

2018



# INHOUDS TAFEL

<b>Risicofactoren</b>	<b>2</b>
<b>Voorafgaande opmerkingen</b>	<b>10</b>
<b>Historisch overzicht</b>	<b>12</b>
<b>Brief aan de aandeelhouders</b>	<b>14</b>
<b>Beheersverslag</b>	<b>16</b>
Kerncijfers	16
Strategie	18
Geconsolideerde resultatenrekeningen	26
Statutaire resultaatsbestemming	34
Transacties en verwezenlijkingen in 2016	36
Gebeurtenissen na 31.12.2016	51
Vooruitzichten 2017	52
Vastgoedportefeuille	60
■ Zorgvastgoed	60
■ Kantoren	76
■ Vastgoed van distributienetten	88
■ Publiek-Private Samenwerkingen	92
Beheer van de financiële middelen	94
Duurzame vastgoedstrategie	102
Corporate governanceverklaring	110
<b>Vastgoedverslag</b>	<b>152</b>
Geconsolideerde vastgoedportefeuille	152
Verslag van de vastgoeddeskundigen	160
<b>Cofinimmo op de beurs</b>	<b>164</b>
<b>Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem</b>	<b>172</b>
<b>Jaarrekeningen</b>	<b>180</b>
Geconsolideerde jaarrekeningen	181
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	188
Verslag van de Commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekeningen	250
Statutaire jaarrekeningen	252
<b>Permanent document</b>	<b>260</b>
<b>Lexicon</b>	<b>276</b>

Onderstaande iconen worden in dit Verslag gebruikt:



TERM UITGELEGD IN HET LEXICON



ALTERNATIEVE PRESTATIE-INDICATOR (API)



GRAFIEK



VERWIJZING NAAR VOETNOOT




VERWIJZING NAAR BLADZIJDE/HOOFDSTUK

De definitie en het detail van de berekening van de API's zijn beschikbaar op onze website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

# RISICOFACTOREN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste risico's beschreven waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd. Het vermeldt eveneens de mogelijke invloed van deze risico's op haar activiteit en de verschillende elementen en acties om de eventuele negatieve impact ervan te beperken. De temperende factoren en maatregelen worden verder in dit verslag gedetailleerd beschreven in de betreffende hoofdstukken.

## MARKT

De Cofinimmo Groep is actief op markten die deels worden beïnvloed door de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Zo wordt de kantorenmarkt beïnvloed door de economische trends, terwijl de huromgeving in de sectoren van het zorgvastgoed, de vastgoedportefeuille van distributienetten en de Publiek-Private Samenwerkingen (PPS ) stabiel is.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen <sup>1</sup>
Verslechtering van de economische conjunctuur in vergelijking met de bestaande toestand	<ol style="list-style-type: none"> <li>Negatieve invloed op de vraag en de <b>bezettingsgraad</b>  van de gebouwen, alsook op de huurprijzen waartegen de gebouwen herverhuurd kunnen worden.</li> <li>Negatieve herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium.</li> </ol>	<p>Het zorgvastgoed en de Publiek-Private Samenwerkingen (samen 50,8 % van de portefeuille in beheer op 31.12.2016) zijn niet of weinig gevoelig voor de schommelingen van de algemene economische conjunctuur. (1,2)</p> <p>Lange gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten (10,2 jaar op 31.12.2016). (1,2)</p> <p>Op 31.12.2016 behoorde 23 % van de huurders in de kantorenportefeuille tot de overheidssector.</p>
Verslechtering van de economische conjunctuur in vergelijking met de vastgoedportefeuille van distributienetten	Het vastgoed van distributienetten verhuurd aan industriële of dienstverlenende ondernemingen is onderhevig aan de invloed die de algemene economische conjunctuur op die ondernemingen-huurders kan hebben.	De invloed is voelbaar op het einde van de huurovereenkomsten, die langlopend zijn. De distributienetten fungeren als contactpunten voor de klanten van de huurder en zijn dus noodzakelijk voor zijn commerciële activiteit.
Conversies van kantoorgebouwen in residentiële gebouwen	Onzekerheid over de prijs en de timing van de verkoop.	Gedeeltelijke voorverkoop vóór start van de herbestemmingswerf.

<sup>1</sup> De genummerde verwijzing die vermeld staat in de temperende factoren en maatregelen legt het verband met de mogelijke invloed van elk risico.



## VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het investeringsbeleid van de Groep komt tot uiting in een gediversifieerd vastgoedpatrimonium en een beperkte ontwikkelingsactiviteit voor eigen rekening (i.e. de bouw van nieuwe gebouwen of de volledige renovatie van bestaande gebouwen). Af en toe verbouwt de vennootschap kantoorgebouwen waarvan de bezetting afloopt tot appartementen (die ze dan verkoopt) of tot woonzorgcentra. Het beheer van de gebouwen in uitbating wordt door een intern en proactief team verzorgd. De activadiversificatie beoogt een spreiding van de marktrisico's.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
Ongeschikte keuze van investeringen of ontwikkelingen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wijziging van het inkomstenpotentieel van de Groep.</li> <li>2. Gebrekkige aanpassing aan de marktvraag en dus huurleegstand.</li> <li>3. Vooropgestelde rendementen niet bereikt.</li> </ol>	<p>Strategische en risicoanalyses, alsook technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale <b>due diligence</b> 📌 vóór elke verwerving. (1,2,3)</p> <p>Interne en externe waardebeoordeling (onafhankelijke expertise) voor elk te verwerven of te verkopen vastgoed. (1,2,3)</p> <p>Commercialisering van de ontwikkelingsprojecten vóór verwerving. (1,2,3)</p>
Te uitgebreid ontwikkelingsprogramma voor eigen rekening	Onzekerheid over de toekomstige inkomsten.	Activiteit beperkt tot maximaal 10 % van de <b>reële waarde</b> 📌 van de portefeuille.
Falend beheer van de grote werken	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niet-naleving van het budget en de timing.</li> <li>2. Stijging van de kosten en/of daling van de inkomsten; negatieve invloed op de rentabiliteit van de projecten.</li> </ol>	<p>Gespecialiseerd intern Project Managementteam. (1,2)</p> <p>Gespecialiseerde externe Project Managers geselecteerd voor de grotere projecten. (1,2)</p>
Negatieve variatie in de reële waarde van het vastgoed	<p>Negatieve invloed op het <b>netto resultaat</b> 📌, op de netto-actiewaarde en op de <b>schuldratio</b> 📌.</p> <p>Op 31.12.2016 zou een waardevariatie van 1 % een invloed hebben gehad van 33,7 miljoen EUR op het netto resultaat en van om en bij de 1,60 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel (vergeleken met respectievelijk 31,34 miljoen EUR en 1,57 EUR op 31.12.2015). Ze zou eveneens een invloed hebben gehad op de schuldratio van om en bij de 0,40 % (vergeleken met 0,35 % op 31.12.2015).</p>	<p>Vastgoedpatrimonium elk kwartaal gewaardeerd door onafhankelijke deskundigen, wat toelaat corrigerende maatregelen door te voeren.</p> <p>Duidelijk omschreven en omzichtig schuldbeleid.</p> <p>Investeringsstrategie die gericht is op kwaliteitsvolle activa die stabiele inkomsten bieden.</p> <p>Portefeuille met meerdere soorten activa die onderhevig zijn aan verschillende waarderingstrends die elkaar kunnen compenseren.</p> <p>Belangrijkste actief vertegenwoordigt slechts 2,1 % van de portefeuille (📌 zie bladzijde 152).</p>
Impact van de negatieve variatie van de reële waarde van het vastgoed op de capaciteit van de vennootschap om een dividend uit te keren	Gedeeltelijk of totaal onvermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijden.	<p>De vennootschap beschikt over aanzienlijke uitkeerbare reserves voor een bedrag van 92,0 miljoen EUR.</p> <p>In het verleden heeft de Groep bepaalde operaties verricht waardoor ze de dividenduitkering kan verzekeren: uitkering van dividenden door de dochtervennootschappen aan de moedervennootschap en herkwalificatie van onbeschikbare reserves in beschikbare reserves in lijn met de meerwaarden die werden gerealiseerd bij fusies met de moedervennootschap.</p>

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
<b>Huurleegstand (niet-bezetting) van de gebouwen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Verlies aan huurinkomsten.</li> <li>Neerwaarts herziene huurprijzen en/of toekenning van huurkortingen/incentives.</li> <li>Hogere commerciële kosten om nieuwe huurders aan te trekken, die wegen op de resultaten.</li> <li>Waardevermindering van de gebouwen.</li> </ol>	<p>(Pro)actief commercieel en vastgoedbeheer door interne teams die instaan voor verhuur en Property Management. (1,3)</p> <p>Lange gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten (10,2 jaar op 31.12.2016) met maximaal 14 % dat vervalt in eenzelfde jaar. (1,2,4)</p> <p>Voorkeur voor langlopende huurovereenkomsten: de kantoorgebouwen worden verhuurd op middellange of, indien mogelijk, lange termijn, het zorgvastgoed op zeer lange termijn (initiële looptijd van 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk, 15 jaar in Nederland en 25 jaar in Duitsland), de cafés/restaurants voor een initiële looptijd van minimaal 23 jaar en de verzekeringsagentschappen voor een initiële looptijd van tien jaar.</p> <p>De bezettingsgraad van de kantoren bedraagt 89 %, die van het zorgvastgoed en van vastgoed van de distributienetten respectievelijk 99 % en 98 %. (1,2,4)</p> <p>Op 31.12.2016 bedroeg de globale bezettingsgraad 94,5 %, vergeleken met 94,9 % op 31.12.2015.</p> <p>In 2016 bedroeg de kostprijs voor gebouwen die onbezet zijn 4,47 miljoen EUR.</p>
<b>Onderhoudskosten</b>	Daling van de resultaten.	De meeste huurovereenkomsten in het zorgvastgoed zijn <b>'triple netto'</b> <sup>1</sup> . Voor de cafés/restaurants en agentschappen zijn de onderhoudsverplichtingen beperkt. Voor de kantoren wordt een beleid van periodiek onderhoud toegepast.
<b>Slijtage en verslechtering van de gebouwen</b>	Bouwkundige, technische of ecologische veroudering, waardoor de gebouwen commercieel minder aantrekkelijk worden.	<p>Beleid van systematische vervanging van de uitrusting op lange termijn.</p> <p>Regelmatige renovatie van de gebouwen zodat ze blijven overeenstemmen met de vraag van de gebruikers.</p> <p>Verkoop van gebouwen als de geboden prijs hoger is dan de geschatte waarde na aftrek van de verwachte renovatiekosten.</p>
<b>Vernieling van de gebouwen</b>	Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en minder huurinkomsten.	<p>Portefeuille verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 1,80 miljard EUR <sup>1</sup> (tegen reële waarde, grond inbegrepen, van 1,54 miljard EUR voor dezelfde activa).</p> <p>Dekking tegen huurleegstand als gevolg van rampen.</p> <p>Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaar of de bouwheer.</p>

<sup>1</sup> Deze verzekeringen dekken 45,9 % van de portefeuille (100 % indien rekening wordt gehouden met de verzekeringen afgesloten door de gebruikers). De verzekeringen die tijdens de werken worden afgesloten en die welke contractueel ten laste zijn van de huurders (voor het zorgvastgoed in België, Frankrijk en Nederland, voor het vastgoed van distributienetten en bepaalde kantoorgebouwen) zijn bij dit bedrag niet inbegrepen. De overeenstemmende verzekeringspremie bedraagt 771.991 EUR.

## KLANTEN

De Groep beheert haar klantenbasis actief om huurleegstand en het huurdersverloop in de kantoorgebouwen tot een minimum te beperken. Ze is niet betrokken bij het operationele beheer van het zorgvastgoed, de portefeuille van de cafés/restaurants en die van de verzekeringsagentschappen.


Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
<b>Verminderde solvabiliteit/ faillissement van de klanten</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Verlies aan huurinkomsten.</li><li>2. Onverwachte huurleegstand.</li><li>3. Commerciële kosten voor herverhuring (kantoren).</li><li>4. Hervverhuring tegen lagere prijs en/of toekenning van incentives en huurkortingen.</li></ol>	<p>Belangrijkste huurders: Korian 15,3 %, AB InBev 13,1 %, Armonea 10,6 %, Regie der Gebouwen 6,2 %. De twee grootste klanten in kantoorgebouwen behoren tot de overheidssector. (2)</p> <p>Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse aan een extern ratingbureau gevraagd of intern uitgevoerd. (2)</p> <p>Aan huurders die niet tot de overheidssector behoren, wordt meestal een voorschot/bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur. (1)</p> <p>De huur is vooraf betaalbaar (per maand/per kwartaal/per jaar). Voor huurlasten en taksen die de Groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. (1)</p> <p>De solvabiliteitsrisico's van een individueel woonzorgcentrum worden verdeeld binnen de uitbatende Groep. (2,3)</p> <p>De uitbaters van zorgvastgoed krijgen op grond van hun uitbatingsvergunning een groot deel van hun inkomsten rechtstreeks of onrechtstreeks van sociale zekerheidsinstellingen. (1,2,3)</p>
<b>Overwicht van de belangrijkste huurders</b>	Aanzienlijke negatieve invloed op de huurinkomsten bij vertrek.	<p>Gediversifieerd klantenbestand. Cofinimmo telt in totaal 487 klanten, van wie de grootste klant 15,3 % vertegenwoordigt.</p> <p>De overheidssector vertegenwoordigt 10,0 %.</p> <p>Om en bij de 30 huurders-uitbaters in zorgvastgoed.</p>
<b>Niet-hernieuwing of vroegtijdige verbreking van de huurovereenkomsten</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Huurleegstand.</li><li>2. Hogere commerciële kosten als gevolg van de huurleegstand.</li><li>3. Negatieve herziening van de huurprijzen.</li><li>4. Toekenning van huurkortingen/incentives.</li></ol>	<p>(Pro)actief commercieel en vastgoedbeheer. (1,2,3)</p> <p>Permanente contacten van het interne commerciële team met de vastgoedmakelaars. (1)</p> <p>In alle huurovereenkomsten is een vergoeding voorzien in geval van vroegtijdig vertrek. (2)</p> <p>Er kunnen in het kantoorsegment in bepaalde gevallen marktconforme huurkortingen/incentives worden toegekend, die de solvabiliteit van de Groep niet in gevaar brengen. Ze worden berekend volgens de duur van de huurovereenkomst, de staat van het gebouw en de ligging ervan.</p>

## REGELGEVING

Cofinimmo heeft een gunstig fiscaal stelsel (GVV in België, **SIIC** <sup>1</sup> in Frankrijk, **FBI** <sup>1</sup> in Nederland), waardoor ze vrijgesteld is van vennootschapsbelasting mits uitkering van minimaal 80 % (België) <sup>1</sup>, 95 % (Frankrijk) of 100 % (Nederland) van haar winsten aan haar aandeelhouders (→ zie bladzijden 263 en 264). Naast de verplichtingen gelinkt aan het vennootschapsrecht dient de vennootschap eveneens de wetgeving voor beursgenoteerde vennootschappen na te leven. Ze is overigens onderworpen aan de lokale specifieke stedenbouwkundige en milieuwetgeving.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
<b>Niet-naleving van het GVV-stelsel</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Verlies van de erkenning als GVV en van het eraan gekoppelde transparante fiscale stelsel.</li> <li>Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten.</li> </ol>	Professionaliteit van de teams die over de strikte naleving van de verplichtingen waken.
<b>Niet-naleving van het SIIC- of FBI-stelsel</b>	Verlies van het stelsel van fiscale transparantie.	Professionaliteit van de teams die over de strikte naleving van de verplichtingen waken.
<b>Ongunstige wijziging van het GVV-, SIIC- of FBI-stelsel of van de toepassing ervan door de overheden</b>	Daling van de resultaten of van de netto-actiefwaarde.	<p>Regelmatig contact met de overheidsinstanties.</p> <p>Deelname aan verenigingen en federaties die de sector vertegenwoordigen.</p> <p>Aanpassing van de juridische structuren en/of werkwijzen van de Groep.</p>
<b>Wijziging van de regelgeving inzake stedenbouwkunde en leefmilieu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Daling van de reële waarde van het gebouw.</li> <li>Stijging van de kosten om het actief in een goede staat van uitbating te houden.</li> <li>Ongunstig effect op het vermogen van de Groep om een gebouw uit te baten.</li> </ol>	Actief beleid inzake ecologische en energieprestaties van de kantoren, die in de mate van het mogelijke hoger liggen dan wat wettelijk is vereist.

<sup>1</sup> De GVV's communiceren een dividendbeleid dat overeenkomt met een bedrag per aandeel. Dit bedrag per aandeel kan meer zijn dan of minstens gelijk zijn aan 80 % van de netto opbrengst, zoals vereist door het Koninklijk Besluit van 13.07.2014.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
Wijziging van het sociale zekerheidsstelsel: vermindering van de subsidies aan de uitbaters van zorgvastgoed die niet wordt gecompenseerd door een verhoging van de prijs die de bewoner/patiënt betaalt of door de tussenkomst van private verzekeringen	Invloed op de solvabiliteit van de uitbaters van zorgvastgoed.	Jaarlijkse solvabiliteitsanalyse van de uitbaters op basis van een regelmatige financiële rapportering. Opvolging van de evolutie van de regelgeving.
Gerechtelijke procedures en scheidsrechterlijke uitspraken tegen de vennootschap	Negatieve invloed op het resultaat van de periode en eventueel op het imago van de vennootschap en op haar beursnotering.	Beheersing van elk intern element van de vennootschap dat de slechte uitvoering van een contractuele verplichting negatief kan beïnvloeden. Professionaliteit van de teams die over de strikte naleving van de verplichtingen waken.
Verborgene verplichtingen die het gevolg zijn van fusies, splitsingen en inbrengen	Daling van de resultaten of van de netto-actiefwaarde.	Due diligence: gepaste technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale audits bij de verwervingen van vastgoedvennootschappen en activa. Verkrijging van verklaringen en waarborgen van de verkopers.
De reële waarde van het vastgoed in de berekening van de exit taks verschilt van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de IFRS-balans van de institutionele GVV	Verhoging van de basis waarop de <b>exit taks</b>  wordt berekend.	De Groep is van oordeel dat ze zich in alle punten heeft geschikt naar de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was.
Ratio intresten op leningen/ontvangen huurinkomsten of schuldratio die hoger liggen dan het plafond bepaald door de GVV-regelgeving	Niet-naleving van de regelgeving.	Update van een financieel plan op vijf jaar waarin de opvolging van deze verplichtingen wordt onderstreept.

## FINANCIËEL BEHEER<sup>9</sup>

Het financieerbeleid van Cofinimmo is gericht op de optimalisatie van de financieringskosten en de beperking van het liquiditeits- en tegenpartijenrisico van de Groep.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
<b>Financiële en bankmarkten die ongunstig zijn voor vastgoed en/of Cofinimmo</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Moeilijker toegankelijke en duurdere kredieten.</li> <li>2. Beperkte liquiditeit.</li> </ol>	<p>Strikt financieerbeleid (1,2):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ diversificatie van de financieringsbronnen tussen de bankmarkt (24 %) en verschillende compartimenten van de kapitaalmarkt (76 %);</li> <li>■ uitgebreide en stabiele bankenpool;</li> <li>■ evenwichtige spreiding van de vervaltermijnen in de tijd;</li> <li>■ volledige afdekking van het handelspapierprogramma. (1)</li> </ul> <p>Behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op geconfirmeerde kredietlijnen om operationele/verwervings-/bouwkosten op middellange termijn en herfinanciering op korte termijn te dekken. (1,2)</p>
<b>Financiële of bancaire insolventie van de tegenpartijen</b>	Daling van de resultaten.	Verscheidene gerenommeerde nationale en internationale bancaire tegenpartijen, allemaal met goede financiële ratings.
<b>(Toekomstige) renteschommelingen van de markt</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Herwaardering van de financiële instrumenten.</li> <li>2. Ongunstige invloed op de financiële lasten.</li> <li>3. Negatief effect op de netto-actiefwaarde en op het resultaat van de periode.</li> <li>4. (Neerwaartse) aanpassing van de rating van de Groep en ongunstige invloed op de financierings- en liquiditeitskosten (zie punt 'Wijziging van de publieke rating van de Groep').</li> <li>5. Negatieve invloed op het resultaat van de periode.</li> </ol>	<p>Een deel van de schuld werd aangegaan tegen vlottende rente.</p> <p>Op 31.12.2016 bedraagt de afgedekte schuld tegen vaste rente en vlottende rente 84 %, en de niet afgedekte schuld tegen vlottende rente 16 %.</p> <p>Bij afwezigheid van elke indekking zou een stijging van tien basispunten van de rentevoeten de kosten met 0,78 miljoen EUR verhogen.</p> <p>De schuld tegen vlottende rente is voor meer dan 75 % afgedekt door afgeleide instrumenten (IRS) tot 2021. (1,2,3)</p> <p>In de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld in 2017 dezelfde blijven als op 31.12.2016 en rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten, zou een rentestijging of rentedaling van 50 basispunten geen aanzienlijke wijziging van de financieringskosten met zich meebrengen.</p>
<b>Verhoging van de kredietmarges</b>	Verhoging van de financiële kosten.	Diversificatie van de bronnen van het geleende kapitaal met het oog op de optimalisatie van de gemiddelde kredietmarges en kapitaalopneming op middellange en lange periodes met vaste marges.
<b>Niet-hernieuwing of opzegging van financiële contracten</b>	Negatieve invloed op de liquiditeit.	<p>Tien toonaangevende en gerenommeerde banken.</p> <p>Verschillende vormen van financiering: bankschulden, uitgifte van converteerbare en niet-converteerbare obligaties, van 'Green and Social Bonds' , handelspapierprogramma.</p> <p>Herfinanciering ten minste 12 maanden op voorhand om de voorwaarden en de liquiditeit te optimaliseren.</p>

<sup>1</sup>  Zie ook het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.


Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
<b>Variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten</b>	Positieve of negatieve invloed op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde per aandeel.	Cofinimmo maakt gebruik van afdekkingsinstrumenten voor haar volledige portefeuille en niet voor specifieke kredietlijnen.
<b>Deflatierisico</b>	Negatieve invloed op de huurinkomsten.	De huurovereenkomsten bepalen meestal dat de nieuwe huurprijs niet lager mag zijn dan de vorige huurprijs of deze van het eerste jaar van de overeenkomst. De indexering van bepaalde minder gewichtige technische lasten kan hoger liggen dan die van de huurprijzen.
<b>Schuldrisico</b> <sup>1</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Annulering/opzegging van de kredietovereenkomsten of voortijdige terugbetaling.</li> <li>Niet-naleving van de wetgeving inzake GVV's en bijbehorende sancties.</li> </ol>	<p>Voorzichtig financieel en schuldbeleid en continue bewaking. (1,2)</p> <p>Op 31.12.2016 bedroeg de gereguleerde schuldratio van Cofinimmo 43,7 %, waarbij de maximumratio van 65 % volgens de regelgeving inzake GVV's en de maximumratio van 60 % in de leningsovereenkomsten en kredietfaciliteiten gerespecteerd werden. (1,2)</p> <p>De netto interestkosten bedroegen -32,31 miljoen EUR op 31.12.2016 (tegenover -42,31 miljoen EUR op 31.12.2015).</p>
<b>Wisselkoersrisico</b>	Waardeverlies van de investeringen en cashflows.	<p>Cofinimmo is niet blootgesteld aan wisselrisico's, behalve indien de eurozone uiteen zou vallen.</p> <p>Cofinimmo sloot wel een transactie voor de verkoop van een gebouw in een buitenlandse munt. Deze verkoop is onderworpen aan opschortende voorwaarden.</p> <p>Om het potentiële wisselrisico te dekken in geval van ontvangsten in valuta, sloot Cofinimmo twee valuta-opties waarmee zij de valuta kan verkopen tegen een vastgelegde prijs. Het risico op verlies is zodoende beperkt en Cofinimmo kan nog gedeeltelijk voordeel halen uit een eventuele gunstige wisselkoersevolutie. De gevoeligheid van de intrinsieke waarde van beide opties aan variaties in de wisselkoers is niet materieel.</p>
<b>Volatiliteit van de aandelenkoers</b>	Moeilijkere toegang tot nieuw eigen vermogen.	<p>Beheersing van alle bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben.</p> <p>Regelmatige communicatie met de aandeelhouders en verspreiding van financiële vooruitzichten.</p>
<b>Wijziging van de financiële rating van de Groep</b> <sup>2</sup>	Financierings- en liquiditeitskosten.	<p>Nauwe relatie met het ratingagentschap en inachtneming van de aanbevelingen ervan inzake de te bereiken financiële ratio's voor verschillende ratingniveaus en inzake de financieringsbronnen, de liquiditeit en de renteafdekkingen.</p> <p>De vennootschap onderhoudt eveneens een dialoog met een ander ratingagentschap waarvan de rating privé is.</p>

De hiervoor vermelde temperende factoren en maatregelen kunnen de mogelijke impact van het geïdentificeerde risico niet noodzakelijk volledig uitschakelen. De impact blijft deels of volledig ten laste van de vennootschap of, onrechtstreeks, van haar aandeelhouders.

<sup>1</sup> In overeenstemming met Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 zal Cofinimmo, indien de schuldratio 50 % zou overschrijden, een financieel plan met uitvoeringskalender uitwerken waarin de maatregelen ter voorkoming van een overschrijding van 65 % van de geconsolideerde activa worden toegelicht. (Zie Bijlage 24)

# VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

Dit Jaarlijks Financieel Verslag bevat gereglementeerde informatie overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Dit Verslag is een registratiedocument in de zin van Artikel 28 van de Wet van 16.06.2006 inzake de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. De Franse versie werd op 29.03.2017 goedgekeurd door de **FSMA**  overeenkomstig Artikel 23 van de voormelde Wet. Deze goedkeuring omvat geen enkele uitspraak m.b.t. de situatie van de Groep.

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

## TALEN

Dit Jaarlijks Financieel Verslag werd oorspronkelijk opgesteld in het Frans. Het is ook beschikbaar in het Nederlands en het Engels. De Nederlandse en Engelse vertalingen zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Cofinimmo. Enkel de Franse versie heeft bewijskracht.

## TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HET JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

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

Cofinimmo NV  
Woluwedal 58  
1200 Brussel  
België

Tel.: 02 373 00 00  
Fax: 02 373 00 10  
Email: [info@cofinimmo.be](mailto:info@cofinimmo.be)

Dit Verslag is tevens beschikbaar op de website van Cofinimmo ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)).

## VERKLARINGEN

### VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV, waarvan de samenstelling beschreven wordt op bladzijden 116 tot 120, neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Jaarlijks Financieel Verslag, onder voorbehoud van de informatie die door derden werd verstrekt, met inbegrip van de Verslagen van de Commissaris en de vastgoeddeskundigen. De heren André Bergen, Voorzitter van de Raad van Bestuur, en Jean-Edouard Carbonnelle, CEO, verklaren in naam van de Raad van Bestuur van Cofinimmo NV dat naar hun beste weten:

- dit Jaarlijks Financieel Verslag waarheidsgetrouwe informatie bevat en een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan en hun impact op de verkorte financiële overzichten;
- dit Jaarlijks Financieel Verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring erin op significante wijze zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en van de in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen;
- het Beheersverslag een waarheidsgetrouwe weergave bevat van de evolutie van de cijfers, de resultaten en de situatie van de emittent en de venootschappen die in de consolidatie zijn inbegrepen, evenals een toelichting van de risico's en onzekerheden waarmee de zij worden geconfronteerd (zie bladzijden 2 tot 9).



## PROGNOSTISCHE INFORMATIE

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

## BESTUURDERS

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

- geen enkele Bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, dat geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele Bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het Bestuursorgaan te handelen en dat zij in deze hoedanigheid nog nooit betrokken waren in een falingsprocedure;
- geen enkele arbeidsovereenkomst afgesloten werd met de Bestuurders, noch met zijn Directiecomité, noch met de GVV, die de uitbetaling van vergoedingen voorziet in geval van beëindiging van de arbeidsovereenkomst, onder voorbehoud van de vermelding in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring', onder de rubriek 'Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité'.

## INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN

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

## HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE DOOR VERWIJZING OPGENOMEN

De Jaarlijkse Financiële Verslagen van de voorbije vijf jaar, en in het bijzonder de Verslagen m.b.t. de boekjaren 2014 en 2015 waarnaar wordt verwezen in dit Jaarlijks Financieel Verslag, kunnen worden geraadpleegd op de website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com). Zij bevatten de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, de Verslagen van de Commissaris, alsook de Halfjaarlijkse Financiële Verslagen.

# HISTORISCH OVERZICHT

## 1983

Oprichting (kapitaal: 6 miljoen EUR).

## 1994

Notering op de beurs van Brussel.



## 1996

Verkrijging van het BEVAK-statuuut.

## 1999

Internalisering van het vastgoedbeheer.

## 2005

Eerste investering in zorgvastgoed in België.

Toekenning van de eerste Publiek-Private Samenwerking (Gerechtsgebouw Antwerpen).



## 2007

Partnerschap met de Groep AB InBev betreffende een portefeuille van 1068 cafés/restaurants in België en Nederland (Pubstone).

## 2008

Vestiging in Frankrijk in de vastgoedsector.

Verkrijging van het SIIC-statuuut.



## 2011

Partnerschap met de Groep MAAF betreffende een portefeuille van 283 verzekeringsagentschappen in Frankrijk (Cofinimur I).

## 2012

Vestiging in de zorgvastgoedsector in Nederland.

Verkrijging van het FBI-statuuut.



---

## 2013

Aanvang van de herbestemmingswerken van kantoren naar wooneenheden (Woluwe 34 en Livingstone I).

---



## 2014

Vestiging in de zorgvastgoedsector in Duitsland.  
Verwerving van 13 zorgactiva in Nederland.  
Verkrijging van het GVV-statuuut.

---

## 2015

Kapitaalverhoging met voorkeurrecht voor 285 miljoen EUR.  
Voortzetting van de investeringen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland.  
Arbitrage van kantoren en zorgvastgoed (Livingstone II en Silverstone portefeuille).

---

---

## 2016

Voortzetting van de investeringen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland.

Verwerving van vijf kantoorgebouwen in Brussel.

Aanvang van de herbestemmingswerken van een kantoorgebouw naar woonzorgcentrum (Woluwe 106-108).

Uitgifte van 'Green and Social Bonds'.





# BRIEF

## AAN DE AANDEELHOUDERS

### VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER EN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

**JEAN-EDOUARD CARBONNELLE**  
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

**ANDRÉ BERGEN**  
VOORZITTER VAN DE  
RAAD VAN BESTUUR

Het jaar 2016 stond in het teken van een uitzonderlijke geestdrift voor vastgoedbeleggingen die werd ingegeven door de lage lange termijnrente en de geringe inflatie in de eurozone. De huurrendementen bleken een van de schaarse stabiele inkomensbronnen te zijn voor veel institutionele en particuliere beleggers.

In deze context **behield Cofinimmo een voorzichtige benadering. Cofinimmo vermeed aankopen tegen ondoordachte prijzen, maar ontplooidde toch gaandeweg het bijkomende kapitaal dat haar aandeelhouders inbrachten bij de kapitaalverhoging in mei 2015.**

Deze kapitaalverhoging ten belope van 285 miljoen EUR was bedoeld om een investeringsplan over drie jaar te dekken en bijkomende verwervingen te realiseren om het aandeel van het zorgvastgoed in de portefeuille te verhogen. Sindsdien werd 301 miljoen EUR geïnvesteerd. Bij de afsluiting van de jaarrekening 2016 omvat het investeringsplan voor de jaren 2017 tot 2019 een totaal van 254,7 miljoen EUR, waarvan 112,0 miljoen EUR bestemd voor zorgvastgoed en 131,0 miljoen EUR voor de kantorensector. **Aanvullend zal de Raad van Bestuur verwervingsdossiers bestuderen**

# DE AANDEELHOUDE

**in de zorgvastgoedsector met de ambitie om het aandeel van deze sector in het totale patrimonium van 45 % naar 50 % op te trekken tegen eind 2019.**

Het voorbije boekjaar versterkte Cofinimmo haar organisatie voor de buitenlandse markten door een kantoor te openen in Parijs, dat eind 2016 het beheer overnam van de portefeuille van verzekeringsagentschappen die verhuurd is aan een Franse verzekeraar. Voordien was dit beheer uitbesteed. De aanwezigheid op het terrein in Nederland werd versterkt en in Brussel werd een team samengesteld voor prospectie en investering in Duitsland. In totaal vertegenwoordigt de portefeuille van zorgvastgoed, dat in deze twee landen werd verworven sinds respectievelijk 2012 en 2014, 273 miljoen EUR en 28 gebouwen.

In 2016 verwierf Cofinimmo voor het eerst in zeven jaar vier kantoorgebouwen in Brussel, gelegen in de Leopoldwijk, waar haar portefeuille volledig is verhuurd. Deze gebouwen werden aangekocht met huurrendementen in de buurt van 6,5 % en houden een meerwaardepotentieel in door het feit dat ze gedeeltelijk leegstaan. De interne teams van de onderneming hebben als opdracht het saldo van de ruimten te verhuren en er het comfort van te verbeteren door gepaste ingrepen. Voorts zal Cofinimmo in 2016, 2017 en 2018 de volledige verbouwing uitvoeren van twee andere gebouwen in dezelfde wijk waar de politieke instellingen van de Europese Unie zich bevinden.

**De uitzonderlijk lage renteniveaus waren een gelegenheid om de looptijd van de financieringen en de renteafdekkingen te verlengen.**

Er werden converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 uitgegeven ter vervanging van obligaties met vervaldag in 2018. Daarnaast werden twee niet converteerbare obligaties met vervaldag in 2026 en 2024 geplaatst. De tweede uitgifte richt zich tot beleggers die onrechtstreeks specifieke projecten wensen te financieren die zich situeren in de duurzame economie. Aldus heeft Cofinimmo haar financieringsbronnen voort gediversifieerd in 2016.

**Voor het boekjaar 2016 stellen wij aan onze aandeelhouders een dividend van 5,50 EUR bruto per gewoon aandeel voor, wat overeenstemt met een 'pay-out ratio'  $\uparrow$  van 85,9 %. Voor het boekjaar 2017 (dividend betaalbaar in 2018) streven we naar een netto resultaat van de kernactiviteiten  $\uparrow$  per aandeel van 6,49 EUR en een brutodividend per gewoon aandeel van 5,50 EUR, hetzij een 'pay-out ratio' van 84,7 %.**

INTERN VASTGOEDBEHEER



128  
MEDEWERKERS

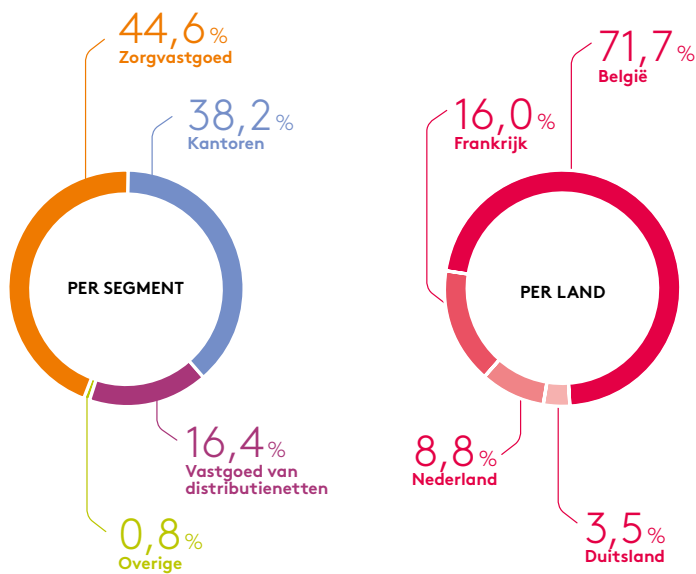


19  
MANAGERS



# KERN CIJFERS

OPSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE



2,3  
MILJARD EUR  
BEURSKAPITALISATIE



3,4  
MILJARD EUR  
PORTEFEUILLE van vastgoedbeleggingen  
(in reële waarde)  
+ 7,4% IN 2016



43,7%  
SCHULDGRAAD





6,40  
EUR/AANDEEL  
EPRA RESULTAAT <sup>1</sup> in 2016

92,76  
EUR/AANDEEL  
EPRA NETTO-ACTIEFWAARDE <sup>1</sup>



226  
KWH/M<sup>2</sup>  
GEMIDDELD ENERGIEVERBRUIK  
van de portefeuille in 2016

Lid van de  
BEL20

105,8 EUR  
GEMIDDELDE KOERS  
van het gewone aandeel in 2016

14,1 %  
TOTAAL RENDEMENT  
van het gewone aandeel in 2016

5,50 EUR  
BRUTO DIVIDEND per gewone  
aandeel vooropgesteld voor het  
boekjaar 2016

211  
MILJOEN EUR  
VASTGOEDRESULTAAT in 2016:  
+ 1,5 % IN 2016

10 JAAR  
GEWOGEN GEMIDDELDE  
RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE  
HUUROVEREENKOMSTEN (tot de  
eerste opzeggingsmogelijkheid  
door de huurder) <sup>1</sup>

94,5 %  
BEZETTINGSGRAAD <sup>1</sup>

6,9 %  
BRUTO HUURRENDEMENT indien  
portefeuille verhuurd voor 100 % <sup>1</sup>

2,4 %  
GEMIDDELDE KOST van de schuld <sup>1</sup>  
in 2016

4,8 JAAR  
GEMIDDELDE LOOPTIJD  
van de schuld <sup>1</sup>

BBB  
RATING STANDARD & POOR'S

<sup>1</sup> op 31.12.2016

# STRATA

## MISSIE

- Terbeschikkingstelling van gebouwen die tegemoetkomen aan de behoeftes van de gebruikers
- De uitkering van een aantrekkelijk en duurzaam dividend
- Kapitaalbescherming op lange termijn



### VASTGOEDSTRATEGIE

- Diversificatie
- Differentiatie
- Kwaliteit van de gebouwen
- Dicht bij de klant



### FINANCIËLE STRATEGIE

- Diversificatie van de financieringsbronnen
- Regelmatige toegang tot de kapitaalmarkten
- Schuldenlast in de buurt van 45 %
- Optimalisatie van de duur en de kostprijs van financiering



### DUURZAME ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

- Verbetering van de ecologische voetafdruk van de portefeuille en de onderneming
- De veiligheid en het welzijn van de gebruikers verzekeren
- Selectie van maatschappelijk verantwoorde projecten





## MISSIE

**D**e missie van Cofinimmo als genoteerde vastgoedvennootschap berust op drie pijlers:

- 1. de terbeschikkingstelling van gebouwen die tegemoet komen aan de behoeftes van de gebruikers:** innovatief en comfortabel zorgvastgoed voor de uitbaters en hun klanten/patiënten, moderne en moduleerbare kantoren voor de werknemers van private of openbare instellingen, efficiënte distributienetten voor de verkoop van specifieke producten en openbare nutsgebouwen die op maat worden gebouwd.
- 2. de uitkering van een aantrekkelijk en duurzaam dividend aan de aandeelhouders:** in overeenstemming met het principe van internationaal statuut **REIT**  en meer specifiek het Belgische wettelijke GVV-stelsel,

keert Cofinimmo het merendeel van zijn courante resultaten aan haar aandeelhouders uit in de vorm van dividenden.

- 3. kapitaalbescherming op lange termijn:** de duurzame benadering van Cofinimmo in het beheer van haar vastgoedpatrimonium en van de relaties met de verschillende stakeholders is gericht op waardecreatie voor haar aandeelhouders.

Deze driedelige missie van de Groep wordt vertaald in haar vastgoedstrategie, financiële strategie en duurzame ontwikkelingsstrategie, die samen een coherent en ambitieus geheel vormen.

#### GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE

op 31.12.2016 - in reële waarde



Eerste lijnszorgcentrum Strijp-Z  
– Eindhoven (NL)

#### DIVERSIFICATIE

**De vastgoedportefeuille van Cofinimmo wordt gekenmerkt door een diversificatie op het vlak van soorten activa en op het vlak van landen waarin de Groep actief is.**

Cofinimmo is eigenaar van zowel zorgvastgoed, kantoorvastgoed, een netwerk van cafés/restaurants en een netwerk van verzekeringsagentschappen, als van openbare nutsgebouwen zoals politiecommissariaten, een gerechtsgebouw en een gevangenis. Binnen het zorgsegment bezit de Groep zeer diverse activa zoals woonzorgcentra, psychiatrische klinieken, centra voor revalidatie of acute zorg, zorgcentra voor oudere of gehandicapte personen, sport- en wellnesscentra en eerste lijnszorgcentra.

In geografisch opzicht is de vastgoedportefeuille van Cofinimmo verdeeld over vier landen: België (72 % van de portefeuille op 31.12.2016), Frankrijk (16 %), en recenter Nederland (9 %) en Duitsland (3 %). Meer in het algemeen geeft de Groep er vanuit haar strategie de voorkeur aan zich te vestigen in buurlanden van België met een vestigingstempo dat toelaat een gedegen kennis op te doen van de gekozen buitenlandse vastgoedmarkten.

Deze diversificatie per vastgoedsegment en per land draagt bij tot het

gematigde risicoprofiel van Cofinimmo. Aangezien elk segment en elk land zijn eigen reglementaire kader, financieringssysteem, concurrentiesituatie en consumptiegewoonten vertoont, is de Groep minder kwetsbaar voor veranderingen die zich voordoen in een van deze aspecten van een van deze segmenten.

