la location	-79.652	57.771
Ventes/cessions (JV des actifs vendus/Cédés)	-100	-1.474
Reprise de loyers cédés	0	0
Augmentation(diminution) de la juste valeur	-11.020	13.298
Au 31.12	97.175	172.293

Immobilisations à usage propre	2018	2017
Au 01.01	8.752	8.995
Investissements	0	-6
Augmentation(diminution) de la juste valeur	-1.400	-237
Au 31.12	7.352	8.752

Juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

Historiquement, c'est en janvier 2006 qu'il a été demandé aux experts immobiliers indépendants (Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim et Troostwijk-Roux) qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables.

Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5 %.

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

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

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

La déduction de 2,5% a été appliquée aux acquisitions d'immeubles postérieures. Au 31.12.2018, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 57,94 millions EUR ou 2,52 EUR par action.

Les droits de mutation appliqués aux immeubles sis en France pour les transactions portant sur l'immobilier de santé s'élèvent à 6,20% ou 6,90% en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs et de 1,80% pour les actifs datant de moins de 5 années. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60% pour les actifs localisés en Ile de France.

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

(x 1000 EUR)

	31.12.2018	31.12.2017
Catégorie d'actifs¹	Niveau 3	Niveau 3
Bureaux	1 168 472	1 299 654
Anvers	66 274	66 900
Bruxelles CBD	437 386	442 158
Bruxelles Décentralisé	342 519	387 448
Bruxelles Périphérie/Satellites	120 359	125 298
Autres Régions	121 517	120 110
Bureaux en développement	80 417	157 741
Immobilier de santé	942 536	927 032
Belgique	823 796	802 991
France	105 600	112 920
Immobilier de santé en développement	13 140	11 121
Autres	28 444	28 399
Autres	28 444	28 399
Total	2 139 453	2 255 085

¹La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

Niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs

Niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1

Niveau 3: données non observables

Techniques de valorisation utilisées

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

Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

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

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

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

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

Méthode des comparables de marché

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

Méthode de la valeur résiduelle

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet soit connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m² qui peuvent être développés, loyers futurs...). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2018, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

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

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

Au cours de l'année 2018, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation (au sens de la norme IFRS 13) 1, 2 et 3. Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2018.

Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables (€ 1 000)

Juste valeur au 31.12.2017	2.255.085
Plus/moins-values reconnues en comptes de résultat	-10.933
Acquisitions	228.887
Extension - redéveloppements	-33.663
Investissements	24.717
Reprises de loyers cédés	8.815
Ventes	-333.456
Juste valeur au 31.12.2018	2.139.453

Informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondées sur des données non observables (niveau 3)

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

(X 1000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2018	Technique de valorisation	Données non-observables (1)	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2018	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2017
IMMOBILIER DE SANTE	942 536				
Belgique	823 796	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	60 - 246 (135) €/m ²	70 - 199 (146) €/m ²
			Taux d'actualisation	4,00% - 6,80% (5,89%)	6,20% - 6,80% (6,35%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00% - 6,40% (5,68%)	7,10% - 8,90% (8,25%)
			Taux d'inflation	1,80% - 1,96% (1,83%)	1,75%
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	60 - 246 (142) €/m ²	58 - 246 (141) €/m ²
France	105 600	Actualisation des flux	Taux de capitalisation	5,50% - 6,75% (5,87%)	5,50% - 6,75% (5,87%)
			Valeur locative estimée (VLE)	105 - 245 (157) €/m ²	105 - 245 (157) €/m ²
			Taux d'actualisation	4,75% - 5,25% (4,79%)	4,75% - 4,75% (4,75%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,25% - 7,50% (6,48%)	4,65% - 10,71% (5,77%)
			Taux d'inflation	0,90% - 1,54% (1,01%)	0,90% - 1,55% (1,18%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	105 - 245 (157) €/m ²	105 - 245 (157) €/m ²
IMMOBILIER DE SANTE EN DEVELOPPEMENT	13 140	Valeur résiduelle	Taux de capitalisation	5,88% - 13,91% (8,36%)	5,65% - 10,56% (7,32%)
			Valeur locative estimée (VLE)	144 - 177 (175) €/m ²	117 - 177 (140) €/m ²
			Taux de capitalisation	5,50% - 5,50% (5,50%)	5,50% - 5,50% (5,50%)
			Coûts à l'achèvement (2)	(2)	(2)
			Taux d'inflation	1,70% - 1,70% (1,70%)	1,75% - 1,75% (1,75%)
BUREAUX	1 168 472				
Anvers	66 274	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	126 - 170 (150) €/m ²	126 - 170 (150) €/m ²
Bruxelles CBD	437 386	Actualisation des flux	Taux de capitalisation	6,90% - 8,50% (7,63%)	7,00% - 8,50% (7,77%)
			Valeur locative estimée (VLE)	224 - 224 (224) €/m ²	215 - 239 (232) €/m ²
			Taux d'actualisation	4,50% - 4,50% (4,50%)	4,00% - 4,00% (4,00%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,25% - 5,25% (5,25%)	6,00% - 6,00% (6,00%)
			Taux d'inflation	1,70% - 2,00% (2,00%)	1,75% - 1,75% (1,75%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	140 - 249 (221) €/m ²	183 - 245 (216) €/m ²
Bruxelles Décentralisé	342 519	Capitalisation de la valeur locative estimée	Taux de capitalisation	4,30% - 7,25% (5,36%)	4,50% - 7,25% (5,46%)
			Valeur locative estimée (VLE)	63 - 193 (160) €/m ²	63 - 194 (155) €/m ²
Bruxelles Périphérie/Satellites	120 359	Capitalisation de la valeur locative estimée	Taux de capitalisation	6,25% - 11,00% (7,90%)	6,15% - 11,00% (7,61%)
			Valeur locative estimée (VLE)	83 - 168 (130) €/m ²	83 - 180 (134) €/m ²
Autres Régions	121 517	Capitalisation de la valeur locative estimée	Taux de capitalisation	8,25% - 10,00% (8,62%)	7,75% - 10,00% (8,33%)
			Valeur locative estimée (VLE)	120 - 242 (139) €/m ²	120 - 182 (134) €/m ²
Bureaux en développement	80 417	Valeur résiduelle	Taux de capitalisation	5,75% - 6,25% (6,04%)	5,75% - 6,30% (6,07%)
			Valeur locative estimée (VLE)	155 - 200 (167) €/m ²	202 - 206 (205) €/m ²
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,25% - 8,15% (7,36%)	4,00% - 5,25 (4,24%)
			Coûts à l'achèvement (2)	(2)	(2)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,25% - 8,15% (7,36%)	5,25% - 8,35% (7,77%)
			Taux d'inflation	1,70% - 2,00% (1,92%)	2,00% - 2,00% (2,00%)
AUTRES	28 444				
Autres	28 444	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	66 - 123 (114) €/m ²	66 - 123 (114) €/m ²
TOTAL	2 139 452		Taux de capitalisation	4,35% - 9,00% (5,95%)	4,35% - 9,00% (5,95%)

(1) Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 5.

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

Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables

Une augmentation de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 177.511 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 183.888 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 157.153 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 179.152 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de $\pm 0,5\%$ du taux de capitalisation et un changement de $\pm 10\%$ dans les valeurs locatives estimées sont raisonnablement envisageables.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m² par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

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

Processus de valorisation

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

Les experts externes indépendants sont nommés pour une période de trois ans après approbation du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit et sous réserve de l'approbation de la FSMA. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent :

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

Les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la Direction et les experts. Des références externes autres sont aussi examinées.

Utilisation des immeubles

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

Cessions de créances de loyer

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

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

Le 23.03.2009, Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90% des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la nouvelle caserne de pompiers. A l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. Cofinimmo a également cédé à la même date et à la même banque des créances de loyers dont l'État belge lui est redevable sur les immeubles Colonel Bourg 124 à Bruxelles et Maire 19 à Tournai. Cofinimmo conserve la propriété de ces deux bâtiments.

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

Les usufruits sur les immeubles Loi 56, Luxembourg 40, Everegreen et Nerviens 105, ainsi que les baux sur les immeubles Colonel Bourg 124, Maire 19, ne qualifient pas en tant que contrats de location-financement.

Au moment de la vente, le montant perçu par la Société suite à la cession de loyers futurs a été enregistré en réduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble devait être réduite du montant des loyers futurs cédés (voir note 2, G Immeubles loués pour de longues périodes, III Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement).

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

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

Note 20 - Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (x 1000 EUR)

Cette rubrique comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente.

	2018	2017
Immeubles disponibles à la location	1.030	5.990
Projets de développement	-11.407	12.080
Immobilisations à usage propre	-1.400	-237
TOTAL	-11.777	17.833

Note 21 - Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (x 1000 EUR)

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

	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2018	2017	2018	2017
Au 01.01	820	743	907	614
Acquisitions de l'exercice	402	386	199	525
Logiciels informatiques	402	386		
Mobilier et matériel de bureau			199	525
Amortissements de l'exercice	-303	-309	-305	-232
Logiciels informatiques	-303	-309		
Mobilier et matériel de bureau			-305	-232
Désaffectations de l'exercice	0	0	-5	0
Mobilier et matériel de bureau			-5	0
Au 31.12	919	820	796	907

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

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

- Mobilier : 10% à 12,5%
- Matériel informatique : 25% - 33%
- Logiciels informatiques : 25%

Note 22 - Instruments financiers

A. Catégories et désignation des instruments financiers

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en terme de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et Mesurés au coût amorti. La catégorie Détenus à des fins de transaction relative à la norme IAS 39, a été supprimée. Les instruments dérivés sont donc repris sous la catégorie Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net. (Voir tableau de transition pour l'année 2017 ci-dessous).

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliquée selon l'IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé, ceci n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo.

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

	IAS 39 (31.12.2017)		IFRS 9 (01.01.2018)	
	Valeur comptable	Catégorie	Valeur comptable	Catégorie
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	76.987		76.987	
Instruments de couverture	871		871	
Instruments dérivés	871	Actifs financiers détenus à des fins de transaction	871	Actifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	526.679	Actifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	526.679	Actifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net
Crédits et créances	76.116		76.116	
Créances non courantes de location-financement	75.333	Prêts et créances	75.333	Actifs financiers mesurés au coût amortis
Créances commerciales et autres actifs non courants	783	Prêts et créances	783	Actifs financiers mesurés au coût amortis
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	17.241		17.241	
Crédits et créances	16.667		16.667	
Créances courantes de location-financement	1.551	Prêts et créances	1.551	Actifs financiers mesurés au coût amortis
Créances commerciales et autres actifs non courants	15.116	Prêts et créances	15.116	Actifs financiers mesurés au coût amortis
Trésorerie et équivalents de trésorerie	574	Prêts et créances	574	Actifs financiers mesurés au coût amortis
TOTAL	94.228		94.228	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.058.314		1.058.314	
Dettes financières non courantes	963.287		963.287	
Obligations	461.473	Passifs financiers au coût amortis	461.473	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Obligations convertibles	214.360	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	214.360	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net
Etablissements de crédit	230.400	Passifs financiers au coût amortis	230.400	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Billets de trésorerie long terme	56.000	Passifs financiers au coût amortis	56.000	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Garanties locatives reçues	1.054	Passifs financiers au coût amortis	1.054	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Autres passifs financiers non courants	95.027		95.027	
Instruments dérivés	43.445	Passifs financiers détenus à des fins de transaction	43.445	Passifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net
Emprunts à des entreprises associés	51.582	Passifs financiers au coût amortis	51.582	Passifs financiers mesurés au coût amortis
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	524.449		524.449	
Dettes financières courantes	463.202		463.202	
Billets de trésorerie	411.500	Passifs financiers au coût amortis	411.500	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Etablissements de crédit	51.702	Passifs financiers au coût amortis	51.702	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Autres passifs financiers courants	1.873		1.873	
Instruments dérivés	1.873	Passifs financiers détenus à des fins de transaction	1.873	Passifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net
Dettes commerciales et autres dettes courantes	59.374	Passifs financiers au coût amortis	59.374	Passifs financiers mesurés au coût amortis
TOTAL	1.582.763		1.582.763	

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

31/12/2017	Désigné à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amortis	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	526.679	871	694.464	1.262.721	0	
Instruments dérivés		871		871	0	Level 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	526.679		0	526.679		Level 2
Crédits et créances			694.464	735.171		
Prêts à des entreprises associées			618.348	618.348		
Créances commerciales			75.333	116.039		Level 2
Créances non courantes de loc-financement			783	783		Level 2
Actifs financiers courants		0	17.240	18.078	0	
Instruments dérivés						
Crédits et créances			16.666	17.504		
Créances courantes de loc ^a -financement			1.551	2.388		Level 2
Créances commerciales			15.116	15.116		Level 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			574	574		
TOTAL	526.679	871	711.704	1.280.799		
Passifs financiers non courants	214.239	43.445	792.897	1.050.580	0	
Dettes financières non courantes	214.239	0	741.315	955.554	0	
Obligations			453.861	453.861	0	Level 2
Obligations convertibles	214.239	0	0	214.239	0	Level 1
Etablissement de crédit	0	0	230.400	230.400	0	Level 2
Billet de trésorerie long terme	0	0	56.000	56.000	0	Level 2
Garanties locatives reçues	0	0	1.054	1.054	0	Level 2
Autres passifs financiers non courants	0	43.445	51.582	95.026	0	
Instruments dérivés	0	43.445	0	43.445	0	Level 2
Emprunts à des entreprises associées	0	0	51.582	51.582	0	Level 2
Passifs financiers courants	0	1.151	521.477	522.628	9.552	
Dettes financières courantes	0	0	462.104	462.104	8.831	
Billets de trésorerie			411.500	411.500	0	Level 2
Obligations					7.612	Level 2
Obligations convertibles					121	Level 1
Etablissement de crédit	0	0	50.604	50.604	1.098	Level 2
Autres passifs financiers courants		1.151	0	1.151	722	
Instruments dérivés		1.151	0	1.151	722	Level 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes	0	0	59.374	59.374	0	Level 2
TOTAL	214.239	44.595	1.314.374	1.573.208	9.552	

(x 1 000 EUR)	31/12/2017	Variations monétaires	Variations non monétaires		31/12/2018
			Acquisition/ Interets courrus non échu	Variation de juste valeur	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.050.580	-85.808	8.803	7.018	980.593
Dettes financières non courantes	955.554	-78.318	8.803	1.489	887.528
Obligations	453.861		7.784		461.645
Obligations convertibles	214.239		121	1.489	215.848
Etablissements de crédit	230.400	-78.400	886		152.886
Billets de trésorerie long terme	56.000				56.000
Garanties locatives reçues et autres	1.054	82	13		1.149
Autres passifs financiers non courants	95.026	-7.491		5.529	93.065
Instruments dérivés	43.445			5.529	48.974
Emprunts à des entreprises associées	51.582	-7.491			44.091
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	522.628	115.784	0	-1.151	637.261
Dettes financières courantes	462.104	150.420		0	612.524
Billets de trésorerie	411.500	161.000			572.500
Obligations	0				0
Obligations convertibles	0				0
Etablissements de crédit	50.604	-10.604			40.000
Autres		24			24
Autres passifs financiers courants	1.151	0		-1.151	0
Instruments dérivés	1.151			-1.151	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes*	59.374	-34.636			24.738
TOTAL	1.573.208	29.975	8.803	5.867	1.617.854

Juste valeur des actifs et passifs financiers

Après la comptabilisation initiale, les instruments financiers (instruments dérivés, obligations convertibles) sont évalués à la juste valeur au bilan. Cette juste valeur peut être présentée selon trois niveaux (1 à 3). L'attribution du niveau dépend du degré d'observabilité des variables utilisées pour l'évaluation de l'instrument, soit :

Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies à l'aide de données observables pour l'actif ou le passif concerné. Ces données peuvent être soit « directes » (des prix, autres que ceux visés au niveau 1), soit « indirectes » (des données dérivées de prix).

Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles portant sur les actifs ou passifs concernés, qui ne sont pas basés sur des données observables de marché.

Niveau 1

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

Variation de la juste valeur des obligations convertibles (x 1000 EUR)

	2018 au 01/01	2017 au 01/01
	214.239	212.963
Variation résiduelle de la juste valeur attribuable aux variations du risque de crédit de l'instrument comptabilisées au cours de l'exercice	1.789	-722
Variation de la juste valeur attribuable aux changements des conditions de marché engendrant un risque de marché (taux d'intérêt, prix des actions) au cours de l'exercice	-300	1.997
Au 31.12	215.727	214.239

En septembre 2016, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021, ce qui a entraîné une annulation de l'obligation (obligation convertible 2018) et la reconnaissance d'une nouvelle obligation (obligation convertible 2021).

Au 31.12.2018, l'obligation convertible à échéance 2021 a une juste valeur de 215.727.363 EUR. Si l'obligation n'est pas convertie en actions, la valeur de remboursement sera de 219 320 616 EUR à l'échéance finale.

La méthodologie consistant à expliquer la variation de la juste valeur a été adaptée en 2018 pour tenir compte de l'application de la norme IFRS 9 afin d'isoler le risque de marché du risque de crédit propre à Cofinimmo. Cette même méthodologie a été appliquée sur les résultats de 2017 publiés ci-dessus.

Niveau 2

Tous les autres actifs et passifs financiers, notamment les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur, sont de niveau 2. La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standard et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours du marché. La juste valeur des 'créances commerciales', des 'dettes commerciales', des 'prêts à des entreprises associées' ainsi que toute autre dette 'à taux variable' est proche de leur valeur comptable. Les dettes bancaires sont principalement sous la forme de crédits 'roll over'. Le calcul de la juste valeur des 'créances de location-financement' est basé sur la méthode d'actualisation des flux de trésorerie en utilisant une courbe de rendement adaptée à la durée des instruments et celui des instruments financiers dérivés est obtenu via l'outil de valorisation des instruments financiers dérivés disponible sur Bloomberg. Plus de détails sur les créances de location-financement peuvent être trouvés dans la Note 22.

Niveau 3

Actuellement, Cofinimmo ne détient pas d'instrument financier qui correspondraient à la définition de niveau 3.

B. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt

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

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

(x 1000 EUR)	2018	2017
Emprunts à taux flottants	760.500	687.900
Emprunts à taux fixe	734.312	734.321
TOTAL	1.494.812	1.422.221

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

Cofinimmo a saisi des opportunités, dans un environnement des taux faibles mais volatils, pour procéder à la fin du dernier trimestre 2018, à une modification de son portefeuille de couvertures.

Des IRS portant principalement sur 2019 ont été translatés et allongés, ce qui a permis d'augmenter la couverture de la dette à taux flottant sur les exercices futurs. Des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0 % pour cette opération) ont été souscrits afin de conserver un degré de couverture identique sur l'année 2019.

La période de couverture de minimum trois ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un décalage temporel entre une augmentation des taux d'intérêt nominaux, alourdissant les charges d'intérêt, et un surcroît d'inflation, augmentant les revenus locatifs des baux indexés. Il est estimé qu'une augmentation des taux d'intérêt réels est généralement une conséquence d'une augmentation de l'inflation et d'une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui pourrait bénéficier au résultat net.

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

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

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

Résumé des effets potentiels sur les capitaux propres et le compte de résultats, d'une variation de 1% du taux d'intérêt (x 1000 EUR)

	2018		2017	
	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1%	-0,66	0	-0,23	0
-1%	1,22	0	0,15	0

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1 % engendrerait une perte de 0,66 millions EUR et qu'un gain de 1,22 millions EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1 %. Les capitaux propres ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

La différence entre 2017 et 2018 s'explique, dans un environnement de taux d'intérêts bas et négatif, par l'évolution du portefeuille de couverture, à la suite du remplacement de certains IRS par des caps.

Risque de crédit

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

Risque de prix

L'entreprise pourrait être exposée au risque de prix lié à l'option sur l'action Cofinimmo attachée aux obligations convertibles. Toutefois, étant donné que cette option se trouve au 31.12.2018 sensiblement 'en dehors de la monnaie' le risque est considéré comme peu probable.

Risque de change

Le 15.02.2018, Cofinimmo a annulé deux options de vente d'une devise étrangère en euros contractées en 2016. L'objet de la couverture, à savoir la vente d'un immeuble en devise étrangère, avait perdu toute probabilité de survenir avant l'échéance de la couverture en raison d'une procédure d'inscription dudit immeuble sur une liste de sauvegarde. Cofinimmo a dès lors souhaité tirer profit des conditions de marché actuelles pour annuler à des conditions favorables les options contractées.

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

Risque de liquidité

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

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux emprunts non courants (flux contractuels et intérêts non-actualisés) (x 1000 EUR)

	2018	2017
Entre 1 et 2 ans	248.230	115.161
Entre 2 et 5 ans	507.976	734.321
Au-delà de 5 ans	213.889	294.956
TOTAL	970.096	1.077.118

Facilités de crédit à long terme non utilisées (x 1000 EUR)

	2018	2017
Venant à expiration dans l'année	0	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.053.000	849.600

Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2018, à 41.414.484 EUR (2017 : 40.787.858 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 39. Au cours de l'année 2018, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. Instruments financiers dérivés

Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2018, Cofinimmo utilise des IRS afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement. Au cours de l'année 2018, Cofinimmo a également conclu l'achat de deux caps pour l'année 2019 (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt.

Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe.

Caps

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

Emprunts à taux flottant au 31.12.2018 couverts par des instruments financiers dérivés

La dette à taux flottant (760 millions EUR) est obtenue en déduisant de la dette totale (1.491 millions EUR), les éléments de la dette qui sont restés à taux fixe après prise en compte des IRS, comme détaillé dans le tableau ci-dessous:

	2018	2017
Dettes financières	1.491.227	1.385.835
Obligations convertibles	-215.727	-214.239
Obligations à taux fixe	-464.033	-453.861
Emprunts à taux fixe	-50.000	-50.000
Autres (comptes débiteurs, garantie locative reçues)	-1.149	-1.164
Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés	760.318	666.570

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

Au 31.12.2018, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 760 millions EUR.

Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 650 millions EUR.

En 2018, Cofinimmo a complété ses couvertures de risques de taux pour la période 2019-2024. Le montant total couvert a donc été amené à 650 millions EUR en 2019, 845 millions EUR en 2020 et en 2021, 750 millions EUR en 2022, 650 millions EUR en 2023 et en 2024 et est resté stable à 400 millions EUR en 2025.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2019 à 2025 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Période couverte par l'IRS	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Taux Flottant	Notionnel 2018
2018	Actif	IRS	1,40%	1M	455.000.000
2018	Actif	IRS	1,35%	1M	195.000.000
2019	Forward	CAP	0,00%	1M	195.000.000
2019	Forward	CAP	0,00%	1M	100.000.000
2019	Forward	IRS	1,51%	1M	160.000.000
2019	Forward	IRS	1,45%	1M	195.000.000
2020	Forward	IRS	0,86%	1M	100.000.000
2020	Forward	IRS	0,87%	1M	100.000.000
2020	Forward	IRS	2,60%	1M	90.000.000
2020	Forward	IRS	2,65%	1M	110.000.000
2020	Forward	IRS	0,85%	1M	150.000.000
2020-2021	Forward	IRS	0,93%	1M	100.000.000
2020-2021	Forward	IRS	0,99%	1M	195.000.000
2021	Forward	IRS	0,97%	1M	50.000.000
2021	Forward	IRS	1,03%	1M	50.000.000
2021	Forward	IRS	1,00%	1M	50.000.000
2021	Forward	IRS	0,14%	1M	50.000.000
2021-2022	Forward	IRS	1,89%	1M	350.000.000
2022	Forward	IRS	1,31%	1M	75.000.000
2022	Forward	IRS	1,32%	1M	75.000.000
2022-2024	Forward	IRS	1,79%	1M	150.000.000
2022-2024	Forward	IRS	1,70%	1M	100.000.000
2023	Forward	IRS	0,67%	1M	30.000.000
2023	Forward	IRS	0,71%	1M	40.000.000
2023	Forward	IRS	0,80%	1M	60.000.000
2023	Forward	IRS	0,68%	1M	50.000.000
2023	Forward	IRS	0,78%	1M	20.000.000
2023-2025	Forward	IRS	1,18%	1M	25.000.000
2023-2025	Forward	IRS	1,10%	1M	25.000.000
2023-2025	Forward	IRS	1,15%	1M	50.000.000
2023-2025	Forward	IRS	1,18%	1M	50.000.000
2023-2025	Forward	IRS	1,12%	1M	50.000.000
2024	Forward	IRS	0,93%	1M	50.000.000
2024	Forward	IRS	0,96%	1M	40.000.000
2024	Forward	IRS	1,03%	1M	20.000.000
2024	Forward	IRS	0,92%	1M	30.000.000
2024	Forward	IRS	1,05%	1M	60.000.000
2025	Forward	IRS	1,26%	1M	60.000.000
2025	Forward	IRS	1,17%	1M	40.000.000
2025	Forward	IRS	1,14%	1M	50.000.000
2025	Forward	IRS	1,13%	1M	30.000.000
2025	Forward	IRS	1,24%	1M	20.000.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés (x 1000 EUR)

	2018	2017
Entre 1 et 2 ans	-19.563	-21.606
Entre 2 et 5 ans	-26.898	-22.503
Au-delà de 5 ans	-3.589	6.553
TOTAL	-50.050	-37.556

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

Compensation des actifs et des passifs financiers (x 1000 EUR)

31/12/2018	Montants bruts des actifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montants net des actifs financiers présenté dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	9		9			9
TOTAL	9		9			9

Passifs financiers						
IRS	48.974		48.974			48.974
FOREX						
TOTAL	48.974		48.974			48.974

31/12/2017	Montants bruts des actifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montants net des actifs financiers présenté dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
IRS	871			871		-
FOREX						-
TOTAL	871			871		-

Passifs financiers						
IRS	44.595		44.595	871		43.724
FOREX	1.010					1.010
TOTAL	45.605		44.595	871		44.734

Résumé des instruments financiers dérivés actifs au 31.12.2018 (x 1000 EUR)

	Période	Prix d'exercice	Taux flottants	Notionnel 2018
Détenus à fin de transaction				
IRS	2018	1,40%	1M	455.000
IRS	2018	1,35%	1M	195.000

D. Gestion du capital

En conséquence de l'Article 13 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, la SIR publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs consolidés, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Les rapports financiers annuels et semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et de la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

1. Evolution du taux d'endettement

Au 31.12.2018, le taux d'endettement s'établissait à 42,44% contre un taux de 43,38% au 31.12.2017.

2. Politique de taux d'endettement

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

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

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

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

4. Décision

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

Note 23 - Créances de location-financement

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

Cofinimmo a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 5,18 % pour 2018 (2017 : 5,15%). Au cours de l'exercice 2018, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produit de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2017 : 0,03 million EUR).

(x 1000 EUR)	2018	2017
A moins d'un an	3.800	3.638
A plus d'un an mais moins de 5 ans	14.558	14.531
A plus de 5 ans	178.204	166.956
Paiements minimaux au titre de la location	196.562	185.125
Produits financiers non acquis	-102.732	-108.241
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	93.830	76.884
Créances non courantes de location-financement	92.205	75.333
A plus d'un an mais moins de 5 ans	26.824	26.336
A plus de 5 ans	65.382	48.997
Créances courantes de location-financement	1.625	1.551
A moins d'un an	1.625	1.551

Note 24 - Actifs détenus en vue de la vente (x 1000 EUR)

	2018	2017
Transfert vers Immeubles de Placement	33.663	0
TOTAL	33.663	0

Tous les actifs en vue de la vente sont des immeubles de placement. Au 31.12.2018, il s'agit des immeubles de bureaux Serenitas, Moulin à Papier et Souverain 24.

