

# Inhoudstabel

---

*Balans*

*Resultatenrekening*

*Tabel van het kasstroomoverzicht*

*Staat van de variaties in het eigen vermogen*

*Detail van de reserves*

*Bijlage 1 Algemene informatie*

*Bijlage 2 Belangrijke boekhoudkundige methodes*

*Bijlage 3 Operationeel risicobeheer*

*Bijlage 4 Sectorinformatie*

*Bijlage 5 Huurinkomsten en met huur verbonden kosten*

*Bijlage 6 Netto herdecoratiekosten*

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

*Bijlage 8 Technische kosten*

*Bijlage 9 Commerciële kosten*

*Bijlage 10 Beheerkosten*

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

*Bijlage 12 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*

*Bijlage 13 Financiële inkomsten*

*Bijlage 14 Netto interestkosten*

*Bijlage 15 Andere financiële kosten*

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

*Bijlage 17 Vennootschapsbelastingen*

*Bijlage 18 Vastgoedbeleggingen*

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

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

*Bijlage 21 Financiële instrumenten*

*Bijlage 22 Vorderingen van financiële leasing*

*Bijlage 23 Kortlopende handelsevorderingen*

*Bijlage 24 Belastingvorderingen en andere vlottende activa*

*Bijlage 25 Overlopende rekeningen - Activa*

*Bijlage 26 Kapitaal en uitgiftepremies*

*Bijlage 27 Resultaat per aandeel*

*Bijlage 28 Dividend per aandeel*

*Bijlage 29 Voorzieningen*

*Bijlage 30 Langlopende financiële schulden*

*Bijlage 31 Andere langlopende financiële verplichtingen*

*Bijlage 32 Uitgestelde belastingen*

*Bijlage 33 Kortlopende financiële schulden*

*Bijlage 34 Andere kortlopende financiële schulden*

*Bijlage 35 Handelsschulden en andere kortlopende schulden*

*Bijlage 36 Overlopende rekeningen - Verplichtingen*

*Bijlage 37 Rechten en verplichtingen buiten balans*

*Bijlage 38 Investeringsverbintenissen*

*Bijlage 39 Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten*

*Bijlage 40 Betalingen gesteund op aandelen*

*Bijlage 41 Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst*

*Bijlage 42 Transacties met verbonden partijen*

*Bijlage 43 Gebeurtenissen na balansdatum*

**BALANS**<sub>(x1000 EUR)</sub>

		2016.12	2015.12
<b>Vaste activa</b>		<b>3 449 573</b>	<b>3 251 623</b>
Immateriële vaste activa	20	743	514
Vastgoedbeleggingen	4,18	2 156 690	2 099 159
Andere materiële vaste activa	20	614	363
Financiële vaste activa	21	1 226 437	1 086 787
Vorderingen van financiële leasing	22	65 087	64 787
Handelsvorderingen en andere vaste activa		2	13
<b>Vlottende activa</b>		<b>61 211</b>	<b>47 598</b>
Financiële vlottende activa	21	0	14
Vorderingen van financiële leasing	22	1 532	1 394
Handelsvorderingen	23	16 159	14 026
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24	14 483	10 818
Kas en kasequivalenten		8 615	1
Overlopende rekeningen	25	20 422	21 345
<b>Totaal Activa</b>		<b>3 510 784</b>	<b>3 299 221</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>1 852 935</b>	<b>1 860 118</b>
Kapitaal	26	1 127 032	1 126 980
Uitgiftepremies	26	584 012	583 961
Reserves	26	45 264	45 576
Netto resultaat van het boekjaar		96 627	103 601
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>1 023 829</b>	<b>917 127</b>
Voorzieningen	29	16 865	17 561
Langlopende financiële schulden		953 144	832 569
Kredietinstellingen	30	255 000	197 000
Overig		698 144	635 569
Andere langlopende financiële verplichtingen	31	49 971	64 656
Uitgestelde belastingen	32	3 849	2 341
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>634 020</b>	<b>521 976</b>
Kortlopende financiële schulden	33	557 511	444 885
Andere kortlopende financiële verplichtingen	34	3 407	5 388
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	53 336	45 201
Overlopende rekeningen	36	19 766	26 502
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>3 510 784</b>	<b>3 299 221</b>
<b>Berekening van de schuldratio (x 1000)</b>			
Langlopende financiële schulden		953 144	832 569
Andere langlopende financiële verplichtingen ( uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	152	97
Kortlopende financiële schulden	+	557 511	444 885
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	53 336	45 201
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
<b>Totaal schuld</b>	=	<b>1 564 323</b>	<b>1 322 932</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>3 510 784</b>	<b>3 299 221</b>
Afdekkingsinstrumenten	-	758	34
<b>Totaal van de activa ( uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)</b>		<b>3 510 026</b>	<b>3 299 187</b>
<b>Schuldratio</b>	=	<b>44,57%</b>	<b>40,10%</b>

# RESULTATENREKENING (x1000 EUR)

		2016.12	2015.12
<b>A – Netto Resultaat</b>			
Huurinkomsten	5	127 691	123 545
Terugnages van overgedragen en verdisconteerde huren	5	11 265	10 214
Met verhuur verbonden kosten	5	-260	-862
<b>Netto huurresultaat</b>		<b>138 696</b>	<b>132 897</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	6	50	329
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	17 186	16 820
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	6	-1 582	-1 434
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	-18 922	-19 253
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>135 428</b>	<b>129 359</b>
Technische kosten	8	-4 161	-3 870
Commerciële kosten	9	-1 014	-870
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen		-4 038	-3 200
Beheerkosten vastgoed	10	-12 257	-12 371
Andere vastgoedkosten		-3	-8
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-21 473</b>	<b>-20 319</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>113 955</b>	<b>109 040</b>
Algemene kosten van de vennootschap	10	-7 249	-6 949
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>		<b>106 706</b>	<b>102 091</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	11	1	1 759
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	11	352	23 880
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12,19	-26 568	-18 990
Ander portefeuilleresultaat		-1 185	513
<b>Portefeullieresultaat</b>		<b>-27 400</b>	<b>7 162</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>79 306</b>	<b>109 253</b>
Financiële inkomsten	13	30 424	40 963
Netto interestkosten	14	-24 957	-34 754
Andere financiële kosten	15	-1 180	-747
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	16	17 599	-7 118
<b>Financieel resultaat</b>		<b>21 886</b>	<b>-1 656</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>101 191</b>	<b>107 597</b>
Vennootschapsbelasting	17	-4 564	-3 996
<b>Netto resultaat</b>		<b>96 627</b>	<b>103 601</b>
<b>B. Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in resultatenrekeningen</b>			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen		0	3 716
Impact van de in het resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is beëindigd	Res	5 914	29 470
<b>Andere elementen van het globale resultaat</b>		<b>5 914</b>	<b>33 186</b>
<b>C. Globaal resultaat</b>		<b>102 541</b>	<b>136 787</b>

## RESULTAATVERWERKING (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>A. Netto resultaat</b>	<b>96 627</b>	<b>103 601</b>
<b>B. Toevoeging/onttrekking reserves</b>	<b>19 814</b>	<b>6 897</b>
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-61 527	-9 364
Boekjaar	-61 527	-27 367
Vorige boekjaren	0	18 003
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	25 064	18 219
Boekjaar	25 061	18 129
Vorige boekjaren	3	90
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	1 507	861
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast	2 414	846
Boekjaar	1 478	
Vorige boekjaren	936	846
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-61 196	-713
Boekjaar	-139	-565
Vorige boekjaren	-61 057	-148
Toevoeging aan de andere reserves	-231	-220
<b>Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren</b>	<b>113 783</b>	<b>-2 732</b>
<b>C. Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>-36 320</b>	
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014	-36 320	
<b>Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding</b>	<b>-80 121</b>	<b>-110 498</b>
Dividenden	-79 701	-110 100
Winstdeelnameplan	-420	-398
<b>E. Over te dragen resultaat</b>	<b>183 406</b>	<b>296 685</b>

**TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
Netto resultaat van de periode	96 627	103 601
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	-4 686	-5 339
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-1	-1 759
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van Financiële activa	-352	-23 880
Terugneming van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstroom	-2 436	16 188
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	-2 059	7 066
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>87 093</b>	<b>95 877</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-898	-281
Verwervingen in vastgoedbeleggingen	-36 279	-297
Investerings in vastgoedbeleggingen	-20 311	-41 881
Verwervingen van dochtervennootschappen <sup>1</sup>	-50 677	-37 132
Verkoop van vastgoedbeleggingen	8	7 295
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen <sup>2</sup>	352	138 705
Vorderingen van financiële leasing	928	3 376
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	10	18 137
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-106 867</b>	<b>87 922</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Kapitaalverhoging	103	281 056
Aankopen/Verkopen eigen aandelen	472	387
Coupons betaald aan minderheidsaandeelhouders	-110 476	-99 785
Verhoging van financiële schulden	196 148	613 899
Vermindering van financiële schulden	-19 500	-275 225
Ontvangen financiële opbrengsten	30 418	40 615
Betaalde financiële kosten	-24 830	-35 275
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten – Derivaten <sup>3</sup>	-44 000	-32 142
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Anderen	55	20
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>28 390</b>	<b>-183 798</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>8 615</b>	<b>1</b>

<sup>1</sup> Overnames van participaties: Dit bedrag bestaat uit: Agiostorting van Superstone voor 24.200 KEUR, verwerving van 100% van de aandelen van vier bedrijven, die elk eigenaar zijn van een Brussels kantoorgebouw voor 26 416 KEUR, en de oprichting van de vennootschap Gestone voor 61 KEUR.

<sup>2</sup> De meerwaarde op de verkoop van andere niet-financiële activa in 2015 betrof de verkoop van de aandelen van de vennootschappen Livingstone II NV en Silverstone NV.

<sup>3</sup> Dit bedrag omvat hoofdzakelijk de totale kost van de herstructurering van de afdekking van de interestvoeten in 2015 en 2016.

# STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x 1000 EUR)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat Van het boekjaar	Eigen vermogen
<b>Op 01.01.2015</b>	<b>965 983</b>	<b>463 902</b>	<b>165 689</b>	<b>-53 639</b>	<b>1 541 935</b>
<b>Netto resultaatverwerking 2014</b>			<b>-53 639</b>	<b>53 639</b>	<b>0</b>
<b>Elementen erkend in het globale resultaat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 186</b>	<b>103 601</b>	<b>136 787</b>
Kasstroomafdekking <sup>1</sup>			3 716		3 716
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Uitoefening Cofinimmo aandelen			29 470		29 470
Netto resultaat van het boekjaar				103 601	103 601
<b>(aandelenopties en eigen aandelen)</b>			<b>-153</b>		<b>-153</b>
<b>Overig</b>			<b>284</b>		<b>284</b>
<b>Subtotaal</b>	<b>965 983</b>	<b>463 902</b>	<b>145 367</b>	<b>103 601</b>	<b>1 678 853</b>
Aandelenuitgifte <sup>2</sup>	160 997	120 059			281 056
Dividenden/Coupons			-99 791		-99 791
<b>Op 31.12.2015</b>	<b>1 126 980</b>	<b>583 961</b>	<b>45 576</b>	<b>103 601</b>	<b>1 860 118</b>
<b>Netto resultaatverwerking 2015</b>			<b>103 601</b>	<b>-103 601</b>	<b>0</b>
<b>Elementen erkend in het globale resultaat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 914</b>	<b>96 627</b>	<b>102 541</b>
Kasstroomafdekking <sup>1</sup>			5 914		5 914
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Netto resultaat van het boekjaar				96 627 <sup>3</sup>	96 627
<b>Uitoefening Cofinimmo aandelen</b>			<b>-40</b>		<b>-40</b>
<b>Overig</b>			<b>239</b>		<b>239</b>
<b>Subtotaal</b>	<b>1 126 980</b>	<b>583 961</b>	<b>155 290</b>	<b>96 627</b>	<b>1 962 858</b>
Kapitaalverhoging	52	51			103
Aankopen/verkopen eigen aandelen			472		472
Dividenden/Coupons			-110 498		-110 498
<b>Op 31.12.2016</b>	<b>1 127 032</b>	<b>584 012</b>	<b>45 264</b>	<b>96 627</b>	<b>1 852 935</b>

<sup>1</sup> Hergebruik in de resultaten inbegrepen.

<sup>2</sup> De aandelenuitgiftes die hier worden opgenomen, hebben betrekking op een kapitaalverhoging.

<sup>3</sup> Zie Bijlage 27.

## DETAIL VAN DE RESERVES (x 1000 EUR)

	Reserve van het positieve/negatieve saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboek-houding zoals bepaald in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	Beschikbare reserve	Niet beschikbare reserve	Overgedragen resultaat	Totaal van de reserves
Op 01.01.2015	-97 439	-54 739	-32 153	3 743	824	-1 695	347 148	165 689
Netto resultaatbestemming 2014	-18 282	-488	-10 512	-71 579	0	216	47 006	-53 639
Elementen rechtstreeks geboekt in eigen vermogen	0	309	33 186	0	0	0	-309	33 186
Kasstroomafdekking			3 716					3 716
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		309			0		-309	0
Herstructurering financiële instrumenten			29 470					29 470
<b>Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)</b>						-153		-153
Overig						387	-103	284
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-115 721</b>	<b>-54 918</b>	<b>-9 479</b>	<b>-67 836</b>	<b>824</b>	<b>-1 245</b>	<b>393 742</b>	<b>145 367</b>
Dividenden/Coupons							-99 791	-99 791
Op 31.12.2015	-115 721	-54 918	-9 479	-67 836	824	-1 245	293 951	45 576

## Detail van de reserves (x 1000 EUR)

	Reserve van het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten onderworpen zijn aan een afdekkingsboek-houding zoals bepaald in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	Beschikbare reserve	Niet beschikbare reserve	Overgedragen resultaat	Totaal van de reserves
<b>Op 01.01.2015</b>	-115 721	-54 918	-9 479	-67 836	824	- 1 245	293 951	45 576
<b>Netto resultaatbestemming 2015</b>	-8 855	-861	-846	714	0	219	113 230	103 601
<b>Elementen rechtstreeks geboekt in eigen vermogen</b>	0	26	5 914	0	0	0	-26	5 914
Kasstroomafdekking			5 914					5 914
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		26					-26	0
<b>Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)</b>						-331	291	-40
<b>Overig</b>							239	239
<b>SUBTOTAAL</b>	-124 576	-55 753	-4 411	-67 122	824	- 1 357	407 685	155 290
Aankopen/Verkopen eigen aandelen						472		472
Dividenden/Coupons							-110 498	-110 498
<b>Op 31.12.2016</b>	-124 576	-55 753	-4 411	-67 122	824	-886	297 188	45 264



## Bijlage 1 – Algemene informatie

---

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

*De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 23.03.2017 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10.05.2017.*

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

*De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2015.*

## Bijlage 2 – Belangrijke boekhoudkundige methodes

---

### *A. Conformiteitsverklaring*

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

*In 2016 heeft de Groep geen nieuwe norm toegevoegd.*

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

*Na voorafgaande analyse van de IFRS15-norm op het niveau van de Groep wordt geen beduidende impact voorzien op de huurovereenkomsten. Enkel nieuwbouwprojecten zouden kunnen worden beïnvloed. Dit soort projecten blijft echter bijkomstig in verhouding tot de activiteiten van de Groep.*

*Vanaf 2018 wordt IAS 39 vervangen door de norm IFRS9, die de classificatie en de evaluatie van de financiële activa en verplichtingen, de waardevermindering van de verliezen op kredieten en de afdekkingsboekhouding zal aankaarten. De Groep is echter van oordeel dat de voorziene veranderingen geen impact zullen hebben op de boeking van de financiële activa en verplichtingen.*

*In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekeningen moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige principes (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot bepaalde schattingen*

*overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren mag de Directie zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (vastgoeddeskundigen) en andere als relevant beschouwde bronnen. De werkelijke resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd.*

### *B. Grondslag van opstelling*

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

*activa en verplichtingen, uitgedrukt in vreemde valuta, worden in de resultatenrekeningen opgenomen. Bepaalde financiële informatie in dit Jaarlijks Financieel Verslag is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit Verslag enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.*

### *C. Omzetting van vreemde munten*

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

### *D. Afgeleide financiële instrumenten*

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

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

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

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

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

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

### *I Afdekking van de reële waarde*

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

### *II Kasstroomafdekking*

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

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

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

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

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

### *E. Vastgoedbeleggingen*

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

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

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

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

*Bij een verwerving of investeringen worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische verkoop rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt; elke variatie van de reële waarde van de gebouwen tijdens het boekjaar wordt eveneens in de resultatenrekeningen geboekt. Deze twee mutaties worden opgenomen in de reserve bij de verwerking van het resultaat van het boekjaar<sup>1</sup>. Om de effectief gerealiseerde meer- of minwaarde te berekenen, moeten de registratierechten bij een verkoop niet worden afgetrokken van het verschil tussen de bekomen prijs en de boekwaarde van de gebouwen. De rechten worden bij de verwerving reeds opgenomen in de resultatenrekening.*

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

<sup>1</sup> Door een aanpassing in de verwerking van de overdrachtsrechten en -kosten in 2015, worden de toekomstige hypothetische overdrachtsrechten en –kosten niet meer rechtstreeks van het eigen vermogen afgetrokken bij de verwerving van gebouwen.

### *F. Ontwikkelingsprojecten*

*Gebouwen die gebouwd, gerenoveerd, ontwikkeld of herontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de rubriek 'Projectontwikkelingen' en gewaardeerd aan hun reële waarde totdat de werken voltooid zijn. Dit betreft woonzorgcentra in aanbouw of in ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld worden of zullen worden. Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen*

*overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur' of 'Gebouwen beschikbaar voor verkoop' indien ze verkocht zullen worden. De reële waarde van de kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden, vermindert bij nadering van de einddatum van de huurovereenkomst en de begindatum van de werken.*

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

## *G. Eigendom verhuurd voor lange periodes*

### *I Types van lange termijnhuurovereenkomsten*

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

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

### *II Lange termijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing*

*Indien de huurovereenkomsten voldoen aan de voorwaarden van een financiële leasing volgens de norm IAS 17, § 10, zal Cofinimmo, als rechtverschaffer, de huurovereenkomst bij haar aanvang in de balans ingeven als een vordering, voor een bedrag gelijk aan de netto investering in de huurovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom bij de aanvang van de huurovereenkomst (exclusief de waarde van het residueel recht die Cofinimmo behoudt) zal geboekt worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door Cofinimmo gedeeltelijk ingebracht worden als een*

*terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor Cofinimmo.*

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

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

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

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

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

*De variaties in de niet verminderde reële waarde van het gebouw (t.t.z. alsof de toekomstige huurgelden niet waren overgedragen en zoals bij elke afsluiting opgesteld door de onafhankelijke deskundigen in functie van de vastgoedmarktvoorwaarden) zullen afzonderlijk in de resultatenrekeningen geboekt worden onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen', aan een gelijk aandeel van de verminderde waarde (als gevolg van bovenstaande alinea's) voor de niet verminderde waarde, zoals beide waarden van toepassing zijn bij afsluiting van de periode.*

## *H. Andere vaste activa*

### *I Vaste activa voor eigen gebruik*

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

### *II Daaropvolgende uitgaven*

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

### *III Afschrijving*

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

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

### *IV Activa bestemd voor verkoop*

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

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

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

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

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

#### *J. Vorderingen van financiële leasing*

*Vorderingen van financiële leasing worden gewaardeerd op basis van hun geactualiseerde waarde aan de marktrentevoet die geldt op het tijdstip van hun uitgifte. Indien ze geïndexeerd worden aan de inflatie-index, wordt hier geen rekening mee gehouden bij de bepaling van de geactualiseerde*

waarde. Indien beroep wordt gedaan op een afgeleid financieel afdekkingsinstrument, zal de marktrente voor dit instrument als discontovoet dienen voor het berekenen van de marktwaarde van de betrokken vorderingen op het einde van elke boekhoudperiode. In dit geval is de totale niet-gerealiseerde winst gegenereerd door de waardering aan marktwaarde van de vordering beperkt tot het latent verlies resulterend uit de waardering aan marktwaarde van het afdekkingsinstrument. Daarentegen zal elk latent verlies gegenereerd door de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden geboekt.