#### DIFFERENTIATIE

**De differentiatiestrategie van de Groep biedt de beleggers toegang tot een portefeuille van specifieke en niet-traditionele activa die niet individueel kan worden samengesteld.**

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

## KWALITEIT VAN DE GEBOUWEN

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

- **intrinsieke kwaliteiten:** omvang, parkingratio, vrije hoogte van de plafonds, daglicht, enz.;
- **energieprestaties:** technische installaties, isolatie enz.;
- **ligging:** toegankelijkheid met privé- en openbaar vervoer, lokale belastingdruk enz.;
- **omgeving:** aanwezigheid van handelszaken, aangenaam uitzicht enz.

## DICHT BIJ DE KLANT

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


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

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

## PROSPECTIE EN INVESTERING

De organisatie van Cofinimmo is gericht op een efficiënte prospectie van de vastgoedmarkten die kaderen in haar strategie, met de bedoeling er de beste investeringsmogelijkheden op te sporen. Via deze prospectie komt de Groep in contact met bemiddelaars aan de aankoopzijde, maar legt ze ook contacten met potentiële huurders en haar klanten, in het bijzonder uitbaters in de zorgsector, dit om voeling te houden met hun behoeftes op het vlak van nieuwe vestigingen.

De investeringsbeslissingen steunen op strenge evaluatiemodellen, die opgebouwd zijn rond welbepaalde financiële criteria.

- Voor verwervingen van gebouwen waarvan de **investeringswaarde**  binnen het portefeuillegemiddelde ligt en waaraan geen specifieke financiering gekoppeld is, is het beslissingscriterium als volgt:

### [CASHFLOW OP LANGE TERMIJN + RESTWAARDE]

### GEACTUALISEERD TEGEN DE GEWOGEN GEMIDDELDE KOST VAN [EIGEN VERMOGEN + SCHULDEN]



### VERWERVINGSPRIJS, INCLUSIEF KOSTEN

- Voor grootschalige operaties (voor bedragen die meer dan 7 % van de waarde van het patrimonium uitmaken) of operaties waaraan een specifieke financieringsstructuur is gekoppeld, bestudeert de vennootschap bovendien de combinatie van de gemiddelde waardecreatie op vijf jaar van het netto resultaat van de kernactiviteiten en van het **geherwaardeerd netto-actief**  per aandeel.





Flex Corner® by Cofinimmo -  
Kantoorgebouw The Gradient  
- Brussel (BE)

.....

### **DIVERSIFICATIE VAN DE FINANCIERINGSBRONNEN**

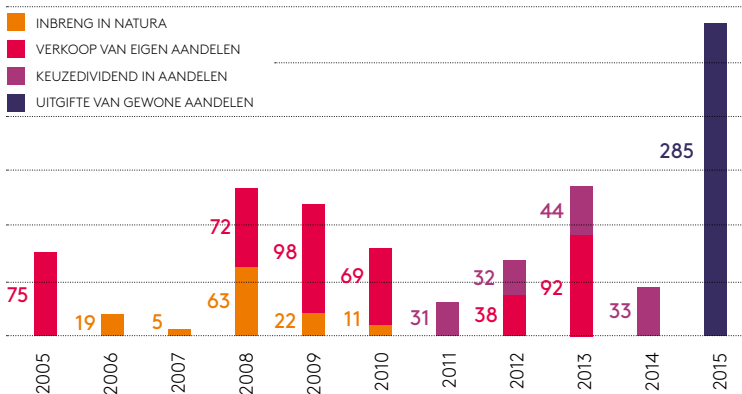
Om een concentratie van de risico's te vermijden, diversifieert Cofinimmo niet alleen het type vastgoed en de landen waarin het investeert, maar ook de financieringsbronnen. Om zich te financieren maakt de Groep gebruik van bankkredieten, 'klassieke' niet-converteerbare obligaties, converteerbare obligaties, 'Green and Social Bonds' en handelspapier op lange en korte termijn. Overigens werkt de Groep nauw samen met een tiental hoogwaardige bankpartners.

### **REGELMATIGE TOEGANG TOT DE KAPITAALMARKTEN**

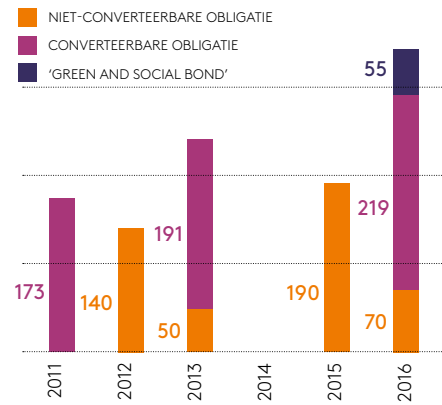
Kapitaalverhogingen, keuzedividenden in aandelen, verkoop van eigen aandelen, inbrengen in natura, uitgiftes van bevoorrechte aandelen, maar ook uitgiftes van 'klassieke' niet-converteerbare aandelen, converteerbare obligaties en 'Green and Social Bonds' zijn methodes waarvan Cofinimmo in het verleden gebruik maakte om fondsen op te halen. De twee ovolgende grafieken geven weer hoe de Groep de voorbije tien jaar een beroep deed op de kapitaalmarkten.



### KAPITAALMARKT: EIGEN VERMOGEN (x 1000 000 EUR)



### KAPITAALMARKT: SCHULDEN (x 1000 000 EUR)



## SCHULDGRAAD IN DE BUURT VAN 45 %

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

Dit is geen toevallige keuze: er wordt namelijk rekening gehouden met de lange gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (10,2 jaar op 31.12.2016) en de hoge vastgoedrendementen van haar gebouwen (6,9 % op 31.12.2016 bij volledig verhuurde portefeuille), en gaat gepaard met voorzichtige afdeckingsmaatregelen van de rentevoeten.

Bovendien wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van de financiële rating (momenteel BBB voor de lange termijn) van Standard & Poor's.

## OPTIMALISATIE VAN DE LOOPTIJD EN DE FINANCIERINGSKOST

Cofinimmo voert een actief beheer van haar verplichtingen door minimum een jaar vooraf de schulden die hun vervaldag bereiken, te herfinancieren. In deze context streeft de Groep ernaar om de kost van haar schulden te optimaliseren en om tegelijk aandacht te hebben voor de diversificatie van de financieringsbronnen en de gemiddelde looptijd van haar schuld.

Aangezien een deel van de schuld is aangegaan tegen een vlottende rente, stelt Cofinimmo zich bloot aan het risico van een rentestijging, wat een verslechtering van haar financieel resultaat met zich mee zou brengen. Daarom heeft de Groep haar schuld met vlottende rente gedeeltelijk afgedekt door middel van **IRS**. Het is de bedoeling om bijna 80 % van de totale schuld (vaste en vlottende rente) af te dekken voor de volgende vijf jaar en daarna 50 %.



# DUURZAME ONTWIKKELINGS- STRATEGIE




The Lounge® by Cofinimmo –  
Park Lane business park –  
Diegem (BE)

## VERBETERING VAN DE ECOLOGISCHE VOETAFDruk VAN DE PORTEFEUILLE EN DE ONDERNEMING

Cofinimmo beoogt gebouwen met een optimale energieprestatie om de CO<sub>2</sub>-uitstoot als gevolg van hun uitbating te beperken. Zij levert inspanningen om binnen de grenzen van de nagestreefde economische rendabiliteit zo ver mogelijk te gaan inzake energie-efficiëntie en vaak zelfs strengere normen te hanteren dan de wettelijke verplichtingen.

De Groep registreert en analyseert het energieverbruik van haar gebouwen. Om dit verbruik te meten, worden in een steeds groter deel van het patrimonium meters geplaatst die op afstand kunnen worden gelezen. Zo kunnen energieverblindende voorzieningen opgespoord worden en kunnen de energiekosten onder controle gehouden worden.

Daarnaast startte Cofinimmo een programma op voor het behalen van een **BREEAM** -certificatie voor renovaties en een 'BREEAM In-Use'-certificatie voor de uitbating van bestaande gebouwen. Met dit certificatiesysteem streeft de onderneming twee doelstellingen na: enerzijds de ecologische prestaties van haar gebouwen voortdurend verbeteren en anderzijds de commerciële competitiviteit van de gebouwen verbeteren.

Cofinimmo verkleint haar ecologische voetafdruk via zeer diverse initiatieven zoals de recyclage van werfval, de uitbreiding van het aantal met het grote publiek gedeelde parkeerplaatsen, de installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen, de beperking van het aantal kopieertoestellen in de hoofdzetel, de organisatie van een autodeelplatform voor het personeel, enz. Deze initiatieven



Kantoorgebouw Kunst 46 -  
Brussel (BE)

kaderen in een streven naar permanente verbetering.

### DE VEILIGHEID EN HET WELZIJN VAN DE GEBRUIKERS VERZEKEREN

Cofinimmo analyseert het geheel van de elementen die een invloed kunnen hebben op de openbare gezondheid. De keuze van bouwmaterialen, maar ook de kwaliteit van het onderhoud beïnvloeden de veiligheid en het welzijn van de gebruikers van haar gebouwen.

Bij renovaties viseert ze omstandigheden die samenwerking bevorderen. De werkplaats wordt een leefplek waar uitwisseling en gebruikersvriendelijkheid voorrang krijgen. Maximale benutting van daglicht en groene ruimten, luchtkwaliteit en keuze van materialen staan centraal.

In het 'due diligence'-proces worden bodemverontreiniging, brandwering en -veiligheid, enz. systematisch geanalyseerd, net als de energieprestatie.

In functie van de geldende regelgeving voeren de vastgoedteams van Cofinimmo of de gebruikers van de gebouwen regelmatig controles uit van asbest, brandveiligheid en toegangscontrolesystemen.

### SELECTIE VAN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORDE PROJECTEN

Als belangrijke speler in de Belgische vastgoedsector draagt Cofinimmo een bijzondere verantwoordelijkheid tegenover de gemeenschap waarin ze actief is.

De Groep moet op een verantwoordelijke en duurzame manier bijdragen tot de ontwikkeling en transformatie van het stedelijke landschap. Ze doet dat door gebouwen, waaronder ook historische gebouwen, te renoveren, maar ook door kantoorgebouwen te herbestemmen naar residentieel of zorgvastgoed om zo een antwoord te bieden op de vraag naar wooneenheden in de Belgische hoofdstad. Cofinimmo promoot ook de architecturale kwaliteit via haar lidmaatschap van verenigingen die actief zijn in dit domein en door samenwerking met gerenommeerde architectenbureaus.

Cofinimmo verbindt zich er ook toe om lokale overheden of verenigingen te ondersteunen met concrete acties, waarbij ook de eigen medewerkers worden betrokken. Cofinimmo steunt het medische onderzoek, in het bijzonder in de geriatrie, alsook sociale projecten die verband houden met haar eigen activiteit.

# SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN – Analytisch schema

(x 1000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN</b>		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten 	202 930	201 903
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	11 265	10 214
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen 	-1 984	-3 478
Kosten voor wederinstandstelling, min de vergoeding voor huurschade 	-1 552	-1 105
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>210 659</b>	<b>207 534</b>
Technische kosten	-5 901	-5 643
Commerciële kosten	-1 508	-950
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-4 469	-3 451
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>198 781</b>	<b>197 490</b>
Beheerkosten vastgoed	-18 659	-15 343
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>180 122</b>	<b>182 147</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-8 043	-7 806
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>172 079</b>	<b>174 341</b>
Financiële inkomsten	5 207	5 735
Netto interestkosten	-32 309	-42 310
Andere financiële kosten	-848	-660
Aandeel in het netto resultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	466	460
Belastingen	-5 906	-4 209
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten </b>	<b>138 689</b>	<b>133 357</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het netto resultaat van de kernactiviteiten	-4 429	-4 840
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep </b>	<b>134 260</b>	<b>128 517</b>
<b>B. RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>		
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	12 126	-2 091
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten 	-50 412	-28 312
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
<b>Resultaat op financiële instrumenten  </b>	<b>-38 286</b>	<b>-30 403</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-564	-408
<b>Resultaat op financiële instrumenten - aandeel Groep </b>	<b>-38 850</b>	<b>-30 811</b>
<b>C. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2 691	22 425
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 626	-8 620
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van aanverwante vennootschappen en joint ventures	235	0
Ander resultaat op de portefeuille	-12 720	-8 310
<b>Resultaat op de portefeuille  </b>	<b>1 832</b>	<b>5 495</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	151	766
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep </b>	<b>1 983</b>	<b>6 261</b>
<b>D. NETTO RESULTAAT</b>		
<b>Netto resultaat</b>	<b>102 235</b>	<b>108 449</b>
Minderheidsbelangen	-4 842	-4 482
<b>Netto resultaat - aandeel Groep</b>	<b>97 393</b>	<b>103 967</b>



## AANTAL AANDELEN

	31.12.2016	31.12.2015
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	20 345 637	20 344 378
Aantal gewone aandelen in omloop	20 300 773	20 294 264
<b>Aantal gewone aandelen in rekening gebracht bij de berekening het resultaat per aandeel</b>	<b>20 300 773</b>	<b>19 202 531</b>
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	685 553	685 848
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	685 553	685 848
<b>Aantal bevoorrechte aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel</b>	<b>685 553</b>	<b>685 848</b>
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	21 031 190	21 030 226
Totaal aantal aandelen in omloop	20 986 326	20 980 112
<b>Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel</b>	<b>20 986 326</b>	<b>19 888 379<sup>1</sup></b>

## RESULTAAT PER AANDEEL<sup>2</sup> – aandeel Groep

(in EUR)	31.12.2016	31.12.2015
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten</b> <sup>1</sup>	<b>6,40</b>	<b>6,46</b>
Resultaat op financiële instrumenten <sup>1</sup>	-1,85	-1,55
Resultaat op de portefeuille <sup>1</sup>	0,09	0,32
<b>Netto resultaat</b> <sup>1</sup>	<b>4,64</b>	<b>5,23</b>

## TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

### Analytisch schema

De **netto huurinkomsten** bedragen 202,9 miljoen EUR op 31.12.2016, tegenover 201,9 miljoen EUR op 31.12.2015. Dankzij de investeringen in zorgvastgoed in Duitsland en Nederland en de verhuur van het kantoorgebouw Guimard 10-12 kon het inkomstenverlies als gevolg van de verkoop van activa in 2015 (kantoorgebouw Livingstone II en Silverstone portefeuille van 20 woonzorgcentra) volledig gecompenseerd worden. Bij ongewijzigde samenstelling stegen de bruto huurinkomsten met 0,9 % <sup>1</sup> tussen 31.12.2015 en 31.12.2016 dankzij de indexering van de huurprijzen.

De **directe operationele kosten** (niet

gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen, netto kosten voor wederinstaatstelling, technische kosten, commerciële kosten, huurlasten en belastingen op niet verhuurde gebouwen) **en indirecte operationele kosten** (vastgoedbeheerkosten) stegen met 4,1 miljoen EUR tussen 31.12.2015 en 31.12.2016.

■ De **niet gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen** daalden met 1,5 miljoen EUR tussen deze twee data ingevolge de verhuur van recent gerenoveerde ruimten (Guimard 10-12, The Gradient) en de verkoop van herontwikkelde activa (Woluwe 34) of verhuurd aan

<sup>1</sup> Aantal aandelen berekend pro rata temporis om rekening te houden met het feit dat de 3 004 318 nieuwe gewone aandelen die in mei 2015 werden uitgegeven pas vanaf 12.05.2015 deelnamen aan het resultaat van het boekjaar 2015.

<sup>2</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen.

van belasting vrijgestelde huurders (Livingstone II);

- De stijging van de **commerciële kosten** (0,6 miljoen euro) is voornamelijk het gevolg van een technische audit om de impact van de Wet Pinel<sup>1</sup> op de zorgactiva in Frankrijk en de kosten betaald aan een derde partij voor het beheer van de activa in Duitsland, in te schatten;
- De verwerving in 2016 van vijf kantoorgebouwen waarin bepaalde ruimten leegstaan, evenals het vertrek van een belangrijke huurder in het gebouw Omega Court leidden tot een stijging met 1,0 miljoen EUR van de **huurlasten en belastingen op niet verhuurde gebouwen** tussen 31.12.2015 en 31.12.2016.
- De stijging van de **vastgoedbeheerkosten** tussen 31.12.2015 en 31.12.2016 (3,3 miljoen EUR) is onder meer het gevolg van een stijging van het aantal medewerkers in voltijdse equivalenten en aan uitgaven en voorzieningen bij de studie van diverse investeringsdossiers (2,2 miljoen EUR).

De ratio van **operationele kosten voor de portefeuille in beheer** bedraagt 1,08 % op 31.12.2016, in vergelijking met 0,93 % op 31.12.2015. De **operationele marge**, daalt van 84,0 % eind 2015 naar 81,7 % eind 2016.

De **netto interestkosten** bedragen -32,3 miljoen EUR op 31.12.2016, in vergelijking met -42,3 miljoen EUR op 31.12.2015. De gemiddelde schuldgraad is immers van 1459 miljoen EUR in 2015 gedaald tot 1341 miljoen EUR in 2016. Bovendien is de gemiddelde schuldenlast van 2,9 % naar 2,4 % gedaald tussen beide data.

De **belastingen** stegen met 1,7 miljoen EUR tussen 31.12.2015 en 31.12.2016, ingevolge de boeking in 2016 van voorzieningen voor diverse fiscale risico's.

Het **netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep** bedraagt 134,3 miljoen EUR op 31.12.2016, in vergelijking met 128,5 miljoen EUR op 31.12.2015. Per aandeel komt dit overeen

met 6,40 EUR op 31.12.2016 en 6,46 EUR op 31.12.2015. Het aantal aandelen dat deelneemt in de resultaten van de periode steeg van 19 888 379 tot 20 986 326 (+5,5 %) tussen beide data doordat de in het kader van de kapitaalverhoging in 2015 uitgegeven aandelen deelnamen in het resultaat van het volledige boekjaar 2016, wat niet het geval was in 2015.

Wat het resultaat op financiële instrumenten betreft, komt de rubriek '**Herstructureringskosten van de financiële instrumenten**' uit op -50,4 miljoen EUR op 31.12.2016, wat voor -44,5 miljoen EUR overeenstemt met het resultaat van de terugkoop van de converteerbare obligatie in september 2016 en de herstructureringskosten van de Interest Rate Swaps in november 2016, alsook voor -5,9 miljoen EUR voor de in het resultaat opgenomen renteafdekkingsinstrumenten waarvoor de risicoafdekking eindigde.

In het resultaat op de portefeuille bedragen de **variëaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** 11,6 miljoen EUR op 31.12.2016, in vergelijking met -8,6 miljoen EUR op 31.12.2015. De waardevermindering van de zorgactiva en de positieve herwaardering van het gerenoveerde kantoorgebouw Guimard 10-12 compenseerden ruimschoots de waardevermindering van enkele andere kantoorgebouwen. Bij een ongewijzigde samenstelling is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen licht gestegen ten opzichte van 31.12.2015 (+0,4 %). De rubriek '**Ander resultaat op de portefeuille**' evolueerde van -8,3 miljoen EUR naar -12,7 miljoen EUR tussen 31.12.2015 en 31.12.2016. Dit is het gevolg van de boeking van een hoger 'impairment' op de goodwill van de Belgische dochtervennootschap Pubstone NV, een mechanisch effect van de hogere herwaardering van de portefeuille van cafés/restaurants (+3,5 %).

Het **netto resultaat – aandeel Groep** bedraagt 97,4 miljoen EUR op 31.12.2016, tegenover 104,0 miljoen EUR op 31.12.2015. Per aandeel komt dit overeen met 4,64 EUR op 31.12.2016 en 5,23 EUR op 31.12.2015.

<sup>1</sup> Deze Wet voorzien dat sommige belastingen en lasten, gezien hun aard, niet mogen worden doorgerekend aan de huurder.

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(x 1000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
<b>Vaste activa</b>	<b>3 547 181</b>	<b>3 325 414</b>
Goodwill	99 256	111 256
Immateriële vaste activa	751	565
Vastgoedbeleggingen	3 363 636	3 131 483
Andere materiële vaste activa	635	364
Financiële vaste activa	758	20
Vorderingen van financiële leasing	75 718	75 652
Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	41
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	6 398	6 033
<b>Vlottende activa</b>	<b>114 101</b>	<b>87 066</b>
Activa bestemd voor verkoop	2 695	2 870
Financiële vlottende activa	0	14
Vorderingen van financiële leasing	1 795	1 656
Handelsvorderingen	25 642	19 801
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20 446	17 363
Kas en kasequivalenten	41 271	22 040
Overlopende rekeningen	22 252	23 322
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 661 282</b>	<b>3 412 480</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 919 459</b>	<b>1 924 615</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</b>	<b>1 852 923</b>	<b>1 860 099</b>
Kapitaal	1 124 628	1 124 295
Uitgiftepremies	504 544	504 240
Reserves	126 358	127 597
Netto resultaat van het boekjaar	97 393	103 967
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>66 536</b>	<b>64 516</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 741 823</b>	<b>1 487 865</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 074 668</b>	<b>926 891</b>
Voorzieningen	16 890	17 636
Langlopende financiële schulden	970 604	809 313
Andere langlopende financiële verplichtingen	49 971	64 656
Uitgestelde belastingen	37 203	35 286
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>667 155</b>	<b>560 974</b>
Kortlopende financiële schulden	558 167	445 676
Andere kortlopende financiële verplichtingen	12 949	20 572
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	72 280	62 865
Overlopende rekeningen	23 759	31 861
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 661 282</b>	<b>3 412 480</b>

## TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt 3 505,0 miljoen EUR op 31.12.2016, in vergelijking met 3 262,3 miljoen EUR op 31.12.2015. De **reële waarde**, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2016 bedroeg de reële waarde 3 366,3 miljoen EUR, in vergelijking met 3 134,4 miljoen EUR op 31.12.2015.

De rubriek '**Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures**' heeft betrekking op de belangen van 51 % van Cofinimmo in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk). De rubriek '**Minderheidsbelangen**' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) en de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Aspria Maschsee, Aspria Uhlenhorst, Pubstone, Pubstone Group, Pubstone Properties en Rheastone.

## INTRINSIEKE WAARDE VAN HET AANDEEL<sup>2</sup>

(in EUR)	31.12.2016	31.12.2015
<b>Intrinsieke waarde van het aandeel</b>		
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2015	88,29	83,39
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2015	92,38	86,97
<b>Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel</b>		
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde na verdeling van het dividend van het boekjaar 2015	88,12	83,23
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde na verdeling van het dividend van het boekjaar 2015	92,19	86,80

## TOELICHTING BIJ DE INTRINSIEKE WAARDE VAN HET AANDEEL

In overeenstemming met de toepasbare **IAS/IFRS**<sup>1</sup>-normen, werden de in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (**OTA**<sup>2</sup>), en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet in rekening gebracht van het **geherwaardeerd verwaterd netto-actief** per aandeel op 31.12.2016 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

Volgens dezelfde redenering, worden de in 2011 uitgegeven OTA en de converteerbare obligaties, uitgegeven in 2011 (terugbetaald in 2016) en 2013 (teruggekocht of terugbetaald in 2016), niet in rekening gebracht van het geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2015 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

<sup>1</sup> De activa bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.

<sup>2</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen.

# SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE KWARTAALREKENINGEN

De Groep heeft geen kwartaalinformatie gepubliceerd tussen 31.12.2016 en de afsluitingsdatum van dit Verslag. De halfjaarlijkse en jaarlijkse gegevens zijn onderworpen aan een controle door de Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren.

## GLBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT PER KWARTAAL

(resultatenrekeningen)

(x 1000 EUR)	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	2016
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>					
Huurprijzen	50 394	51 277	52 849	52 679	207 199
Huurkortingen	-1 103	-919	-951	-1 314	-4 287
Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)	-124	-113	-112	-35	-383
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	95	258	121	49	522
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	2 816	2 816	2 816	2 816	11 265
Met verhuur verbonden kosten	-7	5	-265	146	-121
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>52 072</b>	<b>53 324</b>	<b>54 458</b>	<b>54 341</b>	<b>214 195</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	13	31	-5	11	50
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	14 477	16 016	3 816	8 059	42 368
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-251	-633	-552	-167	-1 602
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-16 992	-16 096	-3 676	-7 587	-44 352
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>49 319</b>	<b>52 642</b>	<b>54 041</b>	<b>54 657</b>	<b>210 659</b>
Technische kosten	-1 182	-2 313	-1 227	-1 180	-5 901
Commerciële kosten	-252	-212	-399	-645	-1 508
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-2 245	-647	-648	-929	-4 469
Beheerkosten vastgoed	-5 228	-5 181	-3 784	-4 466	-18 659
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-8 907</b>	<b>-8 353</b>	<b>-6 057</b>	<b>-7 220</b>	<b>-30 537</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>40 413</b>	<b>44 289</b>	<b>47 984</b>	<b>47 437</b>	<b>180 122</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-3 185	-1 683	-1 538	-1 637	-8 043
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>37 228</b>	<b>42 606</b>	<b>46 446</b>	<b>45 800</b>	<b>172 079</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	194	1 219	605	673	2 691
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 581	4 136	18 069	-18 160	11 626
Ander resultaat op de portefeuille	-466	-298	-683	-12 455	-13 902
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>44 536</b>	<b>47 663</b>	<b>64 437</b>	<b>15 857</b>	<b>172 494</b>
Financiële inkomsten	1 286	1 267	1 340	1 314	5 207
Netto interestkosten	-8 851	-8 010	-7 875	-7 573	-32 309
Andere financiële kosten	-233	-399	154	-370	-848
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-33 532	-3 950	-17 729	16 925	-38 286
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-41 330</b>	<b>-11 092</b>	<b>-24 110</b>	<b>10 296</b>	<b>-66 236</b>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	429	119	36	116	701

(x 1000 EUR)	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	2016
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>3 636</b>	<b>36 690</b>	<b>40 363</b>	<b>26 269</b>	<b>106 959</b>
Vennootschapsbelasting	-1746	-1096	-693	-2370	-5906
Exit taks	-86	-5	-26	1300	1182
<b>Belastingen</b>	<b>-1832</b>	<b>-1101</b>	<b>-719</b>	<b>-1071</b>	<b>-4724</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>1804</b>	<b>35 589</b>	<b>39 644</b>	<b>25 199</b>	<b>102 235</b>
Minderheidsbelangen	-1386	-1402	-1515	-540	-4842
<b>NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP</b>	<b>418</b>	<b>34 187</b>	<b>38 129</b>	<b>24 659</b>	<b>97 393</b>
<b>NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN - AANDEEL GROEP</b>	<b>26 719</b>	<b>33 256</b>	<b>38 524</b>	<b>35 762</b>	<b>134 260</b>
<b>RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN - AANDEEL GROEP</b>	<b>-33 631</b>	<b>-3 850</b>	<b>-18 124</b>	<b>16 755</b>	<b>-38 850</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE – AANDEEL GROEP</b>	<b>7 331</b>	<b>4 782</b>	<b>17 729</b>	<b>-27 859</b>	<b>1 983</b>

#### B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN RESULTATENREKENINGEN

Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen	-8	9	23	27	51
Impact van de in het resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	1726	1396	1396	1396	5914
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>1718</b>	<b>1405</b>	<b>1419</b>	<b>1423</b>	<b>5965</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>	<b>1718</b>	<b>1405</b>	<b>1419</b>	<b>1423</b>	<b>5965</b>

#### C. GLOBAAL RESULTAAT

<b>Globaal resultaat</b>	<b>3 522</b>	<b>36 994</b>	<b>41 062</b>	<b>26 622</b>	<b>108 200</b>
Minderheidsbelangen	-1385	-1401	-1515	-541	-4842
<b>GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>	<b>2 137</b>	<b>35 593</b>	<b>39 547</b>	<b>26 081</b>	<b>103 358</b>

**GECONSOLIDEERD RESULTAAT PER KWARTAAL (balans)**

(x 1000 EUR)	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
<b>Vaste activa</b>	<b>3 375 795</b>	<b>3 425 887</b>	<b>3 525 554</b>	<b>3 547 181</b>
Goodwill	111 256	111 256	111 256	99 256
Immateriële vaste activa	705	804	813	751
Vastgoedbeleggingen	3 181 315	3 231 737	3 331 266	3 363 636
Andere materiële vaste activa	341	543	555	635
Financiële vaste activa	0	0	0	758
Vorderingen financiële leasing	75 682	75 308	75 368	75 718
Handelsvorderingen en andere vaste activa	41	41	41	29
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	6 454	6 197	6 255	6 398
<b>Vlottende activa</b>	<b>92 104</b>	<b>99 180</b>	<b>129 311</b>	<b>114 101</b>
Activa bestemd voor verkoop	2 865	2 710	2 670	2 695
Financiële vlottende activa	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	1 644	1 767	1 769	1 795
Handelsvorderingen	20 076	20 433	17 802	25 642
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7 697	11 327	11 382	20 446
Kas en kasequivalenten	25 863	29 616	62 404	41 271
Overlopende rekeningen	33 959	33 327	33 285	22 252
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 467 899</b>	<b>3 525 066</b>	<b>3 654 865</b>	<b>3 661 282</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 928 046</b>	<b>1 852 144</b>	<b>1 892 370</b>	<b>1 919 459</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</b>	<b>1 862 187</b>	<b>1 787 535</b>	<b>1 826 326</b>	<b>1 852 923</b>
Kapitaal	1 124 306	1 124 517	1 124 530	1 124 628
Uitgiftepremies	504 250	504 469	504 495	504 544
Reserves	233 213	123 943	124 567	126 358
Netto resultaat van het boekjaar	418	34 605	72 734	97 393
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>65 859</b>	<b>64 609</b>	<b>66 044</b>	<b>66 536</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 539 853</b>	<b>1 672 923</b>	<b>1 762 495</b>	<b>1 741 823</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 028 083</b>	<b>1 246 491</b>	<b>1 285 051</b>	<b>1 074 668</b>
Voorzieningen	17 447	17 183	17 305	16 890
Langlopende financiële schulden	882 431	1 094 126	1 123 894	970 604
Andere langlopende financiële verplichtingen	92 676	99 578	105 440	49 971
Uitgestelde belastingen	35 529	35 604	38 412	37 203
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>511 770</b>	<b>426 431</b>	<b>477 444</b>	<b>667 155</b>
Kortlopende financiële schulden	388 388	312 037	340 045	558 167
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20 030	18 227	15 589	12 949
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	73 035	77 272	98 432	72 280
Overlopende rekeningen	30 316	18 896	23 378	23 759
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 467 899</b>	<b>3 525 066</b>	<b>3 654 865</b>	<b>3 661 282</b>

# STATUTAIRE RESULTAATSBESTEMMING

De Raad van Bestuur stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10.05.2017 voor de jaarrekeningen per 31.12.2016 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel hierna en de volgende dividenden uit te keren:

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

De data en de modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld in de agenda van de aandeelhouder op (zie bladzijde 171). De hierop ingehouden **roerende voorheffing** bedraagt 30 %.

Op 31.12.2016 bezat de Cofinimmo Groep 44.864 gewone aandelen in eigen beheer.

De Raad van Bestuur stelt voor het recht op dividend voor het boekjaar 2016 van 41.965 eigen gewone aandelen op te schorten in het kader van het aandelenoptieplan en het recht op dividend van de 2.899 resterende eigen aandelen te annuleren.

De vergoeding van het kapitaal is gebaseerd op het aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop op 31.12.2016. De eventuele conversies van bevoorrechte aandelen in gewone

aandelen tijdens de conversieperiode gaande van 22.03.2017 tot 31.03.2017, de conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen, evenals de verkoop van gewone aandelen in het bezit van de Groep, kunnen de vergoeding van het kapitaal nog wijzigen.

Na de voorgestelde kapitaalvergoeding voor het boekjaar 2016 ten bedrage van 116 miljoen EUR wordt het totale bedrag van de reserves en van het statutair resultaat van Cofinimmo NV positief ten belope van 26 miljoen EUR, terwijl het nog beschikbare bedrag zoals bepaald door Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 92 miljoen EUR bedraagt (zie ook het hoofdstuk 'Statutaire jaarrekeningen' van dit Verslag).

In 2016 bedraagt het geconsolideerde netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep 134,3 miljoen EUR en het geconsolideerde netto resultaat - aandeel Groep 97,4 miljoen EUR. De 'pay-out ratio' op het geconsolideerde netto resultaat van de kernactiviteiten bedraagt 85,9 %, tegenover 85,1 % voor 2015.



## VERWERKINGEN EN AFHOUDINGEN

(x 1000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. Netto resultaat</b>	<b>96 627</b>	<b>103 601</b>
<b>B. Overdracht van/naar de reserves</b>	<b>19 814</b>	<b>6 895</b>
Overdracht naar 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
Overdracht naar 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
Overdracht naar de reserve van de geschatte overgangsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	1 507	861
Boekjaar	1 507	861
Overdracht naar de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	2 414	846
Boekjaar	1 478	0
Vorige boekjaren	936	846
Overdracht naar de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-61 196	-713
Boekjaar	-139	-565
Vorige boekjaren	-61 057	-148
Overdracht naar de andere reserves	-231	-221
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	113 783	-2 732
<b>C. Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>-36 320</b>	<b>0</b>
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het <b>Koninklijk Besluit van 13.07.2014</b> 	-36 320	0
<b>D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de vergoeding van het kapitaal</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>



# TRANSACTIES VERWEZELIJKINGEN IN 2016

In 2016 zette Cofinimmo haar groeistrategie in zorgvastgoed onverminderd door. De Groep realiseerde meerdere renovaties en uitbreidingen van activa in België en Frankrijk met de bedoeling ze beter te laten beantwoorden aan de behoeften inzake huisvesting en zorg van senioren en zieken. Ze verwierf ook verscheidene moderne en bijzonder functionele zorginstellingen in Nederland en Duitsland, met huurrendementen tussen 5,9 % en 7,5 %.

Cofinimmo voerde tevens een actief beleid van haar kantorenportefeuille. De teams werkten aan renovaties (Belliard 40, Vorst 24, The Gradient), een herbestemming naar woonzorgcentrum (Woluwe 106-108), de voorwaardelijke

verkoop van een groot gebouw in de gecentraliseerde zone (Vorst 25), verschillende verwervingen met een hoog meerwaardepotentieel in de centrale zakenwijk (Kunst 46, Wet 34, Montoyer 10, Wetenschap 41) en de realisatie van innovatieve herinrichtingen om te anticiperen op de toekomstige noden van de huurders (Flex Corner®, The Lounge® by Cofinimmo).

Voor haar financiering haalde de Groep voordeel uit gunstige marktvoorwaarden om converteerbare en niet-converteerbare obligaties, evenals 'Green and Social Bonds' uit te geven. Ze herstructureerde ook haar renteafdekkingsinstrumenten om zo de toekomstige schuldenlast te verminderen.

# TIES EN LIJKINGEN

## Januari

### Brussel, Leopoldwijk

Voltooiing van de commercialisering van het gerenoveerde kantoorgebouw Guimard 10-12.

## Maart

### Bonn, Duitsland

Verwerving van een revalidatiekliniek voor 30 miljoen EUR.

## April

### Brussel, Gedecentraliseerde Wijk

Verkoopovereenkomst met betrekking tot het kantoorgebouw Vorst 25, onder voorwaarde van de verkrijging van de vereiste vergunningen voor de herontwikkeling van de site.

## Mei

### Brussel, Leopoldwijk

Verwerving van het kantoorgebouw Kunst 46 voor 31 miljoen EUR.

## Augustus

### Brussel, Leopoldwijk en Gedecentraliseerde Wijk

Verwerving van een portefeuille van vier kantoorgebouwen voor 58 miljoen EUR.

## September

### Brussel, Gedecentraliseerde Wijk

Start van de herbestemmingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 106-108 naar woonzorgcentrum.

Terugkoop van converteerbare obligaties met eindvervaldag 2018 en uitgifte van nieuwe converteerbare obligaties met eindvervaldag 2021 voor 219 miljoen EUR.

## Oktober

**Private plaatsing** van obligaties voor 70 miljoen EUR.

## December

Uitgifte van 'Green and Social Bonds' voor 55 miljoen EUR

### Calau en Chemnitz, Duitsland

Verwerving van twee woonzorgcentra voor 18 miljoen EUR.

### Uithoorn, Nederland

Verwerving van een derde **eerste lijnszorgcentrum** voor 9 miljoen EUR.

## SAMENSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

Op 31.12.2016 telt de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo 1508 activa, goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 1801612 m<sup>2</sup>. De reële waarde bedraagt 3366,3 miljoen EUR, i.e. een investeringswaarde van 3505,0 miljoen EUR.

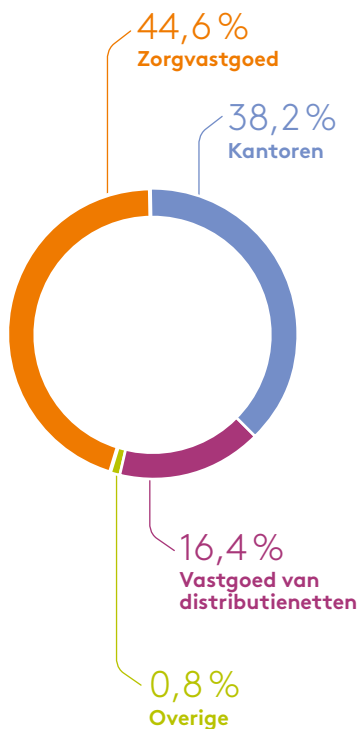
De portefeuille van de Groep is uniek qua diversificatie en complementariteit van de activa, zowel wat de vastgoedsegmenten

als wat de geografische spreiding betreft. Hij bestaat uit:

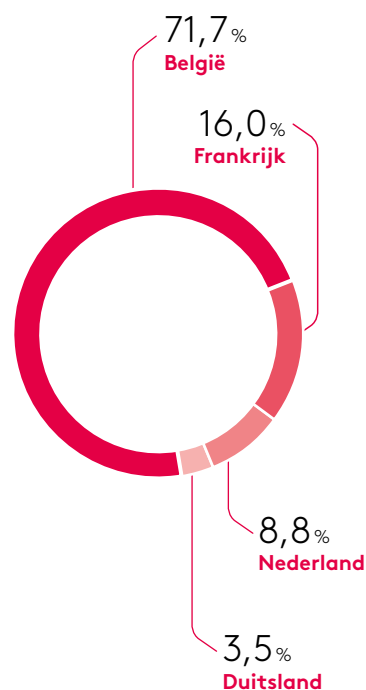
- **in België:** zorgvastgoed, kantoren, een netwerk van cafés/restaurants en Publiek-Private Samenwerkingen;
- **in Frankrijk:** zorgvastgoed en een netwerk van verzekeringskantoren;
- **in Nederland:** zorgvastgoed en een netwerk van cafés/restaurants;
- **in Duitsland:** zorgvastgoed.



**OPSPLITSING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER VASTGOEDSEGMENT**  
op 31.12.2016  
- in reële waarde



**OPSPLITSING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER LAND**  
op 31.12.2016  
- in reële waarde



# EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

## EVOLUTIE VAN 1996 TOT 2016

In 1996 verkreeg Cofinimmo haar erkenning als vastgoedbevak (vandaag GVV). De investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille bedroeg 608,6 miljoen EUR op 31.12.1995. Op 31.12.2016 bedraagt deze 3 505,0 miljoen EUR.

Tussen 31.12.1995 en 31.12.2016 realiseerde de Groep:

- investeringen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaal bedrag van 4 633,6 miljoen EUR;
- verkopen voor een totaal bedrag van 2 022,0 miljoen EUR.

Gemiddeld realiseerde Cofinimmo bij deze

verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten, een netto meerwaarde van 9,35 % in vergelijking met de laatste jaarlijkse expertises, in investeringswaarde, die aan deze verkopen voorafgingen. Dit bedrag houdt geen rekening met de gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen van vennootschappen met een gebouwenportefeuille. Die bedragen worden geboekt als meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

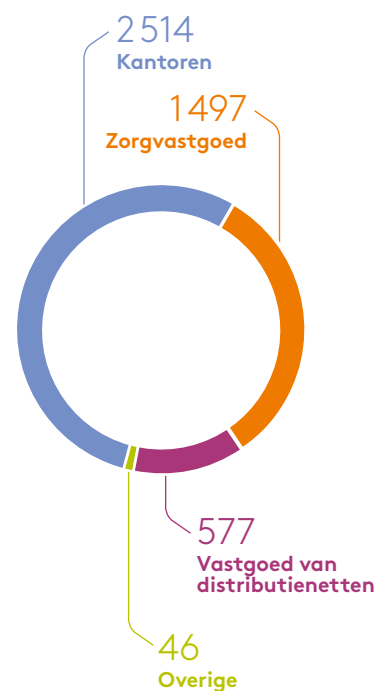
De investeringen van 4 633,6 miljoen EUR tussen 1996 en 2016 waren als volgt verdeeld over de verschillende vastgoedsegmenten:

## EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGSWAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE tussen 1996 en 2016 (x 1000 000 EUR)

<b>Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.1995</b>	<b>609</b>
Verwervingen	3 868
Nieuwbouw en renovaties	766
Netto realisatiewaarde	-2 172
Gerealiseerde meer- en minwaarde t.o.v. de laatste jaarwaardering	150
Terugnemingen van overgedragen huren	178
Variaties in de investeringswaarde	106
<b>Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2016</b>	<b>3 505</b>



**OPDELING VAN DE INVESTERINGEN PER VASTGOEDSEGMENT** tussen 1996 en 2016 – in investeringswaarde (x 1000 000 EUR)



## EVOLUTIE IN 2016

De investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille evolueerde van 3 262,3 miljoen EUR op 31.12.2015 naar 3 505,0 miljoen EUR op 31.12.2016. In reële waarde stemmen deze cijfers overeen met 3 134,4 miljoen EUR op 31.12.2015 en 3 366,3 miljoen EUR op 31.12.2016. Dit bedrag houdt geen rekening met de gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen van vennootschappen met een gebouwenportefeuille. Die bedragen worden geboekt als meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

In 2016 realiseerde de Groep:

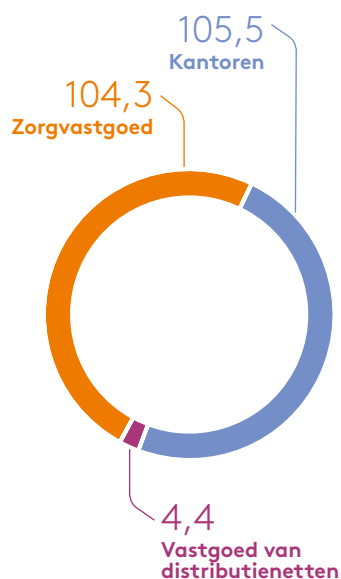
- investeringen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaal bedrag van 214,2 miljoen EUR;
- verkopen voor een totaal bedrag van 5,6 miljoen EUR.