Note 25 - Créances commerciales courantes

(x 1000 EUR)

	2018	2017
Créances commerciales brutes		
Créances commerciales brutes non échues	9.617	15.079
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	1.874	646
Créances douteuses	545	339
Créances commerciales, réd. de valeur pour créances douteuses	-182	-339
TOTAL	11.854	15.725
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées		
Echues à moins de 60 jours	1.780	645
Echues entre 60 et 90 jours	0	0
Echues à plus de 90 jours	94	1
TOTAL	1.874	646
Provisions pour créances douteuses		
Au 01.01	339	525
Utilisation	-169	-114
Provisions constituées à charge du compte de résultats	11	-72
Reprises portées en compte de résultats	0	0
Au 31.12	182	339

Cofinimmo a reconnu une réduction de valeur sur créances commerciales de 11 KEUR (2017 : -72 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2018. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

Note 26 - Créances fiscales et autres actifs courants (x 1000 EUR)

	2018	2017
Impôt	440	1.127
Taxes régionales	3.188	2.508
Précomptes immobiliers	10.021	9.631
Autres	386	553
TOTAL	14.035	13.819

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

Note 27 - Comptes de régularisation - Actifs (x 1000 EUR)

	2018	2017
Revenus immobiliers non échus	3.018	0
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	2.971	2.225
Charges immobilières payées d'avance	19.182	16.587
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	3.902	3.208
TOTAL	29.074	22.020

Note 28 - Provisions (x 1000 EUR)

	2018	2017
Au 01.01	25.861	16.865
Provisions constituées à charge du compte de résultats	5.479	3.552
Utilisations	-8.917	-4.208
Reprises de provisions portées au compte de résultats	0	-846
Transfert	0	10.498
Au 31.12	22.422	25.861

Les provisions (22.422 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

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

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

Note 29 - Dettes financières non courantes x 1000 EUR

	2018	2017
Etablissements de crédit	208.000	286.400
Autres	722.809	721.253
Autres emprunts	721.584	720.111
Garanties locatives reçues	1.225	1.142
TOTAL	930.809	1.007.653
Taux flottants	298.000	376.400
Emprunts bilatéraux	198.000	276.400
Obligations	100.000	100.000
Taux fixes	632.809	631.253
Obligations	587.493	578.100
Autres – Taux variables ou fixes	45.316	53.153
TOTAL	930.809	1.007.653

Maturité des emprunts non courants (x 1000 EUR)

Entre 1 et 2 ans	109.237	40.012
Entre 2 et 5 ans	616.573	692.641
Au-delà de 5 ans	205.000	275.000
TOTAL	930.809	1.007.653

Facilités de crédit à long terme non utilisées (x 1000 EUR)

Venant à expiration dans l'année		0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.093.000	1.049.600
TOTAL	1.093.000	1.049.600

Note 30 - Autres passifs financiers non courants

(x 1000 EUR)

	2018	2017
Instruments de couverture autorisés	48.974	43.445
Autres	257	201
TOTAL	49.231	43.646

Note 31 - Passifs d'impôts différés (x 1000 EUR)

	2018	2017
Impôts différés	7.417	7.180
TOTAL	7.417	7.180

Depuis 2014, la succursale française de Cofinimmo est soumise à un nouvel impôt, la 'Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères'. Une provision pour impôts différés a dû être constituée.

Note 32 - Dettes financières courantes (x 1000 EUR)

	2018	2017
Etablissements de crédit	612.512	462.115
TOTAL	612.512	462.115
	2018	2017
Taux flottants	612.500	462.104
Emprunts (syndiqués) bilatéraux	40.000	50.000
Billets de trésorerie	572.500	411.500
Découverts bancaires	0	604
Obligations	0	0
Taux fixes	12	11
Autres – Taux variables ou fixe	12	11
TOTAL	612.512	462.115

Note 33 - Autres passifs financiers courants

(x 1000 EUR)

	2018	2017
Instruments de couverture autorisés	0	1.151
TOTAL	0	1.151

Note 34 - Dettes commerciales et autres dettes courantes (x 1000 EUR)

	2018	2017
Dettes commerciales	13.002	20.589
Autres dettes	44.786	41.609
Taxes, charges sociales et dettes salariales	33.051	30.694
Taxes	31.175	28.166
Charges sociales	414	907
Dettes salariales	1.461	1.621
Autres	11.735	10.915
Coupons de dividende	463	216
Provisions pour précomptes et taxes	9.272	7.879
Divers	2.000	2.820
TOTAL	57.788	62.198

Note 35 - Comptes de régularisation – Passifs (x 1000 EUR)

	2018	2017
Revenus immobiliers perçus d'avance	9.625	10.271
Intérêts et autres charges courus non échus	2.083	10.324
TOTAL	11.707	20.596

Note 36 – Charges et produits sans effet de trésorerie

(x 1000 EUR)

	2018	2017
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	-379	-28.635
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11.777	-17.833
Reprise de loyers cédés et escomptés	-8.815	-12.473
Mouvement des provisions et des options sur actions	-3.439	-1.395
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	607	540
Impôts différés	237	3.331
Gratuités	-746	-761
Autres	0	-44
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	-15.561	11.190
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6.627	4.389
Variation de la juste valeur des participations	-20.819	8.074
Autres	-1.368	-1.273
TOTAL	-15.939	-17.445

Note 37 – Variation du besoin en fonds de roulement

(x 1000 EUR)

	2018	2017
Mouvements des éléments d'actif	-2.653	865
Créances commerciales	3.872	436
Créances d'impôt	687	-197
Autres actifs à court terme	-904	974
Charges à reporter et produits acquis	-6.308	-348
Mouvements des éléments de passif	1.848	1.233
Dettes commerciales	73	-2.985
Dettes d'impôt	-493	899
Taxes, charges sociales et dettes salariales	2.850	1.896
Autres dettes courantes	573	1.006
Charges à imputer et produits à reporter	-1.156	417
TOTAL	-805	2.097

Note 38 - Droits et engagements hors bilan

- Les actions de la société Belliard III-IV Properties SA détenues par Cofinimmo font l'objet d'une option d'achat. L'exercice de cette option est soumis à la réalisation de certaines conditions spécifiques.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatifs au bail en cours avec la Régie sur le Palais de Justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'article 41 de la loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen Sa à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du Palais de Justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatifs aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments ou la Commission européenne sur les immeubles Colonel Bourg 124 et Maire 19 ainsi qu'au bail en cours avec la ville d'Anvers portant sur la caserne de Pompiers, les actions de la société Bestone SA ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances relatives à la prison de Leuze après exécution des travaux.
- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autre, au Palais de Justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail, peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti un droit de préférence à l'emphytéote, à valeur de marché, sur les droits résiduels de propriété d'un immeuble de bureau à Bruxelles.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.
- D'une manière générale, Cofinimmo bénéficie de garanties de passif de la part des cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert.
- Cofinimmo a concédé une option de vente, sous réserve de l'obtention d'autorisations administratives, aux actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA relative à la vente de 100% des actions de cette société qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau club de sports et de loisirs qui sera opéré par le groupe Aspria.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire) dont le montant représente en règle générale six mois de loyers.
- Cofinimmo bénéficie d'une promesse de vente sur les actions privilégiées qu'elle a émises (Article 8 des statuts).
- Lors de demandes de conversion d'obligations convertibles qu'elle a émises, Cofinimmo a le choix, sous certaines conditions, de remettre des actions nouvelles et/ou existantes, ou de verser un montant en espèces ou une combinaison des deux.

- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions (negative pledge) aux termes de divers contrats de financement.
- Cofinimmo a acquis en état futur d'achèvement les murs d'un hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) en cours de construction par la Croix-Rouge Française (CRF) à Chalon sur-Saône, en région de Bourgogne-Franche-Comté, dans le cadre de l'acquisition des droits de Bail A Construction (BAC) conclu pour une durée de 40 ans. Le prix d'acquisition s'élèvera à environ 20 millions EUR, dont une première tranche a été payée au moment de l'acquisition en Aout 2018.

Note 39 - Engagements d'investissement

Cofinimmo a des engagements d'investissements de 35.336 KEUR en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées à la date de clôture mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

Note 40 - Participations valorisées à la Juste Valeur par le biais du résultat net.

Valorisation des participations

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

Roll forward des valeurs des différentes participations

Participations	Valeur au 31/12/2017	+/- value mouvements 2018	Valeur au 31/12/2018	Capitaux propres au 31/12/2018	Résultat net au 31/12/2018
LEOPOLD SQUARE sa	10.754.040	7.615.918	18.369.958	5.957.086	64.105
BELLIARD III – IV PROPERTIES sa	76.447	-41.718	34.730	34.730	-41.718
BESTONE sa	171.415	-99.867	71.547	71.649	-100.006
BOLIVAR PROPERTIES sa	2.409.241	-178.176	2.231.065	2.231.141	-112.023
PUBSTONE GROUP sa	110.018.133	1.057.130	111.075.263	123.416.959	14.289.086
GESTONE sa	-531.631	1.560.008	1.028.377	1.028.377	838.990
GESTONE II sa	-1.792.070	2.686.758	894.688	894.688	1.166.172
COFINIMMO SERVICES sa	1.840.397	-357.719	1.482.679	1.482.698	119.284
COFINIMMO Luxembourg sa	736.071	-72.373	663.698	663.698	-89.921
WELLNESSTONE sa	16.724.691	2.977.966	19.702.658	3.116.830	6.196
FPR LEUZE sa	5.219.399	-496.621	4.722.778	5.118.645	-496.621
RHEASTONE sa	55.559.406	1.611.086	57.170.492	57.496.573	2.416.824
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T sa	11.857.650	11.765	11.869.415	11.869.415	605.410
TRIAS BEL SOUVERAIN-T sa	5.131.561	258.530	5.390.091	5.390.091	368.413
SUPERSTONE sa	98.870.969	20.357.816	119.228.785	85.261.245	3.757.232
COFINIMMO FRANCE	131.390.878	-2.099.189	129.291.690	28.707.820	8.755.550
COFINIMUR I sa	70.952.830	1.422.996	72.375.826	51.904.679	2.569.688
COFINEA I SAS	7.289.982	516.321	7.806.302	12.091.825	811.293
GESTONE IV sa	0	714.983	714.983	1.183.181	-14.339
STERN-FIIS sa	0	29.958	29.958	29.958	-1.170.042
GESTONE III sa	0	596.786	596.786	596.786	-603.214
STERN-FIIS II	0	-2.179.884	-2.179.884	2.121.331	-3.379.884
STERN FIIS III sa	0	1.287.553	1.287.553	1.287.553	87.553
STERN FIIS IV sa	0	1.034.817	1.034.817	1.034.817	-165.183
STERN BETEILIGUNGS GMBH	0	-5.688	-5.688	-5.688	-30.688
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS	0	19.435	19.435	19.435	-5.565
BPG CONGRES sa	0	643.599	643.599	1.195.527	4.473
BPG HOTEL sa	0	610.065	610.065	1.196.207	3.793
RHONE ARTS sa	0	17.104.363	17.104.363	9.151.344	240.767
	526.679.411	56.586.617	583.266.028	414.548.600	29.895.625

Note 41 - Paiements fondés sur des actions

Plan d'options sur actions

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8 000 options sur actions ont été accordées au Management de la Société. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. En 2017 et 2018, le plan d'options sur actions n'a pas été proposé.

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice (par action) de l'année d'octroi du plan, en échange de la livraison des titres.

En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées après l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension.

En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées.

Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration pour les membres du Comité de Direction ou du Comité de Direction pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents.

EVOLUTION DU NOMBRE D'OPTIONS SUR ACTIONS

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Au 01.01	6 825	7 525	3 000	3 320	4 095	8 035	5 740	7 215	6 730	7 300	8 000
Annulées	-1 600	-1 600		-500	-1 067	-1 386	-250	-695	-2 125	-2 050	-2 350
Exercées		-475		-770	-1 428	-3 319	-3 770	-6.245	-880	-625	-2 300
Au 31.12	5 225	5.450	3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	275	3 725	4 625	3 350
Exercable au 31.12		5.450	3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	275	3 725	4 625	3 350
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

Note 42 - Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise

	2018	2017
	120	123
Employés	116	119
Personnel de direction	4	4
EQUIVALENT TEMPS PLEIN	116	115

Note 43 - Transactions avec des parties liées

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 2.895.864 EUR dont 219.303 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

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

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

Bilan	2018	2017
Immeubles de placement	3.618	3.431
Actifs financiers non courants	864.404	618.348
Créances commerciales	2.720	1.675
Comptes de régularisation actif	2.284	1.150
Dettes financières non courantes	-44.091	-52.011
Dettes commerciales	-13	0
Comptes de régularisation passif	0	0
	828.922	572.593
P&L	2018	2017
Loyer	166	242
Résultat d'exploitation	6.257	4.216
Intérêts	18.454	13.998
Honoraires de gestion	4.521	4.037
	29.398	22.492

Liste des parties liées

Leopold Square SA
Belliard III-IV SA
Bestone
Bolivar Properties SA
Pubstone Group SA
Rhone Arts
Gestone
Gestone II
Gestone IV
Stern Fiis
Gestone III

Pflege Plus+Objekt Bochum
Pflege Plus+Obj Erfstadt
Pflege Plus + Obj Alsdorf
Pflege Plus + Objekt Haan
Pflege Plus + Obj Bottrop
Presidential Nordic 1
Presidential Nordic 2
Pflege Plus + Obj Goslar
Pflege Plus+Obj Weilersw.
Pflege Plus+Obj Weil am R
Pflege Plus+Obj Friedrich

Stern Fiis II
Stern Fiis III
Stern Fiis IV
Cofinimmo Services SA
Cofinimmo Luxembourg SA
Kaiserstone
WellnesStone SA
Great German Nursing Home
FPR Leuze SA
Rheastone NV
Prime Bel Loi
Trias Bel Souverain
Pubstone SA
Pubstone Properties BV
Superstone NV
Aspria Uhlenhorst
Aspria Maschsee
Sociblanc SCI
Nouvelle Pinède SCI
Du haut Cluzeau SNC
Beaulieu SCI
AC Napoli SCI
Hypocrate de la Salette SARL
Du Donjon SCI
Cuxac II SCI
De l'Orbieu SCI
Résidence Frontenac SCI
CIS -Succursale
Cofinimur I SA
Stern Beteiligungsgesells

Pflege Plus+Obj Gelsenki.
Pflege Plus+Obj Swisstal
Arcon - Trust (Montabaur)

Note 44 - Evènements survenus après la date de clôture

Aucun évènement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2018 n'est survenu après la date de clôture.

Vente d'un actif de résidences-services à Oud Turnhout

Le 10.01.2019, Cofinimmo a cédé l'immeuble de résidences-services adjacent à la maison de repos et de soins sur le site « 't Smeedeshof' pour un montant de 16 millions EUR, légèrement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

Conclusion d'instruments de couverture

En janvier et février 2019, Cofinimmo a conclu trois nouveaux IRS de 150 millions EUR pour 2022, 100 millions EUR pour 2023 et de 50 millions EUR pour 2024.

Conclusion d'un contrat de 15 ans pour le redéveloppement Quartz

Cofinimmo, l'Association européenne de libre-échange (AELE), l'EFTA Surveillance Authority (ESA) et le Financial Mechanism Office (FMO) ont signé un accord par lequel ces institutions deviendront usufruitiers de la totalité de l'immeuble de bureaux Quartz. L'accord prendra effet après la fin des travaux, prévue pour 2020, et aura une durée de 15 ans. Quartz offrira près de 9200 m² de bureaux modernes et modulables. Cofinimmo vise l'obtention d'un certificat BREEAM « Excellent » (déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble). Le bâtiment respectera non seulement la réglementation sur la performance énergétique de 2015, mais également les exigences supplémentaires en termes de qualité et de durabilité définies par Cofinimmo pour ses projets de construction, de rénovation et de réaménagement. Le coût des travaux est estimé à 24 millions EUR.

Dividendes

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de 08.05.2019 est de 117.986.535,56 EUR pour les actions ordinaires et de 4.345.206,32 EUR pour les actions privilégiées.

Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 16.07.2014 relatif aux SIR (x 1000 EUR)

	2018	2017
Résultat net	145.186	121.056
Amortissements (+)	609	540
Réductions de valeur (+)	94	-36
Reprises de réduction de valeur (-)	0	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-8.815	-12.473
Autres éléments non monétaires (+/-)	8.081	-6.892
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-27.500	-824
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-6.360	-6.792
Résultat corrigé (A)	111.294	94.579
Plus-values et moins-values réalisées(1) sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	27.500	824
Plus-values réalisées(1) sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)	-33.581	-885
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-6.081	-61
TOTAL (A+B) x 80 %	84.170	75.615
Diminution de l'endettement (-)	0	-31.975
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	84.170	43.640

Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés (x 1000 EUR)

	2018	2017
Total du bilan	3.774.049	3.533.561
Provision	-22.422	-25.861
Dettes	-1.669.464	-1.604.538
Actif net	2.082.163	1.903.162
Distribution de dividendes et plan de participation	-123.391	-118.205
Actif net après distribution	1.958.772	1.784.957
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.232.176	1.144.164
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	664.203	600.021
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-57.549	-59.514
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	300	2.363
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-3.802	2.404
Réserve pour actions propres		
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	2.626	2.816
Réserve légale		
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés	1.837.954	1.692.253
Marge restante après distribution	120.818	92.704

Synthèse des comptes consolidés

Compte de résultats consolidés - Schéma analytique

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
A. RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	211 273	203 862
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	8 815	12 473
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 419	-1 432
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-4 472	-2 113
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-2 468	-2 847
Résultat immobilier	211 729	209 943
Frais techniques	-6 421	-5 396
Frais commerciaux	-1 791	-1 583
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-4 489	-5 128
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	199 028	197 836
Frais généraux de la société	-25 104	-25 789
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	173 923	172 047
Revenus financiers	8 958	5 594
Charges d'intérêts nettes	-30 307	-29 926
Autres charges financières	-498	-626
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	463	466
Impôts	-2 806	-3 865
Résultat net des activités clés	149 734	143 690
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 730	-4 600
Résultat net des activités clés - part du Groupe	145 004	139 090
B. RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-4 467	13 040
Frais de restructuration des instruments financiers	1 454	-11 362
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers	-3 013	1 678
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-339	-615
Résultat sur instruments financiers - part du Groupe	-3 353	1 063
C. RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	28 436	1 443
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-6 259	10 261
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	377	739
Autre résultat sur portefeuille	-17 823	-15 890
Résultat sur portefeuille	4 732	-3 447
Intérêts minoritaires relatifs au résultat du portefeuille	-770	656
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	3 962	-2 791
D. RÉSULTAT NET		
Résultat net	151 452	141 921
Intérêts minoritaires	-5 839	-4 559
Résultat net - part du Groupe	145 613	137 362



Nombre d'actions

	31.12.2018	31.12.2017
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	22 311 112	20 667 381
Nombre d'actions ordinaires en circulation	22 270 765	20 625 209
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	22 270 765	20 625 209
Nombre d'actions privilégiées émises	682 136	683 493
Nombre d'actions privilégiées en circulation	682 136	683 493
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	682 136	683 493
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	22 993 248	21 350 874
Nombre total d'actions en circulation	22 952 901	21 308 702
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	22 133 963	21 308 702

Résultat par action¹ – Part du Groupe

(en EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net des activités clés	6,55	6,53
Résultat sur instruments financiers	-0,15	0,05
Résultat sur portefeuille	0,18	-0,13
Résultat net	6,58	6,45

¹ Actions ordinaires et privilégiées.

Commentaires sur le compte de résultats consolidés - Schéma analytique

Les **revenus locatifs nets** s'élèvent à 211 millions EUR au 31.12.2018, à comparer à 204 millions EUR au 31.12.2017 (+3,6 %). Les revenus locatifs générés par les investissements récents en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas, et par les immeubles de bureaux Egmont I et II entre la date de rachat des créances de loyers et la date de signature de l'emphytéose (2 millions EUR, élément non récurrent du premier trimestre de 2018), ont plus que compensé la perte de revenus résultant du départ d'AXA Belgium du site Souverain 23-25 en août 2017. A composition constante, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 1,5 % entre le 31.12.2017 et le 31.12.2018 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,7 %) et de l'indexation des baux (+1,4 %) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-1,9 %) et des renégociations (-0,7 %).

La rubrique '**Reprise de loyers cédés et escomptés**' (élément non monétaire) a diminué de 12 millions EUR au 31.12.2017 à 9 millions EUR au 31.12.2018, une évolution due principalement au rachat des créances de loyers relatives aux immeubles de bureaux Egmont I et II le 13.02.2018.

Au niveau des frais d'exploitation directs :

- La fin de l'exploitation du site Souverain 23-25 en août 2017 a eu pour conséquence une augmentation de 2 millions EUR des **taxes non récupérées sur immeubles en rénovation** par rapport à l'exercice précédent, qui s'est marquée au premier trimestre de 2018.

- Les **frais techniques** s'élèvent à -6 millions EUR au 31.12.2018 par rapport à -5 millions EUR au 31.12.2017. Ces frais sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre. Le montant de 2018 comprend aussi la récupération (élément non récurrent du premier trimestre 2018) d'une garantie totale sur les immeubles de bureaux Souverain 23-25.

- Grâce à l'amélioration du taux d'occupation des cinq immeubles de bureaux acquis en 2016 et de l'immeuble 'The Gradient' (Bruxelles Décentralisé), les **charges locatives et taxes sur immeubles non loués** ont diminué de 5 millions EUR à 4 millions EUR.

Les **revenus financiers** ont augmenté de 3 millions EUR entre le 31.12.2017 et le 31.12.2018. Cette augmentation s'explique principalement par l'extourne (au premier trimestre 2018) d'une provision de maintenance relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II, provision devenue superflue à la suite de la signature de l'emphytéose sur ces immeubles (élément non récurrent). Cette provision avait initialement été comptabilisée en résultat financier, lors de la cession de créance en 2009.

Les **impôts** s'élèvent à -3 millions EUR au 31.12.2018 par rapport à -4 millions EUR au 31.12.2017. Cette diminution s'explique par l'effet favorable de la diminution du taux d'impôt des sociétés belges (29,58 % vs. 33,99 %) ainsi que par des mouvements de provisions.

Le **résultat net des activités clés - part du Groupe** s'élève à 145 millions EUR au 31.12.2018, à comparer à 139 millions EUR au 31.12.2017. Par action, le résultat net des activités clés - part du Groupe est supérieur aux prévisions et ressort à 6,55 EUR par action au 31.12.2018, contre 6,53 EUR par action au 31.12.2017. Il tient compte du nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période, qui est passé de 21 308 702 en 2017 à 22 133 963 en 2018, principalement par l'effet (prorata temporis) de l'augmentation de capital lancée le 20.06.2018, clôturée avec succès le 02.07.2018.

Au niveau du **résultat sur instruments financiers**, la rubrique '**Variation de la juste valeur des instruments financiers**' ressort à -4 millions EUR au 31.12.2018, contre +13 millions EUR au 31.12.2017. Cette variation s'explique par une baisse des taux d'intérêt anticipés au cours de l'exercice 2018 ainsi que par l'évolution des marchés financiers sur cette période. Les '**frais de restructuration des instruments financiers**' représentent un produit d'un million EUR au 31.12.2018, alors qu'ils s'élevaient à une charge de 11 millions EUR au 31.12.2017. Les chiffres de 2018 reflètent le résultat positif de l'annulation (au cours du premier trimestre) de deux options de vente d'une devise étrangères en euro. Quant aux chiffres de 2017, ceux-ci traduisaient le recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert avait pris fin.

Au sein du **résultat sur portefeuille**, le **résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers** s'établit à 28 millions EUR au 31.12.2018 et comprend principalement la plus-value de 27 millions EUR réalisée sur l'emphytéose concédée sur les immeubles Egmont I et II (élément non récurrent du premier trimestre). La rubrique '**Variations de la juste valeur des immeubles de placements**' ressort à -6 millions EUR au 31.12.2018, notamment sous l'effet des entrées de périmètre. Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive (+0,3 %) sur l'année 2018. La rubrique '**Autre résultat sur portefeuille**', quant à elle, s'élève à -18 millions EUR au 31.12.2018 et comprend notamment l'effet des impôts différés¹ et les pertes de valeur sur goodwill de 14 millions EUR (16 millions EUR au 31.12.2017). Celles-ci concernent, comme en 2017, la filiale belge Pubstone SA (détenant le portefeuille de cafés et restaurants en Belgique), la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV (détenant le portefeuille de cafés et restaurants aux Pays-Bas) et la filiale française CIS SA (détenant des actifs de santé en France).

Le **résultat net - part du Groupe** s'élève à 146 millions EUR au 31.12.2018, contre 137 millions EUR au 31.12.2017, soit une progression de 6 %. Par action, ces chiffres s'établissent à 6,58 EUR au 31.12.2018 et 6,45 EUR au 31.12.2017.

¹ Impôts différés portant sur les plus-values latentes des immeubles détenus par certaines filiales.

Bilan consolidé

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Actifs non courants	3 881 018	3 689 016
Goodwill	71 556	85 156
Immobilisations incorporelles	922	826
Immeubles de placement	3 694 202	3 506 981
Autres immobilisations corporelles	810	926
Actifs financiers non courants	9	871
Créances de location-financement	101 731	85 148
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 379	1 370
Impôts différés	1 383	447
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	9 026	7 290
Actifs courants	140 449	93 566
Actifs détenus en vue de la vente	33 663	800
Créances de location-financement	1 915	1 826
Créances commerciales	24 091	23 698
Créances fiscales et autres actifs courants	24 167	19 917
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 177	22 532
Comptes de régularisation	29 436	24 793
TOTAL DE L'ACTIF	4 021 466	3 782 582
Capitaux propres	2 166 365	1 986 440
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2 082 130	1 903 160
Capital	1 230 014	1 141 904
Primes d'émission	584 901	520 655
Réserves	121 602	103 239
Résultat net de l'exercice	145 613	137 362
Intérêts minoritaires	84 234	83 280
Passif	1 855 102	1 796 142
Passifs non courants	1 140 333	1 222 857
Provisions	22 447	25 886
Dettes financières non courantes	1 012 290	1 112 891
Autres passifs financiers non courants	62 600	43 729
Impôts différés	42 996	40 352
Passifs courants	714 768	573 285
Dettes financières courantes	613 107	462 810
Autres passifs financiers courants	0	4 544
Dettes commerciales et autres dettes courantes	88 292	81 362
Comptes de régularisation	13 370	24 569
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	4 021 466	3 782 582

Commentaires sur le bilan consolidé

La **valeur d'investissement** du portefeuille immobilier, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 3 890 millions EUR au 31.12.2018, à comparer à 3 654 millions EUR au 31.12.2017. Sa **juste valeur**, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.12.2018, la juste valeur atteint 3 728 millions EUR, à comparer à 3 508 millions EUR au 31.12.2017.