### *K. Kas en kasequivalenten*

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

### *L. Eigen vermogen*

#### *I Gewone aandelen*

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

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

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

#### *III Inkoop van eigen aandelen*

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

#### *IV Dividenden*

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

### *M. Interestdragende leningen*

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs geboekt, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de aflossingskost en de aflossingswaarde geboekt wordt in de resultatenrekeningen over de periode van de lening op basis van de methode van effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente. Vastrentende leningen worden berekend volgens de methode van de geamortiseerde kostprijs. Indien een vastrentende lening echter wordt ingeruild tegen een lening met vlottende rente d.m.v. een Interest Rate Swap, overeenkomstig de afdekkingsboekhouding van



*de reële waarde (IAS 39, § 86), zal de variatie in de reële waarde van de Swap in de resultatenrekeningen gecompenseerd worden met de aanpassing van de wijziging in de boekhoudwaarde van de vastrentende lening (zie D I).*

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

#### *N. Voordelen voor het personeel*

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

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

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

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

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

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

*- netto interesten (lasten);*

*- herwaarderingen.*

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

#### *O. Voorzieningen*

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

*berekenen en, indien toepasbaar, door het specifieke risico dat aan de verplichting gelinkt is te weerspiegelen.*

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

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

#### *Q. Operationele opbrengsten*

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

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

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

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

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

## *R. Operationele kosten*

### *I Kosten van diensten*

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

### *II Uitgevoerde werken in de gebouwen*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *IV Financieel resultaat*

*De netto financieringskosten omvatten de te betalen interesten op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, alsook de winsten en verliezen op afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de resultatenrekeningen .*

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

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

#### *S. Belasting op het resultaat*

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

#### *T. Uitgestelde belastingen*

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

#### *U. Aandelenopties*

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

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

##### *I Reële waarde van de vastgoedportefeuille*

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

## *II Financiële instrumenten*

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

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

## *III Reële waarde van deelnemingen*

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

## Bijlage 3 - Operationeel risicobeheer

---

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

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

*Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijks, driemaandelijks of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de Groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,060 % van de totale omzet voor de periode 1996-2015. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan deze van het verbroken contract.*

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

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

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

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

*Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 1 795,43 miljoen EUR<sup>1</sup> tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 1 544,37 miljoen EUR op 31.12.2016, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een indekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer.*

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

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

## Bijlage 4 - Sectorinformatie

### RESULTATENREKENINGEN

	Kantoren											
	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's			
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015		
Netto huurresultaat	14.398	11.894	38.729	38.963	8.132	8.877	4.751	4.624	7.281	7.053		
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>20.425</b>	<b>18.115</b>	<b>34.204</b>	<b>34.360</b>	<b>5.867</b>	<b>6.555</b>	<b>4.411</b>	<b>3.957</b>	<b>7.592</b>	<b>7.138</b>		
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap		1.719		40								
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		4.802		-33.884		-2.861	1.149	562	-792	588		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-7.316		-49.190		-5.866						
Ander portefeulieresultaat												
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>13.109</b>	<b>24.636</b>	<b>-14.986</b>	<b>516</b>	<b>1</b>	<b>3.694</b>	<b>5.560</b>	<b>4.519</b>	<b>6.800</b>	<b>7.726</b>		
Financieel resultaat												
Belastingen												
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>13.109</b>	<b>24.636</b>	<b>-14.986</b>	<b>516</b>	<b>1</b>	<b>3.694</b>	<b>5.560</b>	<b>4.519</b>	<b>6.800</b>	<b>7.726</b>		

### BALANS

<b>Activa</b>												
Vastgoedbeleggingen	449.564	391.312	474.637	525.232	133.058	138.411	67.283	66.123	114.892	115.261		
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>449.564</b>	<b>391.312</b>	<b>474.637</b>	<b>525.232</b>	<b>133.058</b>	<b>138.411</b>	<b>67.283</b>	<b>66.123</b>	<b>114.892</b>	<b>115.261</b>		
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>												
Eigen vermogen												
Verplichtingen												
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**RESULTATENREKENINGEN**

	Andere		Zorgvastgoed				Niet toegewezen bedragen		Totaal	
			Frankrijk		Belgie					
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Netto huurresultaat	1.904	1.881	6.475	6.391	45.938	43.780	83	82	127.691	123.545
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>1.879</b>	<b>1.839</b>	<b>6.452</b>	<b>6.385</b>	<b>45.491</b>	<b>43.674</b>	<b>-108</b>	<b>-612</b>	<b>126.213</b>	<b>121.411</b>
Beheerkosten vastgoed							-12.257	-12.371	-12.257	-12.371
Algemene kosten van de vennootschap							-7.249	-6.949	-7.249	-6.949
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	95	678	0	0			353	23.880	353	25.639
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			9.639	1.072	25.713	10.091	0	-38	-26.568	-18.990
Ander portefeuilleresultaat							-1.186	-796	-1.186	-796
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>1.974</b>	<b>2.517</b>	<b>16.091</b>	<b>7.457</b>	<b>71.204</b>	<b>53.765</b>	<b>-20.447</b>	<b>3.114</b>	<b>79.306</b>	<b>107.944</b>
Financieel resultaat							21.886	-1.656	21.886	-1.656
Belastingen							-4.564	-2.687	-4.564	-2.687 (*)
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>1.974</b>	<b>2.517</b>	<b>16.091</b>	<b>7.457</b>	<b>71.204</b>	<b>53.765</b>	<b>-3.125</b>	<b>-1.229</b>	<b>96.627</b>	<b>103.601</b>

**BALANS**

<b>Activa</b>										
Vastgoedbeleggingen	29.976	29.694	112.140	99.160	775.140	733.966	0		2.156.690	2.099.159
Activa bestemd voor verkoop									0	0
Andere activa							1.354.094	1.200.062	1.354.094	1.200.062
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>29.976</b>	<b>29.694</b>	<b>112.140</b>	<b>99.160</b>	<b>775.140</b>	<b>733.966</b>	<b>1.354.094</b>	<b>1.200.062</b>	<b>3.510.784</b>	<b>3.299.221</b>
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>										
Eigen vermogen							1.852.935	1.860.118	1.852.935	1.860.118
Verplichtingen							1.657.849	1.439.103	1.657.849	1.439.103
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.510.784</b>	<b>3.299.221</b>	<b>3.510.784</b>	<b>3.299.221</b>

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

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

	2016.12	2015.12
<b>Huurinkomsten</b>	<b>127 691</b>	<b>123 545</b>
Huurinkomsten	131 836	127 021
Potentiële bruto huurinkomst <sup>1</sup>	141 992	136 233
Huurleegstand <sup>2</sup>	-10 156	-9 212
Huurkortingen	-4 194	-3 707
Huurvoordelen toegekend aan huurder	-379	-567
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten <sup>3</sup>	428	798
<b>TerugnAMES van overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>11 265</b>	<b>10 214</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-260</b>	<b>-862</b>
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	-278	-359
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	18	-503
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		0
<b>TOTAAL</b>	<b>138 696</b>	<b>132 897</b>

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

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

<sup>3</sup> De vergoedingen voor verbreking worden in één keer in het resultaat geboekt.

Afgezien van enkele uitzonderlijke gevallen, is een indexering voorzien in de huurovereenkomsten die de Groep afsluit.

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en financiële leasings. Enkel de inkomsten gegenereerd door gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten.

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

*De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige en wordt hernomen in de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens de proportie vermeld in Bijlage 2. Het betreft een niet-recurrente post, die immers afhankelijk is van de hypothesen van de deskundige met betrekking tot de toekomstige marktvoorwaarden.*

#### TOTALE HUURINKOMSTEN

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

*Totaalbedrag van de inkomsten uit de gebouwen in het bezit van de Groep krachtens de gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten (x 1000 EUR)*

	2016.12	2015.12(*)
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	127 691	123 545
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	4 230	4 197
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	300	-12 038
<b>TOTAAL</b>	<b>132 221</b>	<b>115 704</b>

*(\*) De bedragen verschillen van de oorspronkelijk gepubliceerde bedragen. Toevoeging van rente-inkomsten voor een bedrag van 4.197*

*Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31 december (x 1000 EUR)*

	2016.12	2015.12
<b>Gewone verhuringen</b>	<b>1 303 701</b>	<b>1 327 518</b>
Op minder dan één jaar	127 914	137 559
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	287 413	308 250
Op meer dan vijf jaar	888 374	881 709
<b>Financiële leasings</b>	<b>66 619</b>	<b>66 181</b>
Op minder dan één jaar	1 532	1 394
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	23 961	21 363
Op meer dan vijf jaar	41 126	43 424
<b>TOTAAL</b>	<b>1 370 320</b>	<b>1 393 699</b>

## Bijlage 6 - NETTO HERDECORATIEKOSTEN

(x 1000 EUR).<sup>1</sup>

	2016.12	2015.12
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	1 582	1 434
Recuperatie van vastgoedkosten	-50	-329
<b>TOTAAL</b>	<b>1 532</b>	<b>1 105</b>

*De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.*

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

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

(x 1000 EUR) <sup>2</sup>

	2016.12	2015.12
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>17 186</b>	<b>16 820</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	9	20
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	17 177	16 800
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-18 922</b>	<b>-19 253</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-269	-576
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-18 653	-18 677
<b>TOTAAL</b>	<b>-1 736</b>	<b>-2 433</b>

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

*Het bedrag van de huurlasten en belastingen die op 31.12.2016 niet gerecupereerd waren, omvat voornamelijk het bedrag voor de niet-recupereerbare lasten van 1,4 miljoen EUR voor de gebouwen in werf Belliard 40 en Woluwe 106-108.*

<sup>2</sup> Deze rubriek omvat ook de lasten en belastingen op gebouwen in herontwikkeling.

## Bijlage 8 - Technische kosten (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>3 305</b>	<b>3 608</b>
Herstellingen	3 144	3 469
Verzekeringspremies	161	139
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>856</b>	<b>262</b>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) <sup>1</sup>	763	221
Schadegevallen	93	41
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-156	-79
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	250	120
<b>TOTAAL</b>	<b>4 161</b>	<b>3 870</b>

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

## Bijlage 9 - Commerciële kosten (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Makelaarscommissies	618	625
Publiciteit	106	118
Diverse erelonen en andere deskundigen	290	127
<b>TOTAAL</b>	<b>1 014</b>	<b>870</b>

## Bijlage 10 - Beheerkosten (x 1000 EUR)

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

### Beheerkosten vastgoed

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

	2016.12	2015.12
<b>Kosten van de zetel</b>	<b>1 703</b>	<b>1 432</b>
Informatica	903	680
Overig	800	752
<b>Erelonen betaald aan derde partijen</b>	<b>2 855</b>	<b>2 606</b>
Recurrente	961	1 152
Vastgoedexperts	680	691
Advocaten	12	27
Overig	269	434
Niet-recurrente	1 894	1 454
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	1 894	1 454
<b>Public relations, communicatie en publiciteit</b>	<b>534</b>	<b>521</b>
<b>Personeelskosten</b>	<b>11 699</b>	<b>10 130</b>
Bezoldigingen	8 934	7 640
Sociale zekerheid	1 762	1 550
Pensioenen en andere uitkeringen	1 002	940
<b>Ontvangen erelonen</b>	<b>-4 799</b>	<b>-2 543</b>
Erelonen voor het beheer inzake huurovereenkomsten <sup>1</sup>	-372	-462
Erelonen voor bijkomende diensten	-4 427	-2 081
<b>Taksen en wettelijke kosten</b>	<b>193</b>	<b>144</b>
<b>Afschrijvingskosten op kantoormaterieel</b>	<b>72</b>	<b>81</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>12 257</b>	<b>12 371</b>

<sup>1</sup> De erelonen voor het beheer inzake huurovereenkomsten bevatten de herfacturatie van de beheerkosten van het gebouw aan de huurders.