De verkopen in 2016 betreffen voornamelijk cafés/restaurants van het Pubstone distributienet. Bij deze verkopen realiseerde Cofinimmo, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten, gemiddeld een netto meerwaarde van 29,0 % in vergelijking met de laatste jaarlijkse expertises, in investeringswaarde, die aan deze verkopen voorafgingen.

De investeringen ten belope van 214,2 miljoen EUR in 2016 waren als volgt verdeeld over de verschillende vastgoedsegmenten:



**VERDELING VAN DE  
INVESTERINGEN PER  
VASTGOEDSEGMENT**  
in 2016 – in  
investeringswaarde  
(x 1 000 000 EUR)



## EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGSWAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE in 2016 (X 1 000 000 EUR)

<b>Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2015</b>	<b>3 262</b>
Verwervingen	171
Nieuwbouw en renovaties	43
Netto realisatiewaarde	-8
Gerealiseerde meer- en minwaarde t.o.v. de laatste jaarwaardering	2
Terugnemingen van overgedragen huren	12
Variaties in de investeringswaarde	23
<b>Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2016</b>	<b>3 505</b>

• • •

## De variatie van de reële waarde van de portefeuille bedroeg +0,35 % in 2016

• • •

De variatie van de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille bedroeg 11,6 miljoen EUR in 2016 (22,8 miljoen EUR in investeringswaarde), wat overeenstemt met een stijging van 0,35 %. De variatie in de verschillende vastgoedsegmenten en geografische zones in 2016 wordt in onderstaande tabel weergegeven.

De waardevermeerdering van de zorgactiva en de positieve herwaardering van het gerenoveerde en volledig verhuurde kantoorgebouw Guimard 10-12 compenseerde ruimschoots de waardevermindering van enkele andere kantoorgebouwen, wat de voordelen van een diversificatiebeleid van de activa aantoont.

### VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE PER VASTGOEDSEGMENT EN PER GEOGRAFISCHE ZONE in 2016

Vastgoedsegment en geografische zone	Variatie van de reële waarde	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>4,0 %</b>	<b>44,6 %</b>
België	3,4 %	24,2 %
Frankrijk	5,5 %	12,2 %
Nederland	4,0 %	4,7 %
Duitsland	2,4 %	3,5 %
<b>Kantoren</b>	<b>-4,5 %</b>	<b>38,2 %</b>
Antwerpen	1,7 %	2,0 %
Brussel Centrum/Noord	-16,5 %	3,0 %
Brussel Gedecentraliseerd	-9,0 %	14,6 %
Brussel Leopold/Louiza	3,6 %	11,2 %
Brussel Periferie & Satellieten	-4,2 %	4,0 %
Overige	-0,7 %	3,4 %
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>2,9 %</b>	<b>16,4 %</b>
Pubstone België	3,5 %	8,4 %
Pubstone Nederland	-2,8 %	4,2 %
Cofinimur I Frankrijk	8,6 %	3,8 %
<b>Overige</b>	<b>0,4 %</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Totaal</b>	<b>0,3 %</b>	<b>100 %</b>

## HUURSITUATIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

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

### BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van de geconsolideerde portefeuille, berekend op basis van de **contractuele huurprijzen** voor de verhuurde oppervlakken en de geschatte huurwaarden die door onafhankelijke vastgoedexperts worden geraamd voor de leegstand, bedraagt 94,5 % op 31.12.2016. Per vastgoedsegment bedraagt deze bezettingsgraad:

Vastgoedsegment en land	Bezettingsgraad	Commentaar
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>99,2 %</b>	
België	100 %	De activa in bezit worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, met wie Cofinimmo huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 27 jaar sluit.  De ontwikkelde activa zijn allemaal voorverhuurd.
Frankrijk	97,3 %	De activa in bezit worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, doorgaans onder huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 12 jaar.  Cofinimmo nam de bestaande huurovereenkomsten van bepaalde activa over op het moment van hun verwerving, waardoor de resterende gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten 4,7 jaar bedraagt eind 2016. De huurovereenkomsten van drie activa bereikten reeds hun vervaldatum sinds Cofinimmo haar intrede maakte op de Franse zorgvastgoedmarkt (2008): op 31.12.2016 werden twee ervan verkocht en één staat leeg. Op de verkopen werd een gemiddelde meerwaarde van 6,6 % gerealiseerd.  De ontwikkelde activa zijn allemaal voorverhuurd.
Nederland	99,7 %	De meerderheid van de activa in bezit wordt volledig verhuurd aan zorguitbaters, met wie Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 15 jaar sluit.  Cofinimmo bezit vier eerste lijnszorgcentra, die rechtstreeks worden verhuurd aan professionele zorgverstrekkers, die er hun patiënten ontvangen. Op 31.12.2016 bedroeg de bezettingsgraad van deze vier instellingen 99,3 %.  De ontwikkelde activa zijn allemaal voorverhuurd.
Duitsland	100 %	De verworven activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, met wie Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 25 tot 30 jaar sluit.



Vastgoedsegment en land	Bezettingsgraad	Commentaar
<b>Kantoren</b>	<b>88,8 %</b>	<p>De huurovereenkomsten die Cofinimmo in dit segment sluit, zijn voor het merendeel van het type 3/6/9.</p> <p>Het huurleegstandrisico waarmee de Groep elk jaar wordt geconfronteerd, bedraagt gemiddeld 10 % tot 15 % van de kantorenportefeuille. In 2016 werd 57 % van dit risico afgedekt door niet-uitgeoefende opzeggingen, heronderhandelingen en hernieuwingen van huurovereenkomsten. Dit percentage bedraagt 61 % indien de nieuwe verhuringen die tijdens het jaar afgesloten werden en in voege traden eveneens in beschouwing worden genomen.</p> <p>Ter vergelijking, de gemiddelde bezettingsgraad op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 90,8 % op 31.12.2016<sup>1</sup>.</p>
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>98,3 %</b>	
Pubstone België (766 activa op 31.12.2016)	98,6 %	Sinds het zevende jaar van de huurovereenkomst (2014) heeft AB InBev de mogelijkheid om elk jaar de overeenkomst op te zeggen voor cafés/ restaurants die tot 1,75 % vertegenwoordigen van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale Pubstone-portefeuille. Sinds 2014 beëindigde de brouwerijgroep de overeenkomst voor 62 activa: op 31.12.2016 waren twee ervanerverhuurd, 43 werden verkocht en 17 staan leeg.
Pubstone Nederland (240 activa op 31.12.2016)	98,2 %	Sinds het zevende jaar van de huurovereenkomst en bij elke vijfde verjaardag van de onderverhuurovereenkomst tussen AB InBev en de uitbater van een café/restaurant, heeft AB InBev de mogelijkheid om de overeenkomst voor die instelling op te zeggen, met dien verstande dat de opgezegde overeenkomsten in de loop van eenzelfde jaar niet meer mogen vertegenwoordigen dan 1,75 % van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale Pubstone-portefeuille. Sinds 2014 beëindigde de brouwerijgroep de overeenkomst voor 13 activa: op 31.12.2016 waren vijf ervan verkocht en acht staan leeg.
Cofinimur I Frankrijk (279 activa op 31.12.2016)	97,6 %	<p>Op het moment van de verwerving van de portefeuille van verzekeringskantoren die verhuurd zijn aan MAAF (2011), waren tien kantoren leegstaand of verhuurd onder een overeenkomst met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Op 31.12.2016 waren van deze tien activa negen verkocht en één staat gedeeltelijk leeg.</p> <p>De andere activa zijn verhuurd onder overeenkomsten met een initiële looptijd van 3, 6, 9 of 12 jaar. Sinds de verwerving van de portefeuille bereikten de huurovereenkomsten van 16 kantoren hun eindvervaldatum: op 31.12.2016 waren vier ervanerverhuurd en 12 staan leeg.</p>
<b>Overige</b>	<b>100 %</b>	Dit segment omvat voornamelijk een politiecommissariaat dat volledig is verhuurd aan een overheid met een initiële looptijd van 18 jaar.
<b>Totaal</b>	<b>94,5 %</b>	

<sup>1</sup> Bron: Cushman & Wakefield.

## LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

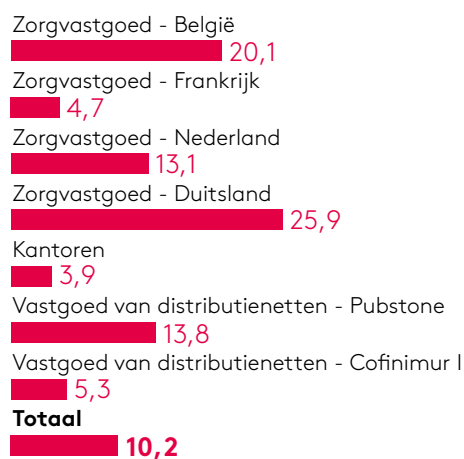
De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 10,2 jaar op 31.12.2016 indien elke huurder zijn overeenkomst zou beëindigen bij de eerste opzeggingsmogelijkheid. De grafiek hiernaast toont de looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsegment op 31.12.2016.

De gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten zou stijgen tot 11,1 jaar indien geen enkele opzeggingsmogelijkheid zou worden uitgeoefend, dit wil zeggen indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten zouden blijven benutten.

Op 31.12.2016 heeft bijna 50 % van de huurovereenkomsten van de Groep een looptijd van meer dan negen jaar (zie onderstaande tabel).



**GEMIDDELDE GEWOGEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER VASTGOEDSEGMENT TOT DE EERSTE OPZEGGINGSMOGELIJKHEID op 31.12.2016 - in aantal jaren**



## OPDELING VAN DE PORTEFEUILLE VOLGENS LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN op 31.12.2016 - in contractuele huren

### Looptijd van de huurovereenkomsten

**Aandeel in de geconsolideerde portefeuille**

<b>Huurovereenkomsten &gt; 9 jaar</b>	<b>47,6 %</b>
Zorgvastgoed	29,6 %
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	13,2 %
Kantoren - overheidssector	3,8 %
Overige	0,6 %
Kantoren - privésector	0,4 %
<b>Huurovereenkomsten 6-9 jaar</b>	<b>6,7 %</b>
Zorgvastgoed	2,4 %
Kantoren	2,1 %
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	2,0 %
Overige	0,2 %
<b>Huurovereenkomsten &lt; 6 jaar</b>	<b>45,7 %</b>
Kantoren	34,8 %
Zorgvastgoed	9,3 %
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	1,6 %
<b>Totaal</b>	<b>100 %</b>

## HUURDERS

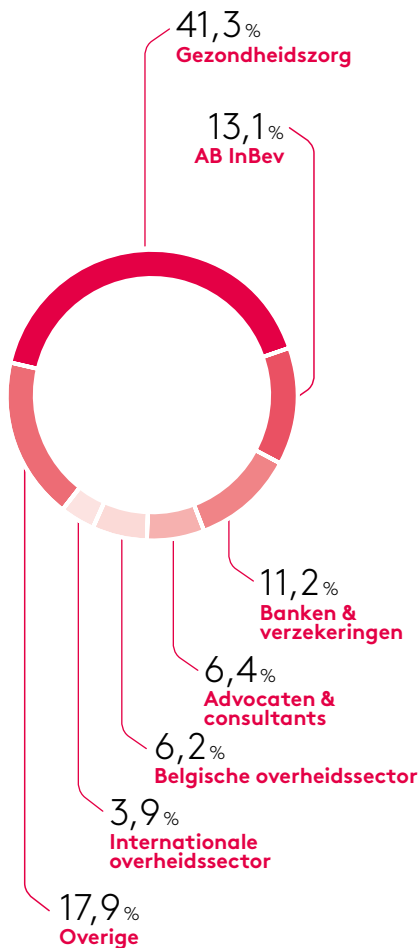
De geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo telt 487 huurders uit gevarieerde activiteitensectoren. Deze diversificatie draagt bij tot het gematigde risicoprofiel.

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



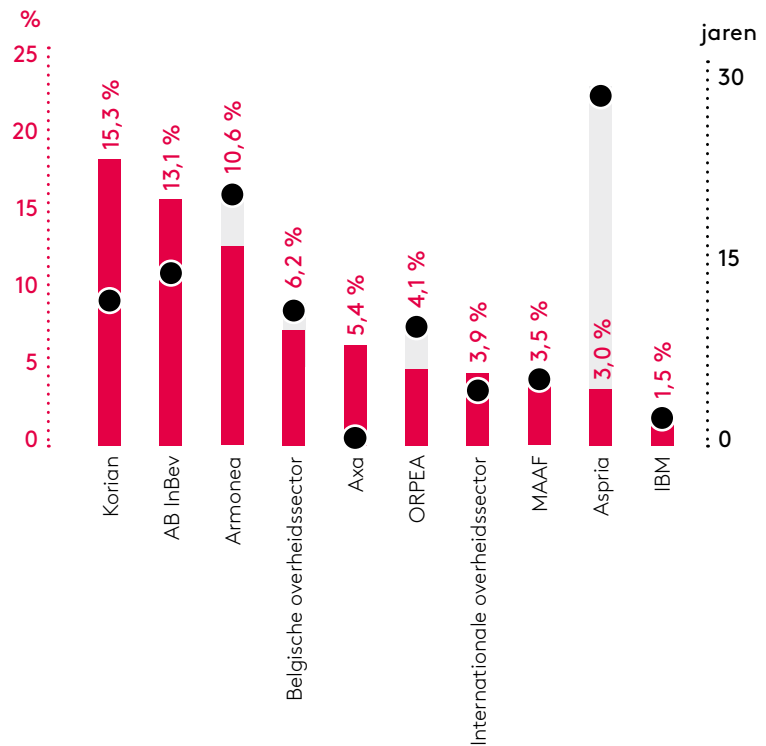
### OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEITENSECTOR VAN DE HUURDER

op 31.12.2016 - in contractuele huren



### TOP 10 VAN DE BELANGRIJKSTE HUURDERS

op 31.12.2016 - in jaren



## EVOLUTIE VAN DE HUURINKOMSTEN

De bruto huurinkomsten stegen van 205,2 miljoen EUR in 2015 tot 207,1 miljoen EUR in 2016, wat overeenstemt met een stijging van 0,9 %. Bij een ongewijzigde samenstelling ('like-for-like') bedraagt de stijging van de brutohuurinkomsten ook 0,9 %. De tabel op deze bladzijde geeft de variatie van de bruto huurinkomsten weer bij een ongewijzigde samenstelling per vastgoedsegment en per land in 2016.

Bij een ongewijzigde samenstelling droegen de indexeringen en de nieuwe huurovereenkomsten bij tot een stijging van de bruto huurinkomsten van respectievelijk 1,2 % en 1,7 % in 2016, terwijl de vertrekken en de heronderhandelingen van huurovereenkomsten de bruto huurinkomsten deden dalen met respectievelijk 1,7 % en 0,3 %.

### VARIATIE VAN DE BRUTO HUURINKOMSTEN BIJ EEN ONGEWIJZIGDE SAMENSTELLING PER VASTGOEDSEGMENT EN PER LAND in 2016

Vastgoedsegment en land	Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>+ 1,0 %</b>	<b>44,6 %</b>
België	+ 1,5 %	24,2 %
Frankrijk	- 0,1 %	12,2 %
Nederland	+ 0,6 %	4,7 %
Duitsland	+ 1,5 %	3,5 %
<b>Kantoren</b>	<b>+ 1,2 %</b>	<b>38,2 %</b>
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>+ 0,3 %</b>	<b>16,4 %</b>
Pubstone België	+ 1,0 %	8,4 %
Pubstone Nederland	- 1,3 %	4,2 %
Cofinimur I Frankrijk	+ 0,8 %	3,8 %
<b>Overige</b>	<b>+ 0,4 %</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Totaal</b>	<b>+ 0,9 %</b>	<b>100 %</b>

## GEWAARBORGDE HUURINKOMSTEN

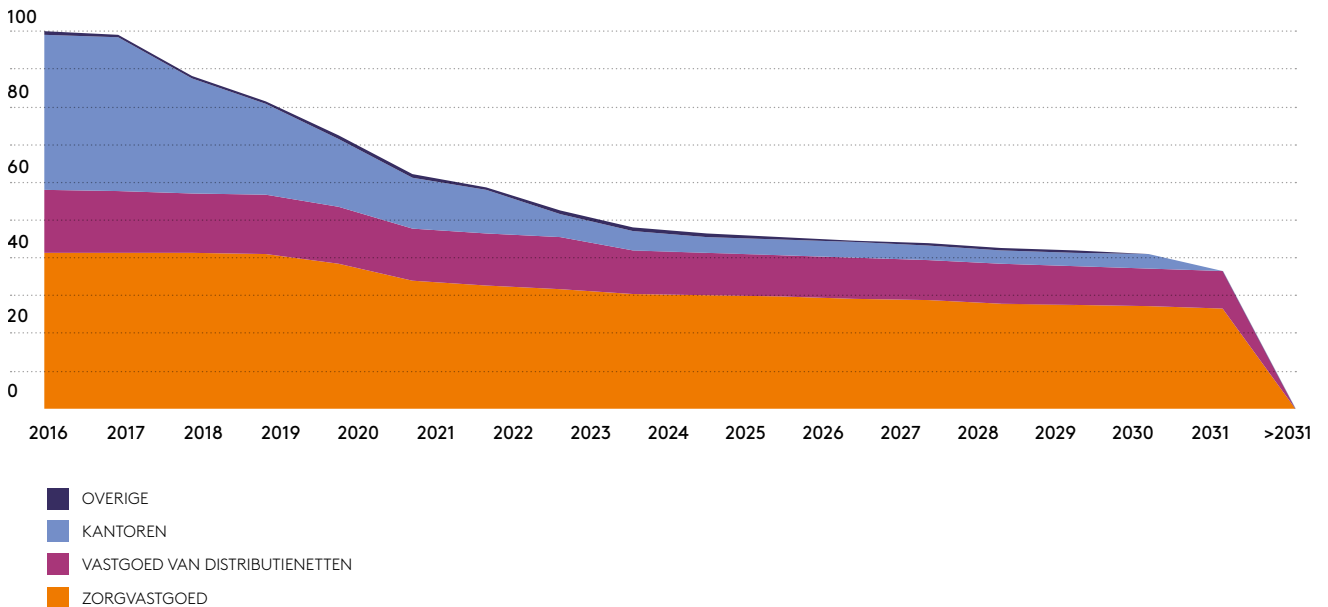
Dankzij de diversificatiestrategie van de portefeuille en het actieve commerciële beheer is Cofinimmo in staat om haar huurinkomsten op lange termijn veilig te stellen. Zo is 72 % van de huurinkomsten contractueel verzekerd tot in 2020. Dit percentage stijgt tot 79 % indien geen enkele opzegmogelijkheid zou worden uitgeoefend en indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten zouden blijven benutten.



Kantoorgebouw Woluwe 58  
(maatschappelijke zetel van  
Cofinimmo) – Brussel (BE)



### GEWAARBORGDE HUURINKOMSTEN op 31.12.2016 - in contractuele huren (in %)



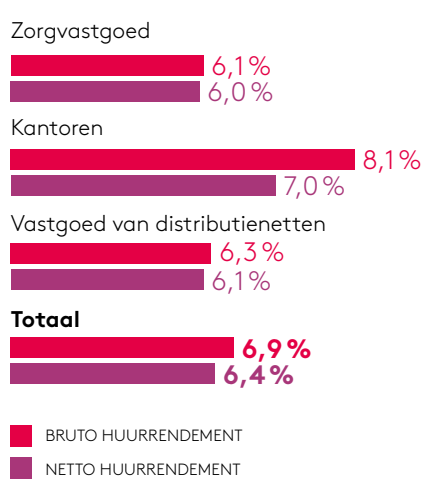
# HUURRENDEMENT

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

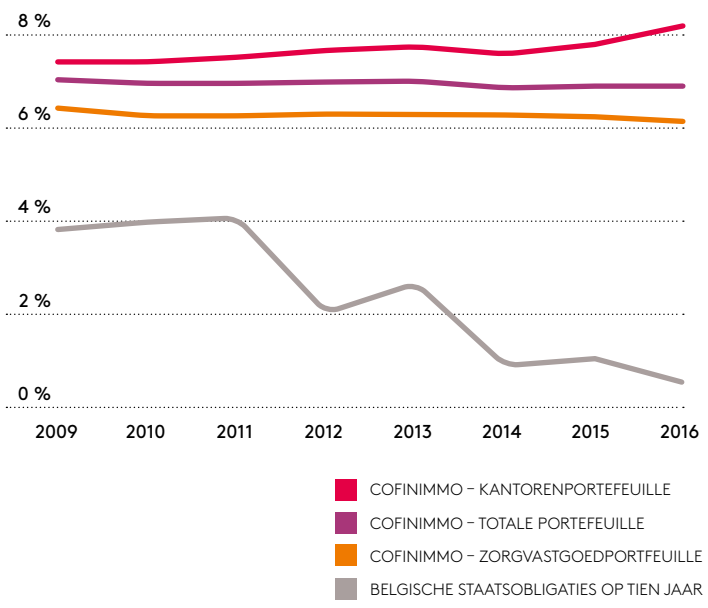
Het verschil tussen de netto en **bruto huurrendementen**  $\uparrow$  ligt bij de directe kosten: technische kosten (onderhoud, herstellingen enz.), commerciële kosten (commissies van makelaars, marketingkosten enz.) en huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen. In het zorgvastgoedsegment zijn de

huurovereenkomsten grotendeels van het type 'triple netto'. Dat betekent dat de onderhoudskosten, de verzekeringskosten en de taksen ten laste van de huurder zijn. Bijgevolg zijn de bruto en netto huurrendementen nagenoeg identiek in dit segment.

## BRUTO/NETTO RENDEMENTEN PER VASTGOEDSEGMENT op 31.12.2016



## KAPITALISATIERENTEVOETEN TOEGEPAST OP DE PORTEFEUILLE VAN COFINIMMO EN RENDEMENT VAN DE BELGISCHE STAATSOBLIGATIES op 31.12.2016





Kantoorgebouw Vorst 280 -  
Brussel (BE)

## SECTORINFORMATIE

Vastgoedsegment en land	Aantal gebouwen	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Gemiddelde leeftijd (in jaren)	Reële waarde (x 1000 000 EUR)	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde (in %)	Contractuele huren (x 1000 000 EUR)	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in contractuele huren (in %)
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>135</b>	<b>713 811</b>	<b>11</b>	<b>1 499,9</b>	<b>44,6 %</b>	<b>93</b>	<b>41,3 %</b>
België	57	385 243	9	815,6	24,2 %	49	22,0 %
Frankrijk	50	216 622	> 15	411,1	12,2 %	26	11,4 %
Nederland	22	62 318	5	156,1	4,7 %	10	4,3 %
Duitsland	6	49 628	5	117,1	3,5 %	8	3,6 %
<b>Kantoren</b>	<b>85</b>	<b>663 336</b>	<b>14</b>	<b>1 286,7</b>	<b>38,2 %</b>	<b>93</b>	<b>41,3 %</b>
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>1 285</b>	<b>408 635</b>	<b>&gt; 15</b>	<b>552,8</b>	<b>16,4 %</b>	<b>37</b>	<b>16,6 %</b>
Pubstone België	766	302 113	> 15	283,6	8,4 %	19	8,7 %
Pubstone Nederland	240	47 035	> 15	142,3	4,2 %	10	4,4 %
Cofinimur I Frankrijk	279	59 487	> 15	126,9	3,8 %	8	3,5 %
<b>Overige</b>	<b>3</b>	<b>15 830</b>	<b>6</b>	<b>26,9</b>	<b>0,8 %</b>	<b>2</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Totaal</b>	<b>1 508</b>	<b>1 801 612</b>	<b>13</b>	<b>3 366,3</b>	<b>100 %</b>	<b>225</b>	<b>100 %</b>







# GEBEURTENISSEN NA 31.12.2016

In de loop van februari 2017 heeft Cofinimmo een nieuwe Interest Rate Swap (IRS) afgesloten, voor een nominaal bedrag van 25 miljoen EUR, voor de periode 2023 tot 2025. Het 'strike'-percentage bedraagt 1,1825 %.

In dezelfde maand annuleerde de Cofinimmo Groep een kredietlijn van 50 miljoen EUR, met vervaldag op 15.01.2019.

In maart 2017 heeft de Groep een nieuwe kredietlijn van 50 miljoen EUR met een looptijd van acht jaar hernieuwd.

Er deed zich geen enkele andere belangrijke gebeurtenis voor tussen 31.12.2016 en de afsluitingsdatum van dit Verslag.

# VOORUITZICHTEN 2017

## HYPOTHESES

### WAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

De reële waarde van de vastgoedportefeuille die opgenomen is in de prognose m.b.t. de geconsolideerde balans van 31.12.2017 stemt overeen met de reële waarde van de totale portefeuille op 31.12.2016, vermeerderd met de in 2017 geplande uitgaven voor zware renovatie.

### ONDERHOUD, HERSTELLINGEN EN ZWARE RENOVATIES

De vooruitzichten per gebouw omvatten de uitgaven voor onderhoud en

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

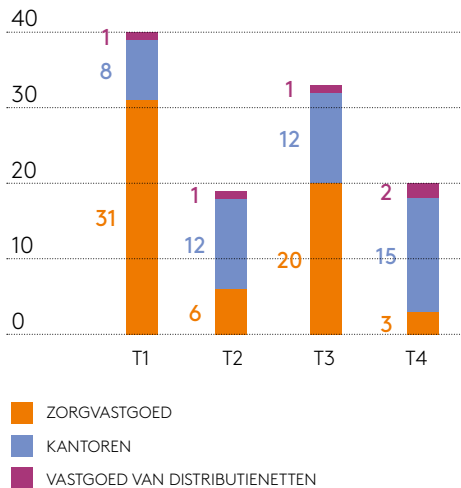
De uitgaven voor zware renovatie waarmee rekening wordt gehouden in de vooruitzichten voor 2017 bedragen 47,0 miljoen EUR voor kantoorgebouwen en 5,8 miljoen EUR voor de cafés/ restaurants van de Pubstone portefeuille.

### ZORGVASTGOED - BELANGRIJKSTE WERVEN IN 2017-2019

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
<b>België</b>					
<b>De Nootelaer</b> Keerbergen	Senior Living Group (Groep Korian)	Renovatie en uitbreiding	+ 2	+ 500 m <sup>2</sup>	T4 2018
<b>Woluwe 106-108</b> Brussel	Vivalto	Herbestemming van een kantoorgebouw naar woonzorgcentrum	151	8 422 m <sup>2</sup>	T4 2017
<b>Zonnewende</b> Aartselaar	Senior Living Group (Groep Korian)	Renovatie en uitbreiding	+ 13 assistentie- woningen	+ 3 500 m <sup>2</sup>	T4 2018
<b>Frankrijk</b>					
<b>Domaine de Vontes</b> Esvres-sur-Indre	Inicéa	Renovatie en uitbreiding	+ 60	+ 2 214 m <sup>2</sup>	T2 2019
<b>Nederland</b>					
<b>Bavel</b>	Martha Flora	Nieuwbouw	22	2 198 m <sup>2</sup>	T1 2017
<b>Plataan</b> Heerlen	Sevagram	Renovatie	133	14 700 m <sup>2</sup>	T4 2017
<b>Duitsland</b>					
<b>Brühl</b> Chemnitz	Azurit	Renovatie en uitbreiding	+ 14	+ 222 m <sup>2</sup>	T2 2018



### RENOVATIE- EN INVESTERINGSPROGRAMMA VOOR 2017 (x 1000 000 EUR)



### INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN

De volgende investerings- en desinvesteringsprojecten zijn opgenomen in de vooruitzichten 2017:

- investeringen in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland voor een bedrag van 60,9 miljoen EUR als resultaat van de oplevering van nieuwe eenheden of de uitbreiding van bestaande eenheden waartoe Cofinimmo zich juridisch heeft verbonden;
- de verkoop van cafés/restaurants van de Pubstone portefeuille voor een bedrag van 4,7 miljoen EUR.

### KANTOREN - BELANGRIJKSTE WERVEN IN 2017-2019

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
<b>Kunst 19H</b>	Afbraak en heropbouw van kantoren	8 600 m <sup>2</sup>	T2 2019
<b>Belliard 40</b>	Afbraak en heropbouw van kantoren	20 000 m <sup>2</sup>	T1 2018
<b>Bourget 40</b>	Renovatie	14 250 m <sup>2</sup>	T2 2019
<b>Serenitas</b>	Volledige renovatie gebouw B en gedeeltelijke renovatie gebouw C	10 274 m <sup>2</sup>	T2 2020
<b>Vorst 23</b>	Herbestemming naar wooneenheden	23 000 m <sup>2</sup>	T4 2021
<b>Tenreuken</b>	Bouw van appartementen	11 800 m <sup>2</sup>	T3 2019
<b>The Gradient</b>	Renovatie verdieping +4	2 900 m <sup>2</sup>	T2 2017
<b>The Gradient</b>	Inrichting van een Lounge® by Cofinimmo	1 050 m <sup>2</sup>	T2 2017
<b>The Gradient</b>	Renovatie verdieping +6	1 455 m <sup>2</sup>	T4 2017

## HUURPRIJZEN

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

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

Het vastgoedresultaat omvat eveneens de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor de progressieve wederopbouw van de volle waarde van de gebouwen waarvan de huurinkomsten aan een derde werden overgedragen.

Een op- of neerwaartse schommeling van de bezettingsgraad met 1 % in de kantorenportefeuille zou leiden tot een cumulatieve stijging of daling van het netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel met 0,04 EUR per jaar.

## INFLATIE

De lopende contracten worden geïndexeerd. Bij de evolutie van de huurprijzen wordt een inflatieniveau gehanteerd tussen 1,0 % en 1,6 % naargelang het land voor de huurovereenkomsten die geïndexeerd worden in 2017.

De vooruitzichten voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan schommelingen in het inflatieniveau. Een op- of neerwaartse

schommeling van de voorziene inflatie met 50 basispunten zou leiden tot een cumulatieve stijging of daling van het netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel met 0,02 EUR per jaar.

## FINANCIËLE KOSTEN

Bij de berekening van de financiële kosten wordt uitgegaan van een hypothetische rente-evolutie zoals geanticipeerd in de curve van toekomstige rentevoeten en lopende bancaire en obligatieleningen. Rekening houdend met de bestaande afdekkingsinstrumenten zou de totale schuldenlast voor 2017 lager moeten liggen dan 2,0 % (marges inbegrepen).

Er wordt in de vooruitzichten 2017 met geen enkele hypothese van waardeschommeling van de financiële instrumenten als gevolg van de rente-evolutie rekening gehouden, zowel in de balans als in de resultatenrekeningen.

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

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

De evolutie van het eigen vermogen zal afhangen van het netto resultaat van de kernactiviteiten, het resultaat op de financiële instrumenten en op de portefeuille, alsook van de dividenduitkering. Het eigen vermogen wordt voorgesteld vóór dividenduitkering van het boekjaar.

## NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL

**Op basis van de huidige vooruitzichten en als er zich geen belangrijke onvoorziene gebeurtenissen voordoen, voorziet de Groep een netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 6,49 EUR per aandeel voor het boekjaar 2017, wat een stijging is met 1,4 % in vergelijking met het boekjaar 2016 (6,40 EUR).**

Dankzij deze hypothesen blijft de schuldratio van de vennootschap op 31.12.2017 veel lager dan 50 %.

## DIVIDEND

**Voor het boekjaar 2017 voorziet de Raad van Bestuur aan haar aandeelhouders een bruto dividend per gewoon aandeel van 5,50 EUR voor te stellen. Dat stemt overeen met een geconsolideerde 'pay-out ratio' van 84,7 %.**

Het voorgestelde dividendniveau van 5,50 EUR voor het boekjaar 2017 komt overeen met een bruto rendement van 5,20 % t.o.v. de gemiddelde beurskoers van het gewone aandeel voor het boekjaar 2016, en met een bruto rendement van 5,95 % t.o.v. de netto-actiefwaarde van het aandeel op 31.12.2016 (in reële waarde). Deze rendementen blijven aanzienlijk hoger dan het gemiddelde rendement van de Europese vastgoedvennootschappen.

Dit voorstel zal het voorschrift van Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 naleven, in die zin dat het uitgekeerde bedrag hoger zal zijn dan het vereiste minimum van 80 % van de netto opbrengst van Cofinimmo NV (niet-geconsolideerd) voorzien voor 2017. Overeenkomstig dit Artikel is er in bepaalde gevallen geen verplichting om uit te keren. Cofinimmo zal in deze omstandigheden toch van de mogelijkheid gebruik maken om het te doen als het netto resultaat en de bepalingen van Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen dit toelaten.

## CAVEAT

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

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

## PROGNOSE M.B.T. DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN 2017

Analytisch schema

(x 1000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
<b>NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN</b>		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	205 539	202 930
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	12 473	11 265
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-4 683	-1 984
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 950	-1 552
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>211 379</b>	<b>210 659</b>
Technische kosten	-7 289	-5 901
Commerciële kosten	-2 252	-1 508
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-4 750	-4 496
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>197 088</b>	<b>198 781</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-26 143	-26 702
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>170 945</b>	<b>172 079</b>
Financiële inkomsten	5 532	5 207
Netto financiële kosten	-30 147	-32 309
Andere financiële kosten	-400	-848
Aandeel in het netto resultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	471	466
Belastingen	-3 443	-5 906
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten</b>	<b>142 958</b>	<b>138 689</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het netto resultaat van de kernactiviteiten	-4 422	-4 429
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep</b>	<b>138 536</b>	<b>134 260</b>
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van het boekjaar	21 352 708	20 986 326
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel Groep</b>	<b>6,49</b>	<b>6,40</b>

**PROGNOSE M.B.T. DE GECONSOLIDEERDE BALANS 2017**

(x 1000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
<b>Vaste activa</b>	<b>3 613 705</b>	3 547 181
Goodwill	99 256	99 256
Vastgoedbeleggingen	3 430 081	3 363 636
Vorderingen financiële leasing	75 326	75 718
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2 172	2 172
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	6 870	6 398
<b>Vlottende activa</b>	<b>113 373</b>	<b>114 101</b>
Activa bestemd voor verkoop	2 695	2 695
Vorderingen financiële leasing	1 830	1 795
Kas en kasequivalenten	41 271	41 271
Andere vlottende activa	67 577	68 340
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 727 078</b>	<b>3 661 282</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 955 651</b>	<b>1 919 459</b>
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1 889 320	1 852 922
Minderheidsbelangen	66 331	66 536
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 771 427</b>	<b>1 741 823</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 157 010</b>	<b>1 074 668</b>
Langlopende financiële schulden	1 052 947	970 604
Andere langlopende financiële verplichtingen	104 063	104 063
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>614 417</b>	<b>667 156</b>
Kortlopende financiële schulden	506 500	558 167
Andere kortlopende financiële verplichtingen	107 917	108 989
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 727 078</b>	<b>3 661 282</b>
Schuldratio	43,77 %	43,74 %

De vennootschap zal zich desgevallend schikken naar de bepaling van Artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 dat de verplichting vastlegt om een financieel plan met een uitvoeringskalender uit te werken met daarin de te nemen maatregelen die moeten vermijden dat de geconsolideerde schuldratio 65 % van de geconsolideerde activa overschrijdt. Dit plan moet aan de FSMA worden gericht (📄 zie ook bladzijde 229).

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE VOORUITZICHTEN

## Deloitte.

23 maart 2017

Aan de raad van bestuur van Cofinimmo NV  
Woluwelaan 58  
1200 Brussel

Geachte heren

### **Cofinimmo NV**

Wij brengen verslag uit over de financiële vooruitzichten samengesteld uit de geconsolideerde resultatenrekening en de geconsolideerde balans van Cofinimmo NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen de "Groep"), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2017 (de "Financiële vooruitzichten"). De Financiële vooruitzichten en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd zijn, worden vermeld op pagina's 52 tot 57 van het jaarlijks financieel verslag 2016 van de Groep, gedateerd 23 maart 2017 (het "Jaarlijks financieel verslag 2016", het "Registratiedocument").

Dit verslag is vereist door Bijlage XV van de EG Verordening nr. 809/2004 (de "Prospectus Verordening") verwijzend naar Bijlage I punt 13.2.

### **Verantwoordelijkheden**

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap (samen de "Bestuurders") om de Financiële vooruitzichten voor te bereiden in overeenstemming met de vereisten van Bijlage XV van de Prospectus Verordening verwijzend naar Bijlage I punt 13.

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

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

### **Basis van de voorbereiding van de Financiële vooruitzichten**

De Financiële vooruitzichten werd samengesteld op basis van de grondslagen vermeld op pagina's 52 tot 55 van het Registratiedocument en zijn gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2017. De basis voor de voorstelling van de Financiële vooruitzichten dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2016.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



## **Basis voor onze verklaring**

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" en ISAE 3000 "Assurance Engagement Others Than Audits or Reviews of Historical Financial Information", zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Financiële vooruitzichten accuraat werden samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2016.

Hoewel het bepalen van de hypothesen waarop de Financiële Vooruitzichten zijn gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de Bestuurders behoren, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de Bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Financiële Vooruitzichten, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de Bestuurders ons onrealistisch lijkt.

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

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

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

## **Oordeel**

Naar onze mening zijn de Financiële Vooruitzichten naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen van de Bestuurders en zijn de gebruikte boekhoudkundige grondslagen in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2016.

## **Verklaring**

Voor doeleinde van artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 zijn wij verantwoordelijk voor dit verslag als deel van het Registratiedocument en verklaren wij dat wij alle redelijke stappen hebben ondernomen teneinde te verzekeren, naar best vermogen, dat de in dit verslag opgenomen informatie overeenstemt met de feiten en geen weglatingen bevat die mogelijks een impact zouden hebben. Dit verslag is opgenomen in het Registratiedocument in overeenstemming met Bijlage XV van de Prospectus Verordening verwijzend naar Bijlage I punt 13.2.



---

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL  
Vertegenwoordigd door Bernard De Meulemeester

# ZORRO

## VASTGOED



Met een portefeuille die gespreid is over vier landen en 135 gebouwen die variëren van woonzorgcentra, eerste lijnszorgcentra en acute zorg- of revalidatiecentra tot sport- en wellnesscentra, is Cofinimmo vandaag een van de belangrijkste investeerders in zorgvastgoed op het Europese vasteland. De Groep heeft de ambitie om deze positie de komende jaren verder te versterken.



# ZORGVASTGOED: GROEIPOOL VAN DE GROEP



45%

VAN DE GLOBALE  
PORTEFEUILLE

op 31.12.2016



1500

MILJOEN EUR

REËLE WAARDE VAN  
DE PORTEFEUILLE

op 31.12.2016



99%

BEZETTINGS-  
GRAAD

op 31.12.2016



135

ACTIVA

op 31.12.2016

# KENMERKEN VAN DE MARKT<sup>1</sup>

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

## STERK GROEIPOTENTIEEL

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

De vergrijzing van de bevolking is een trend die zich in de meeste Europese landen steeds sterker aftekent. In 2050 zouden personen ouder dan 80 jaar ongeveer 10 % van de totale bevolking in Europa vertegenwoordigen. Hoewel het aantal autonome senioren binnen

deze categorie in stijgende lijn gaat, gaat de vergrijzing van de bevolking niettemin gepaard met een aanzienlijke toename van het aantal zorgbehoevende senioren. Deze situatie zal gelijktijdig de nood aan gespecialiseerde zorginstellingen en bijgevolg bedden doen groeien. De groei wordt in België op 45 000 bijkomende bedden geraamd tegen 2025-2030. Frankrijk kent dezelfde trend met een geraamd groei van 36 000 bijkomende bedden. Daarbij komen de herop te bouwen verouderde gebouwen

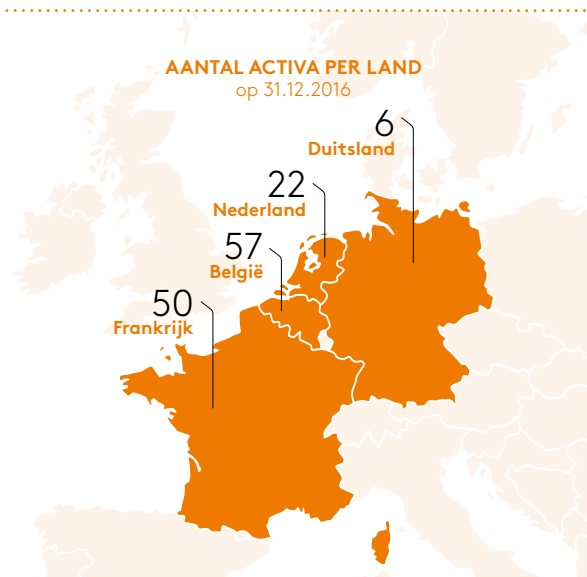
die meer dan 110 000 bedden tellen.