La rubrique '**Participations dans des entreprises associées et co-entreprises**' concerne les intérêts de 51 % de Cofinimmo dans Cofinea I SAS (résidences médicalisées en France) ainsi que les intérêts de 50 % de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA, constituées avec CFE dans le cadre du projet NEO II. La rubrique '**Intérêts minoritaires**' inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France), ainsi que les intérêts minoritaires de sept filiales.

Valeur intrinsèque de l'action¹

(en EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Valeur intrinsèque de l'action		
Actif net réévalué par action en juste valeur après répartition du dividende de l'exercice 2017	90,71	83,76
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement après répartition du dividende de l'exercice 2017	95,42	88,10
Valeur intrinsèque diluée de l'action		
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur après répartition du dividende de l'exercice 2017	90,58	83,61
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement après répartition du dividende de l'exercice 2017	95,28	87,94

Commentaires sur la valeur intrinsèque de l'action

Conformément aux normes IAS/IFRS applicables, les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2017 et au 31.12.2018, car elles auraient eu un impact relatif. A l'inverse, 36 175 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'in-

dicateur susmentionné en 2017 car elles avaient un impact dilutif. De même, en 2018, 34 350 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné car elles ont un impact dilutif.

Synthèse des comptes consolidés trimestriels¹

État du résultat global consolidé par trimestre (compte de résultats)

(x 1 000 EUR)	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	2018
A. RÉSULTAT NET					
Loyers	53 625	51 919	55 140	55 757	216 441
Gratuités locatives	-717	-1 262	-1 003	-858	-3 839
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-168	-118	-170	-163	-619
Indemnités de rupture anticipée de bail	94	48	0	46	188
Reprises de loyers cédés et escomptés	2 696	2 040	2 040	2 040	8 815
Charges relatives à la location	-147	-131	-478	-141	-897
Résultat locatif net	55 383	52 496	55 529	56 681	220 088
Récupération de charges immobilières	-23	0	0	17	-6
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26 723	5 250	5 043	4 638	41 653
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-425	-336	-543	-1 158	-2 462
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-32 642	-5 222	-4 982	-4 698	-47 545
Résultat immobilier	49 016	52 188	55 047	55 479	211 729
Frais techniques	-947	-595	-1 953	-2 926	-6 421
Frais commerciaux	-530	-465	-308	-489	-1 791
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 140	-474	-462	-413	-4 489
Frais de gestion immobilière	-5 312	-4 134	-3 710	-4 417	-17 573
Charges immobilières	-9 928	-5 669	-6 432	-8 246	-30 275
Résultat d'exploitation des immeubles	39 088	46 519	48 614	47 234	181 455
Frais généraux de la société	-2 277	-1 772	-1 590	-1 893	-7 531
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	36 811	44 747	47 025	45 341	173 923
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	27 522	209	435	270	28 436
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4 072	829	5 386	-16 546	-6 259
Autre résultat sur portefeuille	-1 115	-930	-4 163	-11 942	-18 150
Résultat d'exploitation	67 290	44 856	48 682	17 123	177 951
Revenus financiers	4 820	1 326	1 314	1 498	8 958
Charges d'intérêts nettes	-7 697	-7 515	-7 446	-7 649	-30 307
Autres charges financières	-181	-151	-101	-65	-498
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4 333	-5 261	6 837	-8 923	-3 013
Résultat financier	1 275	-11 601	605	-15 139	-24 860
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	119	275	341	105	841
Résultat avant impôt	68 684	33 529	49 629	2 090	153 932
Impôts des sociétés	-1 552	-415	-978	139	-2 806
Exit tax	-1	270	-223	281	327
Impôt	-1 553	-145	-1 201	419	-2 480
Résultat net	67 131	33 384	48 427	2 509	151 452
Intérêts minoritaires	-1 345	-1 584	-1 256	-1 655	-5 839
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	65 786	31 800	47 172	855	145 613

¹ Le Groupe n'a pas publié d'informations trimestrielles entre le 31.12.2018 et la date d'arrêté de ce Rapport. Les données semestrielles et annuelles sont soumises à un contrôle de la part du Commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises.

(x 1 000 EUR)	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018	2018
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS - PART DU GROUPE	31 252	36 961	38 737	38 053	145 004
RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS - PART DU GROUPE	4 178	-5 418	6 810	-8 923	-3 353
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE - PART DU GROUPE	30 356	257	1 624	-28 275	3 962
B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS					
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	-578	0	0	0	-578
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	20	21	21	1	63
Obligations convertibles	0	0	0	300	300
Autres éléments du résultat global	-558	21	21	301	-215
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE	- 558	21	21	301	-215
C. RÉSULTAT GLOBAL					
Résultat global	66 574	33 405	48 449	2 810	151 237
Intérêts minoritaires	-1 345	-1 584	-1 256	-1 655	-5 839
RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE	65 229	31 821	47 193	1 156	145 398

État de la situation financière consolidée par trimestre (bilan)

(x 1 000 EUR)	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018
Actifs non courants	3 602 687	3 803 982	3 889 430	3 881 018
Goodwill	85 156	85 156	85 156	71 556
Immobilisations incorporelles	895	963	919	922
Immeubles de placement	3 419 606	3 622 347	3 690 182	3 694 202
Autres immobilisations corporelles	946	953	880	810
Actifs financiers non courants	1 768	463	1 043	9
Créances de location-financement	85 128	84 867	101 449	101 731
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 373	1 374	1 337	1 379
Impôts différés	385	525	768	1 383
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	7 429	7 333	7 696	9 026
Actifs courants	95 286	107 828	121 182	140 449
Actifs détenus en vue de la vente	800	800	800	33 663
Créances de location-financement	1 847	1 983	1 898	1 915
Créances commerciales	23 488	25 038	23 003	24 091
Créances fiscales et autres actifs courants	9 787	13 548	29 308	24 167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 846	33 607	37 457	27 177
Comptes de régularisation	35 518	32 852	28 717	29 436
TOTAL DE L'ACTIF	3 697 973	3 911 810	4 010 612	4 021 466
Capitaux propres	2 052 949	1 964 525	2 165 079	2 166 365
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 968 307	1 880 619	2 080 599	2 082 130
Capital	1 141 904	1 141 904	1 229 916	1 230 014
Primes d'émission	520 655	520 644	584 837	584 901
Réserves	239 962	120 485	121 087	121 602
Résultat net de l'exercice	65 786	97 587	144 758	145 613
Intérêts minoritaires	84 642	83 905	84 480	84 234
Passif	1 645 024	1 947 285	1 845 533	1 855 102
Passifs non courants	1 000 455	1 285 572	1 105 353	1 140 333
Provisions	24 638	23 964	24 256	22 447
Dettes financières non courantes	930 161	1 172 796	991 400	1 012 290
Autres passifs financiers non courants	4 443	47 059	46 570	62 600
Impôts différés	41 213	41 753	43 127	42 996
Passifs courants	644 569	661 713	740 180	714 768
Dettes financières courantes	498 416	542 818	623 581	613 107
Autres passifs financiers courants	40 687	276	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	90 094	100 984	99 856	88 292
Comptes de régularisation	15 372	17 635	16 743	13 370
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 697 973	3 911 810	4 010 612	4 021 466

Affectation des résultats statutaires

Le Conseil d'Administration du Groupe Cofinimmo proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires du 08.05.2019 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2018, d'affecter le résultat tel que dans le tableau ci-contre et de distribuer des dividendes de :

- 5,50 EUR brut, soit 3,85 EUR net par action ordinaire ;
- 6,37 EUR brut, soit 4,459 EUR net par action privilégiée.

Le dividende ordinaire sera réparti sur deux coupons : le coupon n° 33, estimé à 2,74 EUR, a été détaché le 20.06.2018, et le coupon n° 34, estimé à 2,76 EUR, qui n'a pas encore été détaché. Ces deux coupons seront payés concomitamment à partir du 15.05.2019.

Les dates et modalités de mise en paiement des dividendes sont mentionnées dans l'agenda de l'actionnaire (voir page 114).

La retenue de précompte mobilier est de 30 %.

Au 31.12.2018, le Groupe Cofinimmo détenait 40 347 actions ordinaires en autocontrôle. Le Conseil d'Administration propose de suspendre le droit au dividende pour l'exercice 2018 de 34 350 actions ordinaires propres dans le cadre de son plan d'option sur actions et d'annuler le droit aux dividendes des 5 997 actions propres restantes.

La rémunération du capital est basée sur le nombre d'actions ordinaires et privilégiées en circulation la date du 31.12.2018. Les conversions éventuelles d'actions privilégiées en actions ordinaires durant la période de conversion du 22.03.2019 au 31.03.2019, la conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires, ainsi que toute vente d'actions ordinaires détenues par le Groupe, sont susceptibles de modifier la rémunération du capital.

Après la rémunération du capital de 122,7 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2018, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressortira à 63 millions EUR, tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 617 du Code des Sociétés atteindra 121,4 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires' du présent Rapport).

En 2018, le résultat net consolidé des activités clés - part du Groupe s'est élevé à 145 millions EUR et le résultat net consolidé - part du Groupe à 146 millions EUR. Le pay-out ratio s'élève donc à 83,9 %, à comparer à 84,2 % en 2017.

5,50 EUR

Dividende brut par action ordinaire proposé au titre de l'exercice 2018

83,9 %

Pay-out ratio proposé au titre de l'exercice 2018

Affectations et prélèvements

(x 1000 EUR)	2018	2017
A. Résultat net	145 186	121 056
B. Transfert de/aux réserves	-22 452	-2 851
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	11 333	-20 975
Exercice comptable	11 333	-20 125
Exercices antérieurs	0	-850
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-20 819	8 378
Exercice comptable	-20 819	8 357
Exercices antérieurs	0	21
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	444	2 292
Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	2 670
Exercice comptable	0	2 507
Exercices antérieurs	0	163
Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	6 292	-8 330
Exercice comptable	6 292	-8 330
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	84	-199
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	-19 785	13 313
C. Rémunération du capital	-84 170	-43 640
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-84 170	-43 640
D. Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	-38 564	-74 565
Dividendes	-38 162	-74 153
Plan de participation	-402	-412
E. Résultat à reporter	198 844	171 258

Évènements intervenus après le 31.12.2018

Vente d'un actif de résidences-services à Oud-Turnhout

Le 10.01.2019, Cofinimmo a cédé l'immeuble de résidences-services adjacent à la maison de repos et de soins sur le site "t Smeedeshof" pour un montant de 16 millions EUR, légèrement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

Conclusion d'instruments de couverture

En janvier et février 2019, Cofinimmo a conclu trois nouveaux IRS de 150 millions EUR pour 2022, 100 millions EUR pour 2023 et de 50 millions EUR pour 2024.

Livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Gorinchem (Pays-Bas)

Les travaux de construction du centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental situé à Gorinchem, en province de Hollande Méridionale, ont été livrés le 01.02.2019 comme prévu.



● Centres de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental - Gorinchem (NL)

Acquisition d'une maison de repos et de soins à Velp (Pays-Bas)

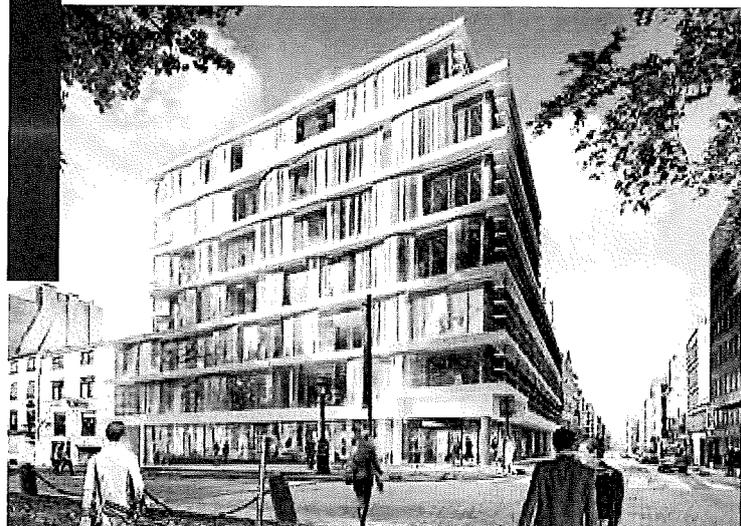
Début février 2019, Cofinimmo a acquis, par le biais de sa filiale Superstone NV, la maison de repos et de soins 'Kastanjehof' pour environ 4 millions EUR. Le bâtiment est loué à l'opérateur 'Stichting Attent Zorg en Behandeling' avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'double net', pour une durée résiduelle de neuf ans. Les loyers seront indexés annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5,5 %.

Conclusion d'un contrat de 15 ans pour le redéveloppement Quartz

Le 20.02.2019, Cofinimmo, l'Association européenne de libre-échange (AELE), l'EFTA Surveillance Authority (ESA) et le Financial Mechanism Office (FMO) ont signé un accord par lequel ces institutions deviendront usufruitiers de la totalité de l'immeuble de bureaux Quartz. L'accord prendra effet après la fin des travaux, prévue pour 2020, et aura une durée de 15 ans. Quartz offrira près de 9200 m² de bureaux modernes et modulables. Cofinimmo vise l'obtention d'un certificat BREEAM « Excellent » (déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble). Le bâtiment respectera non seulement la réglementation sur la performance énergétique de 2015, mais également les exigences supplémentaires en termes de qualité et de durabilité définies par Cofinimmo pour ses projets de construction, de rénovation et de réaménagement. Le coût des travaux est estimé à 24 millions EUR.



● Maison de repos et de soins - Velp (NL)



● Immeuble de bureaux Quartz - Bruxelles CBD (BE)

Opérations et réalisations en 2018

Janvier

- Extension du programme de **billets de trésorerie** de 500 millions EUR à 650 millions EUR

Mars

- **Bruxelles CBD** : Livraison des travaux de redéveloppement de l'immeuble de bureaux Belliard 40

Mai

- Entrée en fonction du nouveau **Chief Executive Officer** : M. Jean-Pierre Hanin

Juin

- Entrée en fonction du nouveau **Chief Financial Officer** : M. Jean Kotarakos
- **Allemagne** : Acquisition d'un portefeuille de 17 maisons de repos et de soins pour plus de 170 millions EUR

Juillet

- **Augmentation de capital** via l'émission de 1 642 374 nouvelles actions ordinaires pour un montant de 155 millions EUR
- **Allemagne** : Acquisition d'une maison de repos et de soins à Riesa pour environ 15 millions EUR
- **Allemagne** : Acquisition d'une maison de repos et de soins à Bad Sassendorf pour environ 15 millions EUR
- **Pays-Bas** : Acquisition d'un centre de consultations médicales à Oisterwijk pour environ 3 millions EUR
- **Pays-Bas** : Signature d'un accord pour l'acquisition d'un site en vue de la rénovation d'un centre de revalidation et la démolition et le redéveloppement d'une maison de repos et de soins situés à Rotterdam pour environ 23 millions EUR
- Nomination d'un **Chief Operating Officer Offices**, Mme Yeliz Bicici, et d'un **Chief Operating Officer Healthcare**, M. Sébastien Berden

Février

- **Bruxelles CBD** : Rachat pour environ 232 millions EUR des loyers futurs du bail avec la Régie des Bâtiments (immeubles Egmont I et II) cédés à BNP Paribas Fortis en 2009

Avril

- **Bruxelles CBD** : Signature d'un acte d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur les immeubles de bureaux Egmont I et II moyennant le paiement à Cofinimmo d'un premier canon d'environ 370 millions EUR. Plus-value réalisée d'environ 27 millions EUR
- **Allemagne** : Acquisition d'une maison de repos et de soins à Langelsheim pour environ 8 millions EUR
- **Allemagne** : Acquisition d'une maison de repos et de soins à Niebüll pour environ 8 millions EUR

● Immeuble de bureaux Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)



Août

- **France** : Acquisition d'un hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR - voir Lexique) en cours de construction à Chalon-sur-Saône pour environ 20 millions EUR

Septembre

- **Bruxelles** : Attribution du marché public NEO II au consortium composé de CFE et Cofinimmo
- **Allemagne** : Acquisition d'une maison de repos et de soins à Montabaur pour environ 19 millions EUR
- **Pays-Bas** : Acquisition d'un centre de consultations médicales à Oud-Beijerland pour environ 4 millions EUR

Octobre

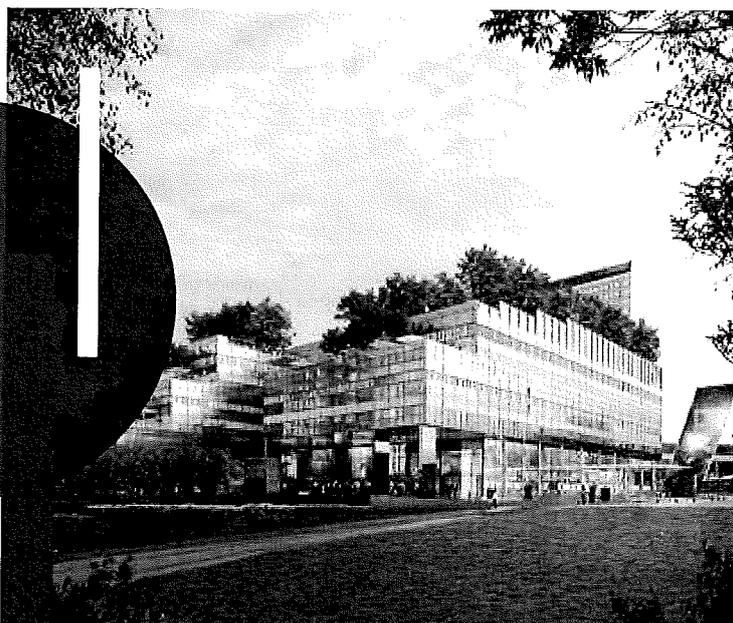
- **Pays-Bas** : Acquisition d'un site en vue de la construction d'une clinique orthopédique à Rijswijk pour un budget total d'environ 10 millions EUR
- **Allemagne** : Signature d'un accord sous conditions pour l'acquisition d'une clinique psychiatrique en construction à Kaarst pour environ 22 millions EUR

Novembre

- **Allemagne** : Ouverture d'un bureau à Francfort

Décembre

- **Bruxelles Décentralisé** : Conclusion d'accords permettant de constituer une emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Serenitas et Moulin à Papier pour un montant total d'environ 27 millions EUR
- **Bruxelles Décentralisé** : Convention sous seing privé pour la vente de l'immeuble de bureaux Souverain 24 pour environ 6 millions EUR
- **Bruxelles CBD** : Acquisition de l'immeuble de bureaux Arts 27 pour environ 20 millions EUR



- Centre de conventions NEO II - Bruxelles (BE)
- Hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) - Chalon-sur-Saône (FR)

Comptes consolidés

État du résultat global consolidé (compte de résultats)

(x 1 000 EUR)	Notes	2018	2017
A. RÉSULTAT NET			
Revenus locatifs	6	212 170	204 043
Reprises de loyers cédés et escomptés	6	8 815	12 473
Charges relatives à la location	6	-897	-181
Résultat locatif net	5, 6	220 088	216 335
Récupération de charges immobilières	7	-6	1 725
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	41 653	43 753
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-2 462	-4 572
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-47 545	-47 298
Résultat immobilier		211 729	209 943
Frais techniques	9	-6 421	-5 396
Frais commerciaux	10	-1 791	-1 583
Charges et taxes sur immeubles non loués		-4 489	-5 128
Frais de gestion immobilière	11	-17 573	-18 052
Charges immobilières		-30 275	-30 159
Résultat d'exploitation des immeubles		181 455	179 784
Frais généraux de la société	11	-7 531	-7 737
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		173 923	172 047
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5, 12	28 436	1 443
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	5, 12	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5, 13, 23	-6 259	10 261
Autre résultat sur portefeuille	5, 14	-18 150	-15 822
Résultat d'exploitation		177 951	167 929
Revenus financiers	15	8 958	5 594
Charges d'intérêt nettes	16	-30 307	-29 926
Autres charges financières	17	-498	-626
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	-3 013	1 678
Résultat financier		-24 860	-23 280
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	40	841	1 205
Résultat avant impôt		153 932	145 854
Impôt des sociétés	19	-2 806	-3 864
Exit tax	19	327	-69
Impôt		-2 480	-3 933
Résultat net		151 452	141 921
Intérêts minoritaires	40	-5 839	-4 559
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE		145 613	137 362
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS - PART DU GROUPE		145 004	139 090
RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS - PART DU GROUPE		-3 353	1 063
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE - PART DU GROUPE		3 962	-2 791

(en EUR)	Notes	2018	2017
Résultat net par action - part du Groupe	20	6,58	6,45
Résultat net dilué par action - part du Groupe	20	6,20	6,06

(x 1 000 EUR)	Notes	2018	2017
B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS			
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		0	578
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	18	-578	11 281
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises		63	78
Obligations convertibles	25	300	0
Autres éléments du résultat global		-215	11 937
Intérêts minoritaires	40	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE		-215	11 937

(x 1 000 EUR)	Notes	2018	2017
C. RÉSULTAT GLOBAL			
Résultat global		151 237	153 858
Intérêts minoritaires	40	-5 839	-4 559
RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE		145 398	149 299

État de la situation financière consolidée (bilan)

(x 1 000 EUR)	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Actifs non courants		3 881 018	3 689 016
Goodwill	5, 21	71 556	85 156
Immobilisations incorporelles	24	922	826
Immeubles de placement	5, 22	3 694 202	3 506 981
Autres immobilisations corporelles	24	810	926
Actifs financiers non courants	25	9	871
Créances de location-financement	26	101 731	85 148
Créances commerciales et autres actifs non courants		1 379	1 370
Impôts différés		1 383	447
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40	9 026	7 290
Actifs courants		140 449	93 566
Actifs détenus en vue de la vente	5, 27	33 663	800
Créances de location-financement	26	1 915	1 826
Créances commerciales	28	24 091	23 698
Créances fiscales et autres actifs courants	29	24 167	19 917
Trésorerie et équivalents de trésorerie		27 177	22 532
Comptes de régularisation	30	29 436	24 793
TOTAL DE L'ACTIF		4 021 466	3 782 582
Capitaux propres		2 166 365	1 986 440
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		2 082 130	1 903 160
Capital	p. 158-159	1 230 014	1 141 904
Primes d'émission	p. 158-159	584 901	520 655
Réserves	p. 158-159	121 602	103 239
Résultat net de l'exercice	p. 158-159	145 613	137 362
Intérêts minoritaires	40	84 234	83 280
Passif		1 855 102	1 796 142
Passifs non courants		1 140 333	1 222 857
Provisions	31	22 447	25 886
Dettes financières non courantes	25	1 012 290	1 112 890
Établissements de crédit	25	268 517	378 559
Autres	25	743 773	734 331
Autres passifs financiers non courants	25	62 600	43 729
Impôts différés	32	42 996	40 352
Exit tax	32	23	200
Autres	32	42 973	40 152
Passifs courants		714 768	573 285
Dettes financières courantes	25	613 107	462 810
Établissements de crédit	25	40 583	51 287
Autres	25	572 524	411 523
Autres passifs financiers courants	25		4 544
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	88 292	81 362
Exit tax	33	1 089	0
Autres	33	87 203	81 362
Comptes de régularisation	34	13 370	24 569
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		4 021 466	3 782 582

Calcul du ratio d'endettement

(x 1 000 EUR)		2018	2017
Dettes financières non courantes		1 012 290	1 112 891
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	13 622	281
Dettes financières courantes	+	613 107	462 810
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	88 292	81 363
Dette totale	=	1 727 311	1 657 343
Actif total		4 021 466	3 782 582
Instruments de couverture	-	9	871
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	=	4 021 458	3 781 711
RATIO D'ENDETTEMENT	/	42,95 %	43,83 %

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1 000 EUR)	Notes	2018	2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		22 532	41 271
Activités opérationnelles			
Résultat net de l'exercice		145 613	137 362
Extourne des charges et produits d'intérêt		25 085	24 770
Extourne des plus- et moins-values sur cession d'actifs immobiliers		-28 436	-1 443
Extourne des charges et produits non monétaires	35	15 367	-6 497
Variation du besoin en fonds de roulement	36	2 977	2 825
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		160 606	157 017
Activités d'investissement			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-661	-914
Acquisitions d'immeubles de placement	37	-297 839 ¹	-52 455
Extensions d'immeubles de placement	37	-26 635	-50 249
Investissements sur immeubles de placement	37	-20 074	-18 545
Acquisitions de filiales		-202 706	-1 058
Cessions d'immeubles de placement	37	367 723	19 409
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	37	784	
Cessions d'autres actifs		65	
Paieement de l'exit tax		-446	-1 067
Créances de location-financement		-15 303 ²	1 771
Autres flux liés aux activités d'investissement		-29	
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-195 121	-103 108
Activités de financement			
Acquisitions/Cessions d'actions propres		161	247
Dividendes payés aux actionnaires		-118 205	-83 326
Augmentation de capital		152 195	
Coupons payés aux minoritaires	40	-1 416	-1 076
Coupons payés aux orataires	40	-2 884	-2 496
Augmentation des dettes financières ³		33 582	91 080
Diminution des dettes financières ⁴			-50 001
Produits financiers encaissés		6 016	5 973
Charges financières décaissées		-30 710	-30 352
Autres flux liés aux activités de financement		421	-2 697
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		39 161	-72 648
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE		27 177	22 532

1 Ce montant comprend le rachat des loyers futurs du ball avec la Regie des Bâtiments sur les immeubles Egmont I et II pour 234 MEUR.

2 Ce montant correspond d'une part à la composante 'capital' des contrats de location financement pour 1 830 KEUR et d'autre part à la constitution d'une créance de location-financement (en cours de construction) pour -17 millions EUR.

3 En 2018, le montant de 33 582 KEUR correspond aux tirages sur lignes de crédit. Par rapport à la variation bilantaire, l'écart provient de la reprise par le Groupe d'un emprunt bancaire lié à l'acquisition d'une filiale. En 2017, le montant de 91 080 KEUR correspondait aux tirages sur lignes de crédit pour 95 491 KEUR ainsi qu'au remboursement d'un emprunt bancaire relatif à l'acquisition de la filiale Castorstraat N.V. (Pour plus de détails, voir la Note 4).

4 Les 50 millions EUR en 2017 correspondaient à l'échéance d'une obligation émise en 2013.

État consolidé des variations des capitaux propres

(x 1 000 EUR)	Au 01.01.2017	Affectation du résultat net 2016	Dividendes/ Coupons
Capital	1 124 628		
Primes d'émissions	504 544		
Réserves	126 358	97 393	-116 930
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-181 038	23 081	
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-74 480	-11 097	
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-4 554	-2 414	
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-80 788	61 196	
Réserve disponible	462 027	26 317	-116 930
Réserve indisponible	5 191	310	
Résultat net de l'exercice	97 393	-97 393	
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 852 923	0	-116 930
Intérêts minoritaires	66 536		-3 572
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 919 459	0	-120 502

(x 1 000 EUR)	Au 31.12.2017	Ajustement de la balance d'ouverture	Au 01.01.2018
Capital	1 141 904		1 141 904
Primes d'émissions	520 655		520 655
Réserves	103 239		103 239
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-169 760		-169 760
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-83 954		-83 955
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	4 969		4 969
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-19 592		-19 592
Réserve disponible	366 119	1 997	368 116
Réserve indisponible	5 457		5 457
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'		-1 997 ¹	-1 997
Résultat net de l'exercice	137 362		137 362
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 903 160		1 903 160
Intérêts minoritaires	83 280		83 280
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1 986 440		1 986 440

¹ Ce montant correspond à la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit pour l'année 2017.