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

Algemene kosten van de vennootschap:

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

	2016.12	2015.12
<b>Kosten van de zetel</b>	<b>455</b>	<b>373</b>
Informatica	204	138
Overig	251	235
<b>Erelonen betaald aan derde partijen</b>	<b>402</b>	<b>415</b>
Recurrente	392	372
Auditeurs	192	148
Advocaten	-11	118
Overige	211	105
Niet-recurrente	10	43
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	10	43
<b>Public relations, communicatie en publiciteit</b>	<b>835</b>	<b>626</b>
<b>Personeelskosten</b>	<b>4 106</b>	<b>4 039</b>
Bezoldigingen	3 382	3 276
Sociale zekerheid	352	407
Pensioenen en andere uitkeringen	372	356
<b>Taksen en wettelijke kosten</b>	<b>1 451</b>	<b>1 495</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>7 249</b>	<b>6 949</b>

### Groepsverzekering

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

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

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

Dit minimumrendement bedraagt 3,75% van de bruto premies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25% van de premies (ZT) voor de patronale bijdragen tot 31.12.2015. Vanaf 2016 zakt het door de wet opgelegde minimumrendement voor aanvullende pensioenen tot 1,75%. De rente die door de verzekeraar gewaarborgd wordt, bedraagt 1 % in 2016 (2015 : 1%).

Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de Wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken. Er werd een provisie van 28 310 EUR ten laste genomen op 31.12.2016

### Emolumenten van de commissaris

	2016.12	2015.12
<b>Emolumenten van de Commissaris</b>	<b>223</b>	<b>236</b>
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	125	122
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	98	114
Andere attesteringsopdrachten	28	8
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	106
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	70	0
<b>Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris</b>	<b>22</b>	<b>36</b>
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	22	36
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	5	8
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	17	28
<b>TOTAAL</b>	<b>245</b>	<b>272</b>



## Bijlage 11 - Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1</b>	<b>1 759</b>
(1) Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	8	15 138
(2) Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen ( reële waarde van de vervreemde activa)	-7	-13 379
(3) Investeringswaarde van de vervreemde activa	-7	-13 053
Terugneming van de impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	0	-326
<b>Verkoop van andere niet-financiële activa</b>	<b>352</b>	<b>23 880</b>
Gerealiseerde minwaarde op effecten	-84	0
Gerealiseerde meerwaarde op effecten	436	23 880
<b>TOTAAL</b>	<b>353</b>	<b>25 639</b>

*Sinds 2015 worden de toekomstige hypothetische overdrachtsrechten en -kosten bij de verwerving van gebouwen rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt (en niet meer van het eigen vermogen afgetrokken, (zie bijlage 2 voor meer informatie)). Om de effectief gerealiseerde meer- of minwaarde te berekenen, moeten deze registratierechten bij de verkoop dus niet worden afgetrokken van het verschil tussen de verkregen prijs en de boekwaarde van deze gebouwen. De rechten zijn namelijk bij de verwerving al op de resultatenrekening geboekt.*

*De meerwaarde op de verkoop van andere niet-financiële activa in 2015 betrof de verkoop van de aandelen van de vennootschappen Livingstone II NV en Silverstone NV.*

## Bijlage 12 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	50 172	23 234
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-76 740	-42 224
<b>TOTAAL</b>	<b>-26 568</b>	<b>-18 990</b>

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

## Bijlage 13 - Financiële inkomsten (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	4 230	4 197
Netto gerealiseerde winst op de verkoop van vorderingen leasing en soortgelijken	0	229
Ontvangen interesten en dividenden	26 187	36 418
Overige financiële inkomsten	7	119
<b>TOTAAL</b>	<b>30 424</b>	<b>40 963</b>

## Bijlage 14 - Netto interestkosten (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Nominale interesten op leningen</b>	<b>18 233</b>	<b>23 219</b>
Bilaterale leningen - vlottende rente	2 541	3 593
Handelspapier - vlottende rente	917	1 150
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	12	13
Obligaties - vaste rente	10 549	9 230
Converteerbare obligaties	4 214	9 233
<b>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</b>	<b>686</b>	<b>1 147</b>
<b>Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>4 224</b>	<b>11 246</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	6 043
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4 224	5 203
<b>Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>-1 170</b>	<b>-3 747</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	-54
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1 170	-3 693
<b>Andere interestkosten</b>	<b>2 984</b>	<b>2 889</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>24 957</b>	<b>34 754</b>

*De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 2,41% (2015 : 2,90%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,72%. Dit percentage kan worden opgesplitst in 1,65 % dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,74% voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs.*

*Op 31.12.2016 bezit Cofinimmo geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast, De instrumenten die nog worden gebruikt voor rente-afdekkingsdoeleinden, worden niet meer als dusdanig opgenomen, maar eerder als instrumenten aangehouden voor transactiedoeleinden ( zie Bijlage 2, punt D III).*

## Bijlage 15 - Andere financiële kosten (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Netto gerealiseerde verliezen op de verkoop van financiële activa</b>		<b>209</b>
<b>Netto gerealiseerde verliezen op de verkoop van vorderingen financiële leasing</b>		
<b>Andere</b>	<b>1 180</b>	<b>538</b>
Bijwerken van financiële vorderingen	0	-353
Bankkosten en andere commissies	286	257
Rente op intercompany vorderingen	488	265
Overig	406	369
<b>TOTAAL</b>	<b>1 180</b>	<b>747</b>

## Bijlage 16 - Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>-7 252</b>	<b>-28 326</b>
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1 478	-580
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	-5 913	-28 311
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	139	565
<b>Overig</b>	<b>24 851</b>	<b>21 208</b>
<b>Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa</b>	<b>61 527</b>	<b>27 367</b>
Negatieve variaties in effecten	-3 722	-547
Positieve variaties in effecten	65 249	27 914
<b>Positieve variaties op converteerbare obligaties</b>	<b>7 822</b>	<b>13 352</b>
<b>Overig <sup>1</sup></b>	<b>-44 498</b>	<b>-19 511</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>17 599</b>	<b>-7 118</b>

<sup>1</sup> Het bedrag van 44 498 KEUR betreft enerzijds het resultaat van de herstructurering van de rente-afdekkingsinstrumenten (25 043 KEUR) en anderzijds de variatie in de reële waarde (13 622 KEUR) en het resultaat op de terugkoop in 2016 (5 833 KEUR) van de converteerbare obligatie (zie Bijlage 21).

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

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

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

## Bijlage 17 - Vennootschapsbelastingen (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Resultaat vóór belastingen	96 115	106 288
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-96 115	-106 288
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven <sup>1</sup>	4 065	3 654
Belasting aan het tarief van 33,99 %	1 382	1 242
Overig <sup>2</sup>	3 182	1 445
<b>TOTAAL</b>	<b>4 564</b>	<b>2 687</b>

<sup>1</sup> De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

<sup>2</sup> De post 'Overig' bevat de bijzondere belasting met betrekking tot gefusioneerde bedrijven, alsook de belastingen die betrekking hebben op het franse filiaal.

## Bijlage 18 - Vastgoedbeleggingen (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 093 902	2 038 003
Projectontwikkelingen	53 793	52 531
Vaste activa voor eigen gebruik	8 995	8 625
<b>TOTAAL</b>	<b>2 156 690</b>	<b>2 099 159</b>
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>2016.12</b>	<b>2015.12</b>
OP 01.01	<b>2 038 002</b>	<b>1 993 052</b>
Gekapitaliseerde uitgaven	7 380	11 919
Verwervingen	51 119	290
Overdrachten van/naar Projectontwikkelingent	10 749	44 603
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	0	-4 505
Terugnemes vanovergedragen en verdisconteerde huren	11 265	10 214
Stijging/Daling van de reële waarde	-24 615	-17 571
Op 31.12	<b>2 093 902</b>	<b>2 038 002</b>
<b>Ontwikkelingsprojecten</b>	<b>2016.12</b>	<b>2015.12</b>
Op 01.01	<b>52 531</b>	<b>78 355</b>
Investeringsen	12 039	26 623
Verwervingen	288	0
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-10 749	-43 422
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-7	-8 875
Terugwinning overgedragen huren	0	0
Stijging/Daling van de reële waarde	-309	-150
Op 31.12	<b>53 792</b>	<b>52 531</b>
<b>Vaste activa voor eigen gebruik</b>	<b>2016.12</b>	<b>2015.12</b>
Op 01.01	<b>8 624</b>	<b>8 875</b>
Investeringsen	552	51
Stijging/Daling van de reële waarde	-182	-302
Op 31.12	<b>8 995</b>	<b>8 624</b>

### *Reële waarde van de vastgoedbeleggingen*

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

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

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

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

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

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

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

*Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux) die*

*betrokken zijn bij de periodieke waardebeoordeling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



(x 1000 EUR)

	31.12.2016	31.12.2015
Soort activa	Niveau 3 (1)	Niveau 3 (1)
<b>Kantoren</b>	<b>1 242 677</b>	<b>1 239 397</b>
Antwerpen	66 778	65 636
Brussel CBD	414 640	364 245
Brussel gedecentraliseerd	477 573	510 677
Brussel Periferie/Satellieten	132 688	138 053
Andere regio's	114 892	115 261
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	36 106	45 524
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>887 280</b>	<b>833 126</b>
België	762 065	731 666
Frankrijk	112 140	99 160
Zorgvastgoed in ontwikkeling	13 075	2 300
<b>Overig</b>	<b>26 733</b>	<b>26 638</b>
Andere	26 733	26 638
<b>Totaal</b>	<b>2 156 690</b>	<b>2 099 159</b>

(1) De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in:

Niveau 1: observeerbare prijzen genoteerd op de activamarkten;

Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1;

Niveau 3: niet observeerbare gegevens.

## GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODES

Op basis van een multicriteriawerkwijze gebruiken de vastgoeddeskundigen de volgende waarderingsmethododes:

### Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde

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

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

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

Voor deze methode moet de netto huurinkomst die het goed op jaarbasis oplevert, gewaardeerd worden. Nadien wordt deze kasstroom in actuele waarde herleid. De extrapolatieperiode varieert meestal tussen 10 en 18 jaar. Aan het einde van deze periode wordt een restwaarde berekend aan de

*hand van een kapitalisatievoet op de eindhuurwaarde die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de extrapolatieperiode, herleid naar de actuele waarde.*

#### *Methode van de vergelijkbare marktgegevens*

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

#### *Methode van de restwaarde*

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

#### *Andere overwegingen*

*Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2016 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.*

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

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

*Tijdens het jaar 2016 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2016 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.*

*Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet-observeerbare gegevens (€ 1 000)*

<b>Reële waarde op 31.12.2015</b>	<b>2 099 159</b>
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-25 106
Verwervingen	51 408
Uitbreidingen/herontwikkelingen	0
Investerings	19 971
Terugname van overgedragen huren	11 265
Verkopen	- 7
<b>Reële waarde op 31.12.2016</b>	<b>2 156 690</b>

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

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

Soort activa	Reële waarde op 31.12.2016	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens (a)	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2015
<b>Kantoren</b>	<b>1 242 677</b>			
Antwerpen	66 778	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	120- 166 (146) €/m <sup>2</sup> 7,00% - 8,40% (7,35%)
Brussel CBD	414 640	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	210 - 228 (223) €/m <sup>2</sup> 4,25% - 4,50% (4,32%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW) Geschatte Huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	6,25% - 6,50% (6,32%) 169 - 245 (223,89) €/m <sup>2</sup> 4,90% - 7,25% (6,10%)
Brussel gedecentraliseerd	477 573	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	171 - 203 (199) €/m <sup>2</sup> 3,50% - 4,00% (3,94%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW) Geschatte Huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	7,00% - 7,95% (7,83%) 60 - 172 (156) €/m <sup>2</sup> 6,15% - 9,00% (7,73%)
Brussel Periferie / Satellieten	132 688	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	60 - 182 (135) €/m <sup>2</sup> 7,45% - 9,00% (8,02%)
Andere regio's	114 892	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	130 - 186 (140) €/m <sup>2</sup> 5,95% - 6,95% (6,48%)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	36106	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW) Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW) Kosten bij voltooiing Inflatievoet	99 - 225 (222) €/m <sup>2</sup> 5,45% - 9,35% (5,56%) (b) 1,75% - 2,00% (1,98%)
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>887 280</b>			
België	762 065	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW) Actualisatievoet Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW) Inflatievoet	70 - 199 (136) €/m <sup>2</sup> 6,00% - 6,9% (6,91%) 7,00% - 9,25% (8,44%) 1,75%
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	54 - 387 (148) €/m <sup>2</sup> 5,50% - 7,15% (6,25%)
Frankrijk	112 140	Actualisatie van de kasstromen	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW) Actualisatievoet Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW) Inflatievoet	105 -275 (149) €/m <sup>2</sup> 4,75% - 7,50% (4,80%) 4,35% - 12,31% (5,82%) 0,60% - 1,92% (1,30%)
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW) Kapitalisatievoet	105 -275 (149) €/m <sup>2</sup> 5,28% - 12,96% (7,05%)
Zorgvastgoed in ontwikkeling	13 075	Restwaarde	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW) Kapitalisatievoet Kosten bij voltooiing	80 - 145 (142) €/m <sup>2</sup> 5,75% - 7,25% (13,32%) (b)
<b>Overig</b>	<b>26 733</b>			
Anderen	26 733	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Kapitalisatie van de uiteindelijke netto (GHW) Kapitalisatievoet	39 - 128 (111) €/m <sup>2</sup> 4,00% - 8,20% (6,77%)

<b>TOTAAL</b>	<b>2 156 690</b>
---------------	------------------

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

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

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

*Een toename met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 125.088 KEUR. Een daling met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 129.617 KEUR.*

*Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 143.420 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 169.516 KEUR.*

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

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

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

### *Waarderingsproces*

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

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

*De externe deskundigen bepalen*

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

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

### *Gebruik van de gebouwen*

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

### *Overdracht van huurvorderingen*

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

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

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

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

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

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

*Hoewel dit niet uitdrukkelijk voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de bruto restwaarde van de overgedragen toekomstige vergoedingen van de gebouwen volgens de Raad van Bestuur van Cofinimmo toe een exacte en getrouwe voorstelling in de geconsolideerde balans te geven van de waarde van de gebouwen op het moment van de overdracht van de huren, die*

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

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

## Bijlage 19 - Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-25 760	-17 877
Projectontwikkelingen	-612	-811
Vaste activa voor eigen gebruik	-196	-302
<b>TOTAAL</b>	<b>-26 568</b>	<b>-18 990</b>

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

## Bijlage 20 - Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa (x 1000 EUR)

	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2016.12	2015.12	2016.12	2015.12
<b>Op 01.01</b>	<b>514</b>	<b>553</b>	<b>363</b>	<b>408</b>
<b>Verwervingen</b>	<b>286</b>	<b>119</b>	<b>336</b>	<b>162</b>
Informaticasoftware	286	119		
Meubilair en kantoorapparatuur			336	162
<b>Afschrijvingen</b>	<b>- 57</b>	<b>-157</b>	<b>-85</b>	<b>-208</b>
Informaticasoftware	-57	-157		
Meubilair en kantoorapparatuur			-85	-208
<b>Uitgebruiknames</b>				
Informaticasoftware				
Meubilair en kantoorapparatuur				
<b>Op 31.12</b>	<b>743</b>	<b>514</b>	<b>614</b>	<b>363</b>

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

*Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:*

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



## Bijlage 21 - Financiële instrumenten

### A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

31/12/2016	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoelinden	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Opgebouwde rente	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>						
Afdekkingsinstrumenten						
IRS		758			758	Level 2
Deelnemingen in vennootschappen en in aanverwante vennootschappen			524 374		524 374	Level 2
Handelsvorderingen			3		3	Level 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			65 087		118 068	Level 2
<b>Financiële vlottende activa</b>						
Afdekkingsinstrumenten						
IRS						
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			1 532		2 779	Level 2
Handelsvorderingen			16 159		16 159	Level 2
Kas en kasequivalenten						
<b>TOTAAL</b>		<b>758</b>	<b>607 155</b>		<b>662 141</b>	

<b>Langlopende financiële schulden</b>						
Kredietinstelling			209 000		209 000	Level 2
Handelspapier – vlottende rente			46 000		46 000	Level 2
Andere						
Ontvangen huurwaarborgen			884		884	Level 2
Obligaties			455 000		455 000	Level 2
Converteerbare obligaties	212 963				212 963	Level 1
Andere			29 197		29 197	Level 2
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>						
Afdekkingsinstrumenten						
IRS		48 342			48 342	Level 2

FOREX		1 478			1 478	Level 2
Andere			152		152	Level 2
<b>Kortlopende financiële kosten</b>						
Kredietinstelling			121 000	9 280	130 280	Level 2
Handelspapier – vlottende waarde			386 500	-40	386 460	Level 2
Converteerbare obligaties						Level 1
Andere						Level 2
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>						
Afdekkingsinstrumenten						
IRS		3 407		697	4 105	Level 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			53 336		53 336	Level 2
<b>TOTAAL</b>	<b>212 963</b>	<b>53 227</b>	<b>1 301 069</b>	<b>9 937</b>	<b>1 577 196</b>	

31/12/2015	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen en vorderingen aan geamortiseerde kostprijs	Opgebouwde rente	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
<b>Financiële vaste activa</b>						
Afdekkingsinstrumenten						
IRS		20			20	Level 2
Deelnemingen in vennootschappen en in aanverwante vennootschappen			417 516		417 516	Level 2
Andere						
Handelsvorderingen			12		12	Level 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			64 787		112 160	Level 2
<b>Financiële vlottende activa</b>					<b>0</b>	
Afdekkingsinstrumenten					0	
IRS		14		3 233	3 247	Level 2
Vlottende vorderingen van financiële leasing			1 394		2 413	Level 2
Handelsvorderingen			14 026		14 026	Level 2
Kas en kasequivalenten			1		1	Level 2
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>497 736</b>	<b>3 233</b>	<b>549 395</b>	

<b>Langlopende financiële schulden</b>						
Kredietinstelling			171 000		171 000	Level 2

Andere			26 000		26 000	Level 2
Ontvangen huurwaarborgen			731		731	Level 2
Obligaties			380 000		380 000	Level 2
Converteerbare obligaties en OTA	212 780				212 780	Level 1
Andere			41 948		41 948	Level 2
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>						
Afdekkingsinstrumenten						
IRS		64 559			64 559	Level 2
Andere			97		97	Level 2
<b>Kortlopende financiële schulden</b>						
Kredietinstelling			43 500	14 735	58 235	Level 2
Handelsspapier – vaste rente			220 500	-184	220 316	Level 2
Converteerbare obligaties	174 771				174 771	Level 1
Andere			6 105		6 105	Level 2
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>						
Afdekkingsinstrumenten						
IRS		5 388		1 129	6 517	Level 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			45 201		45 201	Level 2
<b>TOTAAL</b>	<b>387 551</b>	<b>69 947</b>	<b>935 082</b>	<b>15 680</b>	<b>1 408 260</b>	

### *Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen*

*Financiële instrumenten die na hun initiële boeking in de balans gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld in drie niveaus (1-3) die elk met een observeerbaarheidsniveau overeenkomen:*

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

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

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

*Niveau 1*

*De door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties maken deel uit van een evaluatie van niveau 1. In september 2016 heeft Cofinimmo de converteerbare obligaties uitgegeven in 2013 en gelijktijdig nieuwe converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 uitgegeven.*

*Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties (x 1000 EUR)*

	2016	2015		
	Converteerbaar 2021	Converteerbaar 2016	Converteerbaar 2018	Totaal
	op 15/09	op 01/01	op 01/01	op 01/01
	219 321	178 675	202 716	381 391
Restvariatie van de reële waarde die toewijsbaar is aan variaties in het kredietrisico van het instrument die in de loop van het boekjaar zijn geboekt.	- 7195	-506	9 173	8 667
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden waardoor in de loop van het boekjaar een marktrisico ontstaat (rentevoet, prijs van de aandelen).	837	-3 398	890	-2 508
OP 31.12	212 963	174 771	212 779	387 550

*Op 31.12.2016 hebben de converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 een reële waarde van 212 963 323 EUR. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag 219 320 616 EUR bedragen.*

*Niveau 2*

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

*valorisatieprogramma voor afgeleide financiële instrumenten dat beschikbaar is op Bloomberg. Zie Bijlage 22 voor meer details over de berekening van de vorderingen van financiële leasing.*

### Niveau 3

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

### Beheer van het financieel risico

#### Renterisico

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

#### Spreiding van de leningen tegen vlottende of vaste rente (in nominale waarde)

	2016	2015 <sup>1</sup>
Vlottende rente	752 500	561 000
Vaste rente	727 963	653 820
TOTAAL	1 480 463	1 214 820

<sup>1</sup> De bedragen van 2015 zijn verkeerd – gecorrigeerd in het financieel verslag