- **Budgettaire beperkingen: streven naar oplossingen met een lagere maatschappelijke kostprijs**

Parallel hiermee vertegenwoordigen de uitgaven in de gezondheidszorg een groeiend aandeel van het bbp: dit aandeel bedraagt tussen 10 % en 12 % in België, in Frankrijk, in Nederland en in Duitsland, afhankelijk van het land. In een context van budgettaire besparingen moeten

  
**12 378**  
BEDDEN  
op 31.12.2016

  
**713 800** m<sup>2</sup>  
BOVENGRONDSE  
OPPERVLAKTE  
op 31.12.2016





#### Eerste lijnzorgcentrum De Waterlinie - Uithoorn (NL)

private instellingen het in dit segment steeds vaker overnemen van de overheidssector. Er is bovendien een tendens om langdurig zorgbehoevenden en patiënten met minder complexe aandoeningen door te verwijzen naar minder technische en goedkopere instellingen. Zo zit het segment van de **ZBC**  of middelgrote private ziekenhuizen die gespecialiseerd zijn in weinig complexe medische disciplines

(dermatologie, oogheelkunde, orthopedie ...) in de lift in Nederland.

#### ■ Professionalisering van de uitbaters

Er zijn drie types uitbaters in de zorgsector: de publieke uitbaters, de uitbaters van de niet-commerciële sector en de private uitbaters. De spreiding van de marktaandeelen tussen deze verschillende types

marktspelers verschilt van land tot land. In het segment van de woonzorgcentra biedt België de meest evenwichtige situatie: elk type uitbater neemt er een derde van de markt voor zijn rekening. In Nederland heeft de niet-commerciële sector daarentegen een quasimonopolie. In Duitsland en Frankrijk ligt de situatie hier ergens tussenin.

In de private sector merken we een belangrijke versnippering: heel wat marktspelers baten slechts één enkele instelling uit. In België en Frankrijk, en recenter ook in Duitsland, merken we evenwel een consolidatietrend. Het schoolvoorbeeld hiervan is de fusie in 2014 van Korian en Medica, twee Franse marktspelers, gevolgd door verwervingen in het buitenland, wat resulteerde in een groep die meer dan 71500 bedden uitbaat, gespreid over 710 sites in vier landen. De consolidatie verzekert de uitbaters met name een betere risicospreiding, een gemakkelijker toegang tot financieringsmiddelen, een regelmatigere relatie met de overheid en bepaalde schaalvoordelen.





Revalidatiekliniek  
Kaiser Karl - Bonn (DE)

### GUNSTIGE WETGEVENDE CONTEX

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

### LANGE TERMIJNHUUR- OVEREENKOMSTEN MET DE UITBATERS

Een van de belangrijkste en voor investeerders meest aantrekkelijke kenmerken van de zorgvastgoedmarkt is de lange looptijd van de met de uitbaters afgesloten huurovereenkomsten. In Frankrijk bedraagt de initiële looptijd van huurovereenkomsten doorgaans 12 jaar, in Nederland 15 of 20 jaar, in Duitsland 25 jaar en in België 27 jaar.

De huurprijzen zijn vast (d.w.z. dat ze niet afhankelijk zijn van de bezettingsgraad van de instelling) en worden geïndexeerd. De indexering gebeurt meestal jaarlijks en is gebaseerd op de index van de consumptieprijzen. In Duitsland gebeurt de indexering soms echter pas vanaf een zekere evolutie van de index en/of volgens een percentage ervan.

Rekening houdend met de hierboven toegelichte elementen trekt zorgvastgoed een toenemend aantal investeerders aan. Tussen 2007 en 2014 werd meer dan 13 miljard EUR geïnvesteerd in zorgvastgoed in Europa (nieuwbouw of verwerving). Het gaat om een stijgende trend, met evenwel grote verschillen in prijs en rendement in functie van de bestudeerde landen.

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

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



# STRATEGIE

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

## NIEUWE MARKTEN

(DUITSLAND EN NEDERLAND):

- Verwervingen van activa
- Ontwikkelingsprojecten

De vier landen waar Cofinimmo investeert in zorgvastgoed bevinden zich in verschillende ontwikkelingsstadia. Wat de uitbaters betreft, zagen we bijvoorbeeld op de Belgische en Franse markten de laatste jaren het ontstaan van grote uitbatersgroepen met een internationale aanwezigheid. In Nederland en Duitsland zijn de uitbaters doorgaans bescheidener in omvang en beheren zij een of enkele instellingen. Toch voltrekt er zich sinds vier jaar ook in Duitsland een zekere concentratie. Wat de investeringen betreft,

## GEVESTIGDE MARKTEN (BELGIË EN FRANKRIJK):

- (Her) ontwikkelingsprojecten
- Arbitrage van activa

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

In de **'nieuwe' markten** die Cofinimmo heeft betreden, zoals Duitsland en Nederland, is de strategie van de Groep gericht op de verwerving van activa en op de ontwikkeling ervan voor rekening van uitbaters. In **rijpere markten** zoals België en Frankrijk bestaat de

## DIVERSIFICATIE:

- Per land
- Per zorgspecialiteit
- Per uitbater

## DUURZAME EN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORDE ONTWIKKELING

strategie erin om enerzijds activa te ontwikkelen of te herontwikkelen en anderzijds om voordeel te halen uit de honger van investeerders naar dit type activa om arbitrages uit te voeren. Parallel streeft Cofinimmo er actief naar om de **portefeuille te diversifiëren** en zo het risicoprofiel ervan te verbeteren. Alle investeringen in zorgvastgoed worden gedaan in het kader van een **duurzame en maatschappelijk verantwoorde benadering**.



Eerste lijnszorgcentrum Oranjeplein - Goirle (NL)

## VERWERVINGEN VAN ACTIVA

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

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

De verwachte initiële huurrendementen bedragen minimaal 5,5 %.

• • •  
De verwachte  
initiële  
rendementen  
bij verwervingen  
bedragen  
minimaal 5,5 %.

• • •

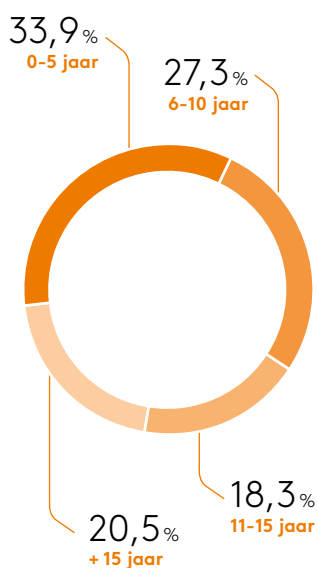
GEÏNGAGEERDE INVESTERINGSPIJPLIJN IN ZORGVASTGOED <sup>1</sup>

op 31.12.2016

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijko-mende) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
<b>België</b>					
<b>De Nootelaer</b> Keerbergen	Senior Living Group (Groep Korian)	Renovatie en uitbreiding	+ 2	+ 500 m <sup>2</sup>	T1 2018
<b>Woluwe 106-108</b> Brussel	Vivalto	Herbestemming van een kantoorgebouw naar een woonzorgcentrum	151	8 422 m <sup>2</sup>	T4 2017
<b>Zonnewende</b> Aartselaar	Senior Living Group (Groep Korian)	Renovatie en uitbreiding	+ 13 assistentie-woningen	+ 3 500 m <sup>2</sup>	T4 2018
<b>Frankrijk</b>					
<b>Domaine de Vontes</b> Esvres-sur-Indre	Inicéa	Renovatie en uitbreiding	+ 60	+ 2 214 m <sup>2</sup>	T2 2019
<b>Nederland</b>					
<b>Bavel</b>	Martha Flora	Nieuwbouw	22	2 198 m <sup>2</sup>	T1 2017
<b>Plataan</b> Heerlen	Sevagram	Renovatie	133	14 700 m <sup>2</sup>	T4 2017
<b>Duitsland</b>					
<b>Brühl</b> Chemnitz	Azurit	Uitbreiding en renovatie	+ 14	+ 222 m <sup>2</sup>	T2 2018



**VERDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER LEEFTIJD VAN DE ACTIVA**  
op 31.12.2016 – in reële waarde



**(HER) ONTWIKKELINGSPROJECTEN**

Dankzij haar vastgoedervaring en een geïntegreerde benadering ('one-stop shopping') is Cofinimmo in staat de zorguitbaters te begeleiden in hun groei. Het hen aangeboden dienstenaanbod gaat van eenvoudige financiering tot grootschalige projecten, inclusief conceptontwikkeling, bouw en levering van nieuwe projecten. Cofinimmo beschikt dan ook over een ervaren team met daarin financiële, technische en juridische profielen die allemaal vertrouwd zijn

met de laatste ontwikkelingen op het vlak van zorgvastgoed.

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

<sup>1</sup> Al deze projecten zijn voorverhuurd en werden in aanmerking genomen voor het opstellen van de vooruitzichten voor het boekjaar 2017 (zie hoofdstuk 'Vooruitzichten 2017' van dit Verslag).



SSR kliniek Caux du Littoral - Néville (FR)



De Groep begeleidde zorguitbaters in tien jaar tijd bij meer dan 50 renovatie- bouw- of uitbreidingsprojecten.



### ARBITRAGE VAN ACTIVA

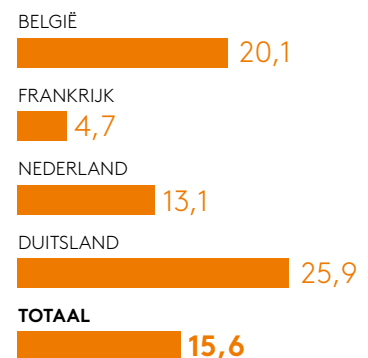
Sinds drie jaar voert Cofinimmo een selectief arbitragebeleid voor activa in meer mature markten, zoals België en Frankrijk. Dit bestaat uit de verkoop van niet-strategische activa en de herinvestering van de geïnde fondsen in andere activa die beter aansluiten bij de visie van de Groep. Op die manier kan voordeel gehaald worden uit de toenemende

interesse van bepaalde investeerders voor dit type activa, terwijl tegelijk de samenstelling van de portefeuille wordt geoptimaliseerd. De criteria waarmee rekening wordt gehouden bij de beslissing om te verkopen, zijn de omvang, de leeftijd, de ligging en de operationele uitbating van het actief en de resterende looptijd van de huurovereenkomst.



### GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND

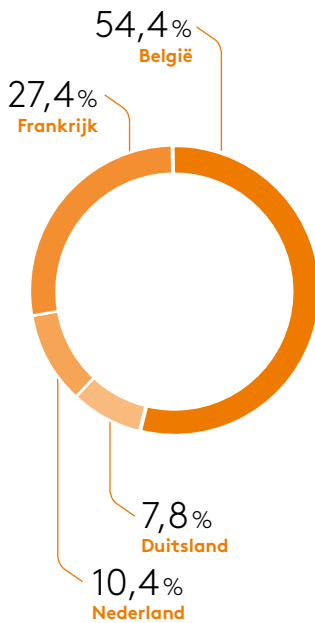
TOT DE EERSTE OPZEGGINGSMOGELIJKHEID op 31.12.2016 - in jaren





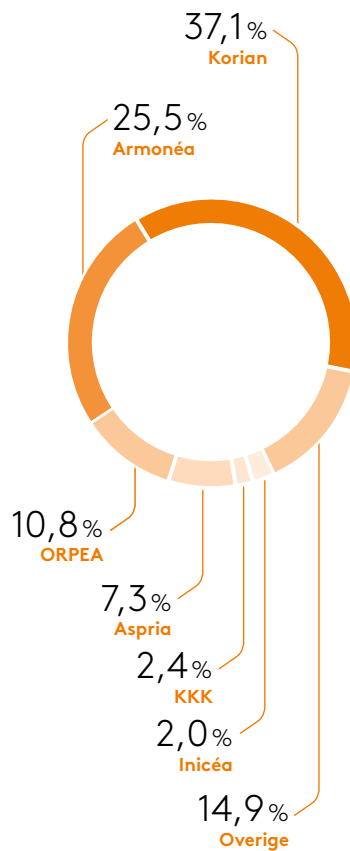
**OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER LAND**

op 31.12.2016 - in reële waarde



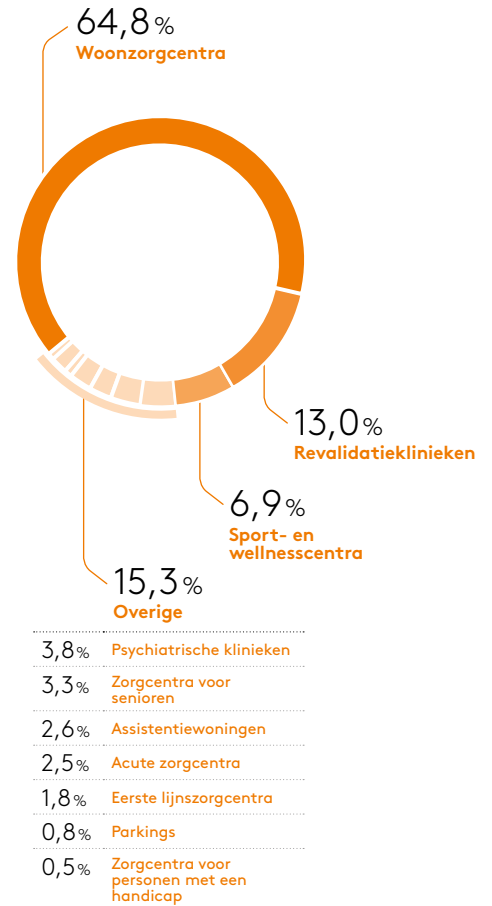
**OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER UITBATER-HUURDER**

op 31.12.2016 - in contractuele huren



**OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER TYPE ZORGVASTGOED**

op 31.12.2016 - in reële waarde



**DIVERSIFICATIE**

Om de risico's verbonden met haar investeringen in zorgvastgoed af te vlakken, streeft Cofinimmo actief naar een diversificatie van de portefeuille. Die diversificatie gebeurt op drie niveaus:

- **per land:** de Groep bezit momenteel zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland;
- **per uitbater-huurder:** Cofinimmo telt bijna 30 zorguitbaters in haar klanten-huursbestanden;
- **per type zorgvastgoed:** de zorgvastgoedportefeuille van de Groep bestaat uit woonzorgcentra, **assistentiewoningen** (↑), revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken, eerste lijnzorgcentra, zorgcentra voor senioren en personen met een handicap, acute zorgcentra en sport- en wellnesscentra.

De Groep vermijdt zo een te grote afhankelijkheid van een bepaald financierings- of sociale zekerheidssysteem.

Cofinimmo ontvangt van haar uitbaters periodieke rapporten over de financiële uitbatingsgegevens van elke site in bezit. Op basis daarvan kan het financieel houdbare karakter van de uitbating worden geëvalueerd en meer in het bijzonder

van de dekking van de huur door de bedrijfs-cashflow en/of de vrije cashflow van de site. Aan de hand van een vergelijking van de door de bewoners/patiënten betaalde prijzen voor de huisvesting en de zorg kan de uitbating gesitueerd worden tegenover instellingen in de omgeving en kan het risico van de verwerving van nieuwe eenheden ingeschat worden.





Woonzorgcentrum Residentie  
Tillens - Brussel (BE)

---

## DUURZAME ONTWIKKELING

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

Omgekeerd kunnen in het beheer van (her)ontwikkelingsprojecten in zorgvastgoed de beslissingen en initiatieven van Cofinimmo een belangrijke impact hebben op het vlak van duurzame ontwikkeling. In de eerste plaats omdat de Groep

zich inspant om zo goed mogelijk in te spelen op de veranderende noden op het vlak van huisvesting en zorg van kwetsbare of zorgbehoevende personen door innovatieve en comfortabele gebouwen op maat te ontwikkelen. Verder omdat Cofinimmo let op de toevoeging in het stedelijke landschap en daarbij bijzonder aandacht besteedt aan de esthetiek en de functionele diversiteit van de wijken. Tot slot omdat Cofinimmo het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen aanmoedigt om de ecologische voetafdruk van de gebouwen die zij ontwikkelt te beperken. Op die manier wil Cofinimmo ten volle haar maatschappelijke en ecologische verantwoordelijkheid opnemen.



# VERWEZENLIJINGEN IN 2016 IN DUITSLAND

INITIËLE BRUTO  
HUURRENDEMENTEN  
TUSSEN

**47,4**  
MILJOEN EUR  
GEREALISEERDE  
INVESTERINGEN  
IN 2016

**5,9%**  
EN  
**7,3%**



## KAISER KARL KLINIK

**BONN**

Verwerving van een revalidatiekliniek  
in uitbating

Bouwjaar/  
renovatiejaar  
(uitbreiding): 1996 (2013)

Bovengrondse  
oppervlakte: 15 600 m<sup>2</sup>

Aantal bedden: 150

Bedrag van de  
investering: 30,0 miljoen EUR

Uitbater: Eifelhöhen-Klinik AG

Huurovereenkomst: 25 jaar – 'Dach und  
fach'



## SENIOREN- RESIDENZ CALAU

**CALAU**

Verwerving van een nieuw gebouwd  
woonzorgcentrum

Bovengrondse  
oppervlakte: 4 600 m<sup>2</sup>

Aantal bedden: 81 (+ 20 plaatsen in  
dagcentrum)

Bedrag van de  
investering: 9,1 miljoen EUR

Uitbater: MED Gesellschaft für  
Altenpflege mbH

Huurovereenkomst: 25 jaar – 'Dach und Fach'



## SENIOREN- ZENTRUM BRÜHL

**CHEMNITZ**

Verwerving van een woonzorgcentrum  
in uitbating

Bouwjaar/  
renovatiejaar  
(uitbreiding): 2007

Bovengrondse  
oppervlakte: 6 700 m<sup>2</sup>

Aantal bedden: 94 (+ 17 plaatsen als  
assistentiewoning)

Bedrag van de  
investering: 8,8 miljoen EUR

Uitbater: Azurit Rohr GmbH –  
Natürlich Leben im Alter

Huurovereenkomst: 25 jaar – 'Dach und Fach'





# VERWEZENLIJkingen IN 2016 IN NEDERLAND

INITIËLE BRUTO  
HUURRENDEMENTEN  
TUSSEN

**45,2**  
MILJOEN EUR  
GEREALISEERDE  
INVESTERINGEN  
IN 2016

**6,5%**  
EN  
**7,5%**

## 1 ORANJE- PLEIN GOIRLE

Verwerving van een volledig gerenoveerd eerste lijnszorgcentrum

Bovengrondse oppervlakte:	1850 m <sup>2</sup>
Bedrag van de investering:	4,5 miljoen EUR
Huurders:	beoefenaars van diverse medische en paramedische beroepen
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten:	7 jaar
Type huurovereenkomst:	<b>Dubbel netto</b> ↑

## 2 PARKING AMPHIA BREDA

Oplevering van de bouwwerken van een parking op de site van een ziekenhuis, volledig verhuurd aan deze laatste

Aantal parkeerplaatsen:	900
Bedrag van de investering:	9,7 miljoen EUR
Timing van de werken:	T1 2016 – T3 2016
Uitbater:	Stichting Amphia
Huurovereenkomst:	30 jaar – Dubbel netto

## 3 ALPHEN AAN DEN RIJN

Oplevering van de bouwwerken van een zorgcentrum voor personen met een handicap

Bovengrondse oppervlakte:	2000 m <sup>2</sup>
Aantal bedden:	24
Bedrag van de investering:	2,5 miljoen EUR
Timing van de werken:	T2 2015 - T3 2016
Uitbater:	Philadelphia Zorg
Huurovereenkomst:	15 jaar – Dubbel netto

## 4 PIUSHAVEN TILBURG

Verwerving van een eerste lijnszorgcentrum in uitbating

Bouwjaar/renovatiejaar:	2011
Bovengrondse oppervlakte:	2250 m <sup>2</sup>
Bedrag van de investering:	6,0 miljoen EUR
Huurders:	beoefenaars van diverse medische en paramedische beroepen
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten:	7,5 jaar
Type huurovereenkomst:	Dubbel netto

## 5 WATERLINIE UITHOORN

Verwerving van een eerste lijnszorgcentrum in uitbating

Bouwjaar/renovatiejaar:	2013
Bovengrondse oppervlakte:	3900 m <sup>2</sup>
Bedrag van de investering:	9,4 miljoen EUR
Huurders:	beoefenaars van diverse medische en paramedische beroepen
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten:	9 jaar
Type huurovereenkomst:	Dubbel netto

## 6 LEIDEN LEIDEN

Verwerving van een eerste lijnszorgcentrum in uitbating

Bouwjaar/renovatiejaar:	2012
Bovengrondse oppervlakte:	2000 m <sup>2</sup>
Bedrag van de investering:	3,3 miljoen EUR
Huurders:	diverse medische en paramedische beroepen
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten:	5,5 jaar
Type huurovereenkomst:	Dubbel netto



# VERWEZENLIJINGEN IN 2016 IN BELGIË

INITIËLE BRUTO  
HUURRENDEMENTEN  
TUSSEN

**5,6**  
MILJOEN EUR  
GEREALISEERDE  
INVESTERINGEN  
IN 2016

**5,9%**  
EN  
**6,5%**



## MILLEGEM RANST

Oplevering van de uitbreidingswerken van een woonzorgcentrum

Bijkomende bovengrondse oppervlakte:	+ 1440 m <sup>2</sup>
Aantal bijkomende bedden:	+ 29
Bedrag van de investering:	2,7 miljoen EUR
Timing van de werken:	T2 2015 – T2 2016
Uitbater:	Armonéa
Huurovereenkomst:	27 jaar – Triple netto



## NOOTELAER KEERBERGEN

Ondertekening van een overeenkomst voor de renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum

Bijkomende bovengrondse oppervlakte:	+ 500 m <sup>2</sup>
Aantal bijkomende bedden:	+ 2
Bedrag van de investering:	2,7 miljoen EUR
Timing van de werken:	T1 2017 – T4 2018
Uitbater:	Senior Living Group (Groep Korian)
Huurovereenkomst:	27 jaar – Triple netto



## ZONNEWENDE AARTSELAAR

Ondertekening van een overeenkomst voor de renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum

Bijkomende bovengrondse oppervlakte:	+ 3500 m <sup>2</sup>
Aantal bijkomende bedden:	+ 13 assistentiewoningen
Bedrag van de investering:	6,6 miljoen EUR
Timing van de werken:	T4 2016 – T4 2018
Uitbater:	Senior Living Group (Groep Korian)
Huurovereenkomst:	20 jaar – Triple netto



## WOLUWE 106-108 SINT-LAMBRECHTS- WOLUWE (BRUSSEL)

Aanvang van de herbestemmingswerkzaamheden van een kantoorgebouw naar een woonzorgcentrum

Bovengrondse oppervlakte:	8422 m <sup>2</sup>
Aantal bedden:	151
Bedrag van de investering:	13 miljoen EUR
Timing van de werken:	T3 2016 – T4 2017
Uitbater:	Vivalto
Huurovereenkomst:	27 jaar – Triple netto



# VERWEZENLIJINGEN IN 2016 IN FRANKRIJK

INITIËLE BRUTO  
HUURRENDEMENTEN  
TUSSEN

**6,2**  
MILJOEN EUR  
GEREALISEERDE  
INVESTERINGEN  
IN 2016

**6,1%**  
EN  
**7,5%**



## DOMAINE DE VONTES ESVRES-SUR-INDRE

Ondertekening van een overeenkomst voor de renovatie en uitbreiding van een **SSR** kliniek

Bijkomende bovengrondse oppervlakte:	+ 2214 m <sup>2</sup>
Aantal bijkomende bedden	+ 60
Bedrag van de investering:	6,8 miljoen EUR
Timing van de werken:	T3 2016 – T2 2019
Uitbater:	Inicéa
Huurovereenkomst:	12 jaar – Dubbel netto



## LES LUBÉRONS LE PUY SAINTE RÉPARADE

Verwerving van de renovatie- en uitbreidingswerken van een **EHPAD** kliniek

Bovengrondse oppervlakte:	6400 m <sup>2</sup>
Aantal bedden:	108
Bedrag van de investering:	3,9 miljoen EUR
Uitbater:	Korian
Huurovereenkomst:	12 jaar – Dubbel netto



## WILLIAM HARVEY SAINT MARTIN D'AUBIGNY

Verwerving van de renovatie- en uitbreidingswerken van een **SSR** kliniek

Bovengrondse oppervlakte:	5100 m <sup>2</sup>
Aantal bedden:	70
Bedrag van de investering:	2,1 miljoen EUR
Uitbater:	Korian
Huurovereenkomst:	12 jaar – Dubbel netto



## CAUX DU LITTORAL NÉVILLE

Oplevering van de renovatie- en uitbreidingswerken van een **SSR** kliniek

Bovengrondse oppervlakte:	3230 m <sup>2</sup>
Aantal bedden:	60
Bedrag van de investering:	5,2 miljoen EUR
Timing van de werken:	T3 2014 – T1 2016
Uitbater:	Handra
Huurovereenkomst:	12 jaar – Triple netto

# KANT





# OREN

77

Cofinimmo is reeds meer dan 30 jaar een vooraanstaande speler op de Brusselse kantorenmarkt. Die jarenlange ervaring wordt ten volle aangewend in het proactieve en dynamische beheer van haar portefeuille van 85 kantoorgebouwen: verhuurmanagement, aanpassingen die aansluiten bij de 'nieuwe werkmethoden', renovatie- en herbestemmingsprogramma en arbitrages van activa. Daarbij tracht zij steeds te anticiperen met het oog op de lange termijn.

# KANTOREN: DYNAMISCH BEHEER VAN DE WERKRUIMTEN



38%

VAN DE GLOBALE  
PORTEFEUILLE  
op 31.12.2016



1287

MILJOEN EUR  
REËLE WAARDE VAN  
DE PORTEFEUILLE  
op 31.12.2016



89%

BEZETTINGSGRAAD  
op 31.12.2016

# KENMERKEN VAN DE MARKT <sup>1</sup>

## SUBSEGMENTEN VAN DE BRUSSELSE KANTORENMARKT


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

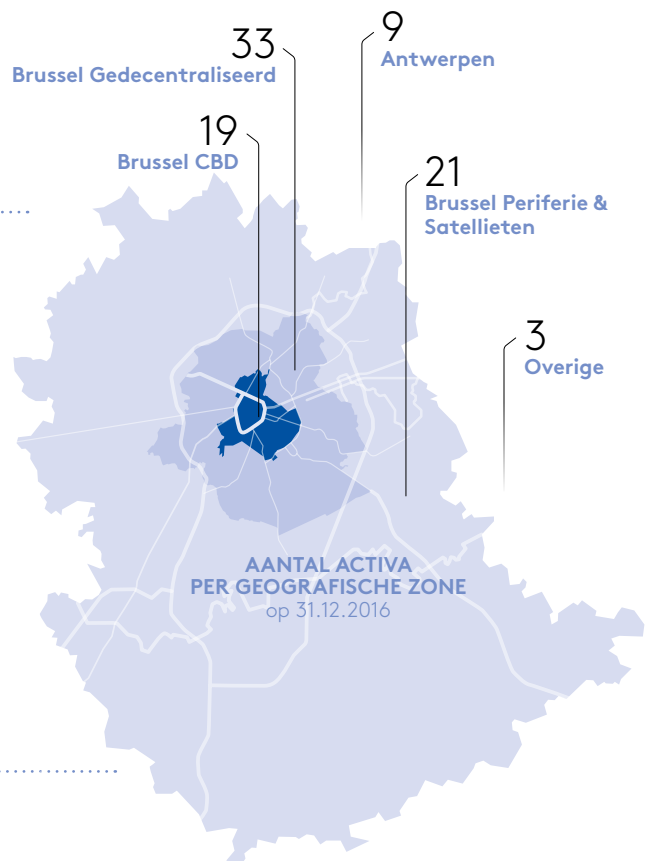
- **Brussel Centrum:** historisch hart van de stad  
Gebruikers: Belgische overheidsdiensten en grote of middelgrote Belgische ondernemingen.
- **Brussel Noord:** zakenwijk  
Gebruikers: Belgische en gewestelijke overheidsdiensten, semi-overheidsondernemingen en grote ondernemingen.
- **Louizawijk:**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



Kantoorgebouw West End - Groot-Bijgaarden (BE)

  
**663 300 m<sup>2</sup>**  
BOVENGRONDSE  
OPPERVLAKTE  
op 31.12.2016

  
**85**  
ACTIVA  
op 31.12.2016







Kantoorgebouw Wet 34 - Brussel (BE)

## DE KANTOORHUURMARKT IN BRUSSEL

### VRAAG

De huurvraag op de Brusselse kantorenmarkt bereikte 454 000 m<sup>2</sup> in 2016, i.e. het hoogste niveau sinds 2010 en een verhoging met 50 % in vergelijking met 2015. Deze uitzonderlijke prestatie is hoofdzakelijk het resultaat van transacties met de (Belgische en Europese) overheden, die op zich al 40 % van de 'take-up' <sup>1</sup> vertegenwoordigden. De gebouwen van het type A <sup>1</sup> waren overigens het meest gegeerd: 185 000 m<sup>2</sup> werd verhuurd in nieuwe of gerenoveerde gebouwen.

### AANBOD

In 2016 werden 240 000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoren opgeleverd op de Brusselse markt. Hiervan maakt 86 000 m<sup>2</sup> onderwerp uit van speculatieve

beleggingen, en 15 000 m<sup>2</sup> staat leeg eind 2016. In 2017 wordt 250 000 m<sup>2</sup> verwacht op de markt, waarvan 218 000 m<sup>2</sup> voorverhuurd is.

### LEEGSTAND

Eind 2016 bedroeg de leegstand op de Brusselse kantorenmarkt 9,2 %, in vergelijking met 9,9 % op 31.12.2015. Deze daling sinds 2010 is enerzijds te wijten aan de kleine hoeveelheid nieuwe speculatieve gebouwen die op de markt worden gebracht. Anderzijds worden kantoorgebouwen herbestemd voor andere gebruiksdoeleinden (wooneenheden, hotels, woonzorgcentra, enz.).

Er zijn grote verschillen tussen de wijken. Zo hebben de Leopoldwijk en Centrum een leegstand van om en bij de 5,3 %, terwijl dit hoger ligt dan 18,5 % in de zone van de luchthaven en de westelijke periferie van Brussel. Er worden tevens verschillen tussen de types gebouwen vastgesteld. De vraag naar gebouwen van het type A is het grootst.

## DE BRUSSELSE KANTORENMARKT EN DE INVESTERINGEN

In 2016 werd 1,5 miljard EUR geïnvesteerd in de Brusselse kantorenmarkt.

De 'prime'-rendementen voor Brusselse kantoren zijn gedaald: eind 2016 bedroegen ze 4,75 % voor activa die in het kader van een 3/6/9 overeenkomst zijn verhuurd en nauwelijks 4 % voor activa die deel uitmaken van een lange termijnhuurovereenkomst.

<sup>1</sup> Type A: nieuwe ontwikkeling of renovatie volgens de recentste standaarden, met inbegrip van onderverhuurde ruimten in nieuwe/gerenoveerde gebouwen die voorheen nog niet bezet waren.

# STRATEGIE

De strategische doelstelling van Cofinimmo in het kantorenssegment beoogt de tegemoetkoming aan de noden van de gebruikers via een proactief verhuurmanagement dat rekening houdt met 'nieuwe werkmethode', een anticiperend renovatie- en herbestemmingsprogramma en een doordacht arbitragebeleid. Concreet wenst de Groep de samenstelling van haar portefeuille te optimaliseren qua leeftijd, omvang en ligging van de activa.

## LOKAAL EN PROACTIEF OPERATIONEEL EN COMMERCIEEL BEHEER

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

De Brusselse kantorenmarkt evolueert met twee snelheden. De centrale locaties zijn erg gegeerd, zowel bij huurders als bij investeerders. Op 31.12.2016 bedraagt de huurleegstand 6 % in het CBD en de rendementen bedragen 4,75 % voor gebouwen die verhuurd worden in het kader van 3/6/9-overeenkomsten. In de **gedecentraliseerde wijken** daarentegen schommelt de huurleegstand tussen 11 % en 19 % naargelang de zones en is de vraag van investeerders beperkter. In deze context past de Groep haar strategie aan naargelang de wijken.

## CENTRALE LOCATIES:

renovaties of wederopbouw om een portefeuille van hoge kwaliteit te behouden

## GEDECENTRALISEERDE LOCATIES:

herbestemmingen voor alternatieve toepassingen

## SELECTIEVE ARBITRAGES VAN ACTIVA

## DUURZAME EN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORDE ONTWIKKELING

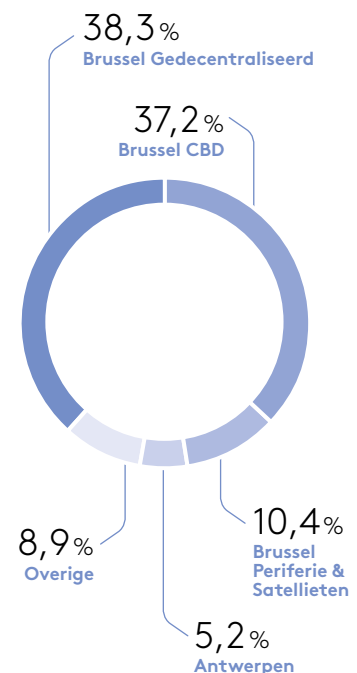
Bij de **centrale locaties** zijn renovaties en wederopbouwprojecten erop gericht de samenstelling van de portefeuille te optimaliseren en om te beantwoorden aan de grote huurvraag. In de gedecentraliseerde zones opteert Cofinimmo voor innovatieve oplossingen om huurders aan te trekken en wanneer een kantoorgebouw vrijkomt aan het einde van de technische levensduur, overweegt de groep een herbestemming naar een alternatieve benutting.

De Groep voert tevens een **selectief arbitragebeleid van activa** om in te spelen op de vraag van investeerders naar bepaalde types van activa en/of om de samenstelling van de portefeuille te optimaliseren.

Als vooraanstaande speler op de Brusselse kantorenmarkt wil Cofinimmo tot slot een voorbeeldfunctie vervullen door haar kantorenportefeuille op een **duurzame en maatschappelijk verantwoorde** manier te beheren.



OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER GEOGRAFISCHE ZONE op 31.12.2016 – in reële waarde



## DICHT BIJ DE KLANT

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

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



Kantoorgebouw Park Lane C - Diegem (BE)

## PROACTIEF VERHUUR-MANAGEMENT

Het huurleegstandrisico waarmee Cofinimmo elk jaar wordt geconfronteerd, bedraagt gemiddeld 10 % tot 15 % van de kantorenportefeuille. De commerciële strategie is gericht op nabijheid ten behoeve van de klant en draagt bij tot een hoge bezettingsgraad en een gunstige evolutie van de operationele marge. Deze commerciële strategie wordt aangevuld door innovatieve oplossingen waarmee optimaal ingespeeld wordt op de noden van huurders op het vlak van flexibiliteit, mobiliteit en diversiteit van de leefruimten op het werk. Voorbeelden daarvan zijn de inrichting van de dakruimte en van de omgeving van de gebouwen, alsook de ontwikkeling van de concepten Flex Corners® en Lounges®.

### INRICHTING VAN DE DAKRUIMTE EN DE OMGEVING VAN DE GEBOUWEN

Door terrassen aan te leggen op de dakruimte kan Cofinimmo haar huurders een buitenruimte bieden, die gebruikt kan worden als ontspannings- of vergaderruimte of voor de organisatie van evenementen. Een pilootproject werd gerealiseerd naar aanleiding van de renovatie van het gebouw Guimard 10-12 (Brussel CBD). Vanuit dezelfde filosofie tracht Cofinimmo het gebruik van tuinen en van de omgeving van haar kantoorgebouwen te optimaliseren door de aanleg van verruimde parkeerzones, 'food truck'-zones, petanquebanen of voetpaden. Er werden twee verfraaiingsprojecten gerealiseerd op de sites Park Hill (Diegem) en Paepsem Business Park (Anderlecht).

### FLEX CORNER® BY COFINIMMO

Dit is een innovatief concept waarbij klanten die op zoek zijn naar kleine kantooruimtes een private ruimte kunnen huren in een kantorencomplex uitgerust met gemeenschappelijke infrastructuur (kitchenette, lounge en vergaderzalen). De ruimte wordt aangeboden voor een maandelijks bedrag waarbij de huur, taksen en kosten inbegrepen zijn, zowel voor de private ruimte als voor de gedeelde ruimten. De overeenkomsten worden gesloten voor een duur die overeenstemt met de noden van de klant. Daarnaast wordt ook een 'Custom your lease'-formule aangeboden, waarbij de huurder de mogelijkheid heeft zelf de duur van zijn huurovereenkomst te bepalen volgens aangepaste contractuele voorwaarden. In 2016 werden drie pilootprojecten ingehuldigd: Paepsem Business Park (Anderlecht), Park Lane (Diegem) en in het gebouw The Gradient (Sint-Pieters-Woluwe).

### THE LOUNGE® BY COFINIMMO

In 2016 voltooide Cofinimmo ook de eerste 'Lounge® by Cofinimmo' in Park Lane in Diegem. De Groep stelt er huurders en hun bezoekers moderne, inspirerende en comfortabele gedeelde ruimten ter beschikking, voorzien van eetruimten, vergaderruimten, networking- en ontspanningshoeken. Alle ruimten worden ter plaatse beheerd door de 'Community Manager' van Cofinimmo. Dit concept biedt een antwoord op de toenemende vraag naar diversiteit van de leefruimten op het werk.

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille van Cofinimmo bedraagt 88,8 % op 31.12.2016, in vergelijking met 90,8 % op de Brusselse kantorenmarkt<sup>1</sup>.

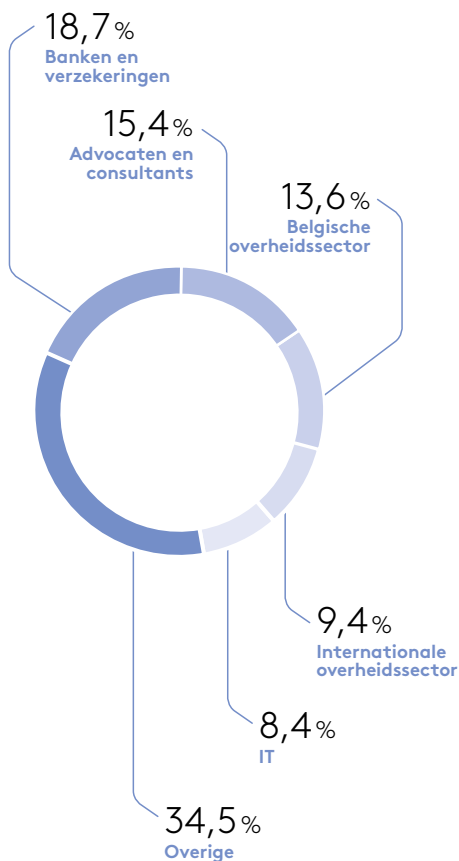


Kantoorgebouw Montoyer 10 – Brussel (BE)



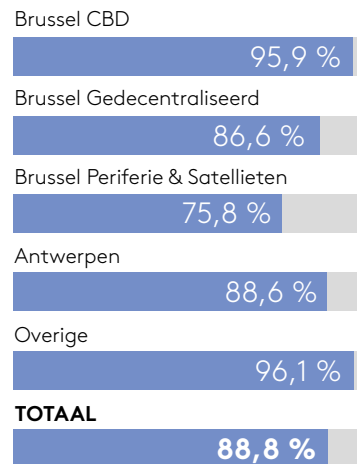
### OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEITENSECTOR VAN DE HUURDER

op 31.12.2016 – in contractuele huurprijzen (in %)



### BEZETTINGSGRAAD PER GEOGRAFISCHE ZONE

op 31.12.2016



In de loop van 2016 werden heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten ondertekend voor in totaal meer dan 63 250 m<sup>2</sup> kantoorruimte. De belangrijkste transacties betreffen de gebouwen Wet 57, Omega Court, Mechelen Station en The Gradient. De gewogen gemiddelde resterende huurlooptijd<sup>2</sup> van de kantorenportefeuille van Cofinimmo bedraagt 3,9 jaar op 31.12.2016.

61 % van het leegstandrisico werd gevrijwaard. Meer bepaald op de 77 100 m<sup>2</sup> die mogelijk kon leegstaan in 2016:

- 42 % werd niet opgezegd en er werd niet opnieuw over onderhandeld;
- 15 % werd niet opgezegd, maar er werd opnieuw over onderhandeld;
- 4 % werd opgezegd en opnieuw verhuurd.

De gemiddelde herziening van de huurinkomsten in 2016 in het kader van heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten bedraagt -7 %.