Émission d'actions	Acquisitions/ Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2017
17 131	144					1141 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	4 559	83 280
33 140	247	11 937	0	238	141 921	1 986 440

Affectation du résultat net 2017	Dividendes/ Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2018
		88 013	98					1 230 014
		64 182	64					584 901
137 362	-118 101			-514		-382		121 603
18 835					-5 108			-156 033
-8 364					2 942			-89 376
-2 670				-514	-1 785			
18 942					3 141			2 491
111 078	-118 101				809	-601		361 300
-458						-81		4 918
						300		-1 697
-137 362							145 613	145 613
0	-118 101	152 195	161	-514	0	-382	145 613	2 082 130
	-4 301					-585	5 839	84 234
0	-122 402	152 195	161	-514	0	-967	151 452	2 166 365

Notes sur les comptes consolidés

NOTE 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cofinimmo SA (la 'Société') est une SIR (Société Immobilière Réglementée) publique soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58). Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clôturé le 31.12.2018 comprennent la Société et ses filiales (le 'Groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2017. Cofinimmo a acquis les actions de 20 sociétés et a créé sept nouvelles filiales et deux co-entreprises détenues à 51 % et mises en équivalence. Par ailleurs, deux sociétés ont été fusionnées au cours de l'exercice afin d'apporter une simplification dans l'organisation du Groupe. Le périmètre de consolidation au 31.12.2018 est présenté dans la Note 40.

Les comptes consolidés et statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 11.03.2019 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 08.05.2019.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2017, sauf pour ce qui est mentionné dans la Note 2.

NOTE 2. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

A. Déclaration de conformité

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2017, sauf en ce qui concerne l'application des nouvelles normes IFRS 9 et 15.

La norme IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur le 01.01.2018) contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation. L'application de la norme IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo (voir également point F ci-après ainsi que la Note 25).

La norme IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients - est également entrée en vigueur le 01.01.2018. La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Elle n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de revenus pour Cofinimmo. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance à charge du preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que selon l'ancienne norme IAS 18, Cofinimmo confirme que la norme IFRS 15 n'a pas d'impact matériel à cet égard.

A partir de 2019, la norme IFRS 16 sur les Contrats de location remplacera l'IAS 17. Cette norme définit comment les contrats de location doivent être reconnus, mesurés et présentés dans les états financiers.

Le Groupe n'a pas identifié de changement significatif à l'entrée en vigueur de cette norme. En effet, en ce qui concerne le bailleur, l'IFRS 16 reprend en substance les exigences comptables énoncées dans IAS 17. En conséquence, un bailleur continue de classer ses contrats de location en tant que contrats de location simple ou contrats de location-financement et de comptabiliser différemment ces deux types de contrats de location.

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

B. Base de préparation

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

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

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

C. Base de consolidation

I Filiales

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. La Société a le contrôle lorsqu'elle:

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La Société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Les comptes des filiales sont inclus dans les comptes consolidés à partir de la date où le contrôle commence et jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Si nécessaire, les principes comptables des filiales ont été adaptés pour assurer la cohérence avec les principes adoptés par le Groupe. Les comptes des filiales inclus dans la consolidation couvrent le même exercice comptable que celui de la Société.

Les changements dans les participations du Groupe dans des filiales qui ne se traduisent pas par une perte de contrôle sont comptabilisés comme des transactions portant sur des capitaux propres. La valeur comptable des participations dans des filiales, détenues par le Groupe ou par des tiers, est ajustée pour tenir compte des changements des niveaux respectifs de participation. Tout écart entre le montant de l'ajustement des intérêts minoritaires et la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue est comptabilisé directement dans les capitaux propres.

II Co-entreprises

Une co-entreprise est un accord conjoint par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs nets de l'accord. Le compte de résultats consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le résultat des co-entreprises, en application de la méthode de mise en équivalence. Cette quote-part est calculée à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint commence et jusqu'à la date à laquelle le contrôle conjoint prend fin. Les comptes des entités sous contrôle conjoint couvrent la même période que ceux de la Société.

III Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et transactions intra-groupe, ainsi que tout bénéfice résultant de transactions intragroupe, sont éliminés lors de la préparation des comptes consolidés. Les bénéfices résultant de transactions avec des entités sous contrôle conjoint sont éliminés à concurrence de l'intérêt du Groupe dans ces entités. Les pertes sont éliminées de la même façon que les bénéfices pour autant qu'il n'y ait pas d'indication de perte de valeur.

Une liste des sociétés du Groupe est incluse dans la Note 40.

D. Goodwill et regroupements d'entreprises

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS 3 - 'Regroupements d'entreprises', les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition (hors frais connexes à l'acquisition), majoré des intérêts minoritaires éventuels, et la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative ('goodwill négatif'), celle-ci est immédiatement comptabilisée en compte de résultats après confirmation des valeurs.

Après sa comptabilisation initiale, le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation, réalisé au moins chaque année, sur les unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill a été affecté. Si la valeur comptable d'une unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur d'utilité, la perte de valeur qui en résulte est comptabilisée en compte de résultats et affectée en premier lieu en diminution de l'éventuel goodwill, puis aux autres actifs de l'unité, proportionnellement à leur valeur comptable. Une dépréciation comptabilisée sur un goodwill n'est pas reprise lors d'un exercice ultérieur.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être établi de manière provisoire à l'acquisition et ajusté dans les 12 mois qui suivent. Lors de la cession d'une unité génératrice de trésorerie, le montant du goodwill qui lui est attribué est inclus dans la détermination du résultat de la cession.

E. Conversion des devises

I Entités étrangères

Il n'y a pas de filiale dont les comptes financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de clôture.

II Transactions en devises

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

F. Instruments financiers

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en terme de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et mesurés au coût amorti. La catégorie « détenus à des fins de transaction » relative à la norme IAS 39, a été supprimée.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduit à une comptabilisation plus rapide des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliqué selon IAS 39. Etant donné d'une part la qualité des locataires et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances commerciales et aux créances de location-financement (établi sur base de l'analyse historique), l'application du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo.

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

I Instruments financiers dérivés

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

a Comptabilisation des instruments financiers dérivés :

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêt (IRS) ainsi que des options CAP appliqués à titre de couverture économique. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé en résultat sauf si le dérivé est désigné et efficace en tant qu'instrument de couverture, auquel cas le moment de la comptabilisation en résultat dépend de la nature de la relation de couverture. Le Groupe n'applique pas la comptabilité de couverture.

b Réévaluation des instruments financiers dérivés :

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

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

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

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

III Décomptabilisation d'actifs financiers

Le Groupe décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre partie.

Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

G. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

H. Projets de développement

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

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

I. Immeubles loués pour de longues périodes

I Types de locations à long terme

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

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

II Location à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon IAS 17 § 10, le Groupe, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par le Groupe) au début du contrat sera enregistrée dans le compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par le Groupe partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour le Groupe.

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

Réciproquement, si Cofinimmo est preneur d'un contrat de location-financement comme défini dans IAS 17, elle reconnaîtra un actif d'un montant égal à la juste valeur de l'immeuble loué ou, si elle est inférieure, à la valeur actualisée des loyers minimaux, le montant correspondant étant enregistré comme dette financière. Les loyers perçus des locataires seront enregistrés en revenus locatifs. Les paiements effectués au cédant durant la durée du contrat seront enregistrés partiellement en tant que charges financières et partiellement en tant qu'amortissement de la dette financière y relative. À chaque date de clôture, le droit reçu temporairement sera comptabilisé à sa juste valeur en accord avec IAS 40 - 'Immeubles de placement', la perte progressive de valeur résultant de l'écoulement du temps étant enregistrée en 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans le compte de résultats.

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

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

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

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

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

dans laquelle :

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

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

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

J. Autres immobilisations

I Immobilisations à usage propre

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

II Dépenses subséquentes

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

III Amortissement

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

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

IV Actifs détenus en vue de la vente

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

V Dépréciation ('Impairment')

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

K. Créances de location-financement et Partenariats Public-Privé immobiliers

I Créances de location-financement

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

II Partenariats Public-Privé immobiliers

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

L. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

M. Capitaux propres

I Actions ordinaires

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

II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

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

III Rachat d'actions

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

IV Dividendes

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

N. Autres passifs financiers non courants

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

O. Avantages au personnel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P. Provisions

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

Q. Dettes commerciales et autres dettes

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

R. Produits d'exploitation

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

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

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eut été le cas sans cette extourne.

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

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

S. Charges d'exploitation

I Coût des services

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

II Travaux réalisés dans les immeubles

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

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

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

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

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

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

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

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

IV Résultat financier

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

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

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

T. Impôt sur le résultat

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

U. Exit tax et impôts différés

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge non SIR comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Le même traitement est appliqué aux sociétés françaises éligibles au régime SIIC et aux sociétés néerlandaises éligibles au régime FBI, mutatis mutandis.

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

V. Options sur actions

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

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

I Juste valeur du portefeuille immobilier

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

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers du Groupe est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg¹. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts significatifs sont analysés (plus de détails sont fournis dans la Note 25).

III Goodwill

Le goodwill est calculé à l'acquisition comme étant la différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de Cofinimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation en comparant la valeur comptable nette du groupe d'immeubles à sa valeur d'utilité. Le calcul de la valeur d'utilité est basé sur des hypothèses de flux de trésorerie futurs, de taux d'indexation, d'années de flux de trésorerie et de valeurs résiduelles (plus de détails sont fournis dans la Note 21).

IV Transactions

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

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

¹ Les données fournies par Bloomberg résultent d'observations de prix relatives à des transactions effectives et de l'application à ces observations de modèles de valorisation développés dans la littérature scientifique (www.bloomberg.com).

NOTE 3. GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL

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

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

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au Groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,075 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2018. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives, surtout dans le secteur des bureaux. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

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

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

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

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

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1 802,5 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1 555,9 millions EUR au 31.12.2018, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier du Groupe est détaillée dans la Note 25).

¹ Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement (pour l'immobilier de santé, les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone et certains immeubles de bureaux), ni celles relatives aux contrats de location-financement. Ce montant n'inclut pas non plus les assurances relatives aux immeubles loués à MAAF (assurance de premier rang sur tous les immeubles en pleine propriété et de second rang pour les immeubles en copropriété), qui sont couverts pour leur valeur de reconstruction à neuf.

NOTE 4. ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES

Informations générales			
Société	Stella Vitalis portfolio	ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH	RHONE ARTS SA/NV
Date d'acquisition	15.06.2018	11.09.2018	19.12.2018
Nombre d'entités	14	1	1
Secteur	Santé	Santé	Bureaux
Pays	Allemagne	Allemagne	Belgique
% de détention par le Groupe Cofinimmo au 31.12.2018 - Consolidation globale	94,90 %	89,90 %	100 %
Acquisition directe par Cofinimmo S.A ou indirecte	Indirecte	Indirecte	Directe
Valorisation des immeubles pour déterminer la valeur des titres acquis¹ (x 1 000 000 EUR)	177	19	20

Ces acquisitions n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises tel que défini dans la norme IFRS 3 car il ne s'agit pas d'acquisitions de 'business' en tant que tels, un 'business' étant défini comme un ensemble intégré d'activités et d'actifs.

¹ Ces trois acquisitions ainsi que des compléments de prix liés à des acquisitions antérieures ont généré une sortie de trésorerie de 202 MEUR.

NOTE 5. INFORMATION SECTORIELLE

En juste valeur, l'immobilier de santé représente 50,5 % du patrimoine, les bureaux 33,7 %, l'immobilier de réseaux de distribution 15,0 % et les autres secteurs d'activité 0,8 % (les différents secteurs immobiliers sont décrits aux pages 14 à 21).

Trois clients représentent plus de 10 % du loyer contractuel : Korian et Armonea, tous deux locataires dans le secteur immobilier de santé, pour des montants de respectivement 37 millions EUR et 25 millions EUR, et AB InBev, locataire dans le secteur immobilier de réseaux de distribution, pour un montant de 30 millions EUR.

(x 1 000 EUR)	Immobilier de santé								Bureaux					
	Belgique		France		Pays-Bas		Allemagne		Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
COMPTE DE RÉSULTATS														
Résultat locatif net	52 011	49 775	25 923	25 774	11 902	11 159	17 258	9 049	24 558	25 413	27 689	35 078	8 647	8 356
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	51 902	49 233	25 686	25 332	10 565	10 020	16 637	8 616	21 466	23 056	16 310	25 218	6 836	6 189
Frais de gestion immobilière														
Frais généraux de la société														
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		-16	-16			-365			26 966			0		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	12 831	22 946	-12 196	-11 485	11 314	-253	-8 013	302	16 060	44 199	-27 091	-47 562	-5 979	-7 937
Autre résultat sur portefeuille			-12 157	-6 931	263	-301	-914	-397	-125					
Résultat d'exploitation	64 733	72 163	1 318	6 916	22 142	9 102	7 710	8 521	64 366	67 254	-10 781	-22 345	857	-1 748
Résultat financier														
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises			845	1 205										
Impôt														
RÉSULTAT NET														
Résultat net - Part du Groupe														
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
BILAN														
Actif														
Goodwill			11 409	23 329										
Immeubles de placement, dont:	879 575	856 160	394 230	401 740	210 390	181 613	397 400	148 600	510 535	564 649	402 958	456 529	121 556	126 451
Projets de développement	13 140	11 121			6 990	1 560			32 911	102 060	49 957	54 822	422	380
Actifs à usage propre											7 352	8 752		
Actifs détenus en vue de la vente				800							33 663			
Autres actifs														
TOTAL DE L'ACTIF														
Capitaux propres et passif														
Capitaux propres														
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère														
Intérêts minoritaires														
Passif														
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF														

Bureaux				Immobilier de réseaux de distribution						Autres		Montants non affectés		Total	
Anvers		Autres régions		Pubstone Belgique		Pubstone Pays-Bas		Cofinimur I							
2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
4 871	4 731	7 858	7 767	19 810	19 416	9 843	10 056	7 741	7 845	1 978	1 916			220 088	216 335
4 298	4 250	7 659	7 357	19 108	18 757	9 291	9 890	7 416	7 600	1 852	2 318			199 028	197 836
														-17 573	-18 052
														-7 531	-7 737
500	151		0	787	1 413	110	-145	89	-26		430		0	28 436	1 443
-591	139	598	4 183	3 861	2 333	2 555	-857	326	1 229	66	3 025			-6 259	10 261
				-1 168	-7 000	-1 668	-3 064							-2 382	1 872
4 208	4 539	8 257	11 541	22 588	15 502	10 289	5 824	7 832	8 803	1 918	5 773	-27 487	-23 917	177 951	167 929
												-24 860	-23 280	-24 860	-23 280
												-4		841	1 205
												-2 480	-3 933	-2 480	-3 933
														151 452	141 921
														145 613	137 362
2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
				36 127	37 277	24 020	24 550							71 556	85 156
66 689	67 379	121 517	120 110	292 016	287 574	142 101	140 116	126 625	127 515	28 611	28 544			3 694 202	3 506 981
415	479								560					103 836	170 983
														7 352	8 752
														33 663	800
														222 046	189 644
														4 021 466	3 782 582
												2 166 365	1 986 440	2 166 365	1 986 440
												2 082 130	1 903 159	2 082 130	1 903 160
												84 234	83 280	84 234	83 280
												1 855 102	1 796 142	1 855 102	1 796 142
														4 021 466	3 782 582

NOTE 6. REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Revenus locatifs	212 170	204 043
Loyers	216 441	208 704
Revenu potentiel brut ¹	229 977	222 216
Vacance locative ²	-13 536	-13 512
Gratuités locatives	-3 839	-4 253
Concessions accordées aux locataires	-619	-930
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	188	522
Reprises de loyers cédés et escomptés	8 815	12 473
Charges relatives à la location	-897	-181
Loyers à payer sur locaux pris en location	-250	-75
Réductions de valeur sur créances commerciales	-654	-113
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	8	7
TOTAL	220 088	216 335

Sauf rare exception, les baux conclus par le Groupe prévoient une indexation.

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

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

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

REVENUS LOCATIFS TOTAUX

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

Revenus totaux générés par les immeubles appartenant au Groupe en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Revenus locatifs des contrats de location simple	212 170	204 043
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	5 061	4 961
Composante 'capital' des contrats de location-financement	1 831	1 800
TOTAL	219 062	210 804

1 Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.

2 La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.

3 Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

Montant total des loyers minimaux futurs en vertu de contrats de location simple non résiliables et de contrats de location-financement en vigueur au 31 décembre

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Location simple	2 531 234	2 286 212
à moins d'un an	228 309	213 599
à plus d'un an mais à moins de cinq ans	554 947	538 695
à plus de cinq ans	1 747 978	1 533 918
Location-financement	103 646	86 974
à moins d'un an	1 915	1 826
à plus d'un an mais à moins de cinq ans	28 128	26 336
à plus de cinq ans	73 603	58 812
TOTAL	2 634 880	2 373 186

NOTE 7. FRAIS NETS DE REDÉCORATION¹

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail ²	2 462	4 572
Récupération de charges immobilières	6	-1 725 ³
TOTAL	2 468	2 847

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

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	41 653	43 753
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	20 141	17 687
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	21 512	26 066
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-47 545	-47 298
Charges locatives exposées par le propriétaire	-20 042	-17 869
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-23 031	-27 316
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation ⁴	-4 472	-2 113
TOTAL	-5 891	-3 545

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

¹ Selon l'Annexe C de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'.

² En 2017, les frais de remise en état net d'indemnité pour dégâts locatifs provenaient principalement des travaux de remise en état réalisés dans l'immeuble de bureaux Bourget 42 après le départ du locataire IBM fin 2016, ainsi que des travaux dans l'immeuble de bureaux Loi 34, acquis en 2016, avant l'entrée de nouveaux locataires.

³ La récupération de charges immobilières provenait de la perception, au cours du 1er trimestre 2017, d'une indemnité locative de 1,6 million EUR consécutive à l'acquisition en 2016 de l'immeuble de bureaux Loi 34.

⁴ L'augmentation des 'Taxes non récupérées sur immeuble en rénovation' est une conséquence de la fin d'exploitation du site Souverain 23-25 en août 2017.

NOTE 9. FRAIS TECHNIQUES

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Frais techniques récurrents	5 934	4 822
Réparations	5 478	4 348
Primes d'assurance	455	474
Frais techniques non récurrents	488	574
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études...) ¹	418	807
Sinistres	69	-233
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	1 168	1 071
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-1 099	-1 304
TOTAL	6 421	5 396

NOTE 10. FRAIS COMMERCIAUX

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Commissions d'agence	636	529
Publicité	84	104
Honoraires divers et autres experts	1 072	950
TOTAL	1 791	1 583

1 À l'exception des dépenses capitalisées.

NOTE 11. FRAIS DE GESTION

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

FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

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

La gestion du patrimoine est réalisé en interne, à l'exception de l'immobilier de santé en Allemagne.

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

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

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

	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
(x 1 000 EUR)						
Charges du siège	1 805	1 747	773	749	2 578	2 496
Honoraires payés à des tiers	2 492	2 575	1 068	1 103	3 560	3 678
Récurents	1 870	1 704	802	730	2 672	2 434
Non récurrents	622	871	266	373	888	1 244
Relations publiques, communication et publicité	466	435	200	187	666	622
Frais de personnel	11 365	11 934	4 871	5 115	16 235	17 049
Salaires	8 674	9 263	3 717	3 970	12 391	13 233
Sécurité sociale	1 607	1 648	689	707	2 295	2 355
Pensions et autres allocations	1 084	1 023	465	438	1 549	1 461
Taxes et redevances	1 446	1 361	620	583	2 065	1 944
TOTAL	17 573	18 052	7 531	7 737	25 104	25 789

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants se sont élevés à 1 081 711 EUR pour l'année 2018 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

ASSURANCE GROUPE

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

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

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

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

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

ÉMOLUMENTS DU COMMISSAIRE

Les émoluments fixes du Commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo se sont élevés à 108 035 EUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 135 625 EUR (hors TVA) et sont calculés par société sur base de leurs prestations effectives. Ce montant inclut les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes des filiales françaises du Groupe. Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte Réviseurs d'Entreprises ont atteint 165 100 EUR (hors TVA) durant l'exercice et sont relatifs à des missions légales et autres assistances, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des "70 % (art. 133/2, § 1 C. Soc.)" pour l'année 2018.

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Émoluments du Commissaire	392	255
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	244	213
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du Groupe	149	42
Autres missions d'attestation	88	16
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	61	26
Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié	17	10
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du Groupe	17	10
Autres missions d'attestation	17	
Missions de conseils fiscaux		10
Autres missions extérieures à la mission révisoriale		
TOTAL	409	265

Les émoluments des Commissaires aux comptes, autres que Deloitte, mandatés pour les sociétés françaises du Groupe se sont élevés à 16 KEUR (hors TVA) en 2018. Ils ne sont pas compris dans le tableau ci-dessus.

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

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	368 507	19 409
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-340 071	-17 966
SOUS-TOTAL	28 436	1 443
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers		
Autres		
SOUS-TOTAL	0	0
TOTAL	28 436	1 443

Les ventes d'immeubles de placement concernent l'ensemble des secteurs (voir Note 37 pour plus de détails).

NOTE 13. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	61 650	111 068
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-67 908	-100 807
TOTAL	-6 259	10 261

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

NOTE 14. AUTRE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Variation des impôts différés ¹	-2 549	-3 384
Extourne des loyers promérités non échus	-2 600	326
Dépréciation du goodwill ²	-13 600	-14 100
Autres	599	1 336
TOTAL	-18 150	-15 822

L'extourne des loyers promérités non échus, reconnus au cours de la période, résulte de l'application de la méthode comptable figurant à la Note 2, point R.

NOTE 15. REVENUS FINANCIERS

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Intérêts et dividendes reçus ³	563	633
Redevances de location-financement et similaires	5 061	4 961
Autre ⁴	3 334	
TOTAL	8 958	5 594

¹ Voir Note 32.

² Voir Note 21.

³ Le montant des dividendes reçus est nul au 31.12.2018.

⁴ Ce montant comprend principalement la reprise d'une provision de maintenance relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II, une provision qui était devenue superflue à la suite de la signature de l'emphytéose sur ces immeubles (élément non récurrent). Cette provision avait été comptabilisée dans le résultat financier au moment de la vente de créances.

NOTE 16. CHARGES D'INTÉRÊT NETTES

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Intérêts nominaux sur emprunts	15 449	16 550
Emprunts bilatéraux - taux flottant	3 132	2 941
Billets de trésorerie - taux flottant	309	547
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	605	549
Obligations - taux fixe ¹	10 992	12 102
Obligations convertibles	411	411
Reconstitution du nominal des dettes financières	802	812
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	11 550	9 708
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	11 550	9 708
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		
Autres charges d'intérêt²	2 507	2 856
TOTAL	30 307	29 926

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,90 % (2017 : 1,95 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,17 %. Ce pourcentage peut être ventilé entre 0,19 %, qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 1,33 %, qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti³.

Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée, les instruments encore utilisés à des fins de couverture de taux d'intérêts n'étant plus désignés comptablement comme tels, mais plutôt comme instruments détenus à des fins de transaction (voir Note 2, point R III).

NOTE 17. AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Frais bancaires et autres commissions	403	426
Autres	95	200
TOTAL	498	626

¹ La diminution des intérêts nominaux sur les obligations à taux fixe provient de l'échéance d'une obligation de 50 millions EUR au 4^{ème} trimestre de 2017.

² Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

³ Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2018 : 18 346 KEUR/2017 : 19 807 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts' (à l'exception des 'Obligations convertibles'). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2018 : 11 961 KEUR/2017 : 10 119 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés', ainsi que des 'Obligations convertibles'.

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

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	1 454	-11 444
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée ¹	0	-163
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	1 454	-11 281
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-4 688	13 203
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ²	-2 899	14 478
Obligations convertibles	-1 789	-1 275
Autres	220	-81
TOTAL	-3 013	1 678

L'impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin (1 454 KEUR) correspond à un montant différé en capitaux propres en 2017 (578 KEUR) ainsi qu'au résultat positif de l'annulation de deux options de vente d'une devise étrangère en euros (876 KEUR).

Pour 2017, cet impact résultait de l'annulation en 2015 d'options FLOOR pour un montant de 400 millions EUR. Ces options s'étendaient jusqu'à la fin de l'année 2017. Cette opération entraîne une baisse des charges d'intérêt dans les années futures. Le coût total de la restructuration s'est élevé en 2015 à 32 millions EUR (pour plus de détails sur la politique de couverture, voir chapitres 'Gestion des ressources financières' et 'Facteurs de risques').

NOTE 19. IMPÔT DES SOCIÉTÉS ET EXIT TAX

(x 1 000 EUR)	2018	2017
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	-2 806	-3 864
Société mère	-1 035	-3 261
Résultat avant impôt	146 220	124 317
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-146 220	-124 317
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	4 553	4 184
Impôt au taux de 29,58 % (2017 : 33,99 %)	-1 347	-1 422
Autres	312	-1 839
Filiales	-1 771	-603
EXIT TAX - FILIALES	327	-69

Les dépenses non admises comprennent essentiellement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale. À l'exception des SIR institutionnelles, les filiales belges ne bénéficient pas du régime SIR. La filiale néerlandaise Pubstone Properties BV ne bénéficie pas du régime FBI. Les résultats provenant des investissements en Allemagne sont en partie imposables.

¹ Les montants bruts étaient respectivement un produit de 393 KEUR et une charge de 556 KEUR en 2017.

² Les montants bruts sont respectivement un produit de 11 202 KEUR (2017 : 19 236 KEUR) et une charge de 14 101 KEUR (2017 : 4 758 KEUR).

NOTE 20. RÉSULTAT PAR ACTION - PART DU GROUPE

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et privilégiés de 145 004 KEUR (2017 : 139 090 KEUR)/145 613 KEUR (2017 : 137 362 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2018 de 22 133 963 (2017 : 21 308 702).

Le résultat dilué par action comprend l'effet d'une conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo, des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I, ainsi que des options sur actions.

(en EUR)	2018	2017
Résultat net - part du Groupe	145 613 226	137 362 317
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	22 133 963 ¹	21 308 702
Résultat net des activités clés par action - part du Groupe	6,55	6,53
Résultat sur instruments financiers par action - part du Groupe	-0,15	0,05
Résultat sur portefeuille par action - part du Groupe	0,18	-0,13
Résultat net par action - part du Groupe	6,58	6,45
Résultat net dilué - part du Groupe	146 163 045	137 769 806
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations convertibles, des Obligations Remboursables en Actions (ORA) et des options sur actions ²	23 556 377	22 731 584
Résultat net dilué par action - part du Groupe	6,20	6,06

Dividende par action³

(en EUR)	Exercice 2018 (A payer en 2019)	Exercice 2017 (Payé en 2018)
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	117 986 535	113 438 650
Dividende brut par action ordinaire	5,50	5,50
Dividende net par action ordinaire	3,85	3,85
Dividende brut attribuable aux actionnaires privilégiés	4 345 206	4 353 850
Dividende brut par action privilégiée	6,37	6,37
Dividende net par action privilégiée	4,459	4,459

Un dividende brut au titre de l'exercice 2018 pour les actions ordinaires de 5,50 EUR⁴ par action (dividende net par action de 3,85 EUR), représentant un dividende total de 117 986 535,36 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2018 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 22 270 765⁵.