*In overeenstemming met haar afdekkingsbeleid tegen financiële risico's ('hedging policy') dekt de Groep minstens 80 % van haar totale schuldenportefeuille voor minstens vijf jaar af via schulden met vaste rente en contracten op afgeleide rente-instrumenten om de schuld met vlottende rente af te dekken. De afdekkingsperiode van minimaal vijf jaar werd gekozen om het negatieve effect op het netto resultaat dat zou worden veroorzaakt door het tijdsverschil tussen een stijging van de nominale interestvoeten, waarbij de interestkosten verhogen, en een inflatieverhoging waarbij de inkomsten stijgen uit geïndexeerde huurovereenkomsten. Ten slotte zou een stijging van de reële interestvoeten waarschijnlijk gepaard gaan of snel gevolgd worden door een algemene heropleving van de economische activiteit, wat zou resulteren in betere huurvoorwaarden met een gunstig effect op het netto resultaat.*

*De banken die tegenpartij zijn in deze IRS-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. De Groep waakt er evenwel over dat de periodes en vastleggingsdata van de afgeleide rentecontracten overeenkomen met de hernieuwingsperiodes en de data voor de rentebepaling van deze leningen.*

*Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking. Indien een afgeleid instrument een*

*onderliggende schuld dekt die tegen een vaste rente werd afgesloten, is de schuld een dekking van de reële waarde. Hoewel alle financiële instrumenten zijn uitgegeven of aangehouden voor de afdekking van risico's op interestvoeten waarbij de Groep geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven als instrumenten aangehouden voor transactiedoeleinden ('trading').*

*Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar de impact van de rentevariaties gepresenteerd. Een variatie van de rentevoet zal het niet-afgedekte gedeelte van de vlottende schuld en de reële waarde van de IRS beïnvloeden. De variatie van deze IRS die wordt veroorzaakt door rentevariaties wordt in de resultatenrekening geboekt.*

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

Variatie	2016		2015	
	Resultatenrekeningen	Eigen Vermogen	Resultatenrekeningen	Eigen Vermogen
+1%	-2,26	0	0,71	0
-1%	2,20	0	-0,83	0

*Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging met 1% van de rentevoeten zou leiden tot een verlies van 2,26 miljoen EUR en dat een daling van 1% zou leiden tot een winst van 2,20 miljoen EUR. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.*

*Het verschil tussen 2015 en 2016 wordt verklaard door een daling van de notionele IRS bedragen voor de periode 2018-2020 en door een variatie van de afdekkingsgraad (hedge ratio).*

#### Kredietrisico

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

#### Prijrisico

*De Groep zou kunnen blootstaan aan het prijsrisico dat gelinkt is aan de optie op het Cofinimmo aandeel voor de converteerbare obligaties. Aangezien deze optie zich op 31.12.2016 gevoelig 'out-of-the-money' bevindt, wordt het risico echter onwaarschijnlijk geacht.*

#### Valutarisico

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

#### Liquiditeitsrisico

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

## Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1000 EUR)	2016	2015 <sup>1</sup>
Eén tot twee jaar	246 518	337 665
Twee tot vijf jaar	581 428	491 609
Meer dan vijf jaar	365 454	216 267
<b>TOTAAL</b>	<b>1 193 400</b>	<b>1 045 541</b>

<sup>1</sup> De bedragen van 2015 zijn verkeerd – gecorrigeerd in het financieel verslag

## Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1000 EUR)	2016	2015
Die vervallen binnen het jaar	0	136 500
Die vervallen na meer dan een jaar	950 000	1 009 000

## Zekerheidsstelling

De boekwaarde van de verpande financiële activa bedraagt 54 653 574 EUR op 31.12.2016, (2015: 39 792 864 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 37. In de loop van 2016 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

## B. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

## Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

De Groep gebruikt op 31.12.2016 IRS om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

**Interest Rate Swap (IRS)**

Een Interest Rate Swap (IRS) is een rentetermijncontract, in tegenstelling tot een CAP of een FLOOR, die rente-opties zijn. Met een IRS ruilt Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente of omgekeerd.

**Cancellable Interest Rate Swap**

Een Cancellable IRS is een klassieke IRS die een annuleringsoptie voor de bank bevat vanaf een bepaalde datum. Cofinimmo heeft een Cancellable IRS afgesloten om een vlottende rente om te zetten in een vaste rente. De verkoop van deze annuleringsoptie laat toe de gegarandeerde vaste rente te doen dalen over de periode die minstens tot de eerste annuleringsdatum loopt.

In overeenstemming met haar financieel beleid houdt de Groep geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor transactiedoeleinden. Afgeleide instrumenten die evenwel niet in aanmerking komen als afdekkingsinstrumenten worden erkend als instrumenten die voor transactiedoeleinden worden aangehouden ('trading').

## Aard van de afgeleide financiële wisselkoersinstrumenten

**Valutaopties**

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

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

Op 31.12.2016 is de variatie in de reële waarde van deze opties enkel in de resultatenrekeningen<sup>1</sup> toegewezen.

<sup>1</sup>In 2016 werd geen enkele variatie in de reële waarde m.b.t. de opties afgeschreven onder de rubriek 'Andere elementen van het globaal resultaat'.

**Schulden met vlottende rente op 31.12.2016 afgedekt door afgeleide instrumenten**

De schuld met vlottende rente (782 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (1 511 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Financiële schulden</b>	<b>1 510 655</b>	<b>1 277 455</b>
Converteerbare obligaties	-212 963	-387 550
Obligaties met vaste rente	-515 000	-280 000
Leningen met vaste rente		
Overig (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen)	-884	-6 836
<b>Leningen met vlottende rente gedekt door afgeleide financiële instrumenten</b>	<b>781 808</b>	<b>603 068</b>

Zoals beschreven in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen', bestaat het financieel beleid van Cofinimmo erin een schuldgraad van ongeveer 45 % aan te houden, gepaard met een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van IRS. Het doel is een veiligstelling van om en bij de 80 % van de totale schuld voor de komende vijf jaar.

Op 31.12.2016 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 782 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 540 miljoen EUR. In het laatste kwartaal van 2016 heeft Cofinimmo gebruik gemaakt van de lage interestvoeten om haar portefeuille van afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten te herstructureren. In deze context werd het totale notionele bedrag verlaagd van 1 000 miljoen EUR naar 650 miljoen EUR en de vaste rente verminderd voor de periode 2018-2022. Tegelijkertijd is de Groep nieuwe IRS aangegaan voor de periode 2023-2025 voor een totaal notioneel bedrag van 200 miljoen EUR.

De herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten zal leiden tot een daling van de interestkosten die in de komende jaren betaalbaar zijn en heeft in 2015 geleid tot een uitgave in cash van 44,0 miljoen EUR en een kost van 25,0 miljoen EUR, in de boekhouding opgenomen onder de rubriek 'Waardering van de financiële instrumenten'.



*De herstructurering van de FLOORS in 2015 heeft een totale kost van 32,1 miljoen EUR teweegebracht. Op 31.12.2016 wordt een saldo van 11,3 miljoen EUR opgenomen onder de rubriek 'Andere elementen van het globaal resultaat'. Dit zal worden gespreid in 2017 en 2018 in IAS 39 volgens de geldende boekhoudkundige regels.*

*Cofinimmo voorziet voor de jaren 2017 tot 2025 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten. Op 31.12.2016 had Cofinimmo een schuld van 1 529 miljoen EUR. Op basis van de verwachtingen zou deze schuld 1 537 millions EUR op 31.12.2017, 1 500 miljoen eind 2018 en 1 517 miljoen EUR eind 2019 bedragen.*

*(x 1000 EUR)*

Periode gedekt door de IRS	Actif/Forward	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2016	Notioneel 2015
2008-2018	Actif	Cancellable IRS	4,10%	3M	140 000	140 000
2014-2017	Actif	IRS	0,51%	3M	400 000	400 000
2018	Forward	IRS	2,11%	1M	0	660 000
2019	Forward	IRS	2,37%	1M	0	800 000
2018-2019	Forward	IRS	2,18%	1M	0	200 000
2020	Forward	IRS	0,86%	1M	350 000	350 000
2021	Forward	IRS	1,00%	1M	150 000	150 000
2022	Forward	IRS	1,31%	1M	150 000	150 000
2020-2022	Forward	IRS	2,73%	1M	0	500 000
2012-2016(fix)	Forward	IRS	3,60%	3M+300,5bps	0	100 000
2018	Forward	IRS	0,68%	1M	510 000	
2018-2019	Forward	IRS	1,46%	1M	650 000	
2020	Forward	IRS	2,64%	1M	300 000	
2021-2022	Forward	IRS	1,88%	1M	500 000	
2023	Forward	IRS	0,73%	1M	200 000	
2024	Forward	IRS	0,98%	1M	200 000	
2025	Forward	IRS	1,19%	1M	200 000	

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

(x 1000 EUR)	2016	2015
Een tot twee jaar	-10 878	-5 779
Twee tot vijf jaar	-29 680	-28 036
Meer dan vijf jaar	-5 757	-8 809
<b>TOTAAL</b>	<b>-46 315</b>	<b>-42 625</b>

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

31/12/2016	Bruto bedrag van de geboekte financiële activa	Bruto bedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Netto bedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Netto bedrag
Financiële activa				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
IRS	758			758		-
FOREX				0		-
<b>TOTAAL</b>	<b>758</b>			<b>758</b>		<b>-</b>

Financiële verplichtingen						
IRS	51 749		51 749	758		50 991
FOREX	1 478					1 478
<b>TOTAL</b>	<b>53 227</b>		<b>51 749</b>	<b>758</b>		<b>52 469</b>

31/12/2015	Bruto bedrag van de geboekte financiële activa	Bruto bedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Netto bedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Netto bedrag
Financiële activa				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
IRS	34			34		-
FOREX						-
<b>TOTAAL</b>	<b>34</b>			<b>34</b>		<b>-</b>

<b>Financiële verplichtingen</b>						
IRS	69 947		69 947	34		69 913
FOREX						
<b>TOTAAL</b>	<b>69 947</b>		<b>69 947</b>	<b>34</b>		<b>69 913</b>

*Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2016*

(x 1000 EUR)

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2016	Notioneel 2015	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
Aangehouden voor transactiedoeleinden							
IRS	2014-2017	0,51%	3M	400 000	400 000		
Cancellable IRS	2008-2018	4,10%	3M	140 000	140 000	15.10.2011	Annuel

Optie	Periode
Call Optie	2016-2018
Call Optie	2016-2018

*C. Beheer van het kapitaal*

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

*1. Evolutie van het schuldniveau*

*Op 31.03.2016, 30.06.2016 en 30.09.2016 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 38,75 %, 42,09 % en 42,75 %, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2016 bedroeg de schuldgraad 44,57 %. De daling is voornamelijk te verklaren door de optimalisatie van de kantorenportefeuille.*