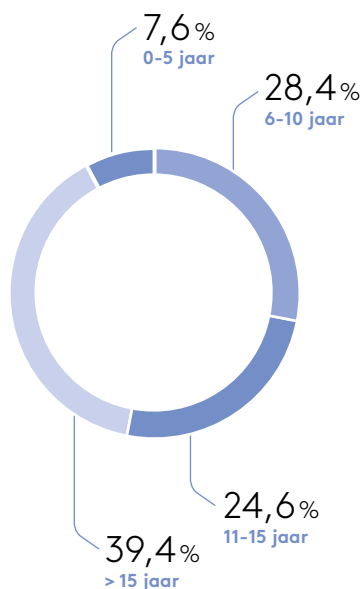
<sup>1</sup> Bron: Cushman & Wakefield.

<sup>2</sup> Tot aan de eerst mogelijke opzegoptie.



### OPDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER LEEFTIJD VAN DE ACTIVA

op 31.12.2016 – in reële waarde



## HERONTWIKKELINGS-PROJECTEN

De interne technische teams van Cofinimmo, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten superviseren alle herontwikkelingsprojecten: renovaties, wederopbouw en herbestedingen. Deze projecten kaderen in een programma op lange termijn, gericht op de optimalisering van de samenstelling van de portefeuille, meerwaardecreatie en in een bredere optiek, de verantwoordelijke transformatie van het stedelijk landschap.



Kantoorgebouw Belliard 40  
(model van het atrium) - Brussel (BE)

## SELECTIEVE ARBITRAGES VAN ACTIVA

Cofinimmo voert een selectief arbitragebeleid van kantoorgebouwen, terwijl ze daarbij de omvang van haar portefeuille boven een miljard EUR behoudt, een niveau dat vereist is voor een volledig beheerplatform. De bedoeling daarbij is hetzij voordeel halen uit de vraag van investeerders naar bepaalde types activa (momenteel voornamelijk activa in de centrale zones en verhuurd op lange termijn), hetzij de samenstelling van de portefeuille optimaliseren qua leeftijd, omvang, ligging en huursituatie van de gebouwen. De opgehaalde fondsen worden geherinvesteerd in activa waarmee Cofinimmo meerwaarde denkt te creëren via een betere bezettingsgraad, doordachte aanpassingen en na een bepaalde termijn zware renovaties waarna ze opnieuw te huur worden aangeboden.

### INVESTERINGSPIJPLIJN VOOR KANTOREN<sup>1</sup>

op 31.12.2016

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
<b>Belliard 40</b>	Afbraak en heropbouw van kantoren	20 000 m <sup>2</sup>	T1 2018
<b>Bourget 40</b>	Renovatie	14 250 m <sup>2</sup>	T2 2019
<b>Kunst 19H</b>	Afbraak en heropbouw van kantoren	8 600 m <sup>2</sup>	T2 2019
<b>Serenitas</b>	Volledige renovatie gebouw B en gedeeltelijke renovatie gebouw C	10 274 m <sup>2</sup>	T2 2020
<b>Tenreuken</b>	Bouw appartementen	11 800 m <sup>2</sup>	T3 2019
<b>The Gradient</b>	Renovatie verdieping +4	2 900 m <sup>2</sup>	T2 2017
<b>The Gradient</b>	Inrichting van een Lounge® by Cofinimmo	1 050 m <sup>2</sup>	T2 2017
<b>The Gradient</b>	Renovatie verdieping +6	1 455 m <sup>2</sup>	T4 2017
<b>Vorst 23</b>	Herbesteding naar wooneenheden	23 000 m <sup>2</sup>	T4 2021

<sup>1</sup> Al deze projecten werden in aanmerking genomen voor het opstellen van de vooruitzichten voor het boekjaar 2017 (zie hoofdstuk 'Vooruitzichten 2017' van dit Verslag).





Het verkrijgen van een milieucertificaat streeft een dubbel doel na: enerzijds de commerciële concurrentiekracht van de gebouwen verhogen en anderzijds de milieuprestaties van het patrimonium continu verbeteren.



## DUURZAME ONTWIKKELING

Een van de prioritaire doelstellingen van Cofinimmo in het dagelijks beheer van haar kantorenportefeuille is duurzaamheid vanuit ecologisch oogpunt.

Door de huurders te sensibiliseren omtrent hun energieverbruik en akkoorden te ondertekenen met leveranciers van groene energie, wil Cofinimmo de ecologische voetafdruk van de gebouwen verkleinen. Cofinimmo gebruikt sinds enkele jaren een beheerssoftware van de energiegegevens, waarin de verbruiksgegevens van alle door Cofinimmo beheerde gemeenschappelijke ruimten van kantoorgebouwen worden verwerkt, samen met de private verbruiksgegevens die op vrijwillige basis door de verschillende huurders worden aangeleverd. Door het gebruik van deze tool kunnen mogelijke besparingen worden geïdentificeerd en kan de impact van de gedane investeringen worden gemeten. In 2016 ging Cofinimmo door met de installatie van telemeters, wat het totale aantal gebouwen die in real time verbonden zijn met de energiebeheerssoftware op 46 brengt.

Cofinimmo heeft voor 47 van haar bestaande kantoorgebouwen, i.e. 48 % van haar kantorenportefeuille in termen van oppervlakte, een EPB<sup>1</sup>-certificaat<sup>1</sup> (Energieprestatie Gebouw) laten

opstellen. Dat certificaat vermeldt de energieprestatie- en CO<sub>2</sub>-uitstootcoëfficiënten van een gebouw. De certificaten worden opgesteld door erkende firma's telkens wanneer een gebouw wordt verkocht of verhuurd. De energieprestatie van 91 % van deze gecertificeerde gebouwen ligt boven het huidige gemiddelde van de gebouwen in Brussel, dat tussen D en E ligt<sup>2</sup>.

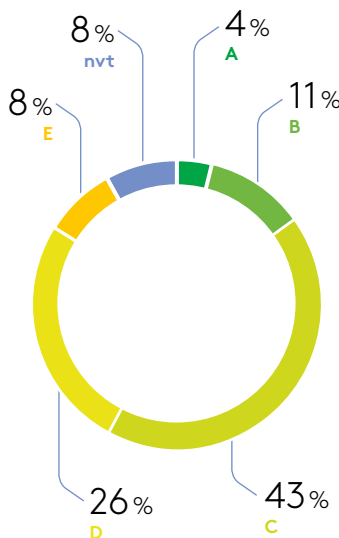
Cofinimmo gaat overigens onverminderd voort met haar 'BREEAM'-certificatiebeleid. Daarbij geeft ze voorrang aan gebouwen in

een commercialiseringsfase. BREEAM certificeert de duurzaamheid van nieuwe en bestaande gebouwen. De geanalyseerde technische kenmerken zijn niet enkel beperkt tot de energieprestatie, maar houden ook rekening met aspecten als gezondheid en welzijn. Op 31.12.2016 werd voor 49 906 m<sup>2</sup> kantoorruimte van Cofinimmo een BREEAM-certificatie verkregen, wat overeenstemt met 6 % van haar portefeuille van kantoren en PPS (zie bladzijde 29 van het Duurzaamheidsverslag 2016).

De beslissingen en initiatieven van Cofinimmo in het beheer van (her)ontwikkelingsprojecten kunnen ook een aanzienlijke impact hebben op het vlak van duurzame ontwikkeling. De Groep tracht maximaal te voldoen aan de evoluerende noden van gebruikers van kantoorgebouwen qua flexibiliteit, mobiliteit en diversiteit van de leefruimten op het werk. Cofinimmo wil het stedelijke landschap overigens op een verantwoorde manier transformeren en daarbij bijzondere aandacht besteden aan de esthetiek en de functionele diversiteit van de wijken. Tot slot bevordert de vennootschap niet alleen het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen om de koolstofvoetafdruk van de gebouwen die ze ontwikkelt, te verkleinen, ze levert ook inspanningen om het door haar werven geproduceerde afval te recycleren.



**OPDELING VAN DE KANTOORGEBOUWEN VAN COFINIMMO WAARVOOR EEN EPB-CERTIFICAAT MET SCORE WERD VERKREGEN op 31.12.2016**



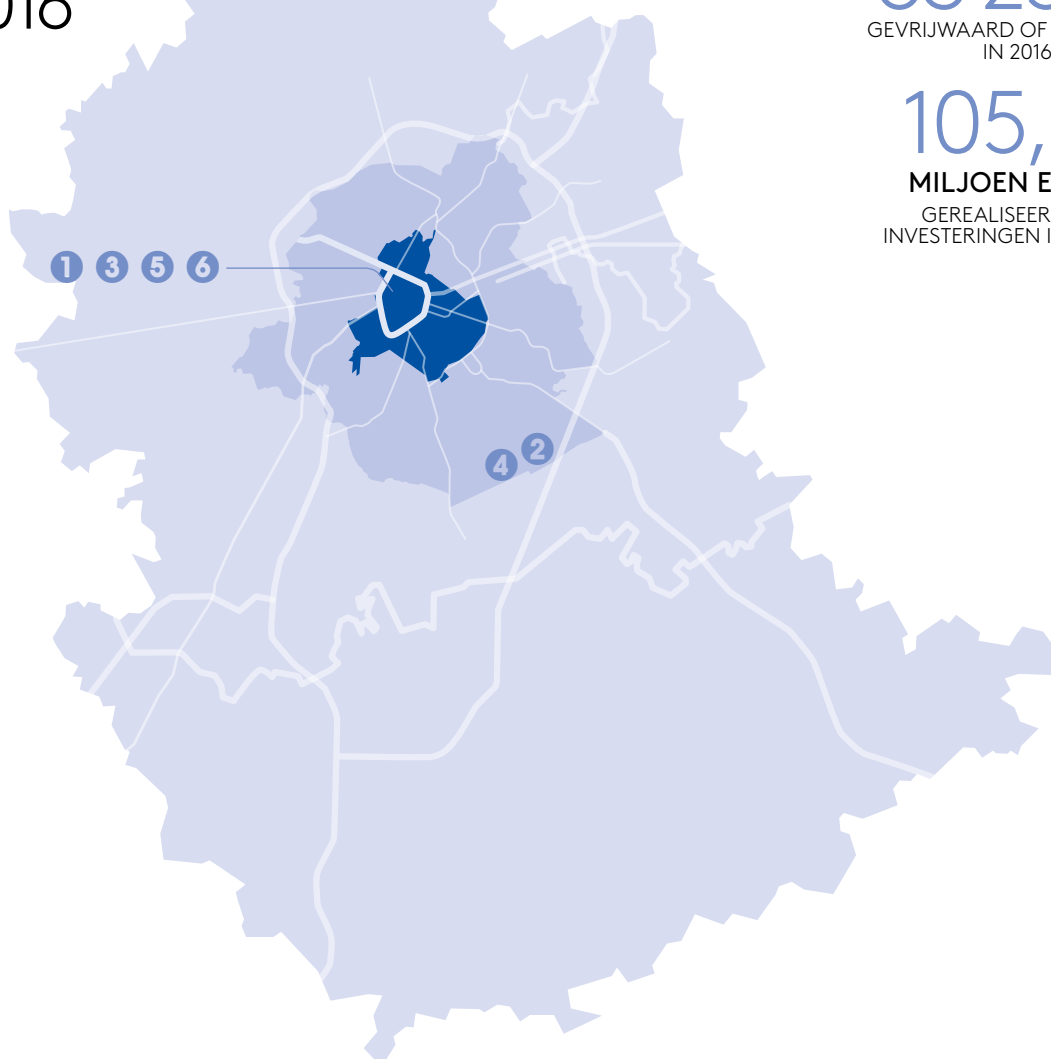
<sup>1</sup> Dit certificaat is momenteel verplicht in Brussel, en wordt dit ook in Vlaanderen en Wallonië vanaf 2019.

<sup>2</sup> Bron: **Leefmilieu Brussel**

# VERWEZENLIJKINGEN IN 2016

**63 250** M<sup>2</sup>  
GEVRIJWAARD OF VERHUURD  
IN 2016

**105,5**  
MILJOEN EUR  
GEREALISEERDE  
INVESTERINGEN IN 2016



## 1 GUMMARD 10-12

Voltooiing van de commercialisering van het volledig gerenoveerde gebouw

Bovengrondse oppervlakte:	10 400 m <sup>2</sup>
Timing van de werken:	T4 2014 – T3 2015
Bedrag van de investering:	14,8 miljoen EUR



## 2 VORST 25

Ondertekening van een voorwaardelijke verkoopovereenkomst voor het gebouw

Verkoopdatum:	Na het verkrijgen van de nodige vergunningen door de koper voor de herontwikkeling van het gebouw en ten vroegste op 02.08.2017 (einddatum van de overeenkomst met de huidige huurder AXA)
---------------	--

Bouwjaar/ renovatiejaar:	1970
Bovengrondse oppervlakte:	38 500 m <sup>2</sup>





## KUNST 46

Verwerving van een gebouw in uitbating

Verwervingsdatum: 26.05.2016

Bouwjaar/renovatiejaar: 2009

Bovengrondse oppervlakte: 11 500 m<sup>2</sup>

Bedrag van de investering: 31 miljoen EUR

Huurrendement bij de verwerving: 6,2 %

Huurrendement indien 100 % bezet: 7,5 %



## VORST 24

Voltooiing van de renovatiewerken aan het gebouw

Bovengrondse oppervlakte: 3 900 m<sup>2</sup>

Timing van de werken: T2 2015 - T1 2016

Bedrag van de investering: 1,9 miljoen EUR



## WET 34, MONTOYER 10, WETENSCHAP 41 EN VORST 280

Verwerving van een portefeuille van vier gebouwen in uitbating

Verwervingsdatum: 05.08.2016

Bouwjaar/renovatiejaar: tussen 1976 en 2005

Bovengrondse oppervlakte: 23 000 m<sup>2</sup>

Bedrag van de investering: 57,9 miljoen EUR

Huurrendement bij de verwerving: 6,4 %

Huurrendement indien 100 % bezet: 7,4 %



## KUNST 19H

Verkrijging van de vergunningen voor de herontwikkeling van het gebouw: afbraak van het bestaande gebouw en vervanging door een volledig transparant gebouw van acht verdiepingen, zicht op de binnentuin vanaf de Jozef II-straat en dakterrassen

Bovengrondse oppervlakte: 8 500 m<sup>2</sup>

Timing van de werken: T2 2017 - T2 2019

Bedrag van de investering: tussen 22 en 25 miljoen EUR inclusief btw

# VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo bestaat enerzijds uit een portefeuille van cafés/ restaurants die verhuurd zijn aan de brouwerijgroep AB InBev (Pubstone) en anderzijds uit een portefeuille van kantoren voor het verlenen van financiële diensten, die verhuurd zijn aan de verzekeringsmaatschappij MAAF (Cofinimur I). Deze portefeuilles werden verworven in het kader van 'sale and leaseback'-transacties en genereren stabiele inkomsten op lange termijn.





Café/restaurant Korenmarkt – Mechelen (BE)

## KENMERKEN VAN DE MARKT

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

## STRATEGIE

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

### 'SALE & LEASEBACK'-TRANSACTIES

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

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

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

### SPREIDING VAN HET KAPITAALRISICO

Bij het vertrek van de huurder kan een aanzienlijk deel van die activa worden verkocht als winkels of woongelegenheden bij al dan niet professionele lokale investeerders,

aangezien de te investeren bedragen vaak binnen het bereik van dergelijke investeerders liggen.

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

De vennootschap-huurder en Cofinimmo onderhouden een permanente dialoog om de geografie van haar verkoopnetwerk te doen evolueren. De gebouwen waarvan de huur niet zal worden vernieuwd op de vervaldatum of die op middellange termijn een renovatie vergen, kunnen op die manier vooraf worden geïdentificeerd. Zo ook kan Cofinimmo als koper optreden voor nieuwe gebouwen die de huurder in zijn netwerk wenst op te nemen.



13%

VAN DE GLOBALE  
PORTEFEUILLE<sup>1</sup>



426

MILJOEN EUR

REËLE WAARDE VAN  
DE PORTEFEUILLE<sup>1</sup>



98%

BEZETTINGSGRAAD<sup>1</sup>

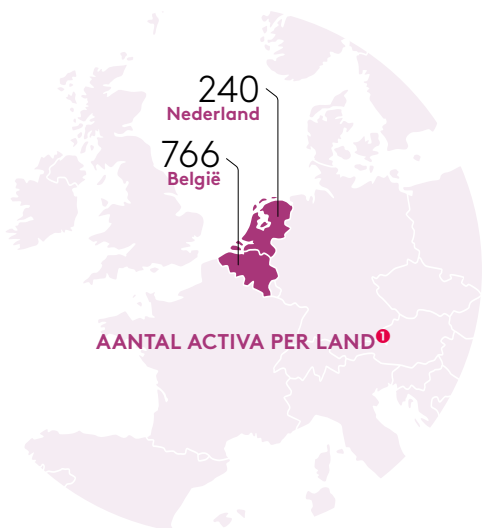
14 jaar

RESTERENDE  
LOOPTIJD VAN DE  
HUUROVEREENKOMST<sup>1</sup>



349 000 m<sup>2</sup>

BOVENGRONDSE  
OPPERVLAKTE<sup>1</sup>



## PUBSTONE: CAFÉS EN RESTAURANTS

In het kader van een vastgoed-samenwerking verwierf Cofinimmo eind 2007 de volledige portefeuille van cafés/restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Ze werden vervolgens opnieuw verhuurd aan AB InBev met een handelshuurovereenkomst voor een gemiddelde initiële looptijd van 23 jaar. AB InBev behoudt een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone (zie organigram op bladzijden 244 en 245). Cofinimmo draagt geen enkel risico in verband met de commerciële uitbating van de cafés

en restaurants, maar staat in voor het structureel onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitenschrijnwerk. Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur aan dezelfde voorwaarden of de restitutie van de vrijgemaakte ruimten.

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

### VERWEZENLIJINGEN IN 2016

#### VERKOOP VAN 30 CAFÉS/ RESTAURANTS

In 2016 verkocht de Cofinimmo Groep 30 cafés/restaurants (26 in België en vier in Nederland) die waren vrijgegeven door AB InBev, voor een totaal bruto bedrag van 7,3 miljoen EUR. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van de goederen die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2015 bepaalde.

#### TECHNISCHE INTERVENTIES EN RENOVATIEPROJECTEN

In 2016 realiseerden de operationele teams van Property en Project Management 340 technische interventies op de portefeuille van cafés en restaurants (278 in België en 62 in Nederland). Ze beheerden daarnaast 275 renovatieprojecten (169 in België en 106 in Nederland), voor een totaalbedrag van 4,2 miljoen EUR (3,5 miljoen EUR in België en 0,7 miljoen EUR in Nederland). Het gaat voornamelijk om buitenschilderwerk, buitenschrijnwerk en dakwerken.

#### BELANGRIJKSTE RENOVATIEPROJECTEN IN 2016

Locatie	Type werken
<b>België</b>	
Sint-Michielsstraat 16 - 1000 Brussel	Dak, gevel en buitenschrijnwerk
<b>Nederland</b>	
Karrenstraat 22 - Den Bosch	Dak en buitenschilderwerken
Stratumseind 47 - Eindhoven	Dak en buitenschilderwerken
Markt 16 - Valkenswaard	Dak en buitenschilderwerken

# COFINIMUR I: VERZEKERINGSKANTOREN

In december 2011 hebben Cofinimmo NV en Foncière ATLAND in partnerschap en voor dochter Cofinimur I NV een portefeuille van kantoren van de verzekeringsgroep MAAF verworven. Om een deel van de verwerving van deze kantoren te financieren, heeft Cofinimur I obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uitgegeven (zie bladzijde 48 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011). De kantoren, die bemand worden door het personeel van MAAF, zijn verhuurd aan de

verzekeraar met een gemiddelde initiële looptijd van 9,7 jaar. Cofinimmo is sinds 01.01.2017 verantwoordelijk voor het Asset en Property Management voor de volledige portefeuille. Voordien stond Foncière ATLAND in voor deze opdracht.

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



4%

VAN DE GLOBALE  
PORTEFEUILLE<sup>1</sup>



127

MILJOEN EUR  
REËLE WAARDE  
VAN DE  
PORTEFEUILLE<sup>1</sup>



98%

BEZETTINGS-  
GRAAD<sup>1</sup>

5 jaar

GEWOGEN  
GEMIDDELDE  
RESTERENDE  
LOOPTIJD HUREN<sup>1</sup>



59 500 m<sup>2</sup>  
BOVENGRONDSE  
OPPERVLAKTE<sup>1</sup>

## VERWEZENLIJINGEN IN 2016

### VERKOOP VAN EEN VERZEKERINGSKANTOOR

In de loop van 2016 verkocht de Cofinimmo Groep een verzekeringskantoor uit de portefeuille Cofinimur I voor een bruto bedrag van 0,1 miljoen EUR. Dit bedrag ligt boven de investeringsswaarde van het goed die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2015 bepaalde.

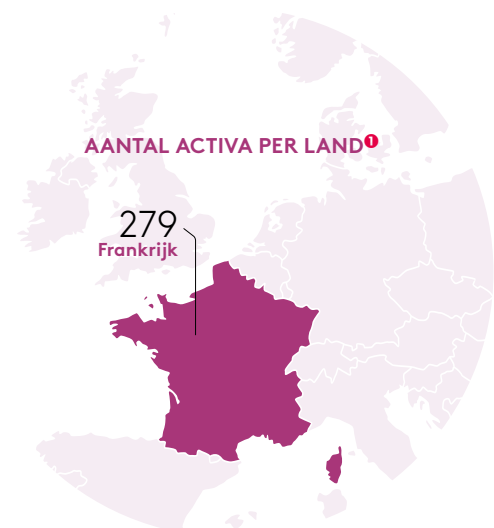
### RENOVATIE- EN BOUWPROJECTEN

In 2016 heeft de Groep MAAF een vijftiental verzekeringsagentschappen gerenoveerd ingevolge haar contractuele verplichtingen. Cofinimur I heeft overigens twee nieuwe agentschappen gebouwd die verhuurd zijn aan MAAF/GMF voor een vaste looptijd van ten minste negen jaar. Het totale bedrag van de investeringen bedroeg 0,2 miljoen EUR in 2016.

### BELANGRIJKSTE RENOVATIEPROJECTEN IN 2016

Locatie	Type werken
Redon	Afbraak van een bestaand agentschap en bouw van een nieuw agentschap
Meyzieu	Bouw van een nieuw agentschap

### AANTAL ACTIVA PER LAND<sup>1</sup>



<sup>1</sup> op 31.12.2016



# PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN

Cofinimmo investeert via Publiek-Private Samenwerkingen (PPS) in gebouwen voor zeer specifieke gebruiksdoeleinden in België. Zodoende draagt zij bij tot de vernieuwing en verbetering van het openbare en semi-openbare vastgoedpatrimonium. Momenteel omvat de PPS-portefeuille zes activa in uitbating.





Gevangenis - Leuze-en-Hainaut (BE)

Cofinimmo streeft ernaar in te spelen op de specifieke behoeften van de overheden. In het kader van lange termijn samenwerkingen brengt ze haar financiële en vastgoedexpertise in. Deze samenwerkingen zijn onderworpen aan openbare aanbestedingen.

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

Cofinimmo draagt echter geen bouwrisico in dit type vastgoedinvestering. Dat blijft ten laste van een aangestelde

algemene aannemer, met wie de vennootschap een forfaitair bedrag overeenkomt dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw.

Cofinimmo waakt over de kwaliteit en de uitvoering van de bouwwerken en staat tijdens de volledige duur van de verhuur in voor het onderhoud en het bedrijfsklaar houden. Deze huur kadert meestal in huurcontracten met een zeer lange looptijd of erfpachten. Na afloop ervan geniet de overheidsinstantie een koopoptie of een kostenloze eigendomsoverdracht. Cofinimmo geniet dus niet de altijddurende eigendom van die activa. Bijgevolg zijn ze opgenomen onder de rubriek 'vorderingen van financiële leasing' op de balans (78 miljoen EUR op 31.12.2016).

**ACTIVA IN UITBATING IN DE PPS-  
PORTEFEUILLE VAN COFINIMMO**  
op 31.12.2016

Gebouw	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )
<b>Gerechtsgebouw</b> Antwerpen	72131
<b>Gevangenis</b> Leuze-en-Hainaut	28316
<b>Brandweerkazerne</b> Antwerpen	23585
<b>Politiecommissariaat</b> Zone HEKLA	4805
<b>Studentenhuisvesting Nelson Mandela</b> Brussel	8088
<b>Politiecommissariaat</b> Dendermonde	9645
<b>Studentenhuisvesting Depage</b> Brussel	3196

Studentenhuisvesting Nelson Mandela - Brussel (BE)



# BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

## FINANCIËLE STRATEGIE

De marktrisico's die aanleiding kunnen geven tot schommelingen in het financiële resultaat blijven in het specifieke geval van Cofinimmo beperkt tot de liquiditeits-, tegenpartij- en renteschommelingsrisico's, evenals in specifieke en erg beperkte omstandigheden het wisselkoersrisico.

De financiële strategie van Cofinimmo beoogt een optimalisatie van de financieringsvoorwaarden en de beperking van de risico's.

Deze strategie wordt met name gekenmerkt door (→ zie ook het hoofdstuk 'Strategie' van dit Verslag):

- een diversificatie van de financieringsbronnen;
- een regelmatige toegang tot de kapitaalmarkten;
- een schuldgraad in de buurt van 45 %;
- de optimalisatie van de looptijd en de financieringskosten.

### DIVERSIFICATIE VAN DE FINANCIERINGSBRONNEN

Om zich te financieren maakt de Groep gebruik van bankkredieten, converteerbare en niet-converteerbare obligaties, 'Green and Social Bonds' en handelspapier op lange en korte termijn. Bovendien werkt de Groep nauw samen met een tiental bankpartners die over een goede financiële rating beschikken.

### REGELMATIGE TOEGANG TOT DE KAPITAALMARKTEN

Kapitaalverhogingen, keuzedividenden in aandelen, verkoop van eigen aandelen, inbrengen in natura, uitgiftes van bevoorrechte aandelen, maar ook uitgiftes van 'klassieke' niet-converteerbare obligaties, converteerbare obligaties en 'Green and Social Bonds' zijn methodes waarvan Cofinimmo in het verleden gebruikmaakte om fondsen op te halen.

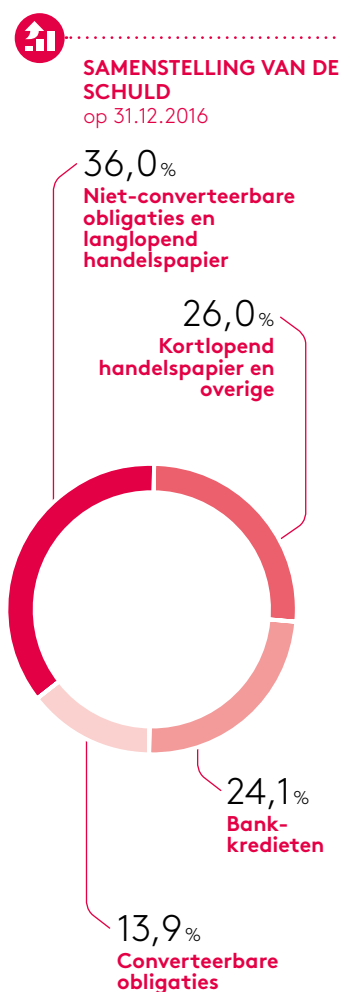
### SCHULDGRAAD IN DE BUURT VAN 45 %

De schuldgraad wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de financiële en andere schulden en het totaal van de activa. De wettelijk toegelaten schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %. De voorwaarden en bepalingen van haar kredietlijnen laten de Groep toe haar schuldverhouding te beheersen.





# STRUCTUUR VAN DE SCHULD



## GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE SCHULDEN

Op 31.12.2016 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden van de Cofinimmo Groep 1528,8 miljoen EUR. Ze waren als volgt samengesteld:

### OBLIGATIEMARKT:

- 448,8 miljoen EUR aan niet-converteerbare obligatieleningen:

Uitgevende vennootschap	Nominaal bedrag (x1000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgifte-datum	Verval-datum
Cofinimmo NV	140,0	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo NV	50,0	100 %	2,78 %	23.10.2013	23.10.2017
Cofinimmo NV	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo NV	70,0	99,609 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

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

Uitgevende vennootschap	Nominaal bedrag (x1000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgifte-datum	Verval-datum
Cofinimmo NV	55,0	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

- 213,0 miljoen EUR aan obligatieleningen converteerbaar in Cofinimmo aandelen:

Uitgevende vennootschap	Nominaal bedrag (x1000.000 EUR)	Uitgifte-prijs	Conversie-prijs	Coupon	Uitgifte-datum	Verval-datum
Cofinimmo NV	219,3	100 %	146,00 EUR	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

Deze obligaties worden in de balans gewaardeerd tegen hun marktwaarde.

- 432,5 miljoen EUR handelspapier, waarvan 386,5 miljoen EUR met een beginlooptijd van minder dan één jaar en 46,0 miljoen EUR met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;
- 3,5 miljoen EUR, een bedrag dat overeenstemt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) die in december 2011 werden uitgegeven door Cofinimur I.

### BANKFACILITEITEN:

Cofinimmo geniet geconfirmeerde langlopende kredietlijnen voor een totaalbedrag van 1269,0 miljoen EUR. Na aftrek van de schulden en het handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, blijft er een saldo over van 673,5 miljoen EUR voor de herfinanciering van de kredieten die vervallen of voor nieuwe investeringen.

Op 31.12.2016 bestonden de schulden getrokken op de banklijnen uit:

- 368,7 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangaan bij een tiental banken;
- 7,4 miljoen EUR andere leningen en voorschotten (voornamelijk debetsaldi en ontvangen huurwaarborgen).

## LOOPTIJD VAN DE SCHULD

### KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Op 31.12.2016 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 558,2 miljoen EUR, waarvan:

- 386,5 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 297 miljoen EUR met een looptijd van meer dan 95 dagen. De uitgiften van korte termijnhandelspapier zijn volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder zou uitvallen of onmogelijk zou worden.
- 50,0 miljoen EUR obligaties uitgegeven in 2013;
- 121,0 miljoen EUR voor trekkingen op kredietlijnen die in de loop van 2017 vervallen;
- 0,7 miljoen EUR aan andere leningen (hoofdzakelijk debetsaldi).

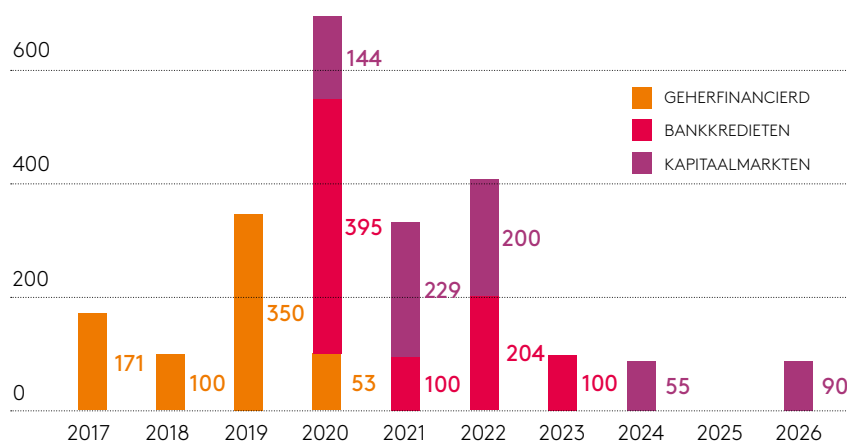
De beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen van Cofinimmo bedroegen 1060,0 miljoen EUR op 31.12.2016. Na aftrek van de integrale dekking van kortlopend handelspapier in omloop (386,5 miljoen EUR) is de herfinanciering van de kredietlijnen die hun eindvervaldag bereiken in de loop van 2017 (171,0 miljoen EUR), 2018 (100,0 miljoen EUR) en 2019 (350,0 miljoen EUR) reeds volledig afgedekt.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo evolueerde van 5,3 jaar op 31.12.2015 tot 4,8 jaar op 31.12.2016. Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen. De vervaldagen waarvoor een herfinanciering reeds is geregeld, worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totale bedrag in omloop 2198,9 miljoen EUR is op 31.12.2016, vervallen op homogene wijze en zijn gespreid tot in 2026. Maximaal 27 % van dit bedrag in omloop vervalt binnen één en hetzelfde jaar, in casu 2020.



### VERVALDAGKALENDER VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN OP LANGE TERMIJN op 31.12.2016 (x 1000 000 EUR)



# GEMIDDELDE SCHULDENLAST EN RENTEAFDEKKING

De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 2,4 % voor het boekjaar 2016, vergeleken met 2,9 % voor het boekjaar 2015 (➡ zie ook Bijlage 16).

Rekening houdend met de aanhoudend lage rente in 2016 heeft Cofinimmo begin november 2016 haar 'Interest Rate Swaps' (IRS) geherstructureerd. Die herstructurering bracht 44 miljoen EUR kosten met zich mee, maar zal leiden tot een daling van de interestlasten in de komende jaren.

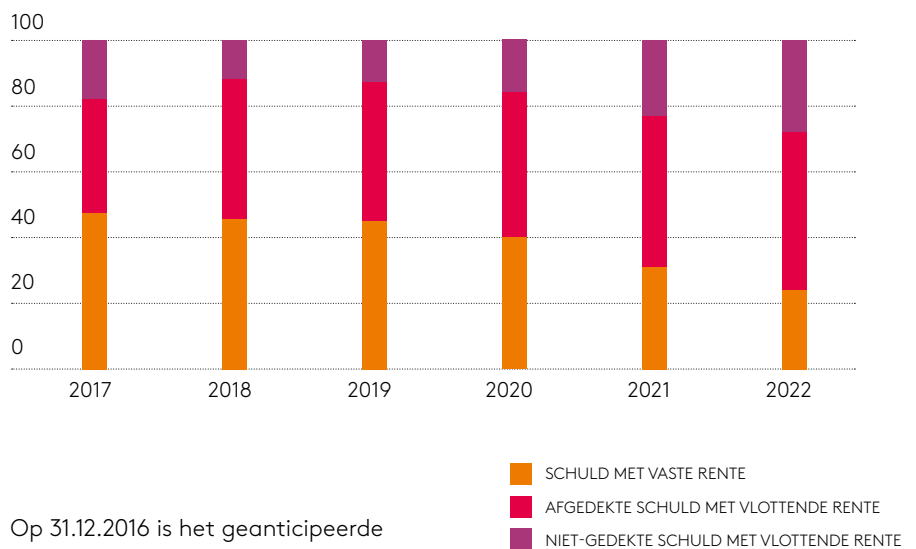
Concreet houdt de in 2016 uitgevoerde herstructurering van de IRS het volgende in:

- **voor het jaar 2017:** de afdekkingen blijven onveranderd;
- **voor de jaren 2018 tot 2020:** de afgedekte notionele bedragen en de 'strike'-rente werden neerwaarts herzien;
- **voor de jaren 2021 en 2022:** de afgedekte notionele bedragen blijven ongewijzigd, maar de 'strike'-rente werd neerwaarts herzien;
- **voor de jaren 2023 tot 2025:** er werden nieuwe IRS-afdekkingen vastgelegd.

Op 31.12.2016 ziet de verdeling van de schuld met vaste rente, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente er als volgt uit (➡ zie ook Bijlage 24):



## OPDELING VAN DE SCHULD MET VASTE RENTE, DE AFGEDEKTE SCHULD MET VLOTTENDE RENTE EN DE NIET-AFGEDEKTE SCHULD MET VLOTTENDE RENTE op 31.12.2016 (in %)



Op 31.12.2016 is het geanticipeerde renterisico voor meer dan 75 % afgedekt tot in 2021. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen (➡ zie hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Verslag).





Woonzorgcentrum Residentie Tillens –  
Brussel (BE)

---

## FINANCIËLE RATING

Sinds 2001 heeft Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn door het financiële ratingagentschap Standard & Poor's. In 2016 bevestigde Standard & Poor's de rating BBB/stabiel perspectief voor de lange termijn en A-2 voor de korte termijn. Bovendien verbeterde de liquiditeit van Cofinimmo tot het niveau 'sterk'.

## AFDEKKING VAN HET WISSELKOERSRISICO

Cofinimmo sloot in 2016 een overeenkomst voor de verkoop van een gebouw tegen betaling in buitenlandse valuta. Deze verkoop is echter onderworpen aan het verkrijgen door de koper van vergunningen van administratieve aard. Om zich in te dekken tegen koersschommelingen van deze buitenlandse valuta tegenover de euro verwerf Cofinimmo twee verkoopopties van deze valuta tegenover euro, wat een minimumprijs in euro garandeert voor het goed, zonder dat het bedrag in euro een zeker plafond kan overschrijden.

In 2016 is Cofinimmo haar financiële middelen en haar balansstructuur blijven versterken om haar investeringsengagementen na te komen. De financieringsoperaties in de loop van het boekjaar stelden de Groep in staat om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren, om haar schuldenlast te verminderen en om de looptijd ervan te verlengen.

## UITGIFTE VAN HANDELSPAPIER VOOR 20 MILJOEN EUR

In de loop van het eerste kwartaal van 2016 deed Cofinimmo twee plaatsingen van langlopend handelspapier:

- een eerste plaatsing van 10 miljoen EUR op 10,5 jaar tegen een vaste rente van 2,15 %;
- een tweede plaatsing van 10 miljoen EUR op 10 jaar tegen een vlottende rentevoet van Euribor 3M +148 bps.

## VERNIEUWING VAN EEN KREDIETLIJN VAN 100 MILJOEN EUR

In de loop van het eerste kwartaal van 2016 werd een kredietlijn van 100 miljoen EUR vernieuwd voor een duur van zeven jaar.

## UITGIFTE VAN NIEUWE CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN TERUGKOOP VAN BESTAANDE CONVERTEERBARE OBLIGATIES

In september 2016 heeft Cofinimmo converteerbare obligaties die in 2013 werden uitgegeven, teruggekocht en gaf het tegelijk nieuwe converteerbare obligaties uit.

### ■ Terugkoop van converteerbare obligaties die in 2013 werden uitgegeven

Cofinimmo ging over tot de terugkoop van 173,8 miljoen EUR, wat ongeveer 91,08 % vertegenwoordigt van het nominale bedrag van de converteerbare obligaties uitgegeven in 2013 (vervaldatum 2018, coupon 2,0 %). Cofinimmo kocht voordien al 8,65 % van dezelfde uitgifte terug. De terugkoopprijs in specie werd vastgesteld op 131,43 EUR, hetzij de slotkoers van de bestaande

obligaties op de dag vóór de aanvang van de operatie, gecorrigeerd voor bepaalde technische elementen en verhoogd met een inbrengpremie van 1,50 %. De converteerbare obligaties met vervaldag in 2018 die werden teruggekocht of die al in het bezit waren van Cofinimmo werden geannuleerd na de afwikkeling van de operatie.

### ■ Uitgifte van nieuwe converteerbare obligaties voor 219,3 miljoen EUR

De niet-gewaarborgde en niet-ondergeschikte converteerbare obligaties uitgegeven door Cofinimmo hebben een looptijd van vijf jaar en een jaarlijks op de vervaldag te betalen coupon van 0,1875 %. De initiële conversieprijs werd vastgelegd op 146,00 EUR, wat een premie impliceert van 27,41 % in verhouding tot een referentieprijs die gelijk is aan de volumegewogen gemiddelde koers van de gewone aandelen van de vennootschap op Euronext Brussel op de dag van de aanvang van deze operatie. De nominale waarde van elke obligatie is gelijk aan de initiële conversieprijs. De conversieprijs zal worden aangepast volgens de bepalingen in de uitgifteprospectus<sup>1</sup>. Het

<sup>1</sup> Deze prospectus is beschikbaar op de website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

• • •

## Cofinimmo is de eerste Europese vastgoedvennootschap die 'Green and Social Bonds' uitgeeft

• • •

totale bedrag van het aanbod bedroeg 219,3 miljoen EUR.

### **PRIVATE PLAATSING VAN NIET-CONVERTEERBARE OBLIGATIES VOOR 70 MILJOEN EUR**

Eind oktober 2016 heeft Cofinimmo met succes de private plaatsing van obligaties voor een looptijd van tien jaar afgesloten voor een nominaal bedrag van 70 miljoen EUR, met een vaste coupon van 1,70 %. De plaatsing gebeurde bij een enkele Europese institutionele belegger.

### **PRIVATE PLAATSING VAN 'GREEN AND SOCIAL BONDS' VOOR 55 MILJOEN EUR**

Begin december 2016 beëindigde Cofinimmo met succes de private plaatsing van haar eerste uitgifte van 'Green and Social Bonds' voor een bedrag van 55 miljoen EUR, met een looptijd van acht jaar en een vaste coupon van 2,00 %. De obligaties werden geplaatst bij institutionele beleggers. Cofinimmo wordt zo de eerste Europese vastgoedmaatschappij die 'Green and Social Bonds' uitgeeft.

De opgehaalde fondsen zijn bestemd voor de (her)financiering van recent opgeleverde, gerenoveerde

of in ontwikkeling zijnde gebouwen: enerzijds projecten met milieudoelstellingen met betrekking tot kantoren met een duurzame en milieucertificering BREEAM of 'BREEAM In-Use' (ten minste 'Very Good') en anderzijds projecten met sociale doelstellingen met betrekking tot zorgvastgoed bestemd voor de opvang van kwetsbare of specifiek zorgbehoevende personen.