Le Conseil d'Administration propose de suspendre le droit au dividende de 34 350 actions ordinaires propres encore détenues par Cofinimmo dans le cadre de son plan d'options sur actions et d'annuler le droit au dividende des 5 997 actions propres restantes.

Un dividende brut au titre de l'exercice 2018 pour les actions privilégiées de 6,37 EUR par action (dividende net par action de 4,459 EUR), représentant un dividende total de 4 345 206,32 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019. Le nombre d'actions privilégiées bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2018 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 682 136.

¹ Tenant compte de la jouissance dans le résultat de l'exercice 2018 des nouvelles actions ordinaires créées suite à l'augmentation de capital du 02.07.2018 à partir de cette date.

² Conformément à l'IAS 33, l'obligation convertible de 2016 (échéance 2021) a été prise en compte dans le calcul du résultat net dilué en 2017 et en 2018 car elle a eu un impact dilutif sur le résultat dilué par action.

³ Sur base du résultat de la société-mère.

⁴ Le dividende brut pour les nouvelles actions ordinaires créées lors de l'augmentation de capital du 02.07.2018 s'élève à 2,76 EUR (net 1,932 EUR), ce qui représente le dividende de la période allant du 02.07.2018 au 31.12.2018.

⁵ 20 628 391 actions ordinaires ayant jouissance de l'entière part du résultat de l'exercice 2018, et 1 642 374 nouvelles actions ordinaires créées dans le cadre de l'augmentation de capital du 02.07.2018 et n'ayant jouissance dans le résultat de l'exercice 2018 qu'à partir de cette date.

Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30 % (précédemment 27 %). La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires des dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

Actions

(en nombre)	Total	
	2018	2017
Nombre d'actions (A)		
AU 01.01	21 350 874	21 031 190
Augmentation de capital	1 642 374	319 684
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
AU 31.12	22 993 248	21 350 874
Actions propres détenues par le Groupe (B)		
AU 01.01	42 172	44 864
Actions propres (vendues/acquises) - net	-1 825	-2 692
AU 31.12	40 347	42 172
Nombre d'actions en circulation (A-B)		
AU 01.01	21 308 702	20 986 326
Augmentation de capital	1 642 374	319 684
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
Actions propres (vendues/acquises) - net	1 825	2 692
AU 31.12¹	22 952 901	21 308 702

CATÉGORIES D' ACTIONS

Le Groupe a émis deux catégories d'actions :

Actions ordinaires : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des Assemblées Générales de la Société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2018. Les actions ordinaires sont cotées sur Euronext Brussels.

Actions privilégiées convertibles : les actions privilégiées ont été émises en 2004 en deux séries distinctes qui présentent toutes deux les caractéristiques principales suivantes :

- droit prioritaire à un dividende annuel brut fixe de 6,37 EUR par action, plafonné à ce montant et non cumulatif ;
- droit prioritaire en cas de liquidation à une distribution égale au prix d'émission de ces actions, plafonné à ce montant ;
- option pour le détenteur de convertir ses actions privilégiées en actions ordinaires à partir du cinquième anniversaire de leur date d'émission (01.05.2009), dans le rapport d'une action ordinaire pour une action privilégiée ;
- option pour un tiers désigné par Cofinimmo (par exemple une de ses filiales) d'acheter en espèces et à leur prix d'émission, à partir du 15^e anniversaire de leur émission (2019), les actions privilégiées qui n'ont pas encore été converties ;
- les actions privilégiées sont nominatives et cotées sur Euronext Brussels et donnent un droit de vote identique à celui des actions ordinaires.

¹ Le nombre d'actions en circulation comprend également les actions privilégiées qui s'élèvent à fin 2018 à 682 136 (2017 : 683 493). L'écart s'explique par la conversion de 1 357 actions privilégiées en actions ordinaires au cours de l'année 2018.

La première série d'actions privilégiées a été émise à 107,89 EUR et la deuxième à 104,40 EUR par action. Le pair comptable des deux séries est de 53,33 EUR par action.

Actions détenues par le Groupe : au 31.12.2018, le Groupe détenait 40 347 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2017 : 42 172) (voir également le tableau de la page précédente).

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

CAPITAL AUTORISÉ

Pour plus d'informations, voir le chapitre 'Déclaration de Gouvernance d'Entreprise'.

NOTE 21. GOODWILL

PUBSTONE

L'acquisition en deux étapes (31.10.2007 et 27.11.2008) de 89,90 % des actions de Pubstone Group SA (anciennement Express Properties SA) (voir page 31 du Rapport Financier Annuel 2008) a généré pour Cofinimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de Cofinimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Plus précisément, ce goodwill résulte :

- de la différence positive entre la valeur conventionnelle offerte lors de l'acquisition pour les actifs immobiliers (contrepartie du prix payé pour les actions) et la juste valeur de ces mêmes actifs immobiliers (celle-ci étant exprimée après déduction de droits de mutation de 10,0 % ou 12,5 % en Belgique et de 6,0 % aux Pays-Bas) ;
- de l'impôt différé correspondant à l'hypothèse théorique imposée par les normes IAS/IFRS d'une vente immédiate de l'ensemble des immeubles à la date de clôture. Un taux d'imposition de respectivement 34 % et 25 % pour les actifs situés en Belgique et aux Pays-Bas a été appliqué à l'écart entre la valeur fiscale des actifs et leur valeur de marché à l'acquisition.

COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS)

L'acquisition de 100 % des actions de Cofinimmo Investissements et Services (CIS) SA (anciennement Cofinimmo France SA) au 20.03.2008 a généré pour Cofinimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition et la juste valeur de l'actif net acquis. Plus précisément, ce goodwill résulte de la différence positive entre la valeur conventionnelle offerte lors de l'acquisition pour les actifs immobiliers (contrepartie du prix payé pour les actions) et la juste valeur de ces mêmes actifs immobiliers (celle-ci étant exprimée après déduction de droits de mutation de 1,8 % et 6,2 % en France).

Variation du goodwill

(x 1 000 EUR)	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	CIS France	Total
COÛT				
AU 01.01.2018	100 157	39 250	26 929	166 336
AU 31.12.2018	100 157	39 250	26 929	166 336
PERTES DE VALEUR				
AU 01.01.2018	62 880	14 700	3 600	81 180
Pertes de valeur enregistrées durant l'exercice	1 150	530	11 920	13 600
AU 31.12.2018	64 030	15 230	15 520	94 780
VALEUR COMPTABLE				
AU 01.01.2018	37 277	24 550	23 329	85 156
AU 31.12.2018	36 127	24 020	11 409	71 556

TEST DE DÉPRÉCIATION

Au terme de l'exercice comptable 2018, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté par pays) en comparant la juste valeur des immeubles plus le goodwill à leur valeur d'utilité.

La juste valeur des immeubles est la valeur du patrimoine telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants. Cette juste valeur est préparée sur base de trois méthodes de valorisation : la méthode de capitalisation de la VLE (Valeur Locative Estimée), la méthode des cash-flows (projections des flux de trésorerie) et la méthode résiduelle. Pour ce faire, les experts évaluateurs indépendants prennent en compte comme principales hypothèses le taux d'indexation, le taux de capitalisation et la valeur estimée de revente des immeubles en fin de bail. Ces hypothèses sont basées sur des observations de marché afin de tenir compte des attentes des investisseurs notamment sur la croissance des revenus ainsi que sur la prime de risque demandée par le marché (pour plus d'informations, voir le Rapport des experts évaluateurs indépendants).

La valeur d'utilité est établie par le Groupe, sur base de projections de flux de trésorerie nets futurs, au départ du loyer résultant du bail signé avec les locataires, des dépenses à encourir pour entretenir et gérer le portefeuille d'immeubles ainsi que du produit des ventes attendues. Les principales hypothèses sont le taux d'indexation, le taux d'actualisation, un taux d'attrition (nombre d'immeubles et volume correspondant de revenus, pour lesquels le locataire notifiera une résiliation de bail, année après année) ainsi que le prix de vente des immeubles à la fin du bail. Ces hypothèses sont basées sur les connaissances du Groupe de son propre portefeuille. Le rendement exigé en moyenne sur ses capitaux et capitaux empruntés est utilisé comme taux d'actualisation.

Étant donné les différences de méthode de calcul entre la juste valeur des immeubles établie par les experts évaluateurs indépendants et la valeur d'utilité établie par le Groupe, ainsi que du fait que les hypothèses prises de part et d'autre diffèrent à certains égards, ces deux valeurs peuvent diverger et les différences sont justifiables.

Le résultat de ce test (illustré dans le tableau de la page précédente) conduit pour l'année 2018 à une dépréciation de 1 150 KEUR sur le goodwill de Pubstone Belgique, de 530 KEUR sur le goodwill de Pubstone Pays-Bas et de 11 920 KEUR pour CIS. À noter qu'au cours de l'exercice 2018, les justes valeurs des patrimoines de Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas ont connu respectivement des variations positives de 3 861 KEUR et de 2 555 KEUR, tandis que la juste valeur de CIS a connu une variation négative de 4 876 KEUR.

HYPOTHÈSES UTILISÉES DANS LE CALCUL DE LA VALEUR D'UTILITÉ DE PUBSTONE

Une projection des flux de trésorerie nets futurs a été établie sur la durée résiduelle du bail portant sur les loyers, diminués des frais de maintenance, des investissements et des coûts d'exploitation, ainsi que la recette de ventes d'immeubles.

Durant cette durée résiduelle, un taux d'attrition est pris en considération basé sur les termes du bail signé avec AB InBev. Les immeubles libérés sont supposés tous vendus. À la fin du bail initial de 27 ans, une valeur résiduelle est calculée. Le prix de vente des immeubles et la valeur résiduelle sont basés sur la valeur moyenne du patrimoine au m² attribuée par l'expert au 31.12.2018, indexée à 1 % (2017 : 1 %) par an. Depuis 2015, par prudence, aucune marge sur la valeur de l'expert n'est prise dans la projection des flux de trésorerie.

L'indexation considérée sur ces flux de trésorerie est de 1,60 % pour Pubstone Belgique et de 1,70 % pour Pubstone Pays-Bas. En 2017, l'indexation était de 1,40 % pour Pubstone Belgique et de 1,50 % pour Pubstone Pays-Bas.

Le taux d'actualisation utilisé est de 5,36 % (2017 : 5,51 %).

HYPOTHÈSES UTILISÉES DANS LE CALCUL DE LA VALEUR D'UTILITÉ DE CIS

Une projection des flux de trésorerie nets futurs a été établie sur 27 ans. L'hypothèse prise est le renouvellement des baux pendant une période de 27 ans à dater de l'acquisition, sauf pour certains actifs pour lesquels le Groupe considère une probabilité importante de libération à l'échéance du bail actuel.

Jusqu'à la date de premier renouvellement du bail, le cash-flow est composé du loyer actuel indexé. Après cette date, le cash-flow considéré est le loyer admissible indexé. Sont également prises en compte, les sorties de cash prévues dans le cadre du plan de rénovation des immeubles. Les loyers admissibles sont les loyers estimés par l'expert, repris dans sa valorisation du portefeuille au 31.12.2018, qu'il estime soutenables à long terme au regard de la rentabilité de l'activité du locataire exploitant.

À la 28^e année, une valeur résiduelle est calculée par immeuble.

L'indexation considérée sur ces flux de trésorerie est de 1,8 % par an (2017 : 2 %).

Le taux d'actualisation utilisé est de 5,36 % (2017 : 5,51 %).

Dépréciation du goodwill

(x 1 000 EUR)				
Groupe d'immeubles	Goodwill	Valeur nette comptable ¹	Valeur d'utilité	Dépréciation
Pubstone Belgique	37 277	329 293	328 143	-1 150
Pubstone Pays-Bas	24 550	166 651	166 121	-530
CIS France	23 329	311 963	300 043	-11 920
TOTAL	85 156	807 907	794 307	-13 600

Analyse de sensibilité de la valeur d'utilité lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation

Variation de la valeur d'utilité (en %)				
Groupe d'immeubles	Variation de l'inflation		Variation du taux d'actualisation	
	+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone Belgique	+4,04 %	-3,76 %	-5,04 %	+5,41 %
Pubstone Pays-Bas	+3,58 %	-3,34 %	-4,77 %	+5,12 %
CIS France	+4,73 %	-4,38 %	-5,56 %	+6,11 %

Analyse de sensibilité de la dépréciation lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation

Variation de la valeur d'utilité ² (en %)					
Groupe d'immeubles	Dépréciation comptabilisée	Variation de l'inflation		Variation du taux d'actualisation	
		+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone Belgique	-1 150	0	-13 489	-17 672	0
Pubstone Pays-Bas	-530	0	-6 085	-8 459	0
CIS France	-11 920	0	-25 054	-28 600	0
TOTAL	-13 600				

1 Y compris le goodwill.

2 La valeur 0 a été indiquée lorsque la valeur d'utilité est supérieure à la valeur nette comptable.

NOTE 22. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1 000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
AU 01.01.2017	3 286 684	67 957	8 995	3 363 636
Investissements	16 206	56 649	-6	72 849
Acquisitions	58 988	622		59 610
Transferts de/à Projets de développement et actifs détenus en vue de la vente	-35 951			-35 951
Transfert de/aux Immeubles disponibles à la location		36 646		36 646
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-16 493	-1 474		-17 967
Reprises de loyers cédés et escomptés	12 473			12 473
Variations de la juste valeur	5 340	10 582	-237	15 685
AU 31.12.2017	3 327 247	170 982	8 752	3 506 981
Investissements	14 408	22 370		36 778
Acquisitions	491 626	12 332		503 958
Transferts de/à Projets de développement et actifs détenus en vue de la vente	53 859			53 859
Transfert de/aux Immeubles disponibles à la location		-87 522		-87 522
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-339 171	-100		-339 271
Reprises de loyers cédés et escomptés	8 815			8 815
Variations de la juste valeur	26 229	-14 226	-1 400	10 603
AU 31.12.2018	3 583 014¹	103 836	7 352	3 694 202¹

La juste valeur du portefeuille telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants atteint 3 727 865 KEUR au 31.12.2018. Elle inclut les immeubles de placement pour 3 694 202 KEUR et les immeubles disponibles à la vente pour 33 663 KEUR.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

¹ Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 138 830 KEUR.

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

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

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

Historiquement, en janvier 2006, il a été demandé aux experts évaluateurs indépendants¹ qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5 %.

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

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

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

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles postérieures. Au 31.12.2018, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 161,93 millions EUR ou 7,05 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime SicaFi en 1996 a été de 9,10 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 253 cessions d'actifs pour un montant total de 1 947,28 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 10,11 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

Les droits de mutation appliqués aux immeubles sis en France, aux Pays-Bas et en Allemagne varient de la façon suivante :

- pour les transactions portant sur l'immobilier de santé sis en France, des frais d'achat sont déduits à hauteur de 6,20 % ou 6,90 % en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs et de 1,80 % pour les actifs datant de moins de cinq années. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60 % pour les actifs localisés en Ile-de-France.
- en ce qui concerne, l'immobilier de réseaux de distribution sis en France, des frais d'achat sont déduits à hauteur de 6,90 % pour les actifs situés dans les départements figurant dans la liste publiée par la Direction générale des Finances publiques au 1^{er} juin 2017. Pour tous les actifs situés dans tous les autres départements, des frais d'achat à hauteur de 6,20 % ont été déduits du prix en principal. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60 % applicable aux locaux commerciaux en Ile-de-France.

· Les droits de mutation appliqués à l'immobilier de santé sis aux Pays-Bas dépendent de la dernière date d'acquisition, du type de bâtiment (résidentiel, commercial,...), et du mode de détention. Ils varient généralement entre 2% et 6%.

· Pour l'immobilier de santé sis en Allemagne, les droits de mutation dépendent du Land dans lequel le bien est situé ; ils varient généralement entre 3,5% et 6,5% .

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

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

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

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

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Catégorie d'actifs¹	Niveau 3	Niveau 3
Immobilier de santé	1 881 595	1 588 913
Belgique	866 435	845 039
France	394 230	402 540
Pays-Bas	203 400	180 053
Allemagne	397 400	148 600
Immobilier de santé en développement	20 130	12 681
Bureaux	1 256 917	1 335 119
Anvers	66 274	66 900
Bruxelles CBD	477 623	462 589
Bruxelles Décentralisé	386 663	401 707
Bruxelles Périphérie/Satellites	121 133	126 072
Autres régions	121 517	120 110
Bureaux en développement	83 706	157 741
Immobilier de réseaux de distribution	560 742	555 205
Pubstone Belgique	292 016	287 574
Pubstone Pays-Bas	142 101	140 116
Cofinimur I	126 625	127 515
Autres	28 611	28 544
TOTAL	3 727 865²	3 507 781²

TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

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

Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

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

¹ La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

- niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs ;
 - niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
 - niveau 3: données non observables.

² Y compris les immeubles détenus en vue de la vente pour 33 663 KEUR en 2018 et 800 KEUR en 2017.

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

Méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash Flows)

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

Méthode des comparables de marché

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

Méthode de la valeur résiduelle

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet soit connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m² qui peuvent être développés, loyers futurs, etc.). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2018, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

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

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

Au cours de l'année 2018, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation (au sens de la norme IFRS 13) 1, 2 et 3. Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2018.

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

(x 1 000 EUR)	
Juste valeur au 01.01.2018	3 507 781
Plus/moins-values reconnues en compte de résultats	10 603
Acquisitions	503 958
Extensions/Redéveloppements	18 115
Investissements	18 663
Reprises de loyers cédés	8 815
Ventes/Cessions	-340 071
Juste valeur au 31.12.2018	3 727 865

Informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables (niveau 3)

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

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1 000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2018	Technique de valorisation	Données non-observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2017
IMMOBILIER DE SANTÉ	1 881 595				
Belgique	866 435	Actualisation des flux	Valeur Locative Estimée (VLE)	60 - 246 (136) EUR/m ²	70 - 199 (144) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	4,00 % - 6,80 % (5,90 %)	6,20 % - 6,80 % (6,35 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00 % - 8,90 % (7,61 %)	7,10 % - 8,90 % (8,26 %)
			Taux d'inflation	1,80 %	1,75 %
			Frais opérationnels	1 %	1 %
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	13,7 - 26,4 (18,0)	14,7 - 27,4 (19,6)
			Nombre de m ²	809 - 15 191 m ² (7 903 m ²)	809 - 15 191 m ² (7 604 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	15 - 18 (15,1)	15
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	60 - 246 (142) EUR/m ²	58 - 246 (140) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	5,50 % - 6,75 % (5,87 %)	5,50 % - 6,75 % (5,87 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	13,7 - 26,4 (18,4)	14,7 - 27,4 (19,3)
			Nombre de m ²	809 - 20 274 m ² (8 585 m ²)	809 - 20 274 m ² (8 419 m ²)
France	394 230	Actualisation des flux	Valeur Locative Estimée (VLE)	53 - 245 (153) EUR/m ²	53 - 245 (154) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	4,75 % - 5,50 % (4,77 %)	4,75 % - 6,75 % (4,78 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00 % - 8,50 % (6,43 %)	4,25 % - 12,31 % (5,83 %)
			Taux d'inflation	0,6 % - 1,58 % (1,05 %)	0,90 % - 1,58 % (1,20 %)
			Frais opérationnels	0	0
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,2 - 12,7 (3,0)	1,2 - 10,5 (3,8)
			Nombre de m ²	1 286 - 12 957 m ² (5 052 m ²)	1 286 - 12 957 m ² (5 078 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	1,0 - 13,0 (3,7)	2,0 - 11,0 (4,1)
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	53 - 245 (153) EUR/m ²	53 - 245 (153) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,37 % - 21,74 % (7,57 %)	4,12 % - 21,59 % (6,98 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	0 % - 100 % (99,8 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,2 - 12,7 (3,2)	1,0 - 10,5 (4,0)
			Nombre de m ²	1 286 - 12 957 m ² (4 881 m ²)	1 286 - 12 957 m ² (4 889 m ²)

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

(x 1 000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2018	Technique de valorisation	Données non-observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2017
Pays-Bas	203 400	Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	77 - 275 (147) EUR/m ²	76 - 275 (148) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,90 % - 7,30 % (5,48 %)	4,50 % - 10,20 % (5,87 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	65 % - 100 % (99 %)	91 % - 100 % (99 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	2,5 - 27,7 (11,6)	0,6 - 28,7 (12,0)
			Nombre de m ²	430 - 14 700 m ² (4 310 m ²)	430 - 14 700 m ² (4 290 m ²)
Allemagne	397 400	Actualisation des flux	Valeur Locative Estimée (VLE)	59 - 281 (140) EUR/m ²	78 - 259 (173) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	5,25 % - 8,55 % (6,62 %)	5,85 % - 8,30 % (7,07 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,45 % - 7,95 % (5,62 %)	5,30 % - 7,65 % (6,52 %)
			Taux d'inflation	1,90 %	1,80 %
			Frais opérationnels	7 % - 37 %	3 % - 11 %
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	15,5 - 29,8 (25,6)	16,5 - 27,4 (23,6)
			Nombre de m ²	2 940 - 15 577 m ² (7 365 m ²)	2 940 - 15 577 m ² (9 090 m ²)
		Durée de la période de projection initiale (en années)	10	9 - 11 (10)	
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	59 - 281 (140) EUR/m ²	78 - 259 (173) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,45 % - 7,95 % (5,62 %)	5,30 % - 7,65 % (6,52 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	100 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	15,5 - 29,8 (25,6)	16,5 - 27,4 (23,6)
Nombre de m ²	2 940 - 15 577 m ² (7 365 m ²)		2 940 - 15 577 m ² (9 090 m ²)		
Immobilier de santé en développement	20 130	Valeur résiduelle	Valeur Locative Estimée (VLE)	143 - 187 (168) EUR/m ²	117 - 177 (140) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	5,00 % - 5,50 % (5,38 %)	5,50 %
			Coûts à l'achèvement	s/o ^{2,3}	s/o ^{2,3}
			Taux d'inflation	1,70 % - 2,00 % (1,82 %)	1,75 %
			Nombre de m ²	500 - 5 430 m ² (3 868 m ²)	500 - 5 430 m ² (3 453 m ²)
			Coûts de construction restants (EUR/m ²)	0 - 2 474 (2 291)	548 - 2 425 (1 388)
			Délai de construction estimé (en années)	0,3 - 2,3 (1,4)	0,3 - 3,3 (1,4)

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

2 Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont directement liés à chaque projet (montants et degré d'avancement).

3 Comprend uniquement les projets en cours de réalisation.

(x1 000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2018	Technique de valorisation	Données non-observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2017
BUREAUX	1 256 917				
Anvers	66 274	Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	126 - 170 (150) EUR/m ²	126 - 170 (150) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	6,90 % - 8,50 % (7,63 %)	7,00 % - 8,50 % (7,77 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	72 % - 98 % (94 %)	92 % - 100 % (94 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,7 - 4,0 (2,4)	1,0 - 4,8 (2,8)
			Nombre de m ²	3 530 - 9 403 m ² (6 904 m ²)	3 530 - 9 403 m ² (6 864 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 12 (9)	6 - 12 (9)
Bruxelles CBD	477 623	Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	140 - 249 (220) EUR/m ²	178 - 245 (215) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,30 % - 7,25 % (5,33 %)	4,50 % - 7,25 % (5,47 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	70 % - 100 % (91 %)	76 % - 100 % (97 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,1 - 13,4 (5,9)	1,5 - 13,4 (6,3)
			Nombre de m ²	2 932 - 20 323 m ² (11 009 m ²)	2 932 - 36 616 m ² (14 091 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	0 - 12 (7)	0 - 18 (8)
Bruxelles Décentralisé	386 663	Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	63 - 193 (153) EUR/m ²	63 - 194 (154) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	6,25 % - 11,00 % (7,62 %)	6,15 % - 11,00 % (7,62 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	0 % - 100 % (83 %)	0 % - 100 % (82 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,0 - 9,1 (2,9)	0,2 - 10,1 (3,1)
			Nombre de m ²	2 240 - 25 746 m ² (13 654 m ²)	2 241 - 25 746 m ² (13 548 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 24 (10)	0 - 36 (11)
Bruxelles Périphérie/ Satellites	121 133	Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	83 - 168 (130) EUR/m ²	83 - 180 (134) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	8,25 % - 10,00 % (8,56 %)	7,75 % - 10,00 % (8,33 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	65 % - 100 % (81 %)	50 % - 100 % (79 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,5 - 6,5 (2,5)	1,0 - 3,3 (2,4)
			Nombre de m ²	325 - 10 022 m ² (5 468 m ²)	325 - 10 022 m ² (5 325 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 36 (14)	6 - 36 (15)

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

(x 1 000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2018	Technique de valorisation	Données non-observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2017
Autres régions	121 517	Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	120 - 242 (139) EUR/m ²	120 - 182 (134) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	5,75 % - 6,25 % (6,04 %)	5,75 % - 6,30 % (6,07 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	98 % - 100 % (99 %)	98 % - 100 % (99 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,7 - 13,0 (7,4)	1,5 - 14,0 (8,3)
			Nombre de m ²	1 980 - 19 189 m ² (13 426 m ²)	1 980 - 19 189 m ² (13 464 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 12 (9)	6 - 12 (9)
Bureaux en développement	83 706	Actualisation des flux	Valeur Locative Estimée (VLE)	155 - 200 (167) EUR/m ²	202 - 206 (205) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	4,00 % - 5,25 % (4,36 %)	4,00 % - 5,25 % (4,24 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,25 % - 8,15 % (7,36 %)	5,25 % - 8,35 % (7,77 %)
			Taux d'inflation	1,70 % - 2,00 % (1,92 %)	2,00 %
			Nombre de m ²	9 052 - 56 891 m ² (43 913 m ²)	9 052 - 56 891 m ² (47 864 m ²)
			Valeur résiduelle	99 - 239 (176) EUR/m ²	99 - 248 (228) EUR/m ²
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,60 % - 9,35 % (6,97 %)	4,30 % - 9,35 % (5,82 %)
			Coûts à l'achèvement	s/o ²	s/o ²
			Taux d'inflation	1,50 % - 2,00 % (1,77 %)	1,70 % - 2,00 % (1,83 %)
			Nombre de m ²	9 052 - 56 891 m ² (41 922 m ²)	9 052 - 56 891 m ² (32 233 m ²)
			Coûts de construction restants (EUR/m ²)	1 528 - 1 989 (1 653)	2 08 - 2 407 (784)
			Délai de construction estimé (en années)	1,5	0,3 - 4,3 (1,8)

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

² Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont directement liés à chaque projet (montants et degré d'avancement).