## *2. Schuld niveaubeleid*

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

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

## *3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuld niveau*

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

## *4. Beslissing*

*De Raad van Bestuur van Cofinimmo is dus van oordeel dat de schuldgraad het niveau van 65 % niet zal overschrijden en dat, gezien de economische en vastgoed trends in de segmenten waarin de Groep aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het patrimonium, het momenteel niet nodig is om naast de maatregelen voorzien in het financieel plan waarvan hiervoor sprake, nog bijkomende maatregelen te nemen.*

## Bijlage 22 - Vorderingen van financiële leasing

*Cofinimmo heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen. Cofinimmo heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 6,22 % voor 2016 (2015: 6,34 %). Tijdens het boekjaar 2016 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,06 miljoen EUR (2015: 0,01 miljoen EUR).*

	2016.12	2015.12
Op minder dan één jaar	3 685	3 586
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	14 245	14 415
Op meer dan vijf jaar	168 848	172 364
<b>Minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>186 779</b>	<b>190 365</b>
Niet-verworven financiële opbrengsten	-120 160	-124 184
<b>Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>66 619</b>	<b>66 181</b>
Langlopende vorderingen van financiële leasing	65 087	64 787
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	23 961	21 363
Op meer dan vijf jaar	41 126	43 424
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	1 532	1 394
Op minder dan één jaar	1 532	1 394

## Bijlage 23 - Kortlopende handelsvorderingen

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Bruto handelsvorderingen</b>		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	11 864	10 095
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	4 374	3 881
Dubieuze vorderingen	446	890
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-525	-840
<b>TOTAAL</b>	<b>16 159</b>	<b>14 026</b>
<b>Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening</b>		
Vervallen in minder dan 60 dagen	3 937	2 358
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	226	174
Vervallen in meer dan 90 dagen	211	1 349
<b>TOTAAL</b>	<b>4 374</b>	<b>3 881</b>
<b>Voorziening voor dubieuze vorderingen</b>		
<b>Op 01.01</b>	<b>840</b>	<b>256</b>
Aanwending	-297	-86
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen		670
Terugnages in de resultatenrekeningen	-18	0
<b>Op 31.12</b>	<b>525</b>	<b>840</b>

*Cofinimmo heeft een terugname van de waardeverminderingen op handelsvorderingen erkend van 18 KEUR (2015: 670 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2016. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.*

## Bijlage 24 - Belastingvorderingen en andere vlottende activa (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Belastingen en BTW	927	686
Regionale taksen	3 122	2 149
Onroerende voorheffingen	9 167	7 038
Overig	1 267	945
<b>TOTAAL</b>	<b>14 483</b>	<b>10 818</b>

*Overige vlottende activa omvatten voornamelijk belastingen en onroerende voorheffing door te factureren aan de huurders.*

## Bijlage 25 - Overlopende rekeningen – Activa (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	1 465	1 473
Voorafbetaalde vastgoedkosten	16 044	12 823
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	2 913	7 049
<b>TOTAAL</b>	<b>20 422</b>	<b>21 345</b>

## Bijlage 26 - Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Aantal						
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	20 344 378	17 339 423	685 848	686 485	21 030 226	18 025 908
Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend	0	3 004 318			0	3 004 318
Kapitaalverhoging	295	637	-295	-637	0	0
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	964				964	0
OP 31.12	20 345 637	20 344 378	685 553	685 848	21 031 190	21 030 226
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	50 114	54 414			50 114	54 414
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	-5 250	-4 300			-5 250	-4 300
OP 31.12	44 864	50 114			44 864	50 114
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	20 294 264	17 285 009	685 848	686 485	20 980 112	17 971 494
OP 31.12	20 300 773	20 294 264	685 553	685 848	20 986 326	20 980 112

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
(x 1000 EUR)						
Kapitaal						
OP 01.01	1 090 410	929 377	36 571	36 607	1 126 981	965 984
Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend		160 997				160 997
Kapitaalverhoging		36		-36		
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	51				51	
	1 090 461	1 090 410	36 571	36 571	1 127 032	1 126 981
Uitgiftepremies						
OP 01.01	514 156	394 098	69 805	69 805	583 961	463 903
Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend	0	120 058				120 058
Kapitaalverhoging						
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	51				51	
OP 31.12	514 207	514 156	69 805	69 805	584 012	583 961



#### *Aandelencategorieën*

*Cofinimmo heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:*

**Gewone aandelen:** *de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel is 53,59 EUR op 31.12.2016. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels.*

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

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

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

**Aandelen in bezit van de Groep:** *op 31.12.2016 bezat de Groep 44 864 eigen gewone aandelen (31.12.2015: 50 114).*

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

#### *Toegestaan kapitaal*

*De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 06.01.2016 de Raad van Bestuur de toestemming gegeven om kapitaalverhogingen door te voeren voor een bedrag van 1 100 000 000 EUR en voor een periode van vijf jaar.*

*Op 31.12.2016 heeft de Raad van Bestuur deze mogelijkheid gebruikt in het kader van:*

- *De kapitaalverhoging in het kader van de conversie van 514 obligaties die werden uitgegeven in 2011 en die converteerbaar zijn in gewone aandelen, op 02.05.2016, ten belope van 27 973,25 EUR;*

- *De definitieve realisatie van de uitgifte van een converteerbare obligatielening op 15.09.2016 voor een kapitaalverhoging van maximaal 80 500 588,08 EUR*
- *De kapitaalverhoging in het kader van de conversie van 402 obligaties die werden uitgegeven in 2013 en die converteerbaar zijn in gewone aandelen, op 25.11.2016, ten belope van 23 686,16 EUR.*

*Op die manier kon de Raad van Bestuur het geplaatst kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nog verhogen met 1 019 499 411,92 EUR.*

*Dit toegestane kapitaal wordt bepaald op basis van de boekhoudkundige fractiewaarde van de gewone en bevoorrechte aandelen, die vóór 31.12.2007 53,33 EUR per aandeel bedroeg en daarna 53,59 EUR per aandeel voor de gewone aandelen.*

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

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

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

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

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

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

*Reserves*

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-55 753	-54 918
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-4 411	-9 479
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-67 122	-67 836
Beschikbare reserves	824	824
Reserves voor eigen aandelen	-886	-1 245
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-124 576	-115 721
Resultaat uit voorgaande jaren	297 188	293 951
<b>Totaal van de reserves</b>	<b>45 264</b>	<b>45 576</b>

*De reserves worden voorgesteld vóór verwerking van het resultaat van het boekjaar.*

## Bijlage 27 - Resultaat per aandeel

*De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het netto resultaat van de kernactiviteit/netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandeelhouders van 124 027 KEUR (2015: 121 628 KEUR)/96 627 KEUR (2015: 103 601 KEUR) en op een aantal van 20 986 326 gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2016 (2015: 19 888 379).*

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

	<b>2016.12</b>	<b>2015.12</b>
Netto resultaat van de kernactiviteiten toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	124 027	121 628
Portefeuilleresultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	-27 400	-18 027
Netto resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	96 627	103 601
Netto resultaat van de periode	96 627	103 601
<i>Resultaat per aandeel (in €)</i>		
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	20 986 326	19 888 379
Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel	5,91	6,12
Portefeuilleresultaat per aandeel	-1,31	-0,91
Netto resultaat per aandeel	4,60	5,21

## Bijlage 28 - Dividend per aandeel (in €)

---

	2016.12	2015.12
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	95 092 514	95 067 764
Bruto dividend per gewoon aandeel	5,5	5,5
Netto dividend per gewoon aandeel	4,02	4,13
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders naar aanleiding van de kapitaalverhoging op 12.05.2015	10 639 608	0
Bruto dividend per gewoon aandeel	3,54	0
Netto dividend per gewoon aandeel	2,58	0
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	4 368 208	4 372 661
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	4,65	4,78

*Aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 zal voor het boekjaar 2016 een bruto dividend voor gewone aandelen van 5,50 EUR per aandeel (netto dividend per aandeel van 3,85 EUR) voorgesteld worden, wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 111 654 251,50 EUR. Het aantal gewone dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2016 bedraagt 20 300 773 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.*

*De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 41 965 eigen gewone aandelen die Cofinimmo nog aanhoudt in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en het recht op dividend voor de overige 2 899 eigen aandelen te annuleren.*

*Aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 zal voor het boekjaar 2016 een bruto dividend voor bevoorrechte aandelen van 6,37 EUR per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van 4,459 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 4 366 972,61 EUR. Het aantal dividendgerechtigde bevoorrechte aandelen voor het boekjaar 2016 bedraagt 685 553 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.*

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

## Bijlage 29. Voorzieningen (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Op 01.01</b>	<b>17 561</b>	<b>17 583</b>
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	2 039	2 765
Aanwendungen	-2 400	-1 477
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-335	-1 310
<b>Op 31.12</b>	<b>16 865</b>	<b>17 561</b>

*De voorzieningen (16 865 EUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:*

*. contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders;*

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

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

*Op 31.12.2016 werd een voorziening van 28 KEUR aangelegd (zie Bijlage 10) om een deel van het minimumrendement gegarandeerd door LPC, in het kader van de groepsverzekering van Cofinimmo toegekend aan werknemers en leden van de Directie, te dekken.*

## Bijlage 30 - Langlopende financiële schulden

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Kredietinstellingen	255 000	197 000
Andere	698 144	635 569
Andere leningen	697 160	634 727
Ontvangen huurwaarborgen	984	842
<b>TOTAAL</b>	<b>953 144</b>	<b>832 569</b>

	2016.12	2015.12
<b>Vlottende rente</b>	<b>345 000</b>	<b>297 000</b>
Bilaterale leningen	245 000	197 000
Obligaties	100 000	100 000
<b>Vaste rente</b>	<b>608 144</b>	<b>535 569</b>
Obligaties	576 653	492 197
Andere – Vaste of variabele rente	31 491	43 372
<b>TOTAAL</b>	<b>953 144</b>	<b>832 569</b>

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

	2016.12	2015.12
1 en 2 jaar	50 010	91 000
Tussen 2 en 5 jaar	550 444	532 152
Na 5 jaar	352 690	209 417
<b>TOTAAL</b>	<b>953 144</b>	<b>832 569</b>

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

	2016.12	2015.12
Vervalt in het jaar	0	136 500
Vervalt in meer dan een jaar	950 000	954 000
<b>TOTAAL</b>	<b>950 000</b>	<b>1 090 500</b>

## Bijlage 31 - Andere langlopende financiële verplichtingen (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Afdekkingsinstrumenten	49 820	64 559
Andere	151	97
<b>TOTAAL</b>	<b>49 971</b>	<b>64 656</b>