Deze operatie kreeg een externe opinie van het onderzoeks- en servicebureau in ESG (Ecologisch, Sociaal en 'Governance') Vigeo Eiris, i.e. het referentiebureau voor de rating, evaluatie en begeleiding van organisaties inzake maatschappelijke verantwoordelijkheid en duurzame ontwikkeling. In haar 'second-party opinion' heeft Vigeo Eiris de conformiteit van de operatie met de 'Green Bond Principles 2016' en de 'Guidance for Issuers of Social Bonds' van de 'International Capital Market Association' (ICMA) geverifieerd. Zij gaf een advies over de milieu- en sociale doeleiden en het verantwoorde karakter van de verschillende onderdelen van de uitgifte, met name de uitgever, de betrokken projecten en de reporting.

# DUUR VASTGOEDSTR

Cofinimmo streeft naar de integratie van de maatschappelijke en ecologische aspecten in haar algemene strategie. De missie van Cofinimmo als vastgoedvennootschap bestaat erin haar klanten-huurders gebouwen ter beschikking te stellen die niet alleen uiterst functioneel zijn voor hun activiteiten en hun welzijn, maar ook ecologisch duurzaam zijn. Met deze aanpak kan een kwaliteitsinvestering en een aantrekkelijk en duurzaam financieel rendement worden gewaarborgd voor de aandeelhouders.

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



GEEN ARMOEDE



GEEN HONGER



GOEDE  
GEZONDHEID &  
WELZIJN



KWALITEITS-  
ONDERWIJS



GENDER-  
GELIJKHEID



SCHOON WATER &  
SANITAIR



BETAALBARE &  
DUURZAME  
ENERGIE



WAARDIG WERK &  
ECONOMISCHE  
GROEI



# ZAME ATEGIE

## DE DUURZAME ONTWIKKELINGSSTRATEGIE ...

- De ecologische voetafdruk van de portefeuille en van de onderneming verkleinen;
- De veiligheid en het welzijn van de gebruikers waarborgen;
- Opteren voor maatschappelijk verantwoorde projecten.

## ... IN LIJN MET DE DUURZAME AMBITIES VAN DE VERENIGDE NATIES

Cofinimmo stemt haar beleid inzake duurzame ontwikkeling af op de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (Sustainable Development Goals – SDG) van de Verenigde Naties in het vooruitzicht van 2030. Cofinimmo wenst haar activiteiten in een ruimer kader te plaatsen en bij te dragen tot het universele streven van de Verenigde Naties naar een betere wereld.

Cofinimmo beschikt sinds 2014 over een apart duurzaamheidsverslag dat de details van haar strategie en de verwezenlijkingen inzake duurzame ontwikkeling weergeeft.

De details van de key performance indicatoren, de milieudoelstellingen en het verslag van de Commissaris inzake de milieu-indicatoren kunnen worden geraadpleegd op de website van de vennootschap ([www.cofinimmo.com/duurzaam-ondernemen/](http://www.cofinimmo.com/duurzaam-ondernemen/)).

Onder de 17 doelstellingen van de Verenigde Naties zijn een aantal relevant voor een vastgoedeigenaar.



INDUSTRIE,  
INNOVATIE &  
INFRASTRUCTUUR



ONGELIJKHEID  
VERMINDEREN



DUURZAME  
STEDEN &  
GEMEENSCHAPPEN



VERANTWOORDE  
CONSUMPTIE &  
PRODUCTIE



KLIMAATACTIE



LEVEN IN  
HET WATER



LEVEN OP  
HET LAND



VREDE,  
VEILIGHEID &  
STERKE PUBLIEKE  
DIENSTEN



PARTNERSCHAP  
OM DE  
DOELSTELLINGEN  
TE BEREIKEN





Kantoorgebouw Guimard 10-12 - Brussel (BE)  
- Inrichting dakterras



## INDUSTRIE, INNOVATIE & INFRASTRUCTUUR

Cofinimmo moet de economische duurzaamheid van haar patrimonium verzekeren, rekening houdend met de evolutie van de samenleving: de toepassing van de principes van de deeleconomie, de technologische evolutie, de toename van de verstedelijking, enz.

Zij biedt haar klanten-huurlers innovatieve oplossingen voor het gebruik van de ruimten en gebruikt nieuwe, duurzamere materialen en nieuwe bouw- en renovatiemethoden om groeimogelijkheden te creëren en het bestaande patrimonium te bestendigen. Door adequater te beantwoorden aan de huidige en toekomstige behoeften van klanten-huurlers, streeft zij naar een zo laag mogelijke huurleegstand van het patrimonium. Tegelijk heeft zij de ambitie om de levenscyclus van de gebouwen te verlengen.

## VERWEZENLIJINGEN IN 2016



Building Information Modelling



**Maart:** opening van de eerste Flex Corner® in het gebouw The Gradient



**Augustus:** opening van de tweede Flex Corner® in het Paepsem Business Park



**November:** opening van de eerste Lounge® by Cofinimmo in het Park Lane Business Park





## DUURZAME STEDEN & GEMEENSCHAPPEN

Cofinimmo gelooft in de duurzame ontwikkeling van steden vanuit een streven naar stedenbouwkundig evenwicht. Monofunctionele wijken moeten geleidelijk verdwijnen en plaats maken voor wijken met gemengde functies, waar kantoren, woningen, handelszaken en groene ruimten naast elkaar bestaan. Door de herbestemming van bepaalde leegstaande kantoorgebouwen tot woningen of woonzorgcentra draagt zij bij tot de totstandkoming van deze wijken met gemengde functies. Dankzij deze gemengde functies krijgt een wijk een nieuwe dynamiek, met een interactie tussen de verschillende functies. Andere positieve effecten zijn een vermindering van het onveiligheidsgevoel, een verbeterde mobiliteit dankzij een lager aantal verplaatsingen en het welzijn van de bewoners.

Cofinimmo besteedt overigens bijzondere aandacht aan het thema mobiliteit, dat een directe impact heeft op de bereikbaarheid en dus de aantrekkelijkheid van de

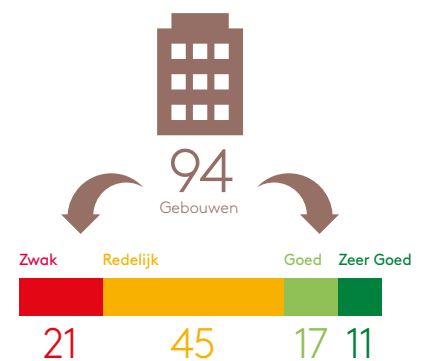
gebouwen. Door het toenemende autoverkeer is het moeilijker om zich in de stad te verplaatsen en de hogere luchtvervuiling en geluidsoverlast die hiervan het gevolg zijn, zorgen voor ongemak bij de omwonenden. Cofinimmo draagt bij tot mobiliteit in de stad door de keuze van de ligging van haar gebouwen, het aantal beschikbare parkeerplaatsen, de onthaalinfrastructuur voor fietsers en de nabijheid van het openbaar vervoer. In dit kader evalueert Cofinimmo de bereikbaarheid van haar kantoorgebouwen met het openbaar vervoer, test zij de mogelijkheden voor autodelen bij haar huurders en voorziet zij gedeeld gebruik van bepaalde parkeerplaatsen.

Cofinimmo besteedt ook bijzondere zorg aan de esthetiek van de gebouwen die zij (her) ontwikkelt. Cofinimmo streeft naar een harmonieuze stad door voorrang te geven aan de bouw van emblematische gebouwen die echte referenties zijn, en die bijdragen tot de uitstraling van de stad.



## BEREIKBAARHEID VAN DE KANTOORGEBOUWEN MET HET OPENBAAR VERVOER

op 31.12.2016



## VERWEZENLIJINGEN IN 2016



**September:** Start van de herbestemmingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 106-108 naar woonzorgcentrum



**Mei:** Heraanleg van de tuin van de site Park Hill



**Augustus:** Heraanleg van de tuin van de site Paepsem Business Park



## KLIMAATACTIE

De door Cofinimmo ondernomen acties om de impact van haar activiteiten op het klimaat te beperken, zijn voornamelijk gericht op de verbetering van de milieuprestaties van de gebouwen en de daling van de consumptie als gevolg van hun uitbating. Dit resulteert in een daling van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Cofinimmo transformeert haar gebouwen gaandeweg tot 'nearly zero energy' of zelfs passieve gebouwen en anticipeert daarbij zo veel mogelijk op de evolutie van de reglementering. Overeenkomstig de Europese Richtlijn moeten alle nieuw gebouwde of zwaar gerenoveerde gebouwen in Europa vanaf 2020 voldoen aan de passiefnormen, een regelgeving waar Cofinimmo vandaag al op anticipeert. Niet alleen worden zo de doelstellingen van lager verbruik behaald, dit levert ook een commercieel voordeel op. Deze gebouwen bieden meer

comfort voor de gebruikers tegen lagere kosten.

Bij een belangrijke herontwikkeling van kantoorgebouwen ambieert Cofinimmo een BREEAM-certificatie van ten minste het niveau 'Very Good'. Hiermee beoogt zij een tweeledig doel dat erin bestaat enerzijds de ecologische prestaties van haar gebouwen permanent te verbeteren en anderzijds hun commerciële competitiviteit te verhogen.

Vanaf het begin van de uitbatingsfase legt Cofinimmo de nadruk op de monitoring van de verbruiksniveaus.

Sinds 2014 rust zij haar gebouwen geleidelijk uit met telemeters. De registratie en de analyse in real time van de verbruikswaarden laat toe om energieverblindende uitrustingen op te sporen en om de energiekosten beter onder controle houden.

Via een dialoog met de huurders vult Cofinimmo de informatie over het energieverbruik van de gebouwen waarvoor zij het operationeel beheer niet op zich neemt verder aan met het privéverbruik in alle activiteitensegmenten. Met bepaalde huurders gaat Cofinimmo verder in de dialoog door de ondertekening van een 'Green Charter', bedoeld om gemeenschappelijke acties op te zetten voor een verlaging van het energieverbruik van de gebouwen.

Sinds 2008 is Cofinimmo ISO 14001:2004 gecertificeerd voor het Property Management van haar kantoorgebouwen en haar Project Managementactiviteiten. Hierdoor kan zij een continuïteit garanderen in de ondernomen acties om de energieconsumptie te verlagen, van de bouw tot het dagelijks beheer van haar gebouwen.

## VERWEZENLIJINGEN IN 2016

Woonzorgcentrum Residentie Tillens -  
Brussel (BE) - therapeutische tuin

Opvolging van 64 % van de verbruiksgegevens van zorgvastgoed

Opvolging van 2 % van de verbruiksgegevens van vastgoed van distributienetten

Twee BREEAM-certificaties en een BREEAM In-Use-certificatie behaald

Renovatie van 0,4 % van de totale portefeuille (uitgezonderd nieuwbouw en verwervingen)



# DIALOOG MET DE ZORGSECTOR

In het kader van een permanente dialoog met de stakeholders besliste Cofinimmo in 2016 om de duurzame ontwikkelingsstrategie van instellingen in de zorgsector van naderbij te bestuderen. Aan de hand van verkennende gesprekken met de beheerders van instellingen in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland konden engagementen en praktijken inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen van deze sector in kaart worden gebracht.

Uit de gesprekken, die gebaseerd zijn op drie assen ('People, Planet, Profit'), bleek unanimitieit over de chronologie van de benadering.

## 1. PEOPLE

**Zorgondernemingen plaatsen het menselijke aspect centraal in hun vakgebied. Het gaat niet louter om een intentieverklaring, maar wel degelijk om het eerste actieterrein in de duurzame ontwikkelingsstrategie van de zorgsector. De strategie inzake MVO omvat in de eerste plaats verantwoordelijke acties tegenover de bewoners en het personeel.**

Alle instellingen engageerden zich voor de invoering van een actief wekzijnsbeleid ter voorkoming van mishandeling, de begeleiding van personen met de ziekte van Alzheimer en aanverwante aandoeningen, de levenskwaliteit in woonzorgcentra, voorrang voor niet-medicamenteuze behandelingen enz. Cruciaal is dat de aangeboden diensten aangepast zijn aan het individu.

Het succes van deze welzijnsmissie berust in de eerste plaats op de kwaliteit, de deskundigheid en de betrokkenheid van de medewerkers bij de patiënt. Hun welzijn wordt eveneens benadrukt en gaat gepaard met initiatieven zoals beroepsontwikkeling, het ter beschikking stellen van materieel dat inspanningen en veiligheid vergemakkelijkt enz.

De leefomgeving, het comfort van de verschillende zones (gemeenschappelijke ruimten, restaurant, groene ruimte), maar ook de toegankelijkheid van het gebouw zijn belangrijke elementen waaraan bijzondere aandacht wordt besteed.

## 2. PROFIT

**De beheerders zijn ook begaan met hun economische verantwoordelijkheid. Ook kostencontrole is een belangrijk element gezien de budgettaire rationalisering waarmee ze sinds jaren worden geconfronteerd. Toch is het hen veeleer om 'goed beheer' te doen alvorens over een**

## MVO-strategie te praten.

De besparingsinspanningen zijn steeds gericht op snelle resultaten (vermindering van het energie- en waterverbruik, minder afvalproductie), waarvoor eenvoudige tools voor opvolging en analyse van de verbruikswaarden worden aangewend.

Verbruikswaarden opvolgen en analyseren volstaat echter niet om ze beduidend te verlagen. Om de prestatie van gebouwen te verbeteren, moeten de uitbaters kunnen rekenen op technische en vastgoedexpertise.

## 3. PLANET

**Het milieulijk mag dan wel het meest emblematisch zijn onder de actieterreinen van MVO-strategieën, het is niet het belangrijkste aandachtspunt van beheerders van gezondheidsinstellingen. De ecologische voetafdruk is niet de belangrijkste uitdaging voor deze instellingen.**

## BESLUIT

**Deze studie bevestigde de moeilijkheid voor zorguitbaters om een kwaliteitsvol onthaalbeleid voor mensen te verzoenen met een project ter verbetering van de ecologische en energieprestaties van gebouwen, wetende dat de financiële middelen die hieraan kunnen worden besteed beperkt zijn.**

**Cofinimmo positioneert zich bijgevolg als raadgever op het vlak van duurzaam bouwen in een streven naar innovatieve oplossingen die leiden tot een geleidelijke verbetering van het patrimonium met een tempo en binnen budgetten die aanvaardbaar zijn voor de uitbaters.**



Parking van het ziekenhuis Amphia - Breda (NL)

## TRANSPARANTE COMMUNICATIE

Cofinimmo publiceert alle acties en initiatieven inzake duurzame ontwikkeling via verscheidene complementaire kanalen.

Sinds 2015 publiceert zij een afzonderlijk duurzaamheidsverslag overeenkomstig de richtlijnen van het **GRI** <sup>1</sup>. Het Instituut voor Bedrijfsrevisoren kende in 2016 de prijs voor het beste Belgische duurzaamheidsverslag 2015 in de categorie 'grote ondernemingen' toe aan Cofinimmo.

Op de website worden de KPI's gepubliceerd volgens de aanbevelingen van de **EPRA** <sup>2</sup> (EPRA sBPR), alsook een situatieoverzicht met de realisaties en doelstellingen van het jaar, evenals die van de vorige en daaropvolgende jaren.

Cofinimmo neemt ook deel aan onafhankelijke ratingenquêtes inzake duurzame ontwikkeling. De scores worden ook gepubliceerd op de website van de onderneming.



Awards for Best Belgian Sustainability Reports



Score 2013	Score 2014	Score 2015	Score 2016	
Silver	Gold	Gold	<b>Gold</b>	<a href="http://www.epra.com">www.epra.com</a>



38	45	57	<b>53</b>	<a href="http://www.gresb.com">www.gresb.com</a>
----	----	----	-----------	--



81C	89C	96C	<b>B<sup>e</sup></b>	<a href="http://www.cdp.net">www.cdp.net</a>
-----	-----	-----	----------------------	--



			EE+	<b>EE+</b>	<a href="http://www.standardethics.eu">www.standardethics.eu</a>
--	--	--	-----	------------	--

<sup>1</sup> Reportingrichtlijnen inzake duurzaamheid volgens het Global Reporting Initiative ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).

<sup>2</sup> Nieuw CDP-ratingsysteem (van A tot D-) sinds 2016.

## EEN VOORBEELD INZAKE DIVERSITEIT

Diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig, tussen mannen en vrouwen enz.) en gelijkheid van kansen zijn verankerd in de bedrijfscultuur van Cofinimmo. In 2010 ontving Cofinimmo als een van de eerste bedrijven in Brussel het 'Diversiteitslabel'. Om dit label te verkrijgen, moet de onderneming een diversiteitsplan opstellen en uitvoeren. Het plan moet twee delen omvatten: een stand van zaken van de diversiteit in de onderneming en de definitie van voorstellen van maatregelen en acties ter verbetering ervan. Het label is twee jaar geldig en werd vernieuwd in 2014 en in december 2016.



Diversiteit maakt het mogelijk om visies te verruimen, de rijkdom van de gedachtewisseling tussen mensen te verbeteren en zo innovatieve oplossingen in de diverse activiteiten te vinden.



### DE DIVERSITEIT BINNEN COFINIMMO

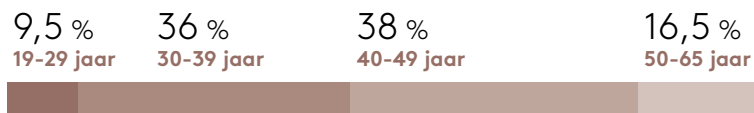
op 31.12.2016



#### ANCIENNITEIT



#### LEEFTIJD



#### NATIONALITEIT



## BEZOLDIGING

De bezoldigingen die Cofinimmo aanbiedt aan haar medewerkers, komen overeen met die van gelijkaardige functies in de markt. Het loonpakket wordt voor elke medewerker bepaald op basis van identieke criteria, rekening houdend met een objectieve functie-indeling. Het bestaat onder andere uit een voorzorgsplan, een winstdeelnameplan en sinds 2009 een niet-recurrente bonus die aan het resultaat van de vennootschap gekoppeld is. In 2016 bedroeg het winstdeelnameplan 397.590 EUR. De leden van het Directiecomité en het Management van de Groep genieten eveneens een aandelenoptieplan. In 2016 werden aandelenopties toegekend voor een reële waarde van 200.860 EUR (zie Bijlage 44).





# CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**C**ofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake deugdelijk bestuur na te leven en blijft haar methodes continu evalueren ten opzichte van de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak.



# NANANCE

111

## REFERENTIECODE

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

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

Het Corporate Governance Charter van de vennootschap kan worden geraadpleegd op haar website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com). Het werd voor het laatst aangepast op 10.11.2016.

# INTERNE AUDIT EN RISICOBEBEER

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

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

Het ERM-model is georganiseerd rond zes componenten:

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

## INTERNE OMGEVING

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

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

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

- de opvolging van procedures en de formalisering van de processen.

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

### **BEPALING VAN DE DOELSTELLINGEN EN DE RISICOACCEPTATIEGRAAD**

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

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

### **IDENTIFICATIE, ANALYSE EN BEHEERSING VAN DE RISICO'S**

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

Er wordt regelmatig een globale en grondige analyse van de bedrijfsrisico's gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn bevoegdheidsgebieden. Die analyse wordt gemaakt op basis van de strategische keuzes, wettelijke vereisten en het milieu waarin de vennootschap evolueert. Ze omvat een identificatie van de mogelijke risicogebeurtenissen, hun waarschijnlijkheid en hun impact op de doelstellingen vanuit verschillende hoeken: financieel, juridisch, operationeel, tegenpartij, patrimoniaal en reputatie. De analyse wordt vervolgens geformaliseerd in een document dat in het Directiecomité wordt voorgesteld en besproken. Dit document wordt het hele jaar bijgewerkt in functie van de evolutie van de activiteiten en de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die getrokken worden uit het verleden. Dit document wordt overigens eenmaal per jaar voorgesteld aan het Auditcomité, dat het onder andere zal gebruiken om de opdrachten van de Interne Auditeur te bepalen.

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

## CONTROLEACTIVITEITEN

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

- **op financieel vlak:** de verschillen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal herzien door het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- **op het vlak van het kredietrisico:** de financiële afdeling analyseert jaarlijks de solvabiliteit van de grootste klanten die geen financiële rating genieten. Ook de bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal gecontroleerd door de operationele teams;
- **op het vlak van de huur:** halfjaarlijkse analyse van de huurleegstand, de vervaldagen van de huurovereenkomsten en de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten;
- **op boekhoudkundig vlak:** het gebruik van een ERP ('Enterprise Resource Planning', d.w.z. een geïntegreerd beheerssoftwarepakket), met name SAP, bevat een bepaald aantal automatische controles. SAP omvat tegelijk alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, huuroproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de werven enz.);
- **op het vlak van de thesaurie:** door een beroep te doen op verschillende financieringsbronnen en banken en de spreiding van de vervaldagen kan het samenvallen van herfinancieringen beperkt worden;
- het risico verbonden met de rentevoeten wordt beperkt door de toepassing van een afdekkingsbeleid dat gebruikmaakt van Interest Rate Swaps (IRS);
- het gebruik van een thesauriesoftware vergemakkelijkt de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de **cash-pooling** 
- de toepassing van het principe van de dubbele handtekening binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van vastgoed, verhuur van oppervlakten, bestellingen van allerlei aard of goedkeuringen van facturen en betalingen;
- het gebruik van workflowsoftware bij de verschillende stappen van de handelsactiviteit (verhuur van oppervlakten) versterkt de controles tijdens de belangrijkste stappen van het proces;
- het register en de bewegingen van de aandelen op naam COFB, COFP1 en COFP2 worden geregistreerd in een beveiligde computerapplicatie (programma Capitrack), ontwikkeld en ter beschikking gesteld door de centrale depositaris van België, Euroclear.

## INFORMATIE EN INTERNE COMMUNICATIE

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

- het Management Report, dat elk kwartaal wordt opgesteld door de entiteit Consolidation & Reporting, weerspiegelt de situatie van de resultatenrekeningen en de balans, de belangrijkste prestatie-indicatoren, de situatie van de aan-/verkopen en hun impact op de resultaten. Het omvat ook de inventaris van het patrimonium, de situatie van de werven en de thesaurieposities. Het wordt verspreid onder het management, de afdelingsverantwoordelijken en de sleutelfiguren. Het wordt gedetailleerd besproken in het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;



- daarnaast stelt elke afdeling regelmatig specifieke rapporten op over haar eigen activiteiten;
- het Directiecomité komt wekelijks samen. Het overloopt systematisch de belangrijke punten van de werking en de activiteit van de vennootschap (investerings/desinvesterings, thesaurie, personeel enz.);
- het Uitvoerend Comité, dat samengesteld is uit de vier leden van het Directiecomité en de verantwoordelijken van de operationele entiteiten, komt ook wekelijks samen om de vastgoedinvesterings- en desinvesterings-, bouw- en verhuringsdossiers in detail te bespreken.

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

## TOEZICHT EN MONITORING

Elk kwartaal wordt er een volledige afsluiting van de boeken gedaan, volgens dezelfde procedures als op het einde van het boekjaar, en worden er geconsolideerde rekeningen opgemaakt. Belangrijke indicatoren worden berekend en geanalyseerd. Deze gegevens worden verzameld in het Management Report, waarvan sprake in het vorige punt. Al deze gegevens worden tijdens het Directiecomité en in de Raad van Bestuur besproken en geanalyseerd. Op dezelfde manier verzamelt elke afdeling op haar niveau relevante informatie die op kwartaalbasis wordt geanalyseerd en vergeleken met de vastgelegde jaardoelstellingen.

Het Directiecomité nodigt in de loop van het jaar elk afdelingshoofd uit om de balans op te maken van de evolutie van de activiteiten die tot zijn bevoegdheidsgebied behoren.

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

## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR op 31.12.2016<sup>1</sup>

De Raad van Bestuur verklaart dat de ondervermelde aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	%	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Groep Crédit Agricole	1068286	5,25	0	0,00	1068286	5,08
Cofinimmo Groep (eigen aandelen) <sup>2</sup>	44864	0,22	0	0,00	44864	0,22
<b>Free float</b> <sup>3</sup>	19232487	94,53	685553	100,00	19918040	94,70
<b>Aantal uitgegeven aandelen</b>	<b>20345637</b>	<b>100,00</b>	<b>685553</b>	<b>100,00</b>	<b>21031190</b>	<b>100,00</b>

<sup>1</sup> Situatie op basis van de transparantieverklaringen ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. De eventuele wijzigingen die werden meegegeeld sinds 31.12.2016 werden gepubliceerd in overeenstemming met de bepalingen van deze Wet en zijn terug te vinden op de website van de onderneming [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

<sup>2</sup> De stemrechten die gehecht zijn aan de eigen aandelen in bezit van de Cofinimmo Groep zijn opgeschort.

<sup>3</sup> Deze berekening van de free float, die over het algemeen wordt gebruikt door Euronext, omvat alle aandeelhouders die individueel minder dan 5 % van het kapitaal bezitten.

# BESLISSINGSORGANEN

## RAAD VAN BESTUUR

### HUIDIGE SAMENSTELLING

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de Raad, zoals die werden aangenomen op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, is de Raad samengesteld uit 13 Bestuurders, onder wie (i) negen niet-uitvoerende Bestuurders, onder wie acht onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en één vertegenwoordiger van een aandeelhouder, en (ii) vier uitvoerende Bestuurders (leden van het Directiecomité).



#### DE HEER ANDRÉ BERGEN

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

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortjaar:** 1950
- **Begin mandaat:** 30.04.2010
- **Laatste hernieuwing:** 08.05.2013
- **Einde mandaat:** 10.05.2017
- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen (Coupure R 164 Q, 9000 Gent)
- **Huidige mandaten:** Delta Lloyd (Amsterdam), Sapient Investment Managers (Cyprus), Aspria Holding (Londen), evenals diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo Groep
- **Eerdere mandaten:** Zuhair Fayez Partners (Saoedi-Arabië), Euronext NV (Nederland), Recticel NV, Vlaams Netwerk van Ondernemingen (VOKA), Groep KBC, NYSE Euronext (VS), Ahlers NV, NIBC Bank (Nederland), Festival van Vlaanderen (Gent)



#### DE HEER JEAN-EDOUARD CARBONNELLE

**Afgevaardigd Bestuurder**

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



#### DE HEER OLIVIER CHAPELLE

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

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



#### DE HEER XAVIER DE WALQUE

**Onafhankelijk Bestuurder, Voorzitter van het Auditcomité**

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



#### DE HEER CHRISTOPHE DEMAIN

**Onafhankelijk Bestuurder**

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



### DE HEER XAVIER DENIS

#### Bestuurder-directeur

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



### DE HEER JÉRÔME DESCAMPS

#### Bestuurder-directeur

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Frans
- **Geboortejaar:** 1967
- **Begin mandaat:** 13.05.2015
- **Laatste hernieuwing:** -/-
- **Einde mandaat:** 08.05.2019
- **Huidige functie:** Chief Financial Officer (CFO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo Groep
- **Eerdere mandaten:** Altraplan Luxembourg, Private Estate Life, Saphir II, Société de la Tour Eiffel



### DE HEER MAURICE GAUCHOT

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

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



#### MEVROUW DIANA MONISSEN

##### Onafhankelijk Bestuurder

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



#### MEVROUW INÈS ARCHER-TOPER

##### Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Auditcomité

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



#### MEVROUW FRANÇOISE ROELS

##### Bestuurder-directeur

- **Geslacht:** V
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortjaar:** 1961
- **Begin mandaat:** 27.04.2007
- **Laatste hernieuwing:** 08.05.2013
- **Einde mandaat:** 10.05.2017
- **Huidige functie:** Secretary General & Group Counsel van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo Groep, EPRA Regulatory Committee, Women on Board vzw
- **Eerdere mandaten:** Euroclear Pension Fund





### DE HEER ALAIN SCHOCKERT

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

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



### MEVROUW KATHLEEN VAN DEN EYNDE

**Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Auditcomité**

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



Cofinimmo is een rechtstreekse en onrechtstreekse sponsor van de activiteit van de vzw Women on Board, die als maatschappelijk doel heeft de aanwezigheid van vrouwen in de Raden van Bestuur te promoten.



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

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

De Raad van Bestuur heeft de toekomstige evolutie van haar samenstelling bestudeerd in het kader van de Wet van 28.07.2011, die gendergelijkheid in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen moet garanderen. Het is de bedoeling om het aantal bestuursleden van het andere geslacht dan de overige leden uit te breiden tot minstens een derde, volgens de bepalingen van deze Wet.

De Raad van Bestuur stelde een zeer concreet actieplan op voor de hernieuwing van de mandaten zodat vóór eind 2017 extra vrouwen in de Raad worden aangesteld. De Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 heeft de benoeming goedgekeurd van mevrouw Diana Monissen als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, waardoor het aantal vrouwen in de Raad van drie naar vier werd gebracht en overeenkomstig

Artikel 518bis § 1 van het Wetboek van Vennootschappen, dat bepaalt dat ten minste een derde van de leden van de Raad van Bestuur van het andere geslacht moet zijn dan de overige leden en dat voor de toepassing van deze bepaling het vereiste minimumaantal wordt afgerond tot de dichtstbijzijnde eenheid, is de vennootschap reeds in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen waarvan de bedoelde bepaling van kracht wordt op 01.01.2018.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 en de FSMA van de benoeming van mevrouw Cécile Scalais ter vervanging van de heer Christophe Demain, zal het aantal vrouwen in de Raad bovendien van vier naar vijf worden gebracht, waardoor het quotum van een derde van de leden is overschreden. De Raad van Bestuur besliste in 2016 overigens dat op termijn de Raad van Bestuur een pariteit tussen mannen en vrouwen moet weerspiegelen.

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

## MANDATEN DIE EINDIGDEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2016

### RIDDER VINCENT DOUMIER

(einde mandaat op 11.05.2016)

#### Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Auditcomité

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1955
- **Begin mandaat:** 28.04.2006
- **Laatste hernieuwing:** 27.04.2012
- **Einde mandaat:** 11.05.2016
- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen
- **Huidige mandaten:** BDG & Associés Inc. Montréal (Canada), Codic International NV, Cofir NV, Comensia CVBA, Food Impact NV, Sopartec NV, CIT Blaton NV, Seneq NV, Belgian Land NV, Spullenhulp vzw, Ceran NV
- **Eerdere mandaten:** Compagnie du Bois Sauvage NV, Neuhaus Holding, Ceran ILC, Ter Beke NV, Bank Degroof NV, Recticel NV, Compagnie Financière du Château SA, Fauchon Group, Trade Credit Re Insurance Company (TCRé) NV, Nanocyl NV, Interdiocesaan Centrum vzw, John Berenberg Gossler & Co KG (Duitsland)

### DE HEER BAUDOUIIN VELGE

(einde mandaat op 11.05.2016)

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

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1955
- **Begin mandaat:** 28.04.2006
- **Laatste hernieuwing:** 27.04.2012
- **Einde mandaat:** 11.05.2016
- **Huidige functie:** Managing Partner van Interel NV (Luxemburgstraat 22-24, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Bekaert NV, BECI, Medirect Bank, Fondation Bernheim, École pour le Management (EPM) NV, Brussels Metropolitan Region
- **Eerdere mandaten:** BT Belux NV, EuroCommerce AISBL, FEDIS VZW, Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO) VZW

### DE HEER GAËTAN HANNECART

(einde mandaat op 11.05.2016)

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

- **Geslacht:** M
- **Nationaliteit:** Belgisch
- **Geboortejaar:** 1964
- **Begin mandaat:** 28.04.2006
- **Laatste hernieuwing:** 27.04.2012
- **Einde mandaat:** 11.05.2016
- **Huidige functie:** Afgevaardigd Bestuurder en Voorzitter van het Directiecomité van Matexi NV (Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Matexi (Ankor Invest NV, Matexi Real Estate Finance NV, De Burkel NV, Duro Home Holding NV, Entro NV, Familo NV, Hooglatem NV, Immo Vilvo NV, Matexi NV, Matexi Brabant Wallon SA, Matexi Brussels NV, Matexi Group NV, Matexi Luxembourg SA, Matexi Projects NV, Matexi Vlaams-Brabant NV, Matexi Antwerpen NV, Matexi Hainaut SA, Matexi Liège SA, Matexi Limburg NV, Matexi Namur SA, Matexi Oost-Vlaanderen NV, Matexi West-Vlaanderen NV, Renoplan NV, Quaerocq CVBA, SDM NV, Sibomat NV, Tradiplan NV, Matexi City Development NV, Wilma Project Development Holding NV, Zennebroeck NV, Zenneveen NV, Nimmobo NV, Vauban NV, Campagne du Petit Baulers NV, Coogee NV, Galerie des Carmes NV, Vilvoorde Development NV, I-Dyle NV, I-Dyle Construct NV), Real Dolmen NV, Groep Louis Delhaize, N-Side, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), YouthStart, Itinera Institute vzw, Vicinia vzw, Senaat KUL, Harvard Business School Alumni Board, Guberna
- **Eerdere mandaten:** Kempense Bouwwerken NV, Home Invest Belgium NV, Adviesraad Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Regering

## HERNIEUWING EN BENOEMING VAN BESTUURDERS

De Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 heeft de benoemingen goedgekeurd van de heren Olivier Chapelle en Maurice Gauchot en van mevrouw Diana Monissen als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Hun mandaat loopt tot 13.05.2020.

De Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 heeft eveneens de hernieuwing goedgekeurd van het mandaat van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als uitvoerend Bestuurder, van wie het mandaat loopt tot 09.05.2018, en van de heer Christophe Demain als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, van wie het mandaat loopt tot 10.05.2017.

De heer André Bergen wenst wegens persoonlijke redenen dat zijn mandaat als Bestuurder niet wordt vernieuwd tijdens de volgende Algemene Vergadering. Als gevolg, en onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, stelt de Raad van Bestuur het volgende voor aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017:

- de hernieuwing van het mandaat van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité. In geval van goedkeuring loopt haar mandaat tot 12.05.2021;
- de hernieuwing van het mandaat van mevrouw Ines Archer-Topper als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. In geval van goedkeuring loopt haar mandaat tot 12.05.2021;
- de benoeming van mevrouw Cécile Scalais als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. In geval van goedkeuring door de Vergadering en de FSMA loopt haar mandaat tot 12.05.2021;
- de benoeming van de heer Jacques Van Rijckevorsel als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. In geval van goedkeuring door de Vergadering en de FSMA loopt zijn mandaat tot 12.05.2021.

De heer Alain Schockert, die de aandeelhouder Bank Degroof Petercam vertegenwoordigt, volbracht drie opeenvolgende mandaten. In toepassing van Artikel 526ter, 2° van het Wetboek van Vennootschappen kan zijn mandaat niet meer worden hernieuwd.

De Raad van Bestuur dankt de heren Bergen en Schockert van harte voor hun bijdrage tot het bestuur en de ontwikkeling van de vennootschap.

Om in overeenstemming te zijn met het Charter van de Raad van Bestuur, dat bepaalt dat het orgaan in principe bestaat uit 12 leden, en rekening houdend met de benoemingen en hernieuwingen die worden voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017, zal de benoeming van een 13de bestuurder niet worden voorgesteld.

## TAAK VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De taak van de Raad van Bestuur bestaat erin:

- op eigen initiatief of op voorstel van het Directiecomité de strategische richtlijnen van de vennootschap vast te leggen;
- toezicht te houden op de kwaliteit van het beheer en erover te waken dat dit bij het gekozen beleid aansluit;
- de kwaliteit van de informatie die aan de beleggers en aan het publiek wordt verschaft te controleren;
- erop toe te zien dat alle Bestuurders, die individueel en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het maatschappelijke doel en de uitbouw van Cofinimmo, zich op een onafhankelijke manier opstellen;
- alle onderwerpen te behandelen die onder zijn wettelijke bevoegdheid vallen (goedkeuring van het beleid en van het budget, afsluiting van de jaar-, halfjaar- en kwartaalrekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de splitsings- en fusieverslagen, oproeping van de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen, organisatie van de beslissingsinstanties en benoemingen van hun leden).

De werkingsregels van de Raad van Bestuur zijn opgenomen in zijn charter dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

## ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur komt ten minste acht keer per jaar samen. Uitzonderlijke omstandigheden kunnen een of meerdere bijkomende bijeenroepingen van de Raad vereisen. In 2016 heeft de Raad tienmaal vergaderd.

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

De Raad van Bestuur heeft zich naast de weerkerende onderwerpen in 2016 ook uitgesproken over verschillende dossiers, waaronder:

- de herziening van het financieringsplan;
- de herziening, de studie en de keuze van richtlijnen voor de strategie en ontwikkeling van Cofinimmo;
- de herziening van het referentiekader van het Risk Management, het Risk Assessment van de Cofinimmo Groep, en de diverse taken van de Interne Auditeur;
- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en (her) ontwikkelingsdossiers;
- de terugkoop van converteerbare obligaties die in 2013 werden uitgegeven (vervaldag in 2018);
- de uitgifte van converteerbare obligaties (vervaldag in 2021);
- de uitgifte van obligaties voor ecologische projecten;
- de herstructurering van de rente-afdekkingen;
- het budget 2017;
- de opsporing van de BVBA Trias Bel Leopold I – T onder het stelsel van de Artikelen 676, 719 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;
- de herziening van het Corporate Governance Charter;
- de evaluatie van het Directiecomité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele vergoeding van de leden van het Directiecomité;
- de toekenning aan de niet-uitvoerende Bestuurders uit het buitenland van een bijkomende vergoeding van 1000 EUR per fysieke aanwezigheid op een vergadering van de Raad of van zijn Comités;
- het voorstel van benoeming van de heren Olivier Chapelle en Maurice Gauchot en van mevrouw Diana Monissen als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016;
- het voorstel van hernieuwing van de mandaten van de heren Christophe Demain en Xavier de Walque als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016;
- het voorstel van benoeming van mevrouw Cécile Scalais en de heer Jacques Van Rijckevorsel als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA;
- het voorstel van hernieuwing van de mandaten van mevrouw Inès Archer-Topper als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017;
- de opvolging van de vooropgestelde handelingen in het kader van de evaluatie van zijn eigen werking die werd uitgevoerd in 2015.



# AUDITCOMITÉ

## HUDIGE SAMENSTELLING

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

Dankzij hun beroepservaring beschikken de leden van het Auditcomité over de nodige competenties op het vlak van boekhouding en audit, zowel individueel als collectief, om een efficiënte werking van het Comité te waarborgen.

## ROL VAN HET AUDITCOMITÉ

De rol van het Auditcomité bestaat hoofdzakelijk uit de opvolging van:

- de procedure voor het opstellen van de financiële informatie;
- de doeltreffendheid van de interne controle- en risicobeheerssystemen van de vennootschap;
- de interne audit en zijn doeltreffendheid;
- de wettelijke controle van de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen, waaronder de vragen en aanbevelingen die worden geformuleerd door de commissaris die instaat voor de controle van de geconsolideerde rekeningen;
- de onafhankelijkheid van de commissaris die instaat voor de controle van de geconsolideerde rekeningen, meer in het bijzonder wat de bijkomende dienstverlening aan de vennootschap betreft.

De huidige samenstelling van het Auditcomité en de taken die eraan zijn toegekend, vervullen de voorwaarden opgelegd door de Wet van 17.12.2008 betreffende de oprichting van een Auditcomité binnen beursgenoteerde en financiële vennootschappen. De werkingsregels van het Auditcomité zijn opgenomen in het charter van het Auditcomité, dat kan worden geraadpleegd op de website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

## ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET AUDITCOMITÉ

In de loop van 2016 vergaderde het Auditcomité viermaal.

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

Anderzijds boog het Auditcomité zich ook over de volgende punten:

- de controle van de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de interne controleprocedures;
- de evaluatie van een Risk Management-referentiekader van de Cofinimmo Groep;
- de controle van de interne evaluatie van het patrimonium;
- de controle van de belangrijke risico's;
- de herstructurering van de financiële instrumenten;
- de verslagen van de opdracht van de Interne Auditeur betreffende de human resources en het beheer van de vastgoedrisico's in het verwervingsproces;
- de evaluatie van zijn eigen werking.

# COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

## HUIDIGE SAMENSTELLING

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bestaat uit vier Bestuurders, van wie drie onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en een vertegenwoordiger van een aandeelhouder. Het betreft de heren André Bergen (Voorzitter), Olivier Chapelle, Maurice Gauchot en Alain Schockert. De leden van het Directiecomité zijn geen lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

## ROL VAN HET COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

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

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

De huidige samenstelling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance en de taken die

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

## ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

Dit Comité vergaderde driemaal in 2016.

De belangrijkste behandelde onderwerpen waren:

Inzake bezoldigingen:

- de herziening van het bezoldigingsbeleid voor de leden van het Directiecomité;
- de bepaling van de emolumenten van de uitvoerende Bestuurders in overeenstemming met de markt en hun verantwoordelijkheden;
- het bezoldigingsbeleid van de vennootschap;
- de opstelling van een bezoldigingsverslag.

Inzake de samenstelling van de Raad van Bestuur:

- het actieplan voor de aanwezigheid van minstens een derde vrouwen in de Raad van Bestuur;
- het zoekproces naar drie nieuwe niet-uitvoerende Bestuurders met analyse van de in de Raad aanwezige competenties en de in te vullen competenties voor de mandaten van niet-uitvoerende Bestuurders die aflopen na de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016. Die analyse leidde tot het voorstel van benoeming van de heren Olivier Chapelle en Maurice Gauchot en mevrouw Diana Monissen als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen;
- het voorstel van hernieuwing van de mandaten van de heren Christophe Demain en Xavier de Walque als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016;
- het voorstel van benoeming van mevrouw Cécile Scalais en de heer Jacques Van Rijckevorsel als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017, onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA;
- het voorstel van hernieuwing van de mandaten van mevrouw Inès Archer-Toper als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017.