(x 1 000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2018	Technique de valorisation	Données non-observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2017
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION	560 742				
Pubstone Belgique	292 016	Actualisation des flux	Valeur Locative Estimée (VLE)	13 - 353 (66) EUR/m ²	13 - 353 (64) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	6,40 %	6,45 %
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,73 %	6,75 %
			Taux d'inflation	1,80 %	1,75 %
			Frais opérationnels	6,20 %	6,20 %
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	99 %	99 %
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	1,75 %	1,75 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	15,8	16,8
			Nombre de m ²	87 - 1 781 m ² (494 m ²)	87 - 1 781 m ² (494 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	16	17
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	13 - 353 (66) EUR/m ²	13 - 353 (64) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,00 % - 9,50 % (5,85 %)	4,00 % - 9,50 % (5,95 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	99 %	99 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	15,8	16,8
			Nombre de m ²	87 - 1 781 m ² (494 m ²)	87 - 1 781 m ² (494 m ²)
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	1,75 %	1,75 %
Pubstone Pays-Bas	142 101	Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	47 - 495 (209) EUR/m ²	47 - 495 (210) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,50 % - 12,00 % (5,98 %)	3,65 % - 11,00 % (6,06 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	99 %	98 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	15,8	16,8
			Nombre de m ²	44 822 m ²	45 367 m ²
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	1,75 %	1,75 %
Cofinimur I	126 625	Actualisation des flux	Valeur Locative Estimée (VLE)	85 - 700 (150) EUR/m ²	85 - 700 (150) EUR/m ²
			Taux d'actualisation	4,75 %	4,75 %
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,05 % - 15,05 % (7,21 %)	3,99 % - 12,79 % (6,88 %)
			Taux d'inflation	1,50 % - 1,65 % (1,56 %)	0,50 % - 1,62 % (1,33 %)
			Frais opérationnels	0	0
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	97 %	96 %
			Inoccupation à long terme	0 % - 60 %	0 % - 60 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,0 - 9,1 (3,9)	4,8
			Nombre de m ²	51 - 1 853 m ² (363 m ²)	51 - 1 853 m ² (358 m ²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	1 - 10 (4)	5

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

(x 1 000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2018	Technique de valorisation	Données non-observables ¹	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2017
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	85 - 700 (150) EUR/m ²	85 - 700 (150) EUR /m ²
			Taux de capitalisation	3,66 % - 12,90 % (5,99 %)	3,75 % - 13,82 % (6,03 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	97 %	96 %
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,0 - 9,1 (3,9)	4,8
			Nombre de m ²	51 - 1 853 m ² (363 m ²)	51 - 1 853 m ² (358 m ²)
			Inoccupation à long terme	0 % - 60 %	0 % - 60 %
AUTRES	28 611				
Autres	28 611	Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	66 - 123 (113) EUR/m ²	66 - 123 (113) EUR/m ²
			Taux de capitalisation	4,35 % - 9,00 % (5,91 %)	4,35 % - 9,00 % (5,92 %)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100 %	0 % - 100 % (99 %)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	6,6 - 11,3 (10,4)	7,6 - 12,3 (11,4)
			Nombre de m ²	61 - 9 645 m ² (8 961 m ²)	61 - 9 645 m ² (8 964 m ²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 9 (6)	6 - 9 (6)
TOTAL	3 727 865				

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

Une augmentation de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 309 302 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 320 414 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 273 829 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 312 161 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

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

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m² et par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

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

¹ Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

PROCESSUS DE VALORISATION

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts évaluateurs indépendants et qualifiés.

Les experts évaluateurs indépendants sont nommés pour une période de trois ans après approbation du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit et sous réserve de l'approbation de la FSMA. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent :

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

Les hypothèses retenues pour les données non observables :

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

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

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

- La durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas déterminée formellement mais est implicitement reconnue à travers les taux de capitalisation retenus, lesquels intègrent un facteur d'obsolescence du bâtiment.
- L'inoccupation à long terme (ou taux de vacance structurelle) est généralement nulle pour l'ensemble des biens en exploitation dans les portefeuilles sous examen. Le cas échéant, certaines corrections liées à l'inoccupation à court terme sont prises en considération.

Les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la Direction et les experts. Des références externes autres sont aussi examinées.

UTILISATION DES IMMEUBLES

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

CESSIONS DE CRÉANCES DE LOYER

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

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

Le 23.03.2009, le Groupe Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90 % des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la caserne de pompiers. À l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. Le Groupe Cofinimmo a également cédé à la même date et à la même banque des créances de loyers dont l'État belge lui est redevable sur les immeubles Colonel Bourg 124 à Bruxelles et Maire 19 à Tournai. Cofinimmo conserve la propriété de ces deux bâtiments.

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

Les usufruits sur les immeubles Loi 56, Luxembourg 40, Everegreen et Nerviens 105, ainsi que les baux sur les immeubles Colonel Bourg 124 et Maire 19 ne qualifient pas en tant que contrats de location-financement.

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

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

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

NOTE 23. VENTILATION DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Immeubles disponibles à la location	10 760	2 820
Projets de développement	-15 619	8 878
Immobilisations à usage propre	-1 400	-237
Immeubles détenus en vue de la vente		-1 200
TOTAL	-6 259	10 261

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

NOTE 24. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(x 1 000 EUR)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2018	2017	2018	2017
AU 01.01	826	751	926	635
Acquisitions	401	386	199	528
Logiciels informatiques	401	386		
Mobilier et matériel de bureau			199	528
Amortissements	304	311	310	236
Logiciels informatiques	304	311		
Mobilier et matériel de bureau			310	236
Désaffectations			5	
Mobilier et matériel de bureau			5	
AU 31.12	922	826	810	926

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

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

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

NOTE 25. INSTRUMENTS FINANCIERS

A. CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en terme de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et mesurés au coût amorti. La catégorie 'détenus à des fins de transaction' relative à la norme IAS 39, a été supprimée. Les instruments dérivés sont donc repris sous la catégorie 'mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net' (voir le tableau de transition pour l'année 2017 ci-dessous).

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduit à une comptabilisation plus rapide des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé, ceci n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo.

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

(x 1 000 EUR)				
	31.12.2017 - IAS 39		01.01.2018 - IFRS 9	
	Valeur comptable	Catégorie	Valeur comptable	Catégorie
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	87 389		87 389	
Instruments de couverture	871		871	
Instruments dérivés	871	Actifs financiers détenus à des fins de transaction	871	Actifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net
Crédits et créances	86 518		86 518	
Créances non courantes de location-financement	85 148	Prêts et créances	85 148	Actifs financiers mesurés au coût amortis
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 370	Prêts et créances	1 370	Actifs financiers mesurés au coût amortis
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	43 055		43 055	
Crédits et créances	25 524		25 524	
Créances courantes de location-financement	1 826	Prêts et créances	1 826	Actifs financiers mesurés au coût amortis
Créances commerciales	23 698	Prêts et créances	23 698	Actifs financiers mesurés au coût amortis
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 531	Prêts et créances	17 531	Actifs financiers mesurés au coût amortis
TOTAL	130 445		130 445	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1164 352		1164 352	
Dettes financières non courantes	1120 623		1120 623	
Obligations ¹	461 473	Passifs financiers au coût amortis	461 473	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Obligations convertibles ¹	214 360	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	214 360	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	3 139	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	3 139	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net
Etablissements de crédit	378 559	Passifs financiers au coût amortis	378 559	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Billets de trésorerie long terme	56 000	Passifs financiers au coût amortis	56 000	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Garanties locatives reçues	7 092	Passifs financiers au coût amortis	7 092	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Autres passifs financiers non courants	43 729		43 729	
Instruments dérivés	43 445	Passifs financiers détenus à des fins de transaction	43 445	Passifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net
Autres	284	Passifs financiers au coût amortis	284	Passifs financiers mesurés au coût amortis
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	550 538		550 538	
Dettes financières courantes	463 909		463 909	
Billets de trésorerie	411 500	Passifs financiers au coût amortis	411 500	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Obligations convertibles ¹	1	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	1	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net
Etablissements de crédit ¹	52 385	Passifs financiers au coût amortis	52 385	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Autres	23	Passifs financiers au coût amortis	23	Passifs financiers mesurés au coût amortis
Autres passifs financiers courants	5 266		5 266	
Instruments dérivés ¹	5 266	Passifs financiers détenus à des fins de transaction	5 266	Passifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net
Dettes commerciales et autres dettes courantes	81 363	Passifs financiers au coût amortis	81 363	Passifs financiers mesurés au coût amortis
TOTAL	1714 890		1714 890	

¹ Les montants pour ces instruments financiers comprennent les intérêts courus non échus.

(x 1 000 EUR)						31.12.2018
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		9	103 110	152 668		
Instruments de couverture		9		9		
Instruments dérivés		9		9		Niveau 2
Crédits et créances			103 110	152 660		
Créances non courantes de location-financement			101 731	151 281		Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			1 379	1 379		Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS			56 192	57 125		
Crédits et créances			29 015	29 948		
Créances courantes de location-financement			1 915	2 848		Niveau 2
Créances commerciales			24 091	24 091		Niveau 2
Autres			3 009	3 009		Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			27 177	27 177		Niveau 2
TOTAL		9	159 302	209 793		
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	218 484	48 974	799 723	1 067 181	9 059	
Dettes financières non courantes	218 484		786 097	1 004 581	8 584	
Obligations			454 033	454 033	7 612	Niveau 2
Obligations convertibles	215 727			215 727	121	Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	2 757			2 757		Niveau 2
Etablissements de crédit			268 517	268 517	851	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			56 000	56 000		Niveau 2
Garanties locatives reçues			7 547	7 547		Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		48 974	13 626	62 600	475	
Instruments dérivés		48 974		48 974	475	Niveau 2
Autres			13 626	13 626		Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS			636 531	636 531	112	
Dettes financières courantes			613 107	613 107	112	
Billets de trésorerie			572 500	572 500		Niveau 2
Obligations						Niveau 2
Obligations convertibles						Niveau 1
Etablissements de crédit			40 583	40 583	112	Niveau 2
Autres			24	24		Niveau 2
Autres passifs financiers courants						
Instruments dérivés						Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			23 424	23 424		Niveau 2
TOTAL	218 484	48 974	1 436 254	1 703 712	9 172	

(x 1 000 EUR)						31.12.2017
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		871	86 518	129 780		
Instruments de couverture		871		871		
Instruments dérivés		871		871		Niveau 2
Crédits et créances			86 518	128 909		
Créances non courantes de location-financement			85 148	127 539		Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			1 370	1 370		Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS			43 056	43 965		
Crédits et créances			25 525	26 434		
Créances courantes de location-financement			1 826	2 736		Niveau 2
Créances commerciales			23 698	23 698		Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			17 531	17 531		Niveau 2
TOTAL		871	129 574	173 745		
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	217 377	43 445	895 808	1 156 631	7 733	
Dettes financières non courantes	217 377		895 525	1 112 890	7 733	
Obligations			453 861	453 861	7 612	Niveau 2
Obligations convertibles	214 239			214 239	121	Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	3 139			3 139		Niveau 2
Etablissements de crédit			378 559	378 559		Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			56 000	56 000		Niveau 2
Garanties locatives reçues			7 092	7 092		Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		43 445	284	43 729		
Instruments dérivés		43 445		43 445		Niveau 2
Autres			284	284		Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS		4 544	544 172	548 716	1 820	
Dettes financières courantes			462 810	462 810	1 098	
Billets de trésorerie			411 500	411 500		Niveau 2
Obligations						Niveau 2
Obligations convertibles					1	Niveau 1
Etablissements de crédit			51 287	51 287	1 098	Niveau 2
Autres			23	23		Niveau 2
Autres passifs financiers courants		4 544		4 544	722	
Instruments dérivés		4 544		4 544	722	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			81 363	81 363		Niveau 2
TOTAL	217 377	47 989	1 439 981	1 705 347	9 552	

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x 1 000 EUR)	31.12.2017	Variations monétaires	Variations non monétaires		31.12.2018
			Acquisitions / Intérêts courus non échus	Variations de juste valeur	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 156 335	-116 715	15 032	6 636	1 061 287
Dettes financières non courantes	1 112 890	-116 715	15 032	1 107	1 012 314
Obligations	453 861		7 784		461 645
Obligations convertibles	214 239		121	1 489	215 848
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	3 139			-382	2 757
Etablissements de crédit	378 559	-117 157	7 115		268 517
Billets de trésorerie - taux flottant	56 000				56 000
Garanties locatives reçues	7 092	442	13		7 547
Autres passifs financiers non courants	43 445			5 529	48 974
Instruments dérivés	43 445			5 529	48 974
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	467 354	150 297		-4 544	613 107
Dettes financières courantes	462 810	150 297			613 107
Billets de trésorerie - taux flottant	411 500	161 000			572 500
Obligations					
Etablissements de crédit	51 287	-10 703			40 583
Autres	23	1			24
Autres passifs financiers courants	4 544			-4 544	0
Instruments dérivés	4 544			-4 544	0
TOTAL	1 623 689	33 582	15 032	2 092	1 674 394

JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

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

Niveau 1

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

Variation de la juste valeur des obligations convertibles

(x 1 000 EUR)	2018		2017	
	Au 01.01	214 239	Au 01.01	212 963
Variation de la juste valeur attribuables aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice comptabilisée en compte de résultats		1 789		-722
Variation de la juste valeur attribuable aux changements du risque de crédit comptabilisés au cours de l'exercice comptabilisée en autres éléments du résultat global		-300		1 997
	Au 31.12	215 727	Au 31.12	214 239

En septembre 2016, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021, ce qui a entraîné une annulation de l'obligation (obligation convertible 2018) et la reconnaissance d'une nouvelle obligation (obligation convertible 2021).

Au 31.12.2018, l'obligation convertible à échéance 2021 a une juste valeur de 215 727 363 EUR. Si l'obligation n'est pas convertie en actions, la valeur de remboursement sera de 219 320 616 EUR à l'échéance finale.

La méthodologie consistant à expliquer la variation de la juste valeur a été adaptée en 2018 pour tenir compte de l'application de la norme IFRS 9 afin d'isoler le risque de marché du risque de crédit propre à Cofinimmo. Cette même méthodologie a été appliquée sur les résultats de 2017 publiés ci-dessus.

Niveau 2

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

Les créances de location-financement sont détaillées dans la Note 26.

Niveau 3

Actuellement, Cofinimmo ne détient pas d'instrument financier qui correspondrait à la définition du niveau 3 à l'exception d'options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (Voir la note 41 pour plus d'informations).

B. GESTION DU RISQUE FINANCIER**RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT**

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

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

(x 1 000 EUR)	2018	2017
A taux flottant	862 500	827 900
A taux fixe	749 426	742 480
TOTAL	1 611 926	1 570 380

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

Cofinimmo a saisi des opportunités, dans un environnement des taux faibles mais volatils, pour procéder à la fin du dernier trimestre 2018, à une modification de son portefeuille de couvertures.

Des IRS portant principalement sur 2019 ont été translatés et allongés, ce qui a permis d'augmenter la couverture de la dette à taux flottant sur les exercices futurs. Des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0 % pour cette opération) ont été souscrits afin de conserver un degré de couverture identique sur l'année 2019.

La période de couverture de minimum trois ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un décalage temporel entre une augmentation des taux d'intérêt nominaux, alourdissant les charges d'intérêt, et un surcroît d'inflation, augmentant les revenus locatifs des baux indexés. Il est estimé qu'une augmentation des taux d'intérêt réels est généralement une conséquence d'une augmentation de l'inflation et d'une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui pourrait bénéficier au résultat net.

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

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

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

Résumé des effets potentiels sur les capitaux propres et le compte de résultats, d'une variation de 1 % du taux d'intérêt

(x 1 000 000 EUR)	2018		2017	
	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
Variation				
+1 %	-0,66	0,00	-0,23	0,00
-1 %	1,22	0,00	0,15	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1 % engendrerait une perte de 0,66 million EUR et qu'un gain de 1,22 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1 %. Les capitaux propres ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

La différence entre 2017 et 2018 s'explique, dans un environnement de taux d'intérêts bas et négatif, par l'évolution du portefeuille de couverture à la suite du remplacement de certains IRS par des caps.

RISQUE DE CRÉDIT

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

RISQUE DE PRIX

Le Groupe pourrait être exposé au risque de prix lié à l'option sur l'action Cofinimmo attachée à l'obligation convertible. Toutefois, étant donné que cette option se trouve au 31.12.2018 sensiblement 'en dehors de la monnaie', le risque est considéré comme peu probable (pour plus d'informations, voir également le chapitre 'Cofinimmo en bourse' de ce Rapport).

RISQUE DE CHANGE

Le 15.02.2018, le Groupe Cofinimmo a annulé deux options de vente d'une devise étrangère en euros contractées en 2016. L'objet de la couverture, à savoir la vente d'un immeuble en devise étrangère, avait perdu toute probabilité de survenir avant l'échéance de la couverture en raison d'une procédure d'inscription dudit immeuble sur une liste de sauvegarde. Cofinimmo a dès lors souhaité tirer profit des conditions de marché pour annuler à des conditions favorables les options contractées.

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

RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

Obligation de liquidité aux échéances

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Entre un et deux ans	249 740	256 157
Entre deux et cinq ans	510 240	667 002
Au-delà de cinq ans	335 602	294 956
TOTAL	1 095 582	1 218 115

Facilités de crédit à long terme non utilisées

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Venant à expiration dans l'année	0	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1 071 000	849 600

COLLATÉRALISATION

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2018, à 54 482 437 EUR (2017: 54 517 699 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 38. Au cours de l'année 2018, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

NATURE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 31.12.2018, le Groupe utilise des IRS afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement. Au cours de l'année 2018, le Groupe a également conclu l'achat de deux caps pour l'année 2019 (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0 %) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt.

Interest Rate Swap (IRS)

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

Caps

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

EMPRUNTS À TAUX FLOTTANT AU 31.12.2018 COUVERTS PAR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS

La dette à taux flottant (863 millions EUR) est obtenue en déduisant de la dette totale (1 625 millions EUR), les éléments de la dette contractés à taux fixe comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Dettes financières	1 625 397	1 575 700
Obligations convertibles	-215 848	-214 239
Obligations à taux fixe	-461 645	-453 861
Obligations remboursables en actions (coupon fixe minimum)	-2 757	-3 139
Emprunts à taux fixe	-65 100	-58 159
Billets de trésorerie à taux fixe	-10 000	-10 000
Autres (comptes débiteurs, garanties locatives reçues)	-7 547	-7 126
Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés	862 500	829 176

Comme expliqué dans le chapitre 'Gestion des Ressources Financières', la politique financière de Cofinimmo consiste à maintenir un taux d'endettement d'environ 45 % accompagné d'une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture (IRS ou caps).

Au 31.12.2018, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 863 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 650 millions EUR.

En 2018, Cofinimmo a complété ses couvertures de risques de taux pour la période 2019-2024. Le montant total couvert a donc été amené à 650 millions EUR en 2019, 845 millions EUR en 2020 et en 2021, 750 millions EUR en 2022, 650 millions EUR en 2023 et en 2024 et est resté stable à 400 millions EUR en 2025.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2019 à 2025 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

(x 1 000 EUR)

Période couverte par l'IRS	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2018
2018	Actif	IRS	1,40 %	1M	455 000
2018	Actif	IRS	1,35 %	1M	195 000
2019	Futur	Cap	0,00 %	1M	195 000
2019	Futur	Cap	0,00 %	1M	100 000
2019	Futur	IRS	1,51 %	1M	160 000
2019	Futur	IRS	1,45 %	1M	195 000
2020	Futur	IRS	0,86 %	1M	100 000
2020	Futur	IRS	0,87 %	1M	100 000
2020	Futur	IRS	2,60 %	1M	90 000
2020	Futur	IRS	2,65 %	1M	110 000
2020	Futur	IRS	0,85 %	1M	150 000
2020-2021	Futur	IRS	0,93 %	1M	100 000
2020-2021	Futur	IRS	0,99 %	1M	195 000
2021	Futur	IRS	0,97 %	1M	50 000
2021	Futur	IRS	1,03 %	1M	50 000
2021	Futur	IRS	1,00 %	1M	50 000
2021	Futur	IRS	0,14 %	1M	50 000
2021-2022	Futur	IRS	1,89 %	1M	350 000
2022	Futur	IRS	1,31 %	1M	75 000
2022	Futur	IRS	1,32 %	1M	75 000
2022-2024	Futur	IRS	1,79 %	1M	150 000
2022-2024	Futur	IRS	1,70 %	1M	100 000
2023	Futur	IRS	0,67 %	1M	30 000
2023	Futur	IRS	0,71 %	1M	40 000
2023	Futur	IRS	0,80 %	1M	60 000
2023	Futur	IRS	0,68 %	1M	50 000
2023	Futur	IRS	0,78 %	1M	20 000
2023-2025	Futur	IRS	1,18 %	1M	25 000
2023-2025	Futur	IRS	1,10 %	1M	25 000
2023-2025	Futur	IRS	1,15 %	1M	50 000
2023-2025	Futur	IRS	1,18 %	1M	50 000
2023-2025	Futur	IRS	1,12 %	1M	50 000
2024	Futur	IRS	0,93 %	1M	50 000
2024	Futur	IRS	0,96 %	1M	40 000
2024	Futur	IRS	1,03 %	1M	20 000
2024	Futur	IRS	0,92 %	1M	30 000
2024	Futur	IRS	1,05 %	1M	60 000
2025	Futur	IRS	1,26 %	1M	60 000
2025	Futur	IRS	1,17 %	1M	40 000
2025	Futur	IRS	1,14 %	1M	50 000
2025	Futur	IRS	1,13 %	1M	30 000
2025	Futur	IRS	1,24 %	1M	20 000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Entre un et deux ans	-19 563	-21 606
Entre deux et cinq ans	-26 898	-22 503
Au-delà de cinq ans	-3 589	6 553
TOTAL	-50 050	-37 556

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

Compensation des actifs et des passifs financiers

(x 1 000 EUR)						31.12.2018
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	9		9			9
TOTAL	9	0	9	0	0	9

(x 1 000 EUR)						31.12.2018
	Montant bruts des passifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	48 974		48 974			48 974
TOTAL	48 974	0	48 974	0	0	48 974

Compensation des actifs et des passifs financiers

(x 1 000 EUR)						31.12.2017
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
IRS	871		871	871		0
TOTAL	871	0	871	871	0	0

(x 1 000 EUR)						31.12.2017
	Montant bruts des passifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	46 979		46 979	871		46 108
FOREX	1 010		1 010			1 010
TOTAL	47 989	0	47 989	871	0	47 118

Résumé des instruments financiers dérivés actifs au 31.12.2018

(x 1 000 EUR)				
Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2018
Détenus à fin de transaction				
IRS	2018	1,40 %	1M	455 000
IRS	2018	1,35 %	1M	195 000

D. GESTION DU CAPITAL

En conséquence de l'Article 13 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, la SIR publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs consolidés, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du Commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Les Rapports Financiers Annuels et Semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et de la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

1. ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT

Au 31.03.2018, 30.06.2018 et au 30.09.2018, le taux d'endettement a atteint 41,1 %, 46,4 % et 42,9 % respectivement, restant en-dessous des 50 %. Au 31.12.2018, le taux d'endettement s'établissait à 43,0 %.

2. POLITIQUE DE TAUX D'ENDETTEMENT

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

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

3. PRÉVISION DE L'ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo ne devrait pas s'écarter significativement d'un niveau de 45 % au 31 décembre de chacune des trois prochaines années. Cette prévision reste néanmoins sujette à la survenance d'événements non prévus. À cet égard, il est spécifiquement renvoyé au chapitre 'Facteurs de risques' du présent Rapport Financier Annuel.

4. DÉCISION

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

NOTE 26. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

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

Le Groupe a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 5,18 % pour 2018 (2017 : 5,15 %). Au cours de l'exercice 2018, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2017 : 0,03 million EUR).

(x 1 000 EUR)	2018	2017
À moins d'un an	4 555	4 393
À plus d'un an mais moins de cinq ans	17 578	17 551
À plus de cinq ans	190 283	178 234
Paielements minimaux au titre de la location	212 417	200 178
Produits financiers non acquis	-108 771	-113 204
Valeur actuelle des paielements minimaux au titre de la location	103 646	86 974
Créances non courantes de location-financement	101 731	85 148
À plus d'un an mais moins de cinq ans	28 128	27 658
À plus de cinq ans	73 603	57 490
Créances courantes de location-financement	1 915	1 826
À moins d'un an	1 915	1 826

NOTE 27. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(x 1 000 EUR)	2018	2017
AU 01.01	800	2 695
Ventes	-800	
Variation de la juste valeur		-1 200
Transfert vers Immeubles de Placement	33 663	-695
AU 31.12	33 663	800

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement. Au 31.12.2018, il s'agit des immeubles de bureaux Serenitas, Moulin à Papier et Souverain 24.

NOTE 28. CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES**Créances commerciales brutes**

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	6 776	4 804
Créances commerciales brutes non échues	16 921	18 866
Créances douteuses	1 376	632
Provisions pour créances douteuses (-)	-983	-604
TOTAL	24 091	23 698

Le Groupe a reconnu une réduction de valeur sur créances commerciales de 661 KEUR (2017 : 106 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2018. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

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

Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Echues à moins de 60 jours	5 650	3 641
Échues entre 60 et 90 jours	19	4
Échues à plus de 90 jours	1 107	1 159
TOTAL	6 776	4 804

Provision pour créances douteuses

(x 1 000 EUR)	2018	2017
AU 01.01	604	974
Utilisation	-275	-476
Provisions constituées à charge du compte de résultats	661	106
Reprises portées en compte de résultat	-7	
AU 31.12	983	604

NOTE 29. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Impôts	16 641	15 674
Impôts	2 855	3 525
Taxes régionales	3 344	2 507
Précompte immobilier	10 442	9 642
Autres	7 526	4 243
TOTAL	24 167	19 177

NOTE 30. COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Revenu immobilier non échu	3 018	
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	3 125	2 263
Charges immobilières payées d'avance	21 606	20 401
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	1 687	2 129
TOTAL	29 436	24 793

NOTE 31. PROVISIONS

(x 1 000 EUR)	2018	2017
AU 01.01	25 886	16 890
Provisions constituées à charge du compte de résultats	744	628
Utilisations	-1 271	-794
Reprises de provisions portées au compte de résultats	-2 911	-1 336
Transfert		10 498
AU 31.12	22 447	25 886

Les provisions du Groupe (22 447 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

- des provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo est engagé à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires dont le coût s'élève à 18 880 KEUR (2017 : 22 635 KEUR). En 2017, une provision de 10 498 KEUR, préalablement comptabilisée au crédit de la rubrique d'actif 'Créances non courantes de location-financement', a fait l'objet d'une reclassification au passif du bilan.
- des provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 3 567 KEUR (2017 : 3 251 KEUR).

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

NOTE 32. IMPÔTS DIFFÉRÉS

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Exit Tax	23	200
Impôts différés	42 973	40 152
Immobilier de réseaux de distribution au Pays-Bas	30 588	29 672
Pubstone Properties	30 588	29 672
Immobilier de santé en France	7 417	7 180
Cofinimmo succursale	7 417	7 180
Immobilier de santé en Allemagne	4 969	3 300
TOTAL	42 996	40 352

Les impôts différés de la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV ainsi que des filiales ayant au moins un actif en Allemagne correspondent à la taxation à un taux de respectivement de 25 % et 15,825 %, de la différence entre la valeur d'investissement des actifs, diminuée des droits d'enregistrement, et leur valeur fiscale.

Depuis 2014, la succursale française de Cofinimmo est soumise à un impôt ('Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères'). Une provision pour impôts différés a dû être constituée.