## Bijlage 32 - Uitgestelde belastingen (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Uitgestelde belastingen	3 849	2 341
<b>TOTAAL</b>	<b>3 849</b>	<b>2 341</b>

*Sinds 2014 is het Franse filiaal van Cofinimmo onderworpen aan een nieuwe belasting, de 'branch tax'. Er moest een voorziening voor uitgestelde belastingen worden aangelegd.*

## Bijlage 33 - Kortlopende financiële schulden

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Kredietinstellingen	557 511	444 885
<b>TOTAAL</b>	<b>557 511</b>	<b>444 885</b>

	2016.12	2015.12
<b>Vlottende rente</b>	<b>557 500</b>	<b>444 876</b>
Bilaterale (gesyndiceerde) leningen	121 000	43 500
Handelspapier	386 500	220 500
Bankschulden	0	6 105
Obligaties	50 000	174 771
<b>Vaste rente</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
Andere – vaste of variabele rente	11	9
<b>TOTAAL</b>	<b>557 511</b>	<b>444 885</b>

## Bijlage 34 - Andere kortlopende financiële schulden

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Afdekkingsinstrumenten	3 407	5 388
<b>TOTAAL</b>	<b>3 407</b>	<b>5 388</b>



## Bijlage 35 - Handelsschulden en andere kortlopende schulden (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Handelsschulden</b>	<b>15 849</b>	<b>16 708</b>
<b>Andere kortlopende schulden</b>	<b>37 487</b>	<b>28 493</b>
<b>Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen</b>	<b>27 759</b>	<b>20 516</b>
Belastingen	25 608	18 589
Sociale lasten	759	549
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1 392	1 378
<b>Overige</b>	<b>9 728</b>	<b>7 977</b>
Dividendcoupons	65	44
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	7 899	7 226
Diversen	1 764	707
<b>TOTAAL</b>	<b>53 336</b>	<b>45 201</b>

## Bijlage 36 - Overlopende rekeningen – Verplichtingen (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	9 241	10 463
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	10 525	16 037
Overige	0	2
<b>TOTAAL</b>	<b>19 766</b>	<b>26 502</b>

## Bijlage 37 - Rechten en verplichtingen buiten balans

---

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

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

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

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

*Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven. De optie is te lichten aan het einde van de erfpacht.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Cofinimmo heeft een verkoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden gesloten voor een van haar activa.*

*Cofinimmo heeft een erfpachtovereenkomst onder opschortende voorwaarden gesloten voor een van haar activa.*

## Bijlage 38 - Investeringsverbintenissen

*Cofinimmo heeft in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen of uitbreidingen investeringsverbintenissen voor 24 415 KEUR (31.12.2015: 69 600 KEUR) met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.*

## Bijlage 39 - Deelnemingen gewaardeerd tegen reële waarde via de netto-inkomsten

*Waardering van de deelnemingen*

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

*Roll forward van de waarden van de verschillende belangen*

Participaties	Waarde op 31/12/2015	+/- waardemutaties 2016	Waarde op 31/12/2016
Belliard III - IV	25 801	-33 554	-7 753
Superstone	49 679 191	31 566 836	81 246 027
Rheastone	51 699 647	2 801 142	54 500 789
FPR Leuze	7 132 246	-1 367 836	5 764 410
Cofinimmo Services	2 577 331	-587 455	1 989 876
Pubstone Groupe	101 331 047	10 822 351	112 153 398
Wellnesstone	4 994 447	5 392 574	10 387 021
Leopold Square	7 205 020	-363 490	6 841 530
Bolivar	2 260 110	64 295	2 324 405
Cofinimmo Luxembourg	1 104 605	-427 923	676 682
Cofinimmo France	113 042 339	26 039 667	139 082 006
Cofinimur	70 430 892	11 643 924	82 074 816
Cofinea	6 032 830	365 191	6 398 021
Gestone	0	-856 703	-856 703
Prime Bel Rue de la loi	0	12 111 689	12 111 689
Trias Bel Leopold 2	0	4 811 025	4 811 025
Trias Bel Souverain	0	4 876 788	4 876 788
	417 515 505	106 858 522	524 374 027

## Bijlage 40. Betalingen gesteund op aandelen

### Aandelenoptieplan

*In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 aandelenopties toegekend werden aan het Management van de Groep. Dit plan werd telkens opnieuw gelanceerd in de daaropvolgende jaren. In 2016 werden in totaal 6 825 aandelenopties toegekend.*

*Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs van 108,44 EUR per aandeel betalen voor het plan 2016, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend na afloop van het derde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aandelenopties werden toegekend. De niet-verworven opties worden geannuleerd, behalve in geval van pensionering. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefenperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de Raad van Bestuur om voor de leden van het Directiecomité of de machtiging van het Directiecomité om voor de andere deelnemers uitzonderingen toe te staan op deze bepalingen, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.*

*Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum en gebruikte hypothesen - gewogen gemiddelde*

	2016
Prijswaarderingsmodel	Black & Scholes
Contractuele duur van de opties	10 jaar
Geschatte duur	8 jaar
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44
Volatiliteit (gemiddelde van de laatste drie jaar)	16,72%
Risicoloze rentevoet	"Euro Swap Annual Rate"
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum, geboekt over drie boekjaren (x 1 000 EUR)	200,86

## EVOLUTIE VAN HET AANTAL AANDELENOPTIES

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Op 01.01		7 525	3 000	3 320	4 095	8 035	5 740	7 215	6 730	7 300	8 000
Toegestaan	6 825										
Geannuleerd				-500	-1 067	-1 386	-250	-695	-2 125	-2 050	-2 350
Uitgeoefend					-1 183	-3 269	-2 245	-4 895	-880	-625	-2 300
Verlopen											
Op 31.12	6 825	7 525	3 000	2 820	1 845	3 380	3 245	1 625	3 725	4 625	3 350
Uitoefenbaar op 31.12				2 820	1 845	3 380	3 245	1 625	3 725	4 625	3 350
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95	89	88	85	97	93	86	123	144	129
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22 (1)	13.06.2 (1)
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

(1) Overeenkomstig de Economische Herstelwet van 27.03.2009 werd de uitoefenperiode van de aandelenoptieplannen van 2006 tot 2008 verlengd van tien tot 15 jaar.

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

## Bijlage 41 - Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids-of bedrijfsovereenkomst

	2016.12	2015.12
	122	113
Werknemers	118	109
Directieleden	4	4
<b>Voltijdse equivalenten</b>	<b>117</b>	<b>102</b>

## Bijlage 42 - Transacties met verbonden partijen

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

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekening, bedragen 2 231 243 EUR waarvan 600 290 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

De Bestuurders genieten het winstdeelnamenplan, dat enkel voor de werknemers van de Groep is opgezet, niet.

### 2/ Transacties tussen verwante entiteiten

<b>Balans</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Vastgoedbeleggingen	3 243	3 056
Langlopende financiële activa	701 305	669 251
Vorderingen	4 432	1 132
Overlopende posten	1 218	
Langlopende leningen	-30 507	-42 530
Handelsschulden	0	0
Overlopende passiva	0	1 292
	679 691	632 201
<b>P&amp;L</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Huur	203	248
Bedrijfsresultaat	4 045	3 029
Interesten	15 073	14 802
Beheervergoedingen	4 484	1 745
	23 805	19 824



*Lijst van de verbonden partijen*

Leopold Square SA
Belliard III-IV SA
Bolivar Properties SA
Pubstone Groupe SA
Cofinimmo Services SA
Cofinimmo Luxembourg SA
Kaiserstone
WellnesStone SA
FPR Leuze SA
Rheastone NV
Pubstone SA
Pubstone Properties BV
Superstone NV
Aspria Uhlenhorst
Aspria Maschsee
CIS Sa
Gestone
Prime Bel Loi
Trias Bel Leopold 2
Trias Bel Souverain
Sociblanc SCI
Nouvelle Pinède SCI
Du haut Cluzeau SNC
Beaulieu SCI
AC Napoli SCI
Hypocrate de la Salette SARL
Du Donjon SCI
Cuxac II SCI
De l'Orbieu SCI
Résidence Frontenac SCI
Chamtou SCI
Privatel Investissement SCI
CIS -Succursale
Cofinea
Cofinimur I SA

## Bijlage 43 - Gebeurtenissen na balansdatum

---

*Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2016 kunnen hebben.*

*Cofinimmo heeft niettemin in februari 2017 enerzijds een nieuwe IRS afgesloten voor een nominaal bedrag van 25 miljoen EUR voor de periode 2023 tot 2025 (de 'strike'-rente bedraagt 1,1825 %) en anderzijds een kredietlijn van 50 miljoen EUR, met vervaldag op 15.01.2019, geannuleerd. In maart 2017 heeft de Groep overigens een kredietlijn van 50 miljoen EUR hernieuwd voor acht jaar.*

*Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 voorgestelde dividendbedrag is 111 654 251,50 EUR voor de gewone aandelen en 4 366 972,61 EUR voor de bevoorrechte aandelen.*

*Meer details zijn opgenomen in Bijlage 28.*

## *Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 16.07.2014 met betrekking tot GVV'S* (x 1000 EUR)

	2016	2015
<b>Netto resultaat</b>	<b>96 627</b>	<b>103 601</b>
Afschrijvingen (+)	419	365
Waardeverminderingen (+)	-18	671
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-11 265	-10 214
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	-6 483	6 173
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-353	-25 639
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-33 439	-7 675
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>45 487</b>	<b>67 283</b>
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden <sup>1</sup> op vastgoed (+/-)	353	25 374
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden <sup>1</sup> op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-441	-25 729
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)		
<b>Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)</b>	<b>-88</b>	<b>-355</b>
<b>TOTAAL (A+B) x 80 %</b>	<b>36 320</b>	<b>53 543</b>
Vermindering van de schuld (-)		-153 229
<b>Uitkeringsplicht</b>	<b>36 320</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Tegenover de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

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

(x 1000 EUR)

	2016	2015
<b>Totaal balans</b>	<b>3 510 784</b>	<b>3 299 221</b>
Voorzieningen	- 16 865	- 17 561
Schulden	- 1 640 984	- 1 421 541
<b>Netto-actief</b>	<b>1 852 935</b>	<b>1 860 119</b>
Dividenduitkering en winstdeelnamenplan	- 116 441	- 110 498
<b>Netto-actief na uitkering</b>	<b>1 736 494</b>	<b>1 749 621</b>
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1 127 032	1 126 980
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	584 012	583 961
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-57 259	-55 777
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-6 826	-10 325
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-5 927	-67 123
Reserve voor eigen aandelen		
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	3 418	3 519
Wettelijke reserve		
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen</b>	<b>1 644 451</b>	<b>1 581 235</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>92 042</b>	<b>168 386</b>