Inzake corporate governance:

- de herziening van het Corporate Governance Charter.

Inzake eigen werking:

- de evaluatie van zijn eigen werking.

## DIRECTIECOMITÉ

### HUIDIGE SAMENSTELLING

Het Directiecomité bestaat, in de zin van Artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, naast zijn Voorzitter, de heer Jean-Edouard Carbonnelle (CEO), uit drie Bestuurders-directeurs, de heren Xavier Denis (COO) en Jérôme Descamps (CFO) en mevrouw Françoise Roels (Secretary General & Group Counsel).

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

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

De werkingsregels van het Directiecomité zijn opgenomen in zijn charter. Dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

### ROL VAN HET DIRECTIECOMITÉ

Zijn rol bestaat erin:

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



## **JEAN-EDOUARD CARBONNELLE**

### **Chief Executive Officer**

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

## **XAVIER DENIS**

### **Chief Operating Officer**

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

## **JÉRÔME DESCAMPS**

### **Chief Financial Officer**

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

## **FRANÇOISE ROELS**

### **Secretary General & Group Counsel**

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



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

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

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

De evaluatie van de Raad en zijn comités gebeurde in 2015 in het kader van een procedure die de Voorzitter van de Raad van Bestuur, de Secretary General en het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance hebben ingevoerd. De evaluatie van de Raad gebeurde met de hulp van de firma ACCORD. Het was de bedoeling om de volgende thema's grondig te bestuderen: het besluitvormingsproces, het risicobeheer, de prestaties, de samenstelling, de werking, de competenties en vaardigheden van de Raad en zijn relaties met de comités. Een gedetailleerd rapport heeft de goede punten blootgelegd, alsook de

punten die moeten worden verbeterd. Er werd een actieplan opgesteld, dat wordt opgevolgd door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De procedure bood de Bestuurders ook de mogelijkheid aandachtspunten aan te kaarten die niet in de vragenlijst staan. De antwoorden en opmerkingen van de Bestuurders worden vervolgens bestudeerd door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, dat ze onderzoekt en alle nuttige aanbevelingen formuleert aan de Raad van Bestuur.

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

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

# MANAGEMENT

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

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>
<b>Sébastien Berden</b>	Head of Healthcare
<b>Yeliz Bici</b>	Head of Development
<b>Chantal Cabuy</b>	Chief Human Resources Officer
<b>Hanna De Groot</b>	Environmental Manager
<b>Valérie De Vos</b>	Head of Document Lifecycle Organisation
<b>Ingrid Daerden</b>	Head of Treasury & Project Financing (tot 16.09.2016)
<b>Steve Deraedt</b>	Head of Information Technology
<b>Andrée Doucet</b>	Senior Corporate Legal Officer
<b>Ellen Grauls</b>	Investor Relations Manager (tot 31.12.2016) Head of External Communication & Investor Relations (vanaf 01.01.2017)
<b>Jimmy Gysels</b>	Head of Business Unit Pubstone
<b>Dirk Huysmans</b>	Head of Offices Belgium
<b>Valérie Kibieta</b>	Head of External Communication & Investor Relations (tot 31.12.2016) Head of Treasury & Project Financing (vanaf 01.01.2017)
<b>Stéphanie Lempereur</b>	Head of Corporate Finance & Control
<b>Pascale Minet</b>	Head of Accounting
<b>Valéry Smeers</b>	Head of Tax
<b>Domien Szekér</b>	Head of Project Management
<b>Jean Van Buggenhout</b>	Head of Property Services & Corporate Social Responsibility
<b>Caroline Vanstraelen</b>	Corporate Legal Officer
<b>Sophie Wattiaux</b>	Corporate Legal Officer en Interne Auditeur

# REGELGEVING EN PROCEDURES

## REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

Afhankelijk van concrete omstandigheden en indien transacties met tegenstrijdige belangen zouden plaatsvinden tussen Bank Degroof Petercam en Cofinimmo, zou deze situatie aanleiding kunnen geven tot de toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen en beschouwd kunnen worden als mogelijk belangenconflict in hoofde van de heer Alain Schockert, Bestuurder benoemd op voorstel van Bank Degroof Petercam.

In de loop van 2016 heeft een beslissing geleid tot de toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.

Tijdens de vergadering van 04.02.2016 heeft de Raad van Bestuur beraadslaagd over (i) de evaluatie van het Directiecomité inzake de objectieven 2015, (ii) de vaste vergoeding 2016 en de variabele vergoeding 2015 van de leden van het Directiecomité, alsook (iii) de objectieven van het Directiecomité voor het boekjaar 2016.

Overeenkomstig Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben de heren Jean-Edouard Carbonnelle, Xavier Denis, Jérôme Descamps en mevrouw Françoise Roels niet deelgenomen aan de deliberaties en beslissingen met betrekking tot bovenstaande agendapunten.

## Uittreksel van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur van 04.02.2016.

*"6. Verslag van het CBB e.a. (beslissing)*

*6.1. De leden van het Directiecomité verlaten de vergadering.*

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

*6.3. De heer Hannecart brengt verslag uit van de activiteiten van het CBB van 28 januari.*

*6.4. Na uitgebreide discussie over de prestaties en verwezenlijkingen van het Directiecomité in 2015, bespreekt de Raad de bezoldiging van de leden van het Directiecomité.*

*6.5. Vaste bezoldiging 2016*

*6.5.1. Op voorstel van het CBB, beslist de Raad de bezoldigingen als volgt te herzien vanaf 01.01.2016:*

*De heer X. Denis: 280 000 EUR/jaar versus 265 000 EUR/jaar;*

*Mevrouw F. Roels: 280 000 EUR/jaar versus 275 000 EUR/jaar;*

*De heer J. Descamps: 280 000 EUR/jaar versus 240 000 EUR/jaar;*

*[...]*

*6.6. Variabele bezoldiging 2015*

*6.6.1. Na uitgebreide discussie, en op aanbeveling van het CBB, evalueert de Raad de prestaties van het Directiecomité als volgt:*

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

- overige (25 %).

6.6.2. Hieruit volgt een variabele bezoldiging van 60 % (80 % van 75 %) van de jaarlijkse vaste bezoldiging 2015.

[...]

6.6.3. De helft van deze variabele bezoldiging is onderworpen aan de regels van het 'phantom stock plan' met een betaling die gespreid is in de tijd ingevolge dit plan.

6.6.4. Een deel van de andere helft zal als volgt worden toegekend onder de vorm van pensioenbelofte:

De heer J. Carbonnelle: 104.790 EUR;

Mevrouw F. Roels: 40.000 EUR.

6.6.5. Het saldo zal in cash worden uitgekeerd in de loop van het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2016.

6.7. Doelstellingen DC 2016

6.7.1. Op voorstel van het CBB bepaalt de Raad de doelstellingen 2016 van het Directiecomité als volgt:

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

[...]"

In de loop van 2016 heeft geen enkele beslissing of operatie geleid tot de toepassing van Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 37 van de Wet van 14.05.2014 inzake Gereguleerde Vastgoedvennootschappen bevat bijzondere bepalingen indien een van de in dit Artikel bedoelde personen (Bestuurder of aandeelhouder van een

dochtervennootschap van de openbare of institutionele GVV) optreedt als tegenpartij in een operatie met de GVV of een vennootschap waarover ze de controle uitoefent. In de loop van 2016 vonden geen transacties van dit type plaats.

## GEDRAGSCODE

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

## MELDINGSBELEID VAN ONREGELMATIGHEDEN

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

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

Overeenkomstig de bedrijfsprincipes en -waarden heeft Cofinimmo in haar Corporate Governance Charter een 'Dealing Code' 🚫 opgenomen met de regels die moeten worden nageleefd door de Bestuurders en de Aangeduide Personen die de financiële instrumenten die door Cofinimmo of haar dochtervennootschappen uitgegeven zijn, willen verhandelen. Deze 'Dealing Code' verbiedt hen meer bepaald Cofinimmo aandelen te kopen of te verkopen tijdens een periode die elk kwartaal loopt vanaf de dag volgend op de balansdatum tot en met de dag van publicatie van de jaar-, halfjaar- of kwartaalresultaten. In het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code binnen Cofinimmo werden de regels van de Dealing Code afgestemd op de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16.04.2014 betreffende marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

## GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

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

## 'COMPLIANCE OFFICER' EN RISICOBEEHER

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

## INTERNE AUDIT

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

## ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

De Cofinimmo Groep heeft geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit ondernomen tijdens het boekjaar 2016, met uitzondering van de zware bouw- en renovatieprojecten die vermeld staan in het hoofdstuk 'Transacties en verwezenlijkingen in 2016'.

## VERTEGENWOORDIGINGS- BEVOEGDHEID

Artikel 17 van de Statuten bepaalt dat de vennootschap in al haar handelingen geldig vertegenwoordigd is door twee Bestuurders, ofwel binnen de grenzen van de bevoegdheden van het Directiecomité, door twee leden van dit comité die gezamenlijk optreden. Bijgevolg vertegenwoordigen en verbinden de volgende personen (overigens allen Bestuurders) de vennootschap op



geldige wijze voor al haar handelingen en verplichtingen tegenover derden of publieke of private diensten, met ondertekening door twee van hen samen:

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

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

## **STATUTEN VAN COFINIMMO**

Uittreksels uit de Statuten van Cofinimmo worden gepubliceerd op bladzijden 268 tot 275 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. De meest recente herzieningen dateren van de Buitengewone Algemene Vergaderingen van 06.01.2016 en 01.02.2017 en van de Raden van Bestuur van 12.01.2016, 07.04.2016, 02.05.2016, 05.10.2016, 25.11.2016 en 11.01.2017.

# INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14.11.2007<sup>1</sup>

## KAPITAALSTRUCTUUR<sup>2</sup>

Aandelen	Aantal	Kapitaal (in EUR)	%
Gewone (COFB)	20 345 637	1090294297,12	96,74
Bevoorrechte (COFP1)	395 048	21170 071,08	1,88
Bevoorrechte (COFP2)	290 505	15 567 757,59	1,38
<b>TOTAAL</b>	<b>21031190</b>	<b>1127 032 125,79</b>	<b>100,00</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 1127 032 125,79 EUR en is verdeeld over 21 031 190 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen, waaronder 20 345 637 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde en 685 553 bevoorrechte aandelen zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een reeks van 395 048 bevoorrechte aandelen P1 en een reeks van 290 505 bevoorrechte aandelen P2. Elk bevoorrecht aandeel geniet een dividend dat dient te worden uitbetaald vóór de uitkering van het dividend voor de gewone aandelen. Het jaarlijkse bruto bedrag van het preferente dividend bedraagt 6,37 EUR per bevoorrecht aandeel.

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

- tijdens de tien laatste kalenderdagen van elk kalenderkwartaal;

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

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

De inschrijving op of de verwerving van bevoorrechte aandelen houdt de verbintenis in ze te verkopen aan een

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

<sup>2</sup> Op de afsluitingsdatum van dit Verslag.

door de vennootschap aangestelde derde ('**call option**' 📌) vanaf het vijftiende jaar (2019) volgend op hun uitgifte onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald in Artikel 8 van de Statuten. Tot slot heeft het bevoorrechte aandeel voorrang in geval van vereffening.

Op 28.04.2011 gaf de vennootschap een **lening converteerbaar** in gewone aandelen van de vennootschap uit met als vervaldatum 28.04.2016. De uitgifte had betrekking op 1486 379 converteerbare obligaties met een nominale waarde van 116,60 EUR, hetzij voor een totaal bedrag van 173 311 791,40 EUR. Deze converteerbare obligaties maakten het voorwerp uit van conversieaanvragen en het saldo werd tegen de nominale waarde terugbetaald op hun eindvervaldag.

Op 20.06.2013 gaf de vennootschap een **lening converteerbaar** in gewone aandelen van de vennootschap uit met als vervaldatum 20.06.2018. De uitgifte had betrekking op 1764 268 converteerbare obligaties met een nominale waarde van 108,17 EUR, hetzij voor een totaal bedrag van 190 840 869,56 EUR. Cofinimmo kocht de converteerbare obligaties 2013 terug in de loop van september 2016. De vennootschap kocht voor een bedrag van 173,8 miljoen EUR terug, wat ongeveer 91,08 % vertegenwoordigde van het nominale bedrag van de in 2013 uitgegeven converteerbare obligaties. Hierin waren de converteerbare obligaties die reeds in het bezit waren van Cofinimmo, namelijk 8,65 % van het totaal, niet inbegrepen. De terugkoopprijs in specie was vastgesteld op 131,43 EUR, hetzij de slotkoers van de bestaande obligaties op de dag vóór de aanvang van de operatie, gecorrigeerd voor bepaalde technische elementen en verhoogd met een premie van 1,50 %. De converteerbare obligaties die werden teruggekocht of

die al in het bezit waren van Cofinimmo werden geannuleerd na de afwikkeling van de operatie.

Op 15.09.2016 en gelijktijdig met de terugkoop van de op 20.06.2013 uitgegeven converteerbare obligaties, gaf de vennootschap een **lening converteerbaar in gewone aandelen** uit met als vervaldatum 15.06.2021. De uitgifte heeft betrekking op 1502 196 converteerbare obligaties met een nominale waarde van 146,00 EUR of een totaalbedrag van 219 320 616,00 EUR. De converteerbare obligaties verlenen hun houder de mogelijkheid om gewone Cofinimmo aandelen te ontvangen in de verhouding van één aandeel per obligatie. Op het moment van de conversie heeft de vennootschap evenwel de keuze tussen het afleveren van nieuwe en/of bestaande aandelen, het betalen van een contant bedrag of een combinatie van beide. De ruilverhouding zal gedeeltelijk worden aangepast in functie van het dividendniveau vanaf een bepaalde drempel en volgens de gebruikelijke antiverwateringsbepalingen voor dit type uitgifte. De conversieperiode is geopend op elk moment vanaf 26.10.2016 tot 06.09.2021.

Een obligatiehouder kan zijn conversierecht voor een converteerbare obligatie uitoefenen door een conversiekennisgeving in te dienen volgens de procedure in de hiervoor uitgegeven verrichtingsnota. Deze kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

Van de uitgifte van 15.09.2016 zijn momenteel 1502 196 in gewone aandelen converteerbare obligaties in omloop. Indien alle obligaties in omloop zouden worden geconverteerd, zou dat aanleiding geven tot de creatie van maximaal 1502 196 gewone aandelen die eenzelfde aantal stemrechten verlenen.

## AANDELENOPTIEPLAN

De leden van het Directiecomité en het Management genieten een aandelenoptieplan, waarvan de kenmerken uiteengezet zijn op bladzijde 145 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van fusie, (gedeeltelijke) splitsing of aandelensplitsing van de vennootschap of andere gelijkaardige transacties, kan het aantal nog uitstaande opties op de datum van deze transactie alsook hun respectieve uitoefeningsprijs worden aangepast, overeenkomstig de ruilverhouding die van toepassing is op de bestaande aandelen van de vennootschap. In dat geval zal de Raad van Bestuur van Cofinimmo de precieze voorwaarden van deze aanpassing bepalen. In geval van wijziging in de controle zullen de aanvaarde opties onmiddellijk en volledig worden verworven en onmiddellijk uitoefenbaar worden.

## TOEGESTAAN KAPITAAL

Op 31.12.2016 was de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

1. 1100 000 000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld is, met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen; en van
2. 220 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1<sup>o</sup>) hierboven;

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven

1100 000 000,00 EUR in totaal, op de data en volgens de door de Raad van Bestuur vast te leggen modaliteiten, overeenkomstig Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen.

Deze machtiging werd verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking van 03.02.2016 in de

bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016. Deze vergadering heeft de Raad van Bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om een of meerdere kapitaalverhogingen door te voeren in geval van een openbaar overnamebod, na ontvangst door de vennootschap van de mededeling in de zin van Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging betekent geen beperking van de bevoegdheden van de Raad van Bestuur om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

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 geplaatste kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nog verhogen met 1019 499 411,92 EUR.

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

De Raad van Bestuur is dus uitdrukkelijk

gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

1. 1127 000 000,00 EUR, indien de te realiseren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld is:
  - hetzij met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen zoals bepaald in Artikelen 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;
  - hetzij met een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de vennootschap, zoals bepaald in Artikel 26, § 1 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, en van;
2. 225 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1°) hierboven; met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1127 000 000,00 EUR in totaal.

## BESLISSINGSORGANEN

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

## INKOOP VAN AANDELEN

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie op 10.01.2014 van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 05.12.2013, voor rekening van Cofinimmo

eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (zelfs buiten beurs) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de slotkoers van de dag die aan de datum van de transactie (verwerving, verkoop en inpandneming) voorafgaat en niet hoger mag zijn dan 115 % van de slotkoers van de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, inpandneming). Cofinimmo mag op geen enkel moment meer dan 10 % van de in totaal uitgegeven aandelen in bezit hebben. Op 31.12.2016 had Cofinimmo NV 44864 eigen aandelen in bezit.

## CONTRACTUELE BEPALINGEN VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De contractuele bepalingen van de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité worden beschreven op bladzijde 148 van dit verslag.

## CONTROLEWIJZIGING

De Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 heeft de clause voor controlewijziging goedgekeurd tot regeling van de gesyndiceerde lening die op 05.11.2015 werd hernieuwd. De Buitengewone Algemene Vergadering van 01.02.2017 heeft de clause voor controlewijziging goedgekeurd tot regeling van (i) de private plaatsing van obligaties op 26.10.2016 en (ii) de uitgifte van converteerbare obligaties op 15.09.2016.



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

Onderhavig Bezoldigingsverslag kadert binnen de bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 en Artikel 96, § 3, lid 2 van het Wetboek van Vennootschappen, zoals het werd ingevoerd door de Wet van 06.04.2010.

## INTERNE PROCEDURES

### NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

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

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

De Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 besliste om aan de niet-uitvoerende Bestuurders met verblijfplaats in het buitenland een forfaitair bedrag van 1000 EUR toe te kennen per verplaatsing om deel te nemen aan een Raad en/of comité als tegemoetkoming voor de bijkomende tijd die zij besteden aan hun mandaat in vergelijking met een Bestuurder met verblijfplaats in België. Voor alle duidelijkheid wordt daaraan toegevoegd dat de reiskosten nog steeds terugbetaald worden op basis van bewijsstukken.

### LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

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

De bezoldiging van de leden van het Directiecomité wordt bepaald door de Raad van Bestuur op basis van de aanbevelingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Dat comité analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat geldt voor de leden van het Directiecomité en gaat na of er een aanpassing nodig is om ze op redelijke wijze aan te trekken, te behouden en te motiveren, rekening houdend met de omvang van de vennootschap. Zowel het

globale niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen ervan en de verwervingsvoorwaarden worden geanalyseerd. Die analyse gaat gepaard met een vergelijking met het bezoldigingsbeleid voor de leden van het Directiecomité van andere beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen met gelijke omvang en gelijk belang.

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

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

## BEZOLDIGING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

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

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

- enerzijds een basisbezoldiging van 20 000 EUR voor elk lid van de Raad van Bestuur, 6 250 EUR voor elk lid van

een comité en 12 500 EUR voor het voorzitterschap van een comité;

- en anderzijds zitpenningen van 2 500 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur en 700 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de comités van de Raad.

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

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

Om de belangen van de niet-uitvoerende Bestuurders in lijn te brengen met die van de aandeelhouders werd tijdens de Raad van Bestuur van 24.03.2016 overeengekomen om voor de Bestuurders die geen Cofinimmo aandelen bezitten een detentiemechanisme in te voeren voor een bepaald aantal aandelen tijdens de volledige duur van hun mandaat. Dat mechanisme voorziet in de uitkering van een deel van de netto bezoldiging in aandelen van de vennootschap. Die bezoldiging in aandelen betreft de eerste 20 000 EUR netto die verschuldigd is, hetzij aan de nieuwe niet-uitvoerende Bestuurder voor het eerste jaar van zijn mandaat, hetzij aan de reeds in functie zijnde niet-uitvoerende Bestuurders en in dit geval voor het boekjaar 2016. De aandelen zullen worden ingeschreven in het nominatieve aandeelhoudersregister op naam voor elk van de niet-uitvoerende Bestuurders en zullen het voorwerp uitmaken van een onbeschikbaarheidsverbintenis tot de einddatum van het laatste mandaat, om welke reden ook. De tijdens de onbeschikbaarheidsperiode toegekende dividenden (voor het boekjaar beginnend op 1 januari van het jaar van de Algemene Vergadering volgend op de inschrijving in het register) zullen op hetzelfde moment als voor de andere aandeelhouders worden uitbetaald.

## AANWEZIGHEDEN EN BEZOLDIGINGEN VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

	Aanwezigheden in de Raad van Bestuur	Aanwezigheden in het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	Aanwezigheden in het Auditcomité	Totale bezoldiging (in EUR)	Aantal aandelen in bezit op 31.12.2016
<b>André Bergen</b>	9/10	3/3	2/4	100 000 (forfaitaire bezoldiging)	0
<b>Christophe Demain</b>	9/10	-/-	-/-	42 500	0
<b>Xavier de Walque</b>	10/10	-/-	4/4	60 300	500
<b>Olivier Chapelle</b> (begin mandaat op 11.05.2016 en lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance sinds juni 2016)	2/5	1/1	-/-	20 492	300
<b>Ridder Vincent Doumier</b> (einde mandaat op 11.05.2016)	5/5	-/-	2/2	24 838	257
<b>Maurice Gauchot</b> (begin mandaat op 11.05.2016 en lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance sinds juni 2016)	5/5	1/1	-/-	31 992	192
<b>Gaëtan Hannecart</b> (einde mandaat op 11.05.2016)	3/5	2/2	-/-	22 442	0
<b>Diana Monissen</b> (begin mandaat op 11.05.2016)	5/5	-/-	-/-	29 167	124
<b>Inès Archer-Toper</b>	9/10	-/-	4/4	55 550	141
<b>Alain Schockert</b> (lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance sinds juni 2016)	9/10	1/1	-/-	46 325	0
<b>Kathleen Van den Eynde</b> (lid van het Auditcomité sinds juni 2016)	8/10	-/-	1/2	43 825	0
<b>Baudouin Velge</b> (einde mandaat op 11.05.2016)	5/5	2/2	-/-	24 838	0

# BEZOLDIGING VAN DE UITVOERENDE BESTUURDERS

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

- de vaste bezoldiging;
- de variabele bezoldiging, die bestaat uit de variabele bezoldiging in contanten en het 'phantom stock unit plan';
- het aandelenoptieplan;
- het spaar- en voorzorgplan, de pensioenbeloftes en andere voordelen.

## VASTE BEZOLDIGING

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

## VARIABELE BEZOLDIGING

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

Corporate Governance. De variabele bezoldiging bedraagt in principe ('target') 50 % van de jaarlijkse vaste bezoldiging. Dat percentage kan overschreden worden, maar mag nooit meer dan 75 % zijn. De variabele bezoldiging wordt enkel toegekend indien minstens 80 % van het budget werd gerealiseerd.

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

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

Voor het boekjaar 2016 waren de evaluatiecriteria voor de prestaties:

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

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance evalueerde de realisatie van de doelstellingen voor 2016 van de leden van het Directiecomité en stelde aan de Raad van Bestuur een variabele vergoeding van 62,25 % van de jaarlijkse vaste vergoeding voor. De Raad van Bestuur aanvaardde dit voorstel.

Vanaf het boekjaar 2013 en bij strikte toepassing van de Wet van 06.04.2010 heeft de Raad van Bestuur beslist de helft van de variabele bezoldiging toe te kennen in de vorm van contanten en de andere helft in de vorm van een gratis aandelenplan ('phantom stock unit plan') gespreid in de tijd. Dit plan bestaat erin de tegenwaarde van gewone Cofinimmo aandelen die op fictieve wijze gratis werden toegekend, te liquideren in cash, gespreid over drie jaar.

De Raad van Bestuur heeft tijdens zijn zitting van 09.02.2017 beslist om (i) de toekenning van de variabele bezoldiging voor het boekjaar 2016 te spreiden over drie jaar en (ii) de helft van de variabele bezoldiging die definitief in 2018 en 2019 zal worden toegekend, te laten afhangen van de evolutie van de beurskoers van

het gewone Cofinimmo aandeel vanaf 09.02.2017 (voorlopige toekenning). De variabele bezoldiging zal gespreid worden over drie jaar. 50 % van de variabele bezoldiging zal betaald worden in 2017, 25 % zal definitief worden toegekend in februari 2018 en de overige 25 % zal in februari 2019 definitief worden toegekend.

Om het in 2018 en 2019 definitief toe te kennen bedrag van de variabele bezoldiging te bepalen, wordt de helft van de variabele bezoldiging die op 09.02.2017 werd bepaald fictief omgezet in een aantal gewone aandelen ('stock units') door ze te delen door de reële marktwaarde van het aandeel op die datum. Op het moment van de definitieve toekenning zullen deze eenheden omgezet worden in een bedrag in cash. Dat bedrag wordt bepaald door de reële marktwaarde van een gewoon aandeel van de vennootschap op de datum van de definitieve toekenning te vermenigvuldigen met het aantal aandelen, vermeerderd met het bruto dividend vanaf de datum van de voorlopige toekenning.

De Raad van Bestuur mag naar eigen goeddunken beslissen om het geheel of

## PHANTOM STOCK UNIT PLAN

Phantom stock unit plan	Plan 2016 <sup>1</sup>		Plan 2015 <sup>2</sup>		Plan 2014 <sup>3</sup>	
	Aantal stock units	Aantal stock units	Bedrag betaalbaar in 2017	Aantal stock units	Bedrag betaalbaar in 2016	Bedrag betaalbaar in 2017
Jean-Edouard Carbonnelle	1034	1086	60 023	917	47 323	53 231
Xavier Denis	829	824	45 537	643	33 192	37 336
Jérôme Descamps	829	746	41 241	158 <sup>4</sup>	8 129	9 144
Françoise Roels	829	855	47 256	709	36 579	41 146

<sup>1</sup> De reële waarde van het gewone aandeel op de voorlopige toekenningsdatum van 09.02.2017 bedraagt 105,13 EUR.

<sup>2</sup> De reële waarde van het gewone aandeel op de voorlopige toekenningsdatum van 04.02.2016 bedraagt 96,53 EUR en de reële waarde van het gewone aandeel op de definitieve toekenningsdatum van 01.03.2017 bedraagt 105,084 EUR; het bedrag betaalbaar in 2017 is verhoogd met het bruto dividend dat is toegekend sinds de voorlopige toekenningsdatum.

<sup>3</sup> De reële waarde van het gewone aandeel op de voorlopige toekenningsdatum van 05.02.2015 bedraagt 104,74 EUR en de reële waarde van het gewone aandeel op de definitieve toekenningsdata van 01.03.2016 en 01.03.2017 bedraagt respectievelijk 97,70 EUR en 105,084 EUR; de bedragen betaalbaar in 2016 en 2017 zijn verhoogd met het bruto dividend dat is toegekend sinds de voorlopige toekenningsdatum.

<sup>4</sup> Begin van de functie: 01.10.2014.



een gedeelte van de variabele bezoldiging die al dan niet deel uitmaakt van een spreidingsplan, toe te kennen onder de vorm van unilaterale pensioenbelofte.

Een gedetailleerde beschrijving van het gratis aandelenplan kan worden nagekeken in Bijlage I van het Corporate Governance Charter op de website van de vennootschap [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

Voor het boekjaar 2017 zal de toekenning van de variabele bezoldiging bepaald worden door de realisatie van de volgende doelstellingen:

- netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel (15 %);
- beheer van de grote projecten (25 %);
- bezettingsgraad van kantoren (20 %);
- ratio kosten/inkomsten (15 %);
- overige (25 %).

#### AANTAL AANDELEN IN BEZIT op 31.12.2016

Jean-Edouard Carbonnelle	679
Xavier Denis	800
Jérôme Descamps	0
Françoise Roels	0

## AANDELENOPTIEPLAN

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

De aandelenopties worden discretionair toegekend aan de leden van het Directiecomité. In dit opzicht werd geen enkele doelstelling bepaald. De Raad van Bestuur beschouwt deze bezoldiging niet als een variabele bezoldiging zoals bedoeld in de Wet van 06.04.2010. De uitoefenperiode van een optie bedraagt tien jaar vanaf de datum van het aanbod.

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

De aandelenopties worden 'gevest' op het einde van het derde kalenderjaar dat volgt op het jaar van de toekenning, en kunnen daardoor pas worden

#### AANTAL TOEGEKENDE EN AANVAARDE AANDELENOPTIES <sup>①</sup>

	Plan 2016	Plan 2015	Plan 2014	Plan 2013	Plan 2012	Plan 2011	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Jean-Edouard Carbonnelle	2050	2050	2050	1600	1600	1350	1350	1350	1350	1350	1350
Xavier Denis	0	0	0	0	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Jérôme Descamps	1600	1600	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Françoise Roels	1600	1600	0	0	1600	1350	1000	1000 <sup>②</sup>	1000	1000	1000

① -/- betekent dat de betrokken persoon nog geen lid was van het Directiecomité op de datum van toekenning van de aandelenopties.

② Mevrouw Françoise Roels heeft in 2016 de 1000 aandelen die in 2009 werden toegekend en aanvaard, uitgeoefend.

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

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

op de datum van het aanbod. De aandelen zijn op naam.

Een gedetailleerde beschrijving van het aandelenoptieplan kan worden geraadpleegd in Bijlage I van het Corporate Governance-charter op de website van de vennootschap [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

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

### SPAAR- EN VOORZORGPLAN

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

### EIGENSCHAPPEN VAN DE AANDELENOPTIES DIE WERDEN VOORGESTELD AAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

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

De groepsverzekering heeft tot doel (i) de betaling van een kapitaal bij leven ten gunste van de aangeslotene op de datum van zijn pensionering, (ii) de betaling van een kapitaal bij overlijden in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de pensioenleeftijd, ten gunste van zijn begunstigen (plus een bijkomend kapitaal in geval van overlijden door ongeval), (iii) de betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of ziekte (andere dan beroepsziekte), en (iv) de vrijstelling van verzekeringspremies bij ziekte of ongeval.

De groepsverzekering wordt gerealiseerd via een contract 'leven' en een tijdelijk contract 'overlijden één jaar'. Dat laatste wordt jaarlijks herberekend en waarborgt een overlijdenskapitaal dat naargelang de keuze van de aangeslotene gelijk is aan 0; 0,5; 1; 1,8; 2,7; 3,6 of 4,5 maal de referentiebezoldiging (hetzij de som van de regelmatig toegekende vaste bezoldigingen verhoogd met een eindejaarspremie). Het globale jaarlijkse budget wordt in de eerste plaats bestemd voor het luik 'Overlijden' en het saldo voor het luik 'Pensioen'. De vereffening aan het einde kan naargelang de keuze van de

begunstigde gebeuren onder de vorm van kapitaal of rente.

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

## ANDERE VOORDELEN

De jaarlijkse kosten voor de medische dekking bedragen 3 652 EUR voor de CEO en 6 424 EUR voor de overige leden van het Directiecomité. Cofinimmo stelt een bedrijfswagen tot hun beschikking waarvan de jaarlijkse kostprijs voor de vennootschap niet hoger is dan 15 000 EUR (exclusief brandstof). Cofinimmo betaalt de beroepskosten terug die ze maken in het kader van hun functie. De leden van het Directiecomité beschikken ook over een gsm. De bezoldigingen die aldus worden toegekend aan de leden van het Directiecomité omvatten al hun prestaties binnen de Cofinimmo Groep.

## BEZOLDIGING VAN DE UITVOERENDE BESTUURDERS VOOR HET BOEKJAAR 2016

(in EUR)	CEO <sup>1</sup>	Andere leden van het Directiecomité <sup>2</sup>
Vaste bezoldiging	349 300	840 000
Variabele bezoldiging voor het boekjaar		
Totaal budget	209 580	495 000
in cash/in pensioenbeloftes	104 790	247 500
in stock units	104 790	247 500
Spaar- en voorzorgplan	62 000	186 000
Andere voordelen <sup>3</sup>	23 977	65 386
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>644 857</b>	<b>1 586 386</b>

<sup>1</sup> Onder statuut van zelfstandige, totale kostprijs voor de vennootschap.

<sup>2</sup> Onder statuut van zelfstandige, totale kostprijs voor de vennootschap.

<sup>3</sup> Medische dekking, bedrijfswagen, gsm, andere verzekeringen, eigen kosten.

## CONTRACTUELE BEPALINGEN VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

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

Het contract dat werd gesloten met respectievelijk de heer Jean-Edouard Carbonnelle en mevrouw Françoise Roels kan worden opgezegd mits een opzegtermijn van 24 maanden in geval van verbreking door de vennootschap en van drie maanden in geval van verbreking door een Bestuurder die lid is van het Directiecomité, of mits de uitbetaling van een gelijkwaardige vergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het ogenblik van de verbreking. Indien de controle van de vennootschap in andere handen zou komen of indien hun contract binnen een termijn van vijf jaar vanaf die controlewijziging zou worden beëindigd of de omvang van hun functie beperkt zou worden, zal Cofinimmo hen een vergoeding van 36 maanden van hun bezoldiging uitbetalen. Artikel 9 van de Wet van 06.04.2010 bepaalt dat die vergoeding beperkt is tot 12 of,

in bepaalde gevallen, 18 maanden. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance wijst er echter op dat deze voorwaarden vastliggen in de managementovereenkomsten die in 2007 afgesloten werden met de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité. De goedkeuring van de Algemene Vergadering is voor dit punt dus niet vereist, conform datzelfde Artikel.

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

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

# ANDERE TUSSENKOMENDE PARTIJEN

## CERTIFICERING VAN DE REKENINGEN

Een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

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

De commissaris is de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, door de FSMA erkende Revisor, met maatschappelijke zetel te Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem. De heer Frank Verhaegen werd met ingang van 01.01.2017 opgevolgd door de heer Bernard De Meulemeester.

De vaste honoraria van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 124.935 EUR (exclusief btw). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen

van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 113.395 EUR (exclusief btw). Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de rekeningen van de Franse dochtervennootschappen van de Groep. De honoraria van de Groep Deloitte voor studie- en fiscale-bijstandsoopdrachten bedroegen 149.000 EUR (exclusief btw) voor het boekjaar. Ze betreffen hoofdzakelijk de controle van de economische en financiële gegevens met betrekking tot de verwervingsdossiers in de zin van Artikel 133, § 7 van het Wetboek van Vennootschappen. De commissaris bevestigt dat voor het jaar 2016 de 'one-to-one'-regel werd nageleefd.

## VASTGOEDEXPERTISE

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

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



## MANDATEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

op 01.01.2017

Segment	Aantal activa onder mandaat	Ligging	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
<b>Cushman &amp; Wakefield</b>					
Kantoren	43	België	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	30	België	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	44	Frankrijk	Jérôme Salomon	01.01.2017	31.12.2019
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	279	Frankrijk	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2015	31.12.2017
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	240	Nederland	Leopold Willems	01.01.2017	31.12.2019
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	766	België	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
<b>PricewaterhouseCoopers</b>					
Kantoren	17	België	Ann Smolders en Jean-Paul Ducarme	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	27	België	Ann Smolders en Jean-Paul Ducarme	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	22	Nederland	J. H. Elink Schuurman	01.01.2015	31.12.2017
Zorgvastgoed	6	Duitsland	Dirk Hennig	01.01.2015	31.12.2017
<b>Jones Lang LaSalle</b>					
Kantoren	28	België	Rod Scrivener	01.01.2017	31.12.2019
Zorgvastgoed	6	Frankrijk	Aurélie Valencia	01.01.2017	31.12.2019

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

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

- In Nederland wordt de expertise toevertrouwd aan DTZ Zadelhoff BV (met maatschappelijke zetel te Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam, Nederland). Ze is ingeschreven onder het KvK-nummer 33174864 en wordt vertegenwoordigd door de heer Leopold Willems.

**PricewaterhouseCoopers** voert de expertise van kantoren- en zorgvastgoed uit.

- In België wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CVBA (met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe). Ze is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0415 622 333 en wordt vertegenwoordigd door mevrouw Ann Smolders en de heer Jean-Paul Ducarme.
- In Nederland wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV (met maatschappelijke zetel te Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Nederland). Ze is ingeschreven onder

het nummer NL 34180284 en wordt vertegenwoordigd door de heer J.H. Elink Schuurman.

- In Duitsland wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (met maatschappelijke zetel te Lise-Meitner-Straße 1, 10589 Berlijn, Duitsland). Ze is ingeschreven onder het nummer HRB 44845 en wordt vertegenwoordigd door de heer Dirk Hennig.

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

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

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

deelnemingsverhouding heeft, of wanneer de bedoelde verrichting enig voordeel oplevert voor een van de hierboven vermelde personen, moet de verrichting worden uitgevoerd tegen de waarde die de deskundige bepaalde.

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

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

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

De expertisewaarden hangen met name af van de volgende parameters:

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

De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden driemaandelijks berekend op basis van een vast forfait vermeerderd met een eveneens vast tarief en bedroegen in 2016 1027960 EUR (inclusief btw), verdeeld als volgt: 640140 EUR voor Cushman & Wakefield, 282378 EUR voor PricewaterhouseCoopers en 105442 EUR voor Jones Lang LaSalle.

# GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

## OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER SEGMENT

op 31.12.2016

Segment	Verwervingsprijs (x 1000 000 EUR)	Verzekerde waarde <sup>1</sup> (x 1000 000 EUR)	Reële waarde (x 1000 000 EUR)	Bruto huurrendement
Zorgvastgoed	1253	214	1500	6,13 %
Kantoren	1606	1539	1286	8,15 %
Vastgoed van distributienetten	530	22	553	6,34 %
Overige	21	21	27	7,04 %
<b>Totaal</b>	<b>3410</b>	<b>1796</b>	<b>3366</b>	<b>6,92 %</b>

## OVERZICHT VAN DE TOP 10 VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

op 31.12.2016

Gebouw	Adres	Bouwjaar/ laatste renovatie	Verwer- vings- jaar	Boven- grondse opper- vlakke (in m <sup>2</sup> )	Contractueel ontvan- gen huren (x 1000 EUR)	Bezet- tings- graad <sup>2</sup>	Geschatte Huur- waarde <sup>3</sup> (x 1000 EUR)	Deel van de gecon- solideerde portefeuille in reële waarde
<b>Egmont 1</b> Brussel	Kernstraat 36 1000 Brussel	1997	2004	36 616	3 527	100 %	3 527 <sup>4</sup>	2,1 %
<b>Vorst 23-25</b> Brussel	Vorstlaan 23-25 1170 Brussel	V25: 1970 V23: 1987	2000	56 891	11 938	100 %	11 573	2,1 %
<b>Bourget 42</b> Brussel	Bourgetlaan 42 1130 Brussel	2001	2002	25 746	3 028	67 %	4 051	1,5 %
<b>La Rasante</b> Brussel	Donkerstraat 56 1200 Brussel	2004 (2012)	2007	7 196	2 580	100 %	2 580	1,4 %
<b>Guimard 10-12</b> Brussel	Guimardstraat 10-12 1000 Brussel	1980 (2015)	2004	10 410	2 428	100 %	2 444	1,3 %
<b>Georgin 2</b> Brussel	Jacques Georginlaan 2 1030 Brussel	2007	2007	17 439	3 193	100 %	2 754	1,3 %
<b>Albert 1er 4</b> Charleroi	Rue Albert I, 4 6000 Charleroi	1967 (2005)	2005	19 189	2 755	100 %	2 712	1,3 %
<b>Damiaan</b> Tremelo	Pater Damiaanstraat 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20 274	2 518	100 %	2 210	1,2 %
<b>The Gradient</b> Brussel	Tervurenlaan 270-272 1150 Brussel	1976 (2013)	1997	19 579	2 978	78 %	3 363	1,1 %
<b>Serenitas</b> Brussel	Van Nieuwenhuyselaan 2-6 1160 Brussel	1995	2000	19 823	3 239	87 %	3 172	1,1 %
Overige				1568 449	186 628	95 %	194 153	85,6 %
<b>Totaal</b>				<b>1801 612</b>	<b>224 812</b>	<b>94 %</b>	<b>232 539</b>	<b>100 %</b>

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

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

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

<sup>4</sup> Reconstructie van overgedragen verdisconteerde huur.

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

## INVENTARIS VAN DE GEBOUWEN EXCLUSIEF VASTGOEDBELEGGINGEN

op 31.12.2016

Gebouw	Bovengrondse oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>1</sup> (x 1000 EUR)	Bezettingsgraad <sup>2</sup>	Huurder
<b>Financiële activa in financiële leasing</b>				
<b>Gerechtsgebouw</b> Antwerpen	72 131	1 412	100 %	Regie der Gebouwen
<b>Brandweerkazerne</b> Antwerpen	23 585	196	100 %	Stad Antwerpen
<b>Politiecommissariaat</b> Zone HEKLA	4 805	646	100 %	Federale Politie
<b>Studentenhuisvesting Depage</b> Brussel	3 196	81	100 %	Université Libre de Bruxelles
<b>Studentenhuisvesting Nelson Mandela</b> Brussel	8 088	1 179	100 %	Université Libre de Bruxelles
<b>Gevangenis</b> Leuze-en-Hainaut	28 316	756	100 %	Regie der Gebouwen
<b>Activa in joint ventures</b>				
<b>EHPAD Les Musiciens</b> Parijs	4 264	1 338	100 %	ORPEA

## INVENTARIS VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Onderstaande tabel herneemt:

- de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurgelden ontvangt;
- de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig overgedragen zijn aan een derde et waarvan Cofinimmo de eigendom en de restwaarde bewaart<sup>3</sup>;
- de verschillende projecten en renovaties in realisatiefase.