NOTE 33. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Dettes commerciales	21 730	27 491
Autres dettes courantes	66 562	53 871
Exit Tax	1 089	
Taxes, charges sociales et dettes salariales	37 066	36 212
Taxes	34 890	33 456
Charges sociales	594	1 018
Dettes salariales	1 583	1 738
Autres	28 406	17 659
Coupons de dividende	1 693	1 792
Provision pour précomptes et taxes	12 325	11 159
Divers	14 387	4 708
TOTAL	88 292	81 362

NOTE 34. COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIFS

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Revenus immobiliers perçus d'avance	10 639	11 778
Intérêts et autres charges courus non échus	2 730	12 402
Autres	0	389
TOTAL	13 370	24 569

NOTE 35. CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	14 562	-2 259
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6 259	-10 260
Reprises de loyers cédés et escomptés	-8 815	-12 473
Mouvement des provisions et des options sur actions	-3 867	-1 429
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	612	547
Exit tax	-327	69
Impôts différés	2 549	3 384
Dépréciation du goodwill	13 600	14 100
Gratuits	-735	-742
Intérêts minoritaires	5 839	4 559
Autres	-553	-14
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	804	-4 238
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 173	-2 965
Autres	-1 368	-1 273
TOTAL	15 367	-6 497

NOTE 36. VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Mouvements des éléments d'actif	-4 977	-204
Créances commerciales	988	1 944
Créances d'impôt	677	-956
Autres actifs à court terme	-2 914	115
Charges à reporter et produits acquis	-3 728	-1 307
Mouvements des éléments de passif	7 955	3 029
Dettes commerciales	-366	-2 792
Taxes, charges sociales et dettes salariales	527	3 612
Autres dettes courantes	10 525	2 081
Charges à imputer et produits à reporter	-2 731	128
TOTAL	2 977	2 825

NOTE 37. ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE

Les tableaux ci-dessous reprennent les mouvements du portefeuille par secteur durant l'exercice 2018 afin de détailler les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie.

Les montants relatifs aux immeubles repris dans le tableau de flux de trésorerie et dans les tableaux ci-dessous sont mentionnés en valeur d'investissement.

ACQUISITIONS EN IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les acquisitions effectuées au cours d'un exercice peuvent se faire de trois manières :

- acquisition de l'immeuble en direct contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie ;
- acquisition de l'immeuble contre émission d'actions; ces transactions ne sont pas reprises dans le tableau de flux de financement car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie ;
- acquisition de la société détenant l'immeuble contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition de filiales' du tableau de flux de trésorerie pour le montant du prix des actions achetées.

(x 1 000 EUR)		Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Autres	Total
		Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne				
Immeubles disponibles à la location	Immeubles en direct	62		13 192	48 297	234 548 ¹			296 099
	Immeubles contre actions								0
	Sociétés contre espèces				184 775	19 550			204 325
	Sous-total	62	0	13 192	233 073	254 098	0	0	500 424
Projets de développement	Immeubles en direct			1 740					1 740
	Immeubles contre actions								0
	Sociétés contre espèces				11 286				11 286
	Sous-total	0	0	1 740	11 286	0	0	0	13 026
TOTAL		62	0	14 932	244 359	254 098	0	0	513 450

Le montant de 297 839 KEUR repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Acquisitions d'immeubles de placement' reprend la somme des acquisitions d'immeubles en direct.

EXTENSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les extensions d'immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Extensions d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1 000 EUR)		Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Autres	Total
		Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne				
Projets de développement		8 621	4 686	2 591		7 171			23 068
TOTAL		8 621	4 686	2 591	0	7 171	0	0	23 068
Montant payé en espèces		8 586	3 230	2 454	1 571	10 793			26 635
Variation des montants provisionnés		34	1 455	137	-1 571	-3 622			-3 567
TOTAL		8 621	4 686	2 591	0	7 171	0	0	23 068

¹ Ce montant comprend le rachat des loyers futurs du bail avec la Régie des Bâtiments sur les immeubles Egmont I et II.

INVESTISSEMENTS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les investissements sur immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Investissements en immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1 000 EUR)	Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Autres	Total
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne				
Immeubles disponibles à la location	1 903		-60	12 455	7 665	4 609		26 571
Immobilisations à usage propres								0
TOTAL	1 903	0	-60	12 455	7 665	4 609	0	26 571
Montant payé en espèces	5 780		218	894	8 421	4 761		20 074
Variation des montants provisionnés	-3 878		-278	11 561	-756	-152		6 497
TOTAL	1 903	0	-60	12 455	7 665	4 609	0	26 571

CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Cession d'immeubles de placement' représentent le prix net reçu en espèces de l'acheteur.

Ce prix net se compose de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31.12.2017 ainsi que de la plus- ou moins-value nette réalisée sur la vente, après déduction des frais de transaction.

(x 1 000 EUR)	Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Autres	Total
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne				
Immeubles disponibles à la location								
Valeur nette comptable					333 356	5 815		339 171
Résultat sur cession d'actif					26 966	986		27 951
Prix de vente net reçu					360 322	6 801		367 123
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable		800						800
Résultat sur cession d'actif		-16						-16
Prix de vente net reçu		784						784
Projets de développement								
Valeur nette comptable					100			100
Résultat sur cession d'actif					500			500
Prix de vente net reçu					600			600
TOTAL	0	784	0	0	360 922	6 801	0	368 507

NOTE 38. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

- Les actions de la société Belliard III-IV Properties SA détenues par Cofinimmo font l'objet d'une option d'achat. L'exercice de cette option est soumis à la réalisation de certaines conditions spécifiques.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatives au bail en cours avec la Régie des Bâtiments sur le palais de justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'Article 41 de la Loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL, administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du palais de justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatives aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments ou la Commission Européenne sur les immeubles Colonel Bourg 124 et Maire 19, ainsi qu'au bail en cours avec la Ville d'Anvers portant sur la caserne de pompiers, les actions de la société Bestone SA ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances relatives à la prison de Leuze après exécution des travaux.
- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti un droit de préférence à l'emphytéote, à valeur de marché, sur les droits résiduels de propriété d'un immeuble de bureau à Bruxelles.
- Le Groupe Cofinimmo s'est engagé et bénéficie, au nom de ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, d'un droit de préférence sur les développements futurs (Horeca) à réaliser en partenariat avec AB InBev et AB InBev bénéficie d'un droit de préférence sur les développements futurs (Horeca).
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group, et InBev Belgium bénéficie d'un droit d'achat sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group.
- Leopold Square et InBev Belgium bénéficient réciproquement d'un droit de préférence sur les actions Pubstone Properties.
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.
- D'une manière générale, Cofinimmo bénéficie de garanties de passif de la part des cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert.

- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de la cession d'actions d'une société qu'elle détenait et a reçu des garanties de la part des acquéreurs pour les engagements solidaires qu'elle avait pris avec la société cédée.
- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de cessions d'actions de sociétés qu'elle détenait.
- Cofinimmo a concédé une option de vente aux actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA relative à la vente de 100 % des actions de cette société qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau centre de sports et de bien-être qui sera opéré par le Groupe Aspria.
- Dans le cadre d'achat de 11 immeubles de santé aux Pays-Bas, Superstone a convenu avec le vendeur un droit de vente pour Superstone et un droit d'achat pour le vendeur concernant un immeuble sis à Utrecht.
- Dans le cadre d'un contrat d'emphytéose concernant un parking à Breda, Superstone, l'emphytéote, a convenu avec Amphia, le nu-propiétaire, un droit de première offre dans le cadre de la cession du droit d'emphytéose et un droit d'achat sous certaines conditions.
- Superstone a concédé une option d'achat au vendeur concernant un immeuble à Almere et concernant un immeuble à Voorschoten au terme du contrat de bail avec le locataire.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale six mois de loyers.
- Cofinimmo bénéficie d'une promesse de vente sur les actions privilégiées qu'elle a émises (Article 8 des Statuts).
- Cofinimmo s'est engagée à trouver un acquéreur pour les Notes échéant en 2027 émises par Cofinimmo Lease Finance (voir page 42 du Rapport Financier Annuel 2001) dans l'hypothèse où un précompte mobilier serait applicable sur les intérêts de ces Notes en raison d'une modification de la législation fiscale ayant un effet pour un détenteur résidant en Belgique ou aux Pays-Bas.
- Lors de demandes de conversion d'obligations convertibles qu'elle a émises, Cofinimmo a le choix, sous certaines conditions, de remettre des actions nouvelles et/ou existantes, ou de verser un montant en espèces ou une combinaison des deux.
- Cofinimmo aura l'option d'acquérir en 2023, à leur valeur intrinsèque, la totalité des Obligations Remboursables en Actions émises par Cofinimur I soit en numéraire, soit par remise d'actions ordinaires Cofinimmo, dans ce dernier cas moyennant l'accord de deux tiers des titulaires.
- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions («negative pledge») aux termes de divers contrats de financement.
- Cofinimmo a signé un accord, sous conditions, relatif à l'acquisition d'une clinique psychiatrique en construction située à Kaarst, une ville idéalement située à 15 km de Düsseldorf et à 45 km de Cologne, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le montant de l'investissement sera d'environ 22 millions EUR.
- Cofinimmo s'est engagé à financer la rénovation lourde du centre de revalidation ainsi que la démolition et le redéveloppement de la maison de repos et de soins d'un site situé à Hillegersberg, une entité communale de Rotterdam. Le prix d'acquisition du site actuel (acquis en décembre 2018) ainsi que le budget des travaux futurs est de 23 millions EUR.
- Cofinimmo a acquis en octobre 2018 un terrain destiné à la construction d'une clinique orthopédique dans la ville de Rijswijk. Le Groupe s'est engagé à acheter la construction, livrée clé en main, pour un investissement de 8 millions EUR.
- Le Groupe a acquis en état futur d'achèvement les murs d'un hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) en cours de construction par la Croix-Rouge française (CRF) à Chalon sur-Saône, en région de Bourgogne-Franche-Comté, dans le cadre de l'acquisition des droits d'un Bail À Construction (BAC) conclu pour une durée de 40 ans. Le prix d'acquisition s'élèvera à environ 20 millions EUR, dont une première tranche a été payée au moment de l'acquisition en août 2018.

NOTE 39. ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT

Le Groupe a des engagements d'investissement d'environ 60 000 KEUR (31.12.2017: 24 006 KEUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées à la date de clôture mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

NOTE 40. CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

CRITÈRES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés regroupent les comptes de la société mère, des filiales et des co-entreprises arrêtés à la date de clôture.

La consolidation est effectuée en appliquant les méthodes de consolidation suivantes.

Consolidation globale pour les filiales

La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges.

Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et du compte de résultats.

La méthode de la consolidation globale est appliquée quand la société mère détient le contrôle exclusif.

Les comptes consolidés ont été préparés à la même date que celle à laquelle les filiales ont préparé leurs propres comptes.

Consolidation par la méthode de mise en équivalence pour les co-entreprises

La mise en équivalence consiste à remplacer la valeur comptable des titres par la part des capitaux propres de l'entité (plus de détails sont fournis dans la Note 2, point C).

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
	31.12.2018	31.12.2017	
ALLEMAGNE			
RM 1821 VERMÖGENSVERWALTUNGS- GMBH Siège social: München HRB 242359 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	100	N/A	RM 1821 VERMÖGENSVERWALTUNGS conseille Cofinimmo dans la croissance et la gestion de son portefeuille allemand en immobilier de santé
RM 1822 VERMÖGENSVERWALTUNGS GMBH Siège social: München HRB 242400 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	100	N/A	RM 1822 VERMÖGENSVERWALTUNGS GMBH a pour objet la détention et la mise à disposition de 'business fixtures'
STERN BETEILIGUNGS GMBH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	100	N/A	STERN BETEILIGUNGS GMBH est la General Partner & Service Provider de PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO et de PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO
BELGIQUE			
BESTONE SA 0670 681 160 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	BESTONE SA détient : - un droit d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux Maire 19 à Tournai - un droit d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 124 à Evere - un droit d'emphytéose sur l'immeuble Noorderlaan 69 à Anvers

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
	31.12.2018	31.12.2017	
BOLIVAR PROPERTIES SA 0878 423 981 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	BOLIVAR PROPERTIES détenait un droit d'emphytéose sur les immeubles Egmont I et II
COFINIMMO SERVICES SA 0437 018 652 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	COFINIMMO SERVICES assure la gérance des immeubles de bureaux de COFINIMMO SA
FPR LEUZE SA 0839 750 279 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	FPR LEUZE s'est vue attribuer par la Régie des Bâtiments (État fédéral belge) le marché public élaboré sur le modèle DBFM relatif à la construction et à l'entretien de la prison à Leuze-en-Hainaut dans la région de Mons
GESTONE SA 0655 814 822 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	GESTONE SA possède trois maisons de repos situées à Calau, Chemnitz et Riesa en Allemagne
GESTONE II SA 0670 681 259 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	GESTONE II SA possède quatre maisons de repos situées à Luneburg, Gelsenkirchen, Neustadt et Niebüll en Allemagne
GESTONE III SA 0696 911 940 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	GESTONE III détient une participation dans ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GMBH
GESTONE IV SA 0683 716 475 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	N/A	GESTONE IV SA détient une clinique psychiatrique en construction à Kaarst ainsi que deux maisons de repos et de soins à Langelsheim et Bad Sassendorf en Allemagne
LEOPOLD SQUARE SA 0465 387 588 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	LEOPOLD SQUARE SA détient partiellement ou totalement les immeubles situés avenue du Bourget 40 à Bruxelles et Park Hill A et B à Diegem, ainsi que le tréfonds de l'immeuble Cockx 8-10 (Omega Court). LEOPOLD SQUARE SA détient également des participations dans: - COFINIMMO SERVICES SA - BESTONE SA - PUBSTONE PROPERTIES BV
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T SA 0463 603 184 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	PRIME BEL RUE DE LA LOI-T SA détient l'immeuble de bureaux Loi 34 à Bruxelles
RHONE ARTS NV 0413.742.414 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	N/A	RHONE ARTS NV détient l'immeuble de bureaux Arts 27 à Bruxelles
RHEASTONE SA 0893 787 296 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	97,38	RHEASTONE SA détient quatre maisons de repos situées à Roeselare, Vosselaar, Aalst et La Louvière
STERN-FIIS 0691.982.756 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	N/A	STERN FIIS SA détient des participations dans : - PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH - PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH - PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH - RM 1822 VERMÖGENSVERWALTUNGS GMBH
STERN-FIIS II 0696.912.831 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	N/A	STERN FIIS II SA détient des participations dans : - PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH - PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG - PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG
STERN-FIIS III 0696.912.930 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	N/A	STERN FIIS III SA détient des participations dans : - PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH - PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH
STERN-FIIS IV 0696.913.029 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	N/A	STERN FIIS IV SA détient des participations dans : - PFLEGE PLUS + OBJEKT BOITROP GMBH - PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT - PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH - PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH - PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTAL GMBH
TRIAS BEL SOUVERAIN-T SA 0597 987 776 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	TRIAS BEL SOUVERAIN-T SA détient l'immeuble Souverain 280

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
	31.12.2018	31.12.2017	
FRANCE			
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA détient en France: - 11 cliniques SSR à Belloy, Letra, Paris, Névill, Fondettes, Siouville, Jassans-Rottier, Hyères, Montfort-en-Chalosse, Louviers, et Saint-Martin d'Aubigny - 4 cliniques psychiatriques dont à Esvres-sur-Indre (2), Cambes, et Bois-le-Roi - 12 EHPAD à Reims, Sarzeau, Villars-les-Dombes, Saint-Sébastien- sur-Loire, Carnoux-en-Provence, l'Union, Andilly, Rouen, Perriers-sur- Andelle, Rueil-Malmaison, Cannes La Bocca, et Gradignan COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA détient des participations dans - SCI AC NAPOLI - SCI BEAULIEU - SCI CUXAC II - SCI DE L'ORBIEU - SCI DU DONJON - SNC DU HAUT CLUZEAU - SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE - SCI LA NOUVELLE PINEDE - SCI RESIDENCE FRONTENAC - SCI SOCIBLANC
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI AC NAPOLI détient un EHPAD à Jurançon en France
SCI BEAULIEU 444 644 553 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI BEAULIEU détient une clinique SSR à Caen en France
SCI CUXAC II 343 262 341 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI CUXAC II détient un EHPAD à Cuxac Cabardès en France
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI DE L'ORBIEU détient une clinique SSR à Conques-sur-Orbiel en France
SCI DU DONJON 377 815 386 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI DU DONJON détient un EHPAD à Moncontour en France
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SNC DU HAUT CLUZEAU détient une clinique psychiatrique à Chasseneuil en France
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE 388 117 988 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE détient une clinique SSR à Marseille en France
SCI LA NOUVELLE PINEDE 331 386 748 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI LA NOUVELLE PINEDE détient un EHPAD à Simorre en France
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI RESIDENCE DE FRONTENAC détient un EHPAD à Bram en France
SCI SOCIBLANC 328 781 844 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI SOCIBLANC détient une clinique SSR à Bezons en France
LUXEMBOURG			
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	100	100	COFINIMMO LUXEMBOURG SA détient une clinique à Baden-Baden en Allemagne
KAISERSTONE SA B202584 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	100	100	KAISERSTONE SA détient une clinique à Bonn en Allemagne

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
	31.12.2018	31.12.2017	
WELLNESSTONE SA B197443 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	100	100	WELLNESSTONE SA détient des participations dans: - ASPRIA MASCHSEE BV - ASPRIA UHLENHORST BV - GREAT GERMAN NURSING HOMES SARL - KAISERSTONE SA
PAYS-BAS			
SUPERSTONE NV 530704488 Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Pays-Bas)	100	100	SUPERSTONE détient aux Pays-Bas: - 7 cliniques de soins aigus à Ede, Naarden, Rijswijk, Heerlen, Voorschoten, Almere, et Arnhem - 11 centres de soins pour personnes âgées et handicapées à Ermelo, Alphen aan den Rijn, Lopik, Gouda, Sliedrecht, Tiel, Utrecht, Bavel, Amsterdam et Gorinchem - 11 centres de consultations médicales à Tiel, Uithoorn, Oisterwijk, Leiden, Baarn, Goirle, Tilburg, Eemnes et Oud Beijerland - 1 parking à Breda - 1 bureau à Eindhoven

Filiales détenues par le Groupe Cofinimmo et ayant des intérêts minoritaires (participations ne donnant pas le contrôle)

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe qui ne sont pas détenues à 100 %
	31.12.2018	31.12.2017	
ALLEMAGNE			
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANIAGEN GMBH Siège social: Köln HRB 55365 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	89,9	N/A	ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANIAGEN GMBH détient une maison de repos et de soins à Montabaur
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH Siège social: Hamburg HRB 120540 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH détient une maison de repos et de soins à Alsdorf
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH Siège social: Hamburg HRB 120821 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH détient une maison de repos et de soins à Bochum
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTRUP GMBH Siège social: Hamburg HRB 120545 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTRUP GMBH détient une maison de repos et de soins à Bottrop
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH Siège social: Hamburg HRB 120542 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH détient une maison de repos et de soins à Erfstadt

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe qui ne sont pas détenues à 100 %
	31.12.2018	31.12.2017	
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH Siège social: Hamburg HRB 137662 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH détient une maison de repos et de soins à Friedrichstadt
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH Siège social: Hamburg HRB 128959 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH détient une maison de repos et de soins à Gelsenkirchen
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH Siège social: Hamburg HRB 136466 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH détient une maison de repos et de soins à Goslar
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH Siège social: Hamburg HRB 120541 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH détient une maison de repos et de soins à Haan
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH Siège social: Hamburg HRB 124218 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH détient une maison de repos et de soins à Weil Am Rhein
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH Siège social: Hamburg HRB 128576 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH détient une maison de repos et de soins à Weilerwist
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH Siège social: Frankfurt HRB 105001 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH détient une maison de repos et de soins à Swisttal
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG Siège social: Frankfurt HRA 50316 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG détient trois maisons de repos et de soins à Leck, à Schafflung et à Viöl
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG Siège social: Frankfurt HRA 50317 Adresse commerciale: Platz der Einheit 1 D-60327 Frankfurt-am-Main	94,9	N/A	PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG détient deux maisons de repos et de soins à Lunden et à Ascheffel
BELGIQUE			
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA 0475 162 121 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	99,9	99,9	BELLIARD III-IV PROPERTIES SA détient les droits résiduels de propriété de l'immeuble Belliard III & IV à Bruxelles

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe qui ne sont pas détenues à 100 %
	31.12.2018	31.12.2017	
PUBSTONE SA 0405 819 096 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	99,9	99,9	PUBSTONE SA détient 736 cafés/restaurants en Belgique exploités par INBEV
PUBSTONE GROUP SA 0878 010 643 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	90	90	PUBSTONE GROUP SA détient une participation dans PUBSTONE SA
FRANCE			
COFINIMUR I SA 537 946 824 Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Paris (France)	97,65	97,65	COFINIMUR I SA détient 271 agences et bureaux en France exploités par le groupe MAAF
LUXEMBOURG			
GREAT GERMAN NURSING HOMES SARL B123.141 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	94,9	N/A	GREAT GERMAN NURSING HOMES SARL détient en Allemagne une maison de repos et de soins à Duisburg-Walsum
PAYS-BAS			
ASPRIA MASCHSEE BV 81.89.06.108.B.01 Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Pays-Bas)	94,9	94,9	ASPRIA MACHSEE BV détient un centre de sport et de bien-être à Hanovre en Allemagne
ASPRIA UHLENHORST BV 81.89.06.182.B.01 Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Pays-Bas)	94,9	94,9	ASPRIA UHLENHORST BV détient un centre de sport et de bien-être à Hambourg en Allemagne
PUBSTONE PROPERTIES BV 81.85.89.723.B.01 Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Pays-Bas)	90 ¹	90 ¹	PUBSTONE PROPERTIES BV détient 226 cafés/restaurants aux Pays-Bas exploités par INBEV

Co-entreprises

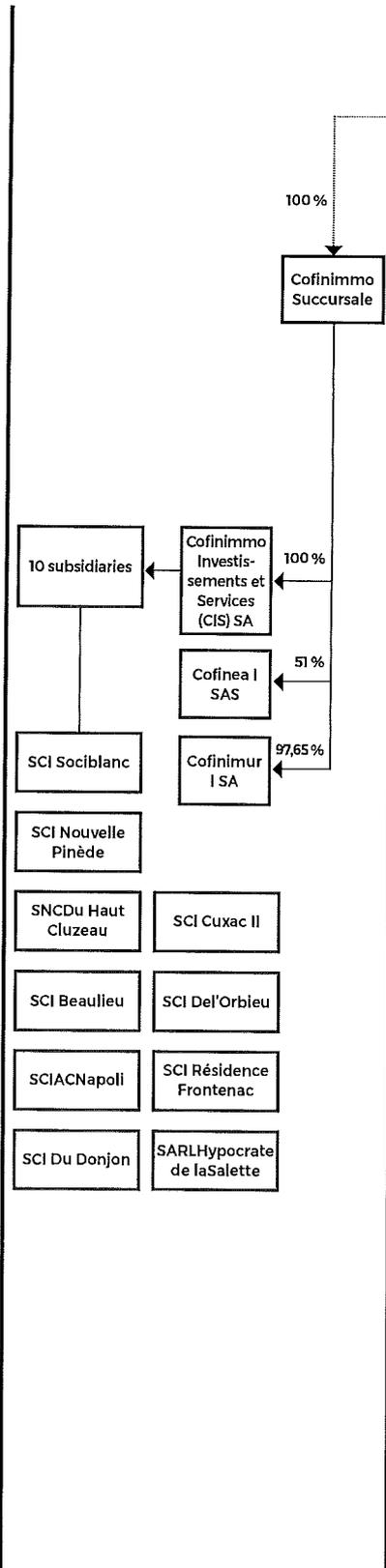
Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe qui ne sont pas détenues à 100 %
	31.12.2018	31.12.2017	
BELGIQUE			
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	51	N/A	BPG CONGRES SA s'est vue attribuer par la Régie des Bâtiments (État fédéral belge) le marché public élaboré sur le modèle DBFM relatif à la construction et à la maintenance d'un Centre de Congrès à Bruxelles. COFINIMMO SA détient 51% du capital de BPG CONGRES SA, qui est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe. L'autre actionnaire est CFE.
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	51	N/A	BPG HOTEL SA s'est vue attribuer par la Régie des Bâtiments (État fédéral belge) le marché public élaboré sur le modèle DBFM relatif à la construction et à l'exploitation d'un Hôtel à Bruxelles. COFINIMMO SA détient 51% du capital de BPG HOTEL SA, qui est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe. L'autre actionnaire est CFE.
FRANCE			
COFINEA I SAS 538 144 122 Rue du Docteur Lancereaux 13 75008 Paris (France)	51	51	COFINEA I SAS détient un EHPAD à Paris. COFINIMMO SA détient 51% du capital de COFINEA I SAS, qui est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe, L'autre actionnaire est le Groupe ORPEA

¹ Intérêt économique.

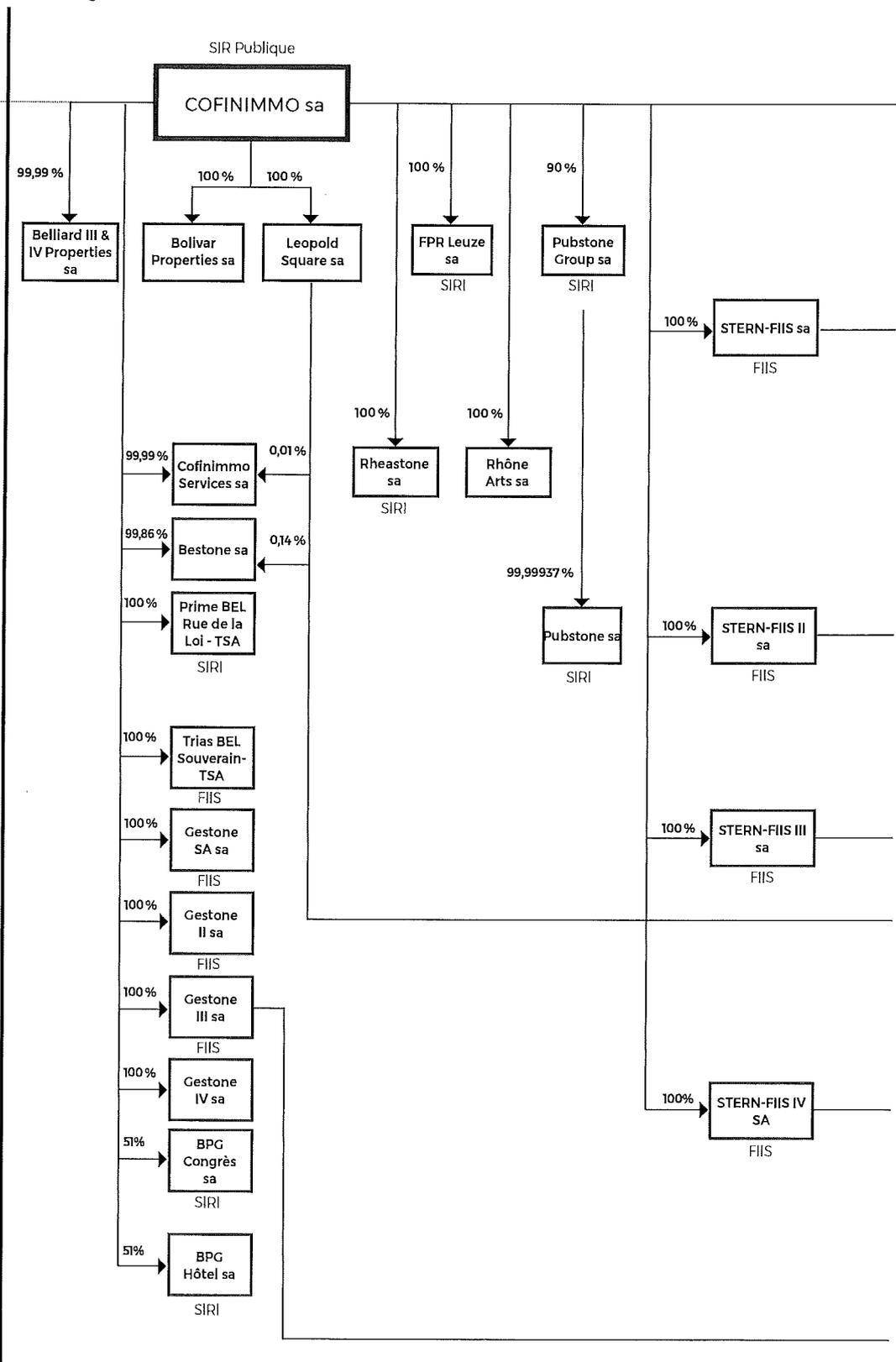


Structure du groupe

FRANCE



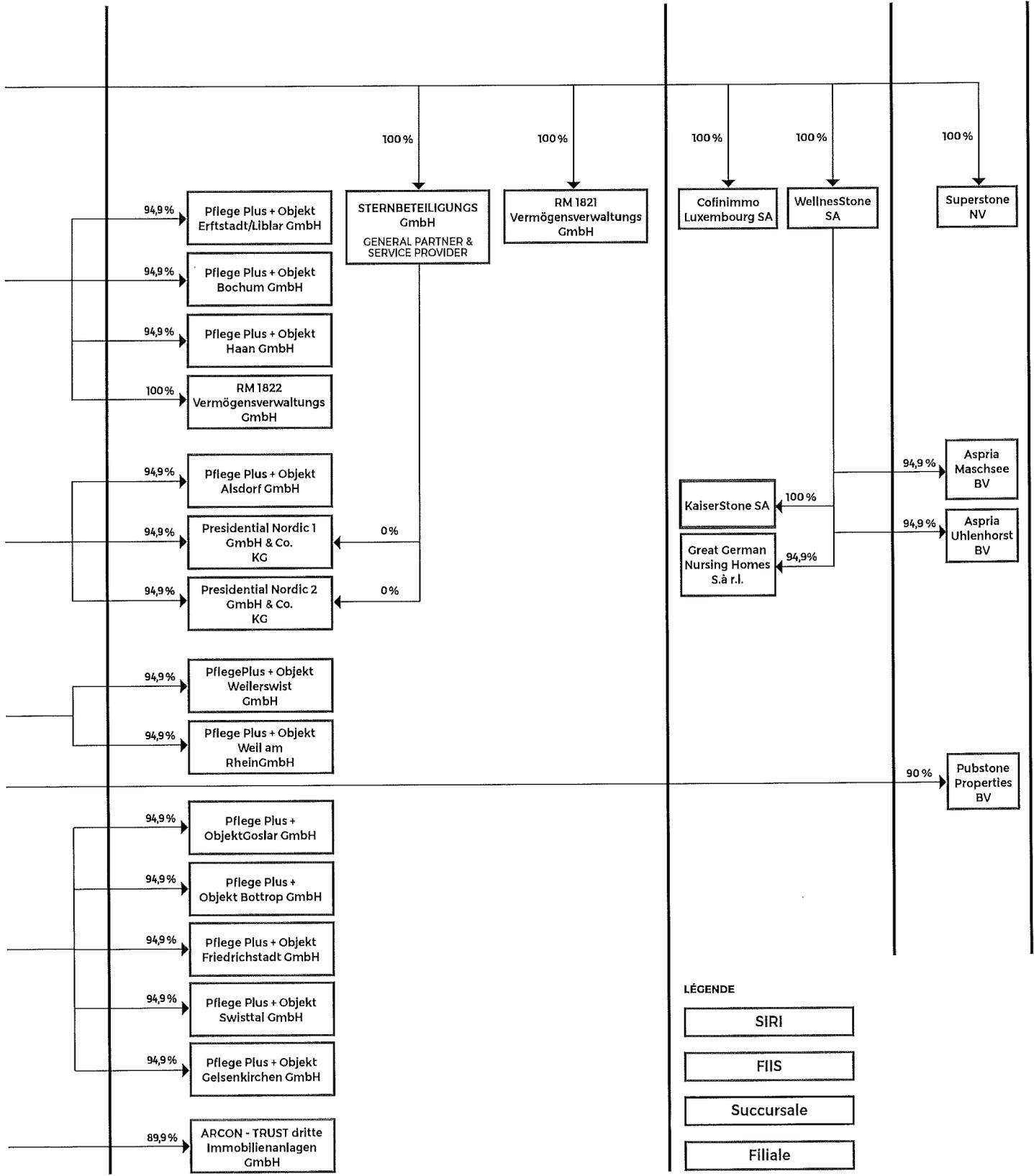
BELGIQUE



ALLEMAGNE

LUXEMBOURG

PAYS-BAS





PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE¹

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent les intérêts de tiers dans des filiales qui ne sont détenues, ni directement, ni indirectement, par le Groupe.

Cofinimur I

Cofinimmo a acquis fin 2011, par l'intermédiaire de sa filiale Cofinimur I, un portefeuille d'agences et de bureaux du Groupe MAAF. Foncière ATLAND possède 2,35 % des parts de la structure Cofinimur I. De plus, lors de l'acquisition, Cofinimur I a émis des Obligations Remboursables en Actions (ORA), considérées comme participations ne donnant pas le contrôle, dont les détenteurs sont qualifiés d'orbitaires.

Foncière ATLAND est une société foncière française cotée et bénéficiant du statut SIIC. Elle est spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, bureaux, locaux d'activités, entrepôts et commerces.

Pour de plus amples informations : www.fonciere-atland.fr

Pubstone

Cofinimmo a acquis fin 2007 la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'InBev Belgium et renommée Pubstone SA. Au 31.12.2018, InBev Belgium possède un intérêt indirect de 10 % dans la structure Pubstone.

De plus, suite à la restructuration du Groupe Pubstone en décembre 2013, InBev Belgium possède des intérêts minoritaires directs de 10 % dans Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) est le premier producteur mondial de bière.

Pour de plus amples informations : www.ab-inbev.com

Rheastone

Suite à la scission partielle de Silverstone réalisée au cours de l'exercice 2015, Senior Assist détenait 2,62 % dans Rheastone SA.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2018, Cofinimmo a procédé à l'achat de ces 2,62 %.

Pour de plus amples informations : www.senior-assist.be

Aspria

Cofinimmo a acquis deux centres de sport et de bien-être situés en Allemagne. Le Groupe Aspria détient une participation de 5,1 % dans Aspria Maschsee BV et Aspria Uhlenhorst BV.

Le Groupe Aspria, fondé en 2000, gère huit centres de sport et de bien-être haut de gamme, situés dans des localisations prestigieuses en Allemagne, en Belgique et en Italie. En Belgique, la société opère trois centres, dont un est la propriété de Cofinimmo.

Pour de plus amples informations : www.aspria.com

Il est à noter que la détention de ces intérêts minoritaires par des sociétés tierces hors du Groupe, et, dès lors, non contrôlés par Cofinimmo, est considérée comme non matérielle en regard de la totalité des capitaux propres du Groupe : au 31.12.2018, les intérêts minoritaires s'élèvent à 84 millions EUR, par rapport à un montant de capitaux propres de Cofinimmo de 2 166 millions EUR, soit 3,9 %.

¹ Le terme « Participations ne donnant pas le contrôle » tel que défini par l'IFRS 12 correspond aux intérêts minoritaires.

Variation des participations ne donnant pas le contrôle

(x 1 000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Rheastone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Total
	ATLAND	Orataires	InBev	Senior Assist	Aspria	Aspria	
AU 01.01.2017	1 365	49 693	12 940	1 466	666	406	66 536
Intérêts dans le compte de résultats	68	3 075	1 115	86	121	94	4 559
Coupons ORA		-2 496					-2 496
Dividendes	-19		-1 000	-58			-1 076
Autres		15 758					15 758
AU 31.12.2017	1 415	66 030	13 055	1 495	786	500	83 280
Intérêts dans les comptes de résultats	67	3 203	2 273	48	103	144	5 839
Coupons ORA		-2 884					-2 884
Dividendes	-44		-1 312	-60			-1 416
Autres	314	584		-1 482			-584
AU 31.12.2018	1 751	66 933	14 016	0	890	644	84 234

Co-entreprises

Au 31.12.2018, le Groupe Cofinimmo possède les co-entreprises reprises ci-après (Cofinéa I, BPG Congres et BPG Hotel) intégrées selon la méthode de la mise en équivalence car le Groupe exerce un contrôle conjoint sur ces sociétés en vertu d'accords contractuels de partenariat avec les actionnaires associés.

Étant donné leur quote-part dans le résultat du Groupe Cofinimmo en 2018, ces co-entreprises sont considérées comme immatérielles.

Informations générales

Société	Cofinéa I	BPG Congres	BPG Hotel
Secteur	Immobilier de santé	Autres	Autres
Pays	France	Belgique	Belgique
% de détention par le groupe Cofinimmo	51 %	51%	51%
Actionnaires associés	Groupe ORPEA OPCI (49 %)	CFE (49 %)	CFE (49 %)
Date de la création de la société	2012	2018	2018
Période comptable	Clôture au 31 décembre	Clôture au 31 décembre	Clôture au 31 décembre
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Montant de la quote-part de Cofinimmo dans le résultat (x 1 000 EUR)			
Résultat net des activités clés (à 100 %)	1 656	-4	-4
Autres éléments du résultat global	123	0	0
Résultat global	1 780	-4	-4
% de détention par le Groupe Cofinimmo	51 %	51 %	51 %
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	908	-2	-2
Montant de la participation chez Cofinimmo (x 1 000 EUR)			
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	7 806	610	610

Risques et engagements liés aux actionnaires associés

Le partenariat dans le cadre de la société Cofinéa I a été conclu avec le Groupe ORPEA et a pour but d'accueillir dans la structure des actifs exploités par le Groupe ORPEA.

Cofinimmo détient 51 % des parts de cette structure. Toutefois, l'accord de partenariat prévoit que toutes les décisions, notamment en matière d'investissement et de désinvestissement, sont prises en accord avec les deux parties, ce qui implique un contrôle conjoint de la société.

NOTE 41. OPTIONS DE VENTE ACCORDÉES AUX ACTIONNAIRES NE DETENANT PAS LE CONTRÔLE

Le Groupe s'est engagé vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle de certaines filiales à acquérir leurs parts dans les sociétés si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente.

Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan consolidé sur la ligne « Autres passifs financiers non courants » (voir note 25).

Ceci concerne les sociétés ci-après Great German Nursing Homes SARL, Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH, Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH, Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH, Pflege Plus + Objekt Erftstadt/Liblar GmbH, Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH, Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH, Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH, Pflege Plus + Objekt Haan GmbH, Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH, Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH, Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH, Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG, Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG, ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH.

NOTE 42. PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8 000 options sur actions ont été accordées au Management du Groupe. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. En 2017 et 2018, le plan d'options sur actions n'a pas été proposé.

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

Nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
AU 01.01	6 825	7 525	3 000	3 320	4 095	8 035	5 740	7 215	6 730	7 300	8 000
Accordées											
Annulées	-1 600	-1 600		-500	-1 067	-1 386	-250	-695	-2 125	-2 050	-2 350
Exercées		-475		-770	-1 428	-3 319	-3 770	-6 245	-880	-625	-2 300
Expirées											
AU 31.12	5 225	5 450	3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	275	3 725	4 625	3 350
Exercable au 31.12		5 450	3 000	2 050	1 600	3 330	1 720	275	3 725	4 625	3 350
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (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 applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans le compte de résultats.

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

	2018	2017
Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	134	135
Employés	130	131
Personnel de direction	4	4
Équivalents temps plein	126	129

NOTE 44. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo et de ses filiales, relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 2 895 864 EUR dont 219 303 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

Le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du présent Rapport reprend la composition des différents organes de décision, ainsi que les tableaux relatifs aux rémunérations des Administrateurs non exécutifs et exécutifs. La différence entre le montant du compte de résultats et celui mentionné dans les tableaux s'explique par les mouvements des provisions.

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

Pour rappel, fin 2012, Cofinimmo a conclu une joint-venture concernant l'entité Cofinéa I SAS, une société de droit français dont Cofinimmo détient 51 % du capital et le Groupe ORPEA le solde, soit 49 %. À l'exception de sa participation dans Cofinéa I, Cofinimmo n'a pas d'autres transactions avec cette co-entreprise. Par ailleurs, il n'y a pas eu de transaction en 2018 avec le Groupe ORPEA (pour plus de détails, voir Note 40).

Cofinimmo a procédé à l'achat des actions détenues par SENIOR ASSIST dans le capital de la société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge RHEASTONE. Le capital de la société RHEASTONE était détenu à hauteur de 97,38 % par COFINIMMO et à hauteur de 2,62 % par SENIOR ASSIST de sorte que COFINIMMO détient à présent la totalité des actions de la société RHEASTONE.

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

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

NOTE 45. EVENEMENTS SURVENUS APRES LA DATE DE CLÔTURE

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2018 n'est survenu après la date de clôture.

Vente d'un actif de résidences-services à Oud-Turnhout

Le 10.01.2019, Cofinimmo a cédé l'immeuble de résidences-services adjacent à la maison de repos et de soins sur le site « 't Smeedeshof » pour un montant de 16 millions EUR, légèrement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

Conclusion d'instruments de couverture

En janvier et février 2019, Cofinimmo a conclu trois nouveaux IRS de 150 millions EUR pour 2022, 100 millions EUR pour 2023 et de 50 millions EUR pour 2024.

Livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Gorinchem (Pays-Bas)

Les travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental situé à Gorinchem, en province de Hollande Méridionale, ont été livré le 01.02.2019 comme prévu.

Acquisition d'une maison de repos et de soins à Velp (Pays-Bas)

Début février 2019, Cofinimmo a acquis, par le biais de sa filiale Superstone NV, la maison de repos et de soins 'Kastanjehof' pour environ 4 millions EUR. Le bâtiment est loué à l'opérateur 'Stichting Attent Zorg en Behandeling' avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'double net', pour une durée résiduelle de neuf ans. Les loyers seront indexés annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5,5 %.

Conclusion d'un contrat de 15 ans pour le redéveloppement Quartz

Cofinimmo, l'Association européenne de libre-échange (AELE), l'EFTA Surveillance Authority (ESA) et le Financial Mechanism Office (FMO) ont signé un accord par lequel ces institutions deviendront usufruitiers de la totalité de l'immeuble de bureaux Quartz. L'accord prendra effet après la fin des travaux, prévue pour 2020, et aura une durée de 15 ans. Quartz offrira près de 9200 m² de bureaux modernes et modulables. Cofinimmo vise l'obtention d'un certificat BREEAM « Excellent » (déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble). Le bâtiment respectera non seulement la réglementation sur la performance énergétique de 2015, mais également les exigences supplémentaires en termes de qualité et de durabilité définies par Cofinimmo pour ses projets de construction, de rénovation et de réaménagement. Le coût des travaux est estimé à 24 millions EUR.

Dividende

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019 sera de 117 986 535,36 EUR pour les actions ordinaires et de 4 345 206,32 EUR pour les actions privilégiées (pour plus de détails, voir Note 20).

Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 - Comptes consolidés

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Cofinimmo SA durant 26 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des états financiers consolidés du Groupe, comprenant la situation financière consolidée au 31 décembre 2018, ainsi que l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 4 021 466 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice (part du groupe) de 145 613 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit rendues applicables par l'IAASB aux exercices clôturés à partir du 15 décembre 2016 non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Points clés de l'audit

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



Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
<p>Valorisation des immeubles de placement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (EUR 3 728 million) représentent 93% du bilan consolidé au 31 décembre 2018. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres. • Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. • Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe. • Le portefeuille, à l'exclusion des projets de développement, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. • Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier le taux de rendement retenu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. • Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. • Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants. • Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. • Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. • Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. • Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions. • Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.
<p>Référence aux annexes</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, méthodes comptables significatives ; note 22, Immeubles de placement. 	



Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des comptes consolidés

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;

- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

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

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



Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés, et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

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

- les éléments obligatoires du rapport annuel de Cofinimmo SA conformément aux articles 96 et 119 du Code des sociétés qui sont repris aux chapitres suivants : Facteurs de risques, Rapport de gestion – Chiffres clés, Rapport de gestion – Comptes consolidés, Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2018, Rapport de gestion – Evènements survenus après le 31.12.2018, Rapport de gestion – Prévisions 2019, Rapport de gestion – Stratégie financière en action, Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise et Comptes annuels

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

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

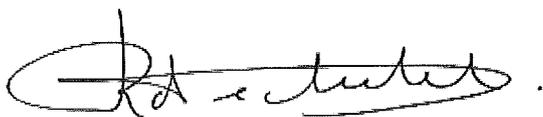


Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 11 mars 2019

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Comptes statutaires

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (COMPTE DE RÉSULTATS) (FORMAT ABRÉGÉ)

(x 1 000 EUR)	2018	2017
A. Résultat net		
Revenus locatifs	121 331	122 240
Reprises de loyers cédés et escomptés	8 815	12 473
Charges relatives à la location	-381	-247
Résultat locatif net	129 765	134 466
Récupération de charges immobilières	-6	126
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15 575	17 277
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-2 135	-3 635
Charges et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20 774	-19 930
Résultat immobilier	122 425	128 304
Frais techniques	-4 230	-3 213
Frais commerciaux	-973	-763
Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 248	-4 661
Frais de gestion immobilière	-12 170	-13 488
Autres charges immobilières	0	-6
Charges immobilières	-21 621	-22 131
Résultat d'exploitation des immeubles	100 804	106 174
Frais généraux de la société	-5 216	-5 781
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	95 588	100 393
Résultat sur vente d'immeubles de placement	27 500	565
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	259
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-11 777	17 833
Autre résultat sur portefeuille	-2 639	-1 372
Résultat sur portefeuille	13 084	17 285
Résultat d'exploitation	108 673	117 678
Revenus financiers	49 463	42 844
Charges d'intérêt nettes	-25 644	-22 559
Autres charges financières	-463	-843
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14 192	-12 803
Résultat financier	37 548	6 639
Résultat avant impôt	146 220	124 317
Impôt des sociétés	-1 035	-3 261
RÉSULTAT NET	145 186	121 056
B. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	-578	11 281
Obligations convertibles	300	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	-278	11 281
C. Résultat global	144 908	132 337

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(x 1 000 EUR)	2018	2017
A. Résultat net	145 186	121 056
B. Transfert de/aux réserves	-22 452	-2 851
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	11 333	-20 975
Exercice comptable	11 333	-20 125
Exercices antérieurs	0	-850
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	-20 819	8 378
Exercice comptable	-20 819	8 357
Exercices antérieurs	0	21
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	444	2 292
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	2 670
Exercice comptable	0	2 507
Exercices antérieurs	0	163
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	6 292	-8 330
Exercice comptable	6 292	-8 330
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	84	-199
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	-19 785	13 313
C. Rémunération du capital	-84 170	-43 640
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, 1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-84 170	-43 640
D. Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	-38 564	-74 565
Dividendes	-38 162	-74 153
Plan de participation	-402	-412
E. Résultat à reporter	198 844	171 258

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (BILAN) (FORMAT ABRÉGÉ)

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Actif non courants	3 681 840	3 478 828
Immobilisations incorporelles	919	820
Immeubles de placement	2 139 453	2 255 085
Autres immobilisations corporelles	796	907
Actifs financiers non courants	1 447 679	1 145 899
Créances de location-financement	92 205	75 333
Autres créances non courantes	789	782
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	1
Actifs courants	92 208	54 730
Actifs détenus en vue de la vente	33 663	
Créances de location-financement	1 625	1 551
Créances commerciales	11 854	15 725
Créances fiscales et autres actifs courants	14 035	13 819
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 957	1 615
Comptes de régularisation	29 074	22 020
TOTAL DE L'ACTIF	3 774 049	3 533 558
Capitaux propres	2 082 163	1 903 159
Capital	1 232 176	1 144 164
Primes d'émission	664 203	600 021
Réserves	40 597	37 919
Résultat net de l'exercice	145 186	121 056
Passif	1 691 886	1 630 399
Passifs non courants	1 009 879	1 084 340
Provisions	22 422	25 861
Dettes financières non courantes	930 809	1 007 653
Établissements de crédit	208 000	286 400
Autres	722 809	721 253
Autres passifs financiers non courants	49 231	43 646
Impôts différés	7 417	7 180
Passifs courants	682 008	546 059
Dettes financières courantes	612 512	462 115
Autres passifs financiers courants	0	1 151
Dettes commerciales et autres dettes courantes	57 788	62 198
Comptes de régularisation	11 707	20 596
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 774 049	3 533 558

CALCUL DU RATIO D'ENDETTEMENT

(x 1 000 EUR)		2018	2017
Dettes financières non courantes		930 809	1 007 653
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	257	201
Dettes financières courantes	+	612 512	462 115
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	57 788	62 198
Montants non appelés des valeurs mobilières acquises	+	180	180
Dette totale	=	1 601 546	1 532 347
Actif total		3 774 049	3 533 558
Instruments de couverture	-	9	871
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	=	3 774 040	3 532 687
RATIO D'ENDETTEMENT	/	42,44 %	43,38 %

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

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Résultat net	145 186	121 056
Amortissements (+)	609	540
Réductions de valeur (+)	94	-36
Reprises de réduction de valeur (-)		
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-8 815	-12 473
Autres éléments non monétaires (+/-)	8 081	-6 892
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-27 500	-824
Variation de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-6 360	-6 792
Résultat corrigé (A)	111 294	94 579
Plus-values et moins-values réalisées ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	27 500	824
Plus-values réalisées ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de quatre ans (-)	-33 581	-885
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans (+)		
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-6 081	-61
TOTAL (A+B) x 80 %	84 170	75 615
Diminution de l'endettement (-)		-31 975
Obligation de distribution	84 170	43 640

¹ Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisées.

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(x 1 000 EUR)	2018	2017
Total du bilan	3 774 049	3 533 561
Provision	-22 422	-25 861
Dettes	-1 669 464	-1 604 538
Actif net	2 082 163	1 903 162
Distribution de dividendes et plan de participation	-122 734	-118 205
Actif net après distribution	1 959 428	1 784 957
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1 232 176	1 144 164
Primes d'émission indisponibles en vertu des Statuts	664 203	600 021
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-57 549	-59 514
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	300	2 363
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-3 802	2 404
Réserve pour actions propres		
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	2 651	2 816
Réserve légale		
Fonds propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés	1 837 979	1 692 253
Marge restante après distribution	121 449	92 704

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(x1 000 EUR)	Au 01.01.2017			Affectation du résultat net
Capital	1 127 032			
Primes d'émission	584 012			
Réserves	45 264			96 627
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-124 576			36 463
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-55 753			-1 507
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-4 411			-2 414
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-67 122			61 196
Réserve disponible	824			
Réserve indisponible	-885			231
Résultat reporté	297 187			2 658
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0			
Résultat net de l'exercice	96 627			-96 627
Total des capitaux propres	1 852 935			0
(x1 000 EUR)	Au 31.12.2017	Ajustement de la balance d'ouverture	Au 01.01.2018	Affectation du résultat net
Capital	1 144 164		1 144 164	
Primes d'émission	600 021		600 021	
Réserves	37 919		37 919	121 056
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-88 113		-88 113	12 597
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-57 223		-57 223	-2 292
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	5 033		5 033	-2 670
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-5 926		-5 926	8 330
Réserve disponible	824		824	
Réserve indisponible	-488		-488	199
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'		-1 997	-1 997	
Résultat reporté	183 812	1 997	185 809	104 891
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				
Résultat net de l'exercice	121 056		121 056	-121 056
Total des capitaux propres	1 903 159		1 903 159	

Dividendes / coupons	Emission d'actions	Exercice de droits sur actions Cofinimmo (Stock Option Plan, actions propres)	Acquisition /Cessions actions propres	Couverture flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2017
	17 131							1 144 164
	16 009							600 021
-116 441	0	44	233	11 859	0	334	0	37 919
								-88 113
					37			-57 223
				11 859				5 033
								-5 926
								824
-116 441		-67	233					-488
		111			-37	334		183 812
							121 056	121 056
-116 441	33 140	44	233	11 859	0	334	121 056	1 903 159
Dividendes / coupons	Emission d'actions	Exercice de droits sur actions Cofinimmo (Stock Option Plan, actions propres)	Acquisition /Cessions actions propres	Couverture flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2018
	88 013							1 232 176
	64 182							664 203
-118 205		-81	187		-578	300		40 598
					-8 489			-84 005
					2 408			-57 107
					-2 363			0
								2 492
								824
		-839	164					-964
						300		-1 697
-118 205		758	23		7 779			181 055
							145 186	145 186
-118 205	152 195	-81	187		-578	300	145 186	2 082 163

Rapport du Commissaire sur les comptes statutaires

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 - Comptes annuels

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA durant 26 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont le total du bilan s'élève à 3 774 049 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 145 186 (000) EUR.

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit rendues applicables par l'IAASB aux exercices clôturés à partir du 15 décembre 2016 non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Points clés de l'audit

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

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
<p>Valorisation des immeubles de placement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (EUR 2 173 million) représentent 58% du bilan consolidé au 31 décembre 2018. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net de la période et sur les fonds propres. • Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. • Cofinimmo SA utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère Cofinimmo SA. • Le portefeuille, à l'exclusion des projets de développement, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. • Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier pour le taux de rendement retenu. <p>Référence aux annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nous renvoyons aux comptes annuels, y compris les notes annexées aux comptes annuels: note 2, méthodes comptables significatives ; note 18, Immeubles de placement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. • Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. • Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants. • Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. • Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. • Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. • Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions. • Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.



Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;



- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

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

- Facteurs de risques, Rapport de gestion – Chiffres clés, Rapport de gestion – Affectation des résultats statutaires, Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2018, Rapport de gestion - Evénements survenus après le 31 décembre 2018, Rapport de gestion - Stratégie financière en action, Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise et Comptes annuels

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

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1^{er}, 6^o/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes annuels.



- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- Le 8 février 2018, le conseil d'administration de la société a pris une décision qui a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés. La décision de l'organe de gestion portait sur l'évaluation du Comité de Direction au regard des objectifs 2017, la rémunération fixe 2018 et la rémunération variable 2017 des membres du Comité de Direction, ainsi que sur les objectifs du Comité de Direction concernant l'exercice 2018. Nous référons à la déclaration de gouvernance d'entreprise incluse dans le rapport de gestion pour une description détaillée du conflit d'intérêts dans le chef du conseil d'administration.
- Le 28 juin 2018, le conseil d'administration de la société a pris une décision qui a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés. La décision de l'organe de gestion était relative à l'attribution de « stock appreciation rights plan » pour la performance 2017 par application des modalités du plan 2017, tel que décrit dans la déclaration de gouvernance d'entreprise incluse dans le rapport annuel, a les conséquences patrimoniales suivantes : Le Conseil décide d'accorder 1 600 unités de 'Stock Appreciation Rights' à la Secrétaire Générale. Nous référons à la déclaration de gouvernance d'entreprise incluse dans le rapport de gestion pour une description détaillée du conflit d'intérêts dans le chef du conseil d'administration.

Zaventem, le 11 mars 2019

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