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

Alle gebouwen van de geconsolideerde vastgoedportefeuille zijn eigendom van Cofinimmo NV, met uitzondering van deze aangeduid met een asterisk, die geheel of deels eigendom zijn van een van haar dochtervennootschappen (zie Bijlage 43). Behalve de grondreserves voor kantoren, zijn alle activa volledig in bezit.

<sup>1</sup> Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huren dat varieert van 4,0 % tot 100 % naargelang het gebouw.

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

<sup>3</sup> Voor deze gebouwen worden in de rubriek 'Contractuele huurgelden' de wedersamenstelling van overgedragen en verdisconteerde huren en, in voorkomend geval, het gedeelte van de niet-overgedragen huren opgenomen (zie Bijlage 21).

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie/ uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	A C=A/B <sup>1</sup> Bezetz- tings- graad	Huren + GHW op leegstaan- de ruimtes (x 1000 EUR)	B Geschatte Huurwaarde <sup>2</sup> (x 1000 EUR)
<b>ZORGVASTGOED</b>		<b>706 793</b>	<b>92 882</b>	<b>99 %</b>	<b>93 614</b>	<b>95 733</b>
<b>BELGIË</b>		<b>378 225</b>	<b>49 333</b>	<b>100 %</b>	<b>49 333</b>	<b>47 192</b>
<b>Uitbater: Anima Care</b>		<b>6 752</b>	<b>711</b>	<b>100 %</b>	<b>711</b>	<b>711</b>
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6 752	711	100 %	711	711
<b>Uitbater: Armonea</b>		<b>197 842</b>	<b>23 728</b>	<b>100 %</b>	<b>23 728</b>	<b>23 666</b>
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3 775	436	100 %	436	436
DAGERAAD - ANTWERPEN	2013	5 020	852	100 %	852	852
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6 878	782	100 %	782	782
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5 408	704	100 %	704	704
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6 836	774	100 %	774	774
DOUCE QUIETUDE - AYE	2007	4 635	450	100 %	450	450
EUROSTER - MESSANCY	2004	6 392	1 181	100 %	1 181	1 181
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13 568	1 405	100 %	1 405	1 405
HEMELRIJK - MOL	2009	9 362	1 018	100 %	1 018	1 018
HENRI DUNANT - EVERE (BRUSSEL)	2014	8 570	1 191	100 %	1 191	1 191
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2 751	353	100 %	353	353
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3 279	458	100 %	458	458
LA CLAIRIERE - WARNETON	1998	2 533	266	100 %	266	266
LAARVELD - GEEL	2006 (2009)	5 591	857	100 %	857	857
LAARVELD SERVICEFLATS - GEEL	2009	809	59	100 %	59	59
LAKENDAL - AALST*	2014	7 894	797	100 %	797	819
LE CASTEL - JETTE (BRUSSEL)	2005	5 893	491	100 %	491	491
LE MENIL - EIGENBRAKEL	1991	5 430	586	100 %	586	586
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4 519	547	100 %	547	547
L'ORCHIDEE - IITTER	2003 (2013)	3 634	573	100 %	573	573
L'OREE DU BOIS - WAASTEN	2004	5 387	576	100 %	576	576
MILLEGHEM - RANST	2009 (2016)	8 383	958	100 %	958	958
NIEUWE SEIGNEURIE - RUMBEKE*	2011 (2015)	5 079	738	100 %	738	738
NETHEHOF - BALEN	2004	6 471	637	100 %	637	637
NOORDDUIN - KOKSIJDE	2015	6 440	845	100 %	845	822
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12 039	650	100 %	650	650
SEBRECHTS - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	1992	8 148	1 060	100 %	1 060	1 060
T'SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	15 191	1 927	100 %	1 927	1 927
TILLENS - UKKEL (BRUSSEL)	2015	4 960	1 046	100 %	1 046	985
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8 044	963	100 %	963	963
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4 923	548	100 %	548	548
<b>Uitbater: Aspria</b>		<b>7 196</b>	<b>2 580</b>	<b>100 %</b>	<b>2 580</b>	<b>2 580</b>
LA RASANTE - SINT-LAMBRECHTS- WOLUWE (BRUSSEL)	2004 (2012)	7 196	2 580	100 %	2 580	2 580
<b>Uitbater: Calidus</b>		<b>6 063</b>	<b>737</b>	<b>100 %</b>	<b>737</b>	<b>737</b>
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6 063	737	100 %	737	737
<b>Uitbater: Le Noble Age</b>		<b>6 891</b>	<b>1 166</b>	<b>100 %</b>	<b>1 166</b>	<b>1 021</b>
PARKSIDE - LAKEN (BRUSSEL)	1990 (2013)	6 891	1 166	100 %	1 166	1 021
<b>Uitbater: ORPEA België</b>		<b>24 775</b>	<b>3 445</b>	<b>100 %</b>	<b>3 445</b>	<b>2 942</b>
L' ADRET - GOSSELIES	1980	4 800	461	100 %	461	385
LINTHOUT - SCHAARBEEK (BRUSSEL)	1992	2 837	452	100 %	452	404
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8 314	1 453	100 %	1 453	1 159
RINSDELLE - ETTERBEEK (BRUSSEL)	2001	3 054	543	100 %	543	484
TOP SENIOR - TUBEKE	1989	3 570	361	100 %	361	355
VIGNERON - RANSART	1989	2 200	174	100 %	174	155

<sup>1</sup> De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren/(contractuele huren + Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

<sup>2</sup> Bij de bepaling van de Geschatte Huurwaarden wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het goed, de kwaliteit van het gebouw, de financiële gegevens van de huurder (EBITDAR), indien beschikbaar, en, voor de zorgactiva, het aantal bedden.



Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie/ uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	A C=A/B Bezetting- graad	Buren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1000 EUR)	B Geschatte Huurwaarde (x 1000 EUR)
<b>Uitbater: Senior Living Group (Groep Korian)</b>						
		<b>128 706</b>	<b>16 966</b>	<b>100 %</b>	<b>16 966</b>	<b>15 535</b>
ARCUS - SINT-AGATHA-BERCHEM (BRUSSEL)	2008 (2009)	10 719	1 785	100 %	1 785	1 576
BETHANIE - SINT-SERVAAS	2005	4 780	490	100 %	490	422
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20 274	2 518	100 %	2 518	2 210
TER KAMEREN - WATERMAAL- BOSVOORDE (BRUSSEL)	1982	13 023	1 891	100 %	1 891	1 694
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	1 528	219	100 %	219	194
PALOKE - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	2001	11 262	1 310	100 %	1 310	1 183
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11 035	1 355	100 %	1 355	1 346
PROGRES - LA LOUVIERE*	2000	4 852	494	100 %	494	434
ROMANA - LAKEN (BRUSSEL)	1995	4 375	858	100 %	858	816
SEIGNEURIE DU VAL - MOESKROEN	1995 (2008)	6 797	1 128	100 %	1 128	972
TEN PRINS - ANDERLECHT (BRUSSEL)	1972 (2011)	3 342	516	100 %	516	476
VAN ZANDE - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	2008	3 463	408	100 %	408	353
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7 817	808	100 %	808	785
ZONNEWELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6 106	747	100 %	747	715
ZONNEWELDE - RIJMENAM	2002	9 644	1 401	100 %	1 401	1 331
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	9 689	1 036	100 %	1 036	1 028
<b>FRANKRIJK</b>		<b>216 622</b>	<b>25 626</b>	<b>97 %</b>	<b>26 326</b>	<b>31 003</b>
<b>Uitbater: Handra</b>						
		<b>3 230</b>	<b>404</b>	<b>100 %</b>	<b>404</b>	<b>600</b>
CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1959 (2016)	3 230	404	100 %	404	600
<b>Uitbater: Inicéa</b>						
		<b>18 295</b>	<b>1 885</b>	<b>100 %</b>	<b>1 885</b>	<b>2 475</b>
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2 200	169	100 %	169	150
DOMAINE DE VONTES - ESVRES-SUR-INDRE*	1967	6 352	210	100 %	210	750
HORIZON 33 - CAMBES*	1972 (2009)	3 247	347	100 %	347	375
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROY*	2004 (2010)	6 496	1 159	100 %	1 159	1 200
<b>Uitbater: Korian</b>						
		<b>154 115</b>	<b>17 451</b>	<b>96 %</b>	<b>18 151</b>	<b>22 693</b>
ASTREE - SAINT-ETIENNE*	2006	3 971	417	100 %	417	500
AUTOMNE - REIMS*	1990	4 203	621	100 %	621	621
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2 482	425	100 %	425	425
AUTOMNE - VILLARS-LES-DOBES*	1992	2 889	393	100 %	393	393
BROCELIANDE - CAEN*	2003	4 914	687	100 %	687	700
BRUYERES - LETRA*	2009	5 374	717	100 %	717	717
CANAL DE L'OURCQ - PARIS*	2004	4 550	873	100 %	873	925
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3 546	359	100 %	359	975
CHATEAU DE LA VERNEDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3 789	495	100 %	495	900
DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3 591	355	100 %	355	355
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8 750	656	100 %	656	1 500
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	4 019	294	100 %	294	350
GLETEINS - JASSANS-RIOTTIER*	1990 (1994)	2 500	256	100 %	256	375
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6 338	738	100 %	738	800
L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4 013	460	100 %	460	450
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4 510	558	100 %	558	500
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3 000	258	100 %	258	460
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4 208	462	100 %	462	700
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3 069	476	100 %	476	400
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4 373	694	100 %	694	950
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTVILLIERS*	2008	4 572	506	100 %	506	600
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3 348	429	100 %	429	350
LES LUBERONS - LE PUY-SAINTE-REPARADE*	1990 (2016)	6 414	663	100 %	663	700
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-REPARADE*	1990	4 130	456	100 %	456	630

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie/ uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	A C=A/B Bezetzings- graad	Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1000 EUR)	B Geschatte Huurwaarde (x 1000 EUR)
MEUNIERES - LUNEL*	1988	4275	694	100 %	694	500
MONTPRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5364	606	100 %	606	580
OLIVIERS - CANNES LA BOCCA*	2004	3114	407	100 %	407	407
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6201	829	100 %	829	950
PONT - BEZONS*	1988 (1999)	2500	206	100 %	206	700
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5986	401	100 %	401	700
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6274	738	100 %	738	830
SAINTE BAUME - NANS-LES-PINS*	1970 (2002)	5100	0	0 %	700	700
VILLA EYRAS - HYERES*	1991	7636	647	100 %	647	800
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5112	675	100 %	675	1250
<b>Uitbater: Mutualité de la Vienne</b>		<b>1286</b>	<b>113</b>	<b>100 %</b>	<b>113</b>	<b>95</b>
LAC - MONCONTOUR*	1991	1286	113	100 %	113	95
<b>Uitbater: ORPEA Frankrijk</b>		<b>39 696</b>	<b>5 773</b>	<b>100 %</b>	<b>5 773</b>	<b>5 140</b>
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2559	445	100 %	445	350
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2803	392	100 %	392	170
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2512	394	100 %	394	330
HELIO MARIN - HYERES*	1975	12957	1723	100 %	1723	1450
LA JONCHERE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3731	759	100 %	759	875
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3600	631	100 %	631	550
LA SALETTE - MARSEILLE*	1956	3582	597	100 %	597	525
LAS PEYRERES - SIMORRE*	1969	1895	154	100 %	154	100
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3697	549	100 %	549	630
VILLA NAPOLI - JURANCON*	1950	2360	128	100 %	128	160
<b>NEDERLAND</b>		<b>62 318</b>	<b>9 599</b>	<b>100 %</b>	<b>9 631</b>	<b>9 214</b>
<b>Activa rechtstreeks verhuurd aan professionele zorgverleners</b>		<b>10 065</b>	<b>1 630</b>	<b>99 %</b>	<b>1 642</b>	<b>1 506</b>
LEIDEN - LEIDEN*	2012	2029	247	100 %	247	251
ORANJEPLEIN - GOIRLE*	2013	1854	347	100 %	347	280
PIUSHAVEN - TILBURG*	2011	2257	426	100 %	426	393
WATERLINIE - UITHOORN*	2013	3925	610	98 %	622	582
<b>Uitbater: Bergman Clinics</b>		<b>10 612</b>	<b>1 389</b>	<b>100 %</b>	<b>1 389</b>	<b>1 271</b>
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013	2133	244	100 %	244	218
RIKSWEG 69 en 69A - NAARDEN*	2010	5821	871	100 %	871	788
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2658	274	100 %	274	265
<b>Uitbater: DC Klinieken</b>		<b>3 152</b>	<b>430</b>	<b>100 %</b>	<b>430</b>	<b>409</b>
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1181	200	100 %	200	191
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1971	230	100 %	230	217
<b>Uitbater: Domus Magnus</b>		<b>3 342</b>	<b>994</b>	<b>100 %</b>	<b>994</b>	<b>875</b>
LAURIERSGRACHT - AMSTERDAM*	1968 (2010)	3342	994	100 %	994	875
<b>Uitbater: European Care Residences</b>		<b>6 778</b>	<b>1 014</b>	<b>100 %</b>	<b>1 014</b>	<b>1 006</b>
KEIZERHOF - UTRECHT*	1968 (2009)	6778	1014	100 %	1014	1006
<b>Uitbater: Stichting Amphia</b>			<b>727</b>	<b>100 %</b>	<b>727</b>	<b>727</b>
AMPHIA - BREDA*	2016		727	100 %	727	727
<b>Uitbater: Stichting ASVZ</b>		<b>1 686</b>	<b>177</b>	<b>90 %</b>	<b>197</b>	<b>176</b>
GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1686	177	90 %	197	176
<b>Uitbater: Stichting Elisabeth</b>		<b>6 061</b>	<b>695</b>	<b>100 %</b>	<b>695</b>	<b>672</b>
TWEESPRONG - OOSTERHOUT*	2014	6061	695	100 %	695	672
<b>Uitbater: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)</b>		<b>2 434</b>	<b>336</b>	<b>100 %</b>	<b>336</b>	<b>336</b>
STRIJP-Z - EINDHOVEN*	2015	2434	336	100 %	336	336
<b>Uitbater: Stichting JP van den Bent</b>		<b>1 576</b>	<b>200</b>	<b>100 %</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1576	200	100 %	200	200
<b>Uitbater: Stichting Leger des Heils</b>		<b>1 177</b>	<b>150</b>	<b>100 %</b>	<b>150</b>	<b>89</b>
NIEUWE STATIONSSTRAAT - EDE*	1985 (2008)	1177	150	100 %	150	89
<b>Uitbater: Stichting Philadelphia Zorg</b>		<b>4 883</b>	<b>399</b>	<b>100 %</b>	<b>399</b>	<b>478</b>

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie/ uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	A C=A/B Bezetz- tings- graad	Huren + GHW op leegstaan- de ruimtes (x 1000 EUR)	B Geschatte Huurwaarde (x 1000 EUR)
BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2 000	168	100 %	168	212
CHURCHILLAAN - LOPIK*	2015	2 883	231	100 %	231	266
<b>Uitbater: Stichting Rijnstate</b>		<b>3 591</b>	<b>413</b>	<b>100 %</b>	<b>413</b>	<b>413</b>
MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3 591	413	100 %	413	413
<b>Uitbater: Stichting Sozorg &amp; Martha Flora</b>		<b>3 074</b>	<b>477</b>	<b>100 %</b>	<b>477</b>	<b>488</b>
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3 074	477	100 %	477	488
<b>Uitbater: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe</b>		<b>3 887</b>	<b>568</b>	<b>100 %</b>	<b>568</b>	<b>568</b>
ARCADE NW - ERMELO *	2014	3 887	568	100 %	568	568
<b>DUITSLAND</b>		<b>49 628</b>	<b>8 324</b>	<b>100 %</b>	<b>8 324</b>	<b>8 324</b>
<b>Uitbater: Aspria</b>		<b>18 028</b>	<b>4 214</b>	<b>100 %</b>	<b>4 214</b>	<b>4 214</b>
MASCHSEE CLUB - HANNOVER*	2009	10 228	2 231	100 %	2 231	2 231
UHLENHORST CLUB - HAMBURG*	2012	7 800	1 984	100 %	1 984	1 984
<b>Uitbater: Azurit Rohr</b>		<b>6 717</b>	<b>517</b>	<b>100 %</b>	<b>517</b>	<b>517</b>
BRÜHL - CHEMNITZ*	2007	6 717	517	100 %	517	517
<b>Uitbater: Celenus (Groep ORPEA)</b>		<b>4 706</b>	<b>833</b>	<b>100 %</b>	<b>833</b>	<b>833</b>
NEXUS - BADEN-BADEN*	1896 (2005)	4 706	833	100 %	833	833
<b>Uitbater: Kaiser Karl Klinik (Groep Eifelhöhen-Klinik)</b>		<b>15 577</b>	<b>2 200</b>	<b>100 %</b>	<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
KAISER KARL - BONN*	1995 (2013)	15 577	2 200	100 %	2 200	2 200
<b>Uitbater: M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege</b>		<b>4 600</b>	<b>560</b>	<b>100 %</b>	<b>560</b>	<b>560</b>
CALAU - CALAU*	2015	4 600	560	100 %	560	560
<b>KANTOREN</b>		<b>542 889</b>	<b>80 533</b>	<b>87 %</b>	<b>92 227</b>	<b>87 012</b>
<b>Brussel Leopold- en Louizawijk</b>		<b>92 507</b>	<b>18 609</b>	<b>94 %</b>	<b>19 785</b>	<b>18 836</b>
KUNST 19H	1973 (1998)	11 099	2 254	100 %	2 254	2 034
KUNST 46	1977 (2009)	11 516	1 921	80 %	2 390	2 304
KUNST 47-49	1977 (2009)	6 915	1 313	100 %	1 319	1 180
OUDEGEM 22-28	2004	5 853	1 261	91 %	1 388	1 345
GUIMARD 10-12	1980 (2015)	10 410	2 428	100 %	2 436	2 444
WET 34	2001	6 882	1 239	100 %	1 242	1 160
WET 57	2001	10 279	1 965	100 %	1 965	1 997
WET 227	1976 (2009)	5 885	1 535	96 %	1 606	1 444
MEEÛS 23	2010	8 807	2 020	97 %	2 080	2 080
MONTOYER 10	1976	6 205	1 070	80 %	1 330	1 198
WETENSCHAP 41	1960 (2001)	2 899	396	70 %	567	515
TROON 98	1986	5 757	1 207	100 %	1 208	1 136
<b>Brussel Gedecentraliseerd</b>		<b>279 993</b>	<b>41 068</b>	<b>86 %</b>	<b>47 773</b>	<b>44 484</b>
BOURGET 40*	1998	14 262	1 542	82 %	1 874	2 110
BOURGET 42	2001	25 746	3 028	67 %	4 492	4 051
BOURGET 44	2001	14 085	2 255	96 %	2 349	2 189
BOURGET 50	1998	5 132	532	68 %	779	779
BRAND WHITLOCK 87-93	1991	6 066	772	81 %	958	979
KOLONEL BOURG 105	1978 (2001)	2 634	234	78 %	300	288
KOLONEL BOURG 122	1988 (2006)	4 129	551	90 %	612	531
CORNER BUILDING	1996 (2011)	3 440	318	62 %	510	451
GEORGIN 2	2007	17 439	3 193	100 %	3 193	2 754
HERRMANN DEBROUX 44-46	1992	9 666	1 496	95 %	1 581	1 429
PAPIERMOLEN 55	1968 (2009)	3 499	528	100 %	529	458
OMEGA COURT	2008	16 557	1 788	67 %	2 673	2 546
PAEPSEM BUSINESS PARK	1992	26 521	1 891	73 %	2 583	2 338
SERENITAS	1995	19 823	3 239	87 %	3 704	3 172
VORST 23-25	V25 (1970) V23 (1987)	56 891	11 938	100 %	11 938	11 573
VORST 24	1997 (2016)	3 897	0	0 %	638	638
VORST 36	1998	8 310	1 014	74 %	1 374	1 376
VORST 280	1989 (2005)	7 074	1 081	93 %	1 166	1 031
THE GRADIENT	1976 (2013)	19 579	2 978	78 %	3 813	3 363

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie/ uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	A C=A/B Bezetting- graad	Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1000 EUR)	B Geschatte Huurwaarde (x 1000 EUR)
WOLUWE 102	1985 (2009)	8 090	1445	100 %	1449	1279
WOLUWE 58 (+ Sint-Lambertusparking)	1986 (2001)	3 868	754	99 %	759	690
WOLUWE 62	1988 (1997)	3 285	491	99 %	497	460
<b>Brussel Periferie</b>		<b>77 685</b>	<b>8 158</b>	<b>77 %</b>	<b>10 624</b>	<b>10 141</b>
LEUVENSESTEENWEG 325	1975 (2006)	6 292	382	71 %	541	508
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (West End)	2009	10 022	1420	82 %	1731	1574
PARK LANE	2000	35 480	4 153	78 %	5 291	5 083
PARK HILL*	2000	16 675	1 436	63 %	2 273	2 223
WOLUWELAAN 151	1997	9 216	767	97 %	788	754
<b>Brussel Satellieten</b>		<b>8 232</b>	<b>820</b>	<b>67 %</b>	<b>1 221</b>	<b>1 239</b>
WATERLOO OFFICE PARK I	1995 (2004)	2 360	264	71 %	374	358
WATERLOO OFFICE PARK J	1995 (2004)	2 360	186	57 %	325	353
WATERLOO OFFICE PARK L	1995 (2004)	3 512	370	71 %	522	528
<b>Antwerpen Periferie</b>		<b>36 575</b>	<b>4 955</b>	<b>89 %</b>	<b>5 590</b>	<b>5 213</b>
AMCA - AVENUE BUILDING	2010	9 403	1 522	96 %	1 580	1 556
AMCA - LONDON TOWER	2010	3 530	575	98 %	588	543
GARDEN SQUARE	1989	7 464	712	73 %	977	912
PRINS BOUDEWIJNLAAN 41	1989	6 014	805	86 %	931	885
PRINS BOUDEWIJNLAAN 43	1980	6 007	770	82 %	942	817
VELDKANT 35	1998	4 157	571	100 %	572	500
<b>Andere regio's</b>		<b>47 897</b>	<b>6 923</b>	<b>96 %</b>	<b>7 234</b>	<b>7 099</b>
ALBERT I, 4 - CHARLEROI	1967 (2005)	19 189	2 755	100 %	2 755	2 712
MECHELEN STATION - MECHELEN	2002	28 708	4 168	93 %	4 479	4 387
<b>KANTOORGEBOUWEN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN</b>		<b>102 725</b>	<b>12 200</b>	<b>100 %</b>	<b>12 210</b>	<b>12 210</b>
<b>Brussel Centrum</b>		<b>52 878</b>	<b>4 990</b>	<b>100 %</b>	<b>4 990</b>	<b>4 990</b>
EGMONT I*	1997	36 616	3 527	100 %	3 527	3 527
EGMONT II*	2006	16 262	1 463	100 %	1 463	1 463
<b>Brussel Gedecentraliseerd</b>		<b>20 199</b>	<b>2 250</b>	<b>100 %</b>	<b>2 252</b>	<b>2 252</b>
KOLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4 137	261	100 %	263	263
EVEREGREEN	1992 (2006)	16 062	1 989	100 %	1 989	1 989
<b>Brussel Leopold- en Louizawijk</b>		<b>26 188</b>	<b>4 239</b>	<b>100 %</b>	<b>4 247</b>	<b>4 247</b>
WET 56	2008	9 484	1 594	100 %	1 598	1 598
LUXEMBURG 40	2007	7 522	945	100 %	945	945
NERVIËRS 105	1980 (2008)	9 182	1 539	100 %	1 539	1 539
MEEÛS 23 (+ parking)	2010		161	97 %	165	165
<b>Andere regio's</b>		<b>3 460</b>	<b>721</b>	<b>100 %</b>	<b>721</b>	<b>721</b>
MAIRE 19 - DOORNIK*	1997	3 460	721	100 %	721	721
<b>VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN</b>		<b>408 635</b>	<b>37 316</b>	<b>98 %</b>	<b>37 966</b>	<b>35 907</b>
<b>Pubstone</b>		<b>349 148</b>	<b>29 530</b>	<b>98 %</b>	<b>29 991</b>	<b>27 623</b>
<b>Pubstone België (766 gebouwen)*</b>		<b>302 113</b>	<b>19 470</b>	<b>99 %</b>	<b>19 749</b>	<b>18 850</b>
Brussel		41 324	3 672	99 %	3 704	3 790
Vlaanderen		187 247	11 526	99 %	11 633	11 476
Wallonië		73 542	4 272	97 %	4 412	3 584
<b>Pubstone Nederland (240 gebouwen)*</b>		<b>47 035</b>	<b>10 060</b>	<b>98 %</b>	<b>10 242</b>	<b>8 773</b>
<b>MAAF (279 gebouwen)*</b>		<b>59 487</b>	<b>7 786</b>	<b>98 %</b>	<b>7 975</b>	<b>8 284</b>
<b>ANDERE</b>		<b>15 830</b>	<b>1 841</b>	<b>100 %</b>	<b>1 841</b>	<b>1 637</b>
<b>Antwerpen Periferie</b>		<b>61</b>	<b>7</b>	<b>100 %</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
NOORDERPLAATS (AMCA)*	2010	61	7	100 %	7	8
<b>Brussel Periferie</b>		<b>6 124</b>	<b>533</b>	<b>100 %</b>	<b>533</b>	<b>398</b>
MERCURIUS 30	2001	6 124	533	100 %	533	398
<b>Andere regio's</b>		<b>9 645</b>	<b>1 301</b>	<b>100 %</b>	<b>1 301</b>	<b>1 231</b>
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9 645	1 301	100 %	1 301	1 231
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN &amp; TERUGNAME VAN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN</b>		<b>1 776 872</b>	<b>224 772</b>	<b>94,5 %</b>	<b>237 858</b>	<b>232 499</b>

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie/ uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	A C=A/B Bezetzings- graad	Huren + GHW op leegstaande ruimtes (x 1000 EUR)	B	Geschatte Huurwaarde (x 1000 EUR)
<b>PROJECTEN EN RENOVATIES ZORGVASTGOED</b>		<b>7 018</b>					
<b>België</b>		<b>7 018</b>					
WOLUWE 106-108		7 018					
<b>Nederland</b>							
KLOOSTERSTRAAT - BAVEL*							
PLATAAN - HEERLEN*							
<b>PROJECTEN EN RENOVATIES KANTOREN</b>		<b>17 722</b>					
BELLIARD 40		17 722					
<b>GRONDRESERVE ZORGVASTGOED</b>			<b>25</b>			<b>25</b>	<b>25</b>
DIAMANT - SCHAARBEEK			2			2	2
L'OREE DU BOIS - WARNETON			23			23	23
<b>GRONDRESERVE KANTOREN</b>			<b>15</b>			<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Brussel Centrum &amp; Noord</b>			<b>3</b>			<b>3</b>	<b>3</b>
DE LIGNE			3			3	3
MEIBOOM 16-18			0			0	0
<b>Brussel Leopold- en Louizawijk</b>			<b>2</b>			<b>2</b>	<b>2</b>
LOUIZA 140			0			0	0
MONTOYER 14			2			2	2
MONTOYER 40			0			0	0
<b>Brussel Gedecentraliseerd</b>			<b>5</b>			<b>5</b>	<b>5</b>
TWIN HOUSE			3			3	3
WOLUWE 34			2			2	2
<b>Brussel Periferie</b>			<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
KEIBERG PARK			0			0	0
KOUTERVELD 6			0			0	0
WOLUWE GARDEN 26-30			0			0	0
<b>Antwerpen Periferie</b>			<b>3</b>			<b>3</b>	<b>3</b>
PRINS BOUDEWIJNLAAN 24A			3			3	3
<b>Antwerpen Singel</b>			<b>2</b>			<b>2</b>	<b>2</b>
LEMANSTRAAT 27			1			1	1
PLANTIN & MORETUS			0			0	0
QUINTEN			0			0	0
REGENT			0			0	0
ROYAL HOUSE			0			0	0
UITBREIDINGSTRAAT 2-8			1			1	1
UITBREIDINGSTRAAT 10-16			0			0	0
<b>ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE</b>		<b>1 801 612</b>	<b>224 812</b>			<b>237 898</b>	<b>232 539</b>

# VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

## ACHTERGROND

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op 31.12.2016 in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

Cushman & Wakefield (C&W), het bedrijf PwC Enterprise Advisory cvba/srl (PwC) en JLL sprl/bvba schatten elk afzonderlijk een deel van de portfolio van kantoren en ander vastgoed<sup>1</sup>.

De portfolio van rusthuizen in België wordt respectievelijk deels door C&W en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.

De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt respectievelijk deels door C&W en deels door JLL France gewaardeerd.

De portfolio van klinieken in Nederland wordt gewaardeerd door PwC Nederland.

De zorgportfolio in Duitsland wordt door PwC Duitsland gewaardeerd.

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

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

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

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

zou kunnen beïnvloeden. Wij veronderstellen dat deze informatie correct en volledig is.

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

## DE VASTGOEDMARKT IN DE ZORGSECTOR

De waarde van rusthuizen in de portefeuille van Cofinimmo wordt vastgesteld op 44,6 % van de totale waarde van de portefeuille in 2016. Cofinimmo bezit afgerond ongeveer 1500 miljoen EUR in deze sector, verdeeld over 4 landen met 135 woonzorgcentra en 12.378 bedden.

Zoals in de meeste Europese landen wordt ook België geconfronteerd met een steeds sneller groeiende vergrijzing van de bevolking. Dit fenomeen wordt hoofdzakelijk verklaard door twee elementen:

Eerst en vooral, personen geboren tijdens de «Baby Boom» tussen 1946 en 1964 bereiken vandaag en binnen de komende jaren de pensioengerechtigde leeftijd.

Daarnaast zien we een verbetering in de levenskwaliteit en de levensverwachting. Volgens het Federaal Planbureau zal de levensverwachting blijven stijgen tot 2060. Bijkomend, zal het verschil in levensverwachting tussen mannen en vrouwen geleidelijk aan afnemen overheen de jaren.

In België waren er in 2016 ongeveer 2,06 miljoen mensen ouder dan 65 jaar. Dit komt overeen met 18,3 % van de totale bevolking. Er wordt geschat dat in 2035 dit verder zal stijgen tot 24 %. Momenteel telt België 142.818 bedden in 1502 woonzorgcentra.

Volgens de statistieken van het RIZIV is er een bezettingsgraad van 96 % in woonzorgcentra in België. Dit percentage bedraagt tot 90 % voor woonzorgcentra in Vlaanderen en Wallonie en 86 % in Brussel. In de komende 20 jaar, zal België 37.000 extra bedden nodig hebben.

Tijdens 2016 werd er 3,8 miljard EUR geïnvesteerd in vastgoed. De investeringen in woonzorgcentra vertegenwoordigen 6 % van het totaal wat overeenkomt met 230 miljoen EUR.

## DE KANTORENMARKT

Kantoren vertegenwoordigen 38,2 % van de totale waarde van de Cofinimmo portefeuille.

In de Belgische kantorenmarkt werden in 2016 ongeveer ten belope van 760.000 m<sup>2</sup> bezettingstransacties genoteerd ('take-up' zijnde verhuur, uitbreidingen en aankoop voor eigen gebruik). Dit betekent een groei van meer dan 35 % in vergelijking tot 2015 (een historisch dieptepunt). 2016 scoorde hierbij trouwens beter dan het laatste vijfjarig gemiddelde.

Ook in Brussel (periferie inbegrepen) steeg de take-up in 2016 tot 454.000 m<sup>2</sup>, een stijging van 50 % tegenover 2015 en één van de beste jaren van de recente vijfjarige historiek. Een belangrijke bijdrage hiertoe werd gerealiseerd door de grote transacties met de overheidssector, waarvan enkele een lange doorlooptijd voor realisatie hebben gekend. Openbare diensten

<sup>1</sup> Ander vastgoed: semi-industrieel en commercieel vastgoed, recreatiecentra, residentieel vastgoed.



(zowel Europese, federale, regionale als gemeentelijke) hebben meer dan 168 000 m<sup>2</sup> gehuurd of aangekocht voor eigen gebruik; het hoogste niveau sedert 2005. De opname van de private sector steeg ook in lichte mate, maar hier is er eerder een tendens om de te gebruiken oppervlakte te verkleinen. Nieuwe werkgewoontes (zoals co-working, flex desk, enz.) zullen zich verder doorzetten de volgende jaren en ten gevolge hiervan kan een lagere take-up verwacht worden.

De leegstand is een andere belangrijke factor voor de kantorenmarkt. Sedert de piek midden 2010 (meer dan 12 %) daalde de leegstand langzaam tot zowat 9,4 %. Er zijn hierbij grote verschillen tussen de districten, van 5 % in het Central Business District tot bijna 20 % in de periferie, maar de tendens is grotendeels dalend. In de kantoren van niveau-A topkwaliteit (recent qua ouderdom en met goede milieuscore) staat slechts 70 000 m<sup>2</sup> leeg. Dit bevestigt dat huurders het meest zijn aangetrokken tot performante gebouwen, met een centrale ligging en een goede ontsluiting qua openbaar vervoer.

De vermindering van de leegstand komt ook door het lage volume aan ontwikkelingen op risico die op de markt komen de voorbije jaren (zowat 60 000 m<sup>2</sup> in 2016 en de komende jaren wordt hetzelfde volume verwacht) en door de herontwikkeling van kantoorgebouwen naar andere bestemmingen zoals rusthuizen, appartementen en studentenresidenties.

De huurwaarden zijn uiterst stabiel sinds 2010 en dit in het gehele land.

De investeringsmarkt bleef ook in 2016 uitstekend presteren. Het totale volume dat in de professionele vastgoedmarkt geïnvesteerd werd, bereikte 3,8 miljard EUR, een lichte terugval tegenover 2015. Maar de investeringen in kantoorgebouwen stegen in 2016 tot 1,8 miljard EUR voor heel België. De Brusselse markt nam hiervan 1,5 miljard voor zijn rekening, een stijging van 17 % t.o.v. 2015, mede dankzij enkele belangrijke transacties zoals de Ellips Building, het Meander gebouw, de Astrotoren alsook Kunst 46 et de NorthStar portfolio.

De Belgische investeerders blijven

dominant, maar de interesse van Aziatische en Duitse investeerders groeit. Deze buitenlandse kopers vertegenwoordigen respectievelijk 21 % en 20 % van het volume in 2016, tegen 45 % voor de binnenlandse investeerders.

Investeerders blijven selectief in hun keuze en voorzichtig (de gemiddelde doorlooptijd per transactie steeg lichtjes). Bovendien zijn de intresten historisch laag en het beschikbare investeringskapitaal blijft aanzienlijk, wat heeft geleid tot een belangrijke verscherping van de rendementen, in het bijzonder voor «core» gebouwen in het stadscentrum. Voor gebouwen met lange huurcontracten worden yields van 3,65 % genoteerd (twee jaar geleden was dit nog 5 %) en voor deze met klassieke huurcontracten 4,50 % (6,15 % twee jaar geleden) in 2017.

Het is moeilijk om te voorspellen wat 2017 zal brengen. Diverse externe factoren verhogen de onzekerheid en de volatiliteit voor de kantoormarkten, zowel vanuit huurders perspectief als voor de investeerders: Brexit, terrorisme en de mogelijke groei van het populisme in Europa zouden hun impact kunnen hebben op de bezetting en de vraag van overheidsdiensten zal waarschijnlijk lager zijn in 2017. De investeringsmarkt wordt mede bepaald door de monetaire politiek van de Europese centrale bank en mogelijke beslissingen van de regering Trump. Verwacht wordt dat de intrestvoeten laag blijven, wat kan leiden tot een lichte verdere aanscherping van de yields. Chinese investeerders worden misschien verder aangetrokken door de Europese markt ten gevolge van de Trump politiek, wat dan weer een positieve impact kan hebben op de geïnvesteerde volumes.

### **VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN (PUBSTONE EN COFINIMUR I)**

Het deel van Cofinimmo in winkelvastgoed en horeca wordt geschat op 16,4 % op 31 december 2016. De filialen (Pubstone voor de horeca sector in België en Nederland, en Cofinimur I voor de sector winkels en lokale diensten in Frankrijk) vertegenwoordigen een sterk verschillend risicoprofiel, zowel geografisch als qua profiel dat het midden houdt tussen winkelvastgoed en

opbrengstgebouwen, met eventueel nog een herontwikkelingspotentieel.

Over het algemeen zijn de waarden van beide portefeuilles gestegen sinds 2014; de 'fair value' van het deel winkelvastgoed en horeca bedraagt 553 miljoen EUR.

De trage maar gestage verbetering van het economisch klimaat, het consumentenvertrouwen dat terug op peil komt zowel op Belgisch als op Europees vlak, de lage intrestvoeten en het lage inflatieniveau zijn allemaal positieve elementen voor deze sector. Daartegenover staan de lockdown in Brussel na de aanslagen in Parijs van november 2015 en deze op de luchthaven en metro van Brussel in maart laatstleden; ze hebben een zware impact gehad op het bezoek aan het stadscentrum en het hotelgebruik, wat zich uiteraard vertaalde in mindere omzetten in de cafés en restaurants in 2016. Deze toestand heeft zich wel gradueel terug hersteld in de loop van de tweede jaarhelft.

De voorbije en toekomstige evolutie is sterk afhankelijk van de ligging, waarbij kleinere steden en secundaire straten meer te lijden hebben. Dit geldt zowel voor het winkelvastgoed in het algemeen als voor de horeca. In secundaire steden staat de passage in de winkelstraten onder druk en neemt de leegstand toe, met een negatieve impact op de algemene commerciële dynamiek; de beter gestructureerde topstraten daarentegen leggen positieve resultaten voor.

In deze portefeuille zullen in de komende jaren dus keuzes gemaakt moeten worden, waarbij de investeringen van Cofinimmo steeds gekenmerkt werden door een vraag naar zekerheid (contracten met een langere looptijd en huurders met een stabiel financieel profiel), relatief lage huurwaarden en aankopen met een attractieve prijs per m<sup>2</sup>. Sale & leaseback operaties van goed gelegen panden met ruime toekomstige bestemmingsmogelijkheden dragen hierbij de voorkeur weg. Dit deel van de portefeuille biedt trouwens ook mogelijkheden om bepaalde individuele panden te verkopen aan plaatselijke investeerders.

## OPINIE

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council ingesloten in de RICS Taxatiestandaarden Januari 2014, de "Red Book" opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors).

De Investeringswaarde (in de context van deze taxatie) wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten. De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

## WAARDERINGSMETHODE

Onze waarderingmethodologie is in hoofdzaak gebaseerd op de volgende methoden:

### DE 'ERV CAPITALISATION'-METHODE

Deze methode bestaat erin dat de geschatte huurwaarde van het pand gekapitaliseerd wordt door een kapitalisatievoet ('yield') te gebruiken die in overeenstemming is met de kapitalisatievoet van de vastgoedmarkt. Welke kapitalisatievoet gekozen wordt, hangt onder meer af van de kapitalisatievoeten die gebruikelijk zijn op de markt van de vastgoedbeleggingen; die houden rekening met de ligging van het pand, de kwaliteit van het pand en de huurder zowel als de kwaliteit en de duur van het huurcontract op valorisatiedatum. De kapitalisatievoet stemt overeen met de verwachte rentevoet door potentiële investeerders op de valorisatiedatum. De bepaling van de geschatte huurwaarde houdt rekening met de volgende gegevens: de markt, de ligging van het pand en de kwaliteit van het pand.

De resulterende waarde moet worden gecorrigeerd indien de lopende huur een operationele

opbrengst genereert die groter of kleiner is dan de marktwaarde die voor de kapitalisatie gebruikt is. De valorisatie houdt rekening met de kosten die men in de nabije toekomst zal moeten dragen.

### DE 'DISCOUNTED CASH-FLOWS'-METHODE (DCF-METHODE)

Voor deze methode is een waardering nodig van de netto huuropbrengst die het pand gedurende een welbepaalde periode op jaarbasis genereert; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde. De projectieperiode varieert over het algemeen tussen 10 en 18 jaar. Aan het einde van die periode wordt een restwaarde berekend door de kapitalisatievoet toe te passen op de eindwaarde die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de projectieperiode; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde.

### DE 'RESIDUAL VALUE'-METHODE

De waarde van een project wordt bepaald door te definiëren wat op de site kan/gaat worden ontwikkeld. Dit impliceert dat de bestemming van het project gekend of voorzienbaar is, zowel kwalitatief (planning) als kwantitatief (aantal te ontwikkelen vierkante meter, toekomstige huuropbrengsten, enz.). De waarde wordt bekomen door de kosten bij voltooiing van het project af te trekken van de verwachte waarde ervan.

### DE 'MARKET COMPARABLES'-BENADERING

Deze methode baseert zich op het principe dat een potentiële koper voor de verwerving van een goed niet meer zal betalen dan de prijs die recentelijk op de markt betaald is voor de verwerving van een soortgelijk goed.

### TRANSACTIEKOSTEN

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Die rechten worden werkelijk door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen

zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de BEAMA study (Belgische Associatie van Asset Managers) van 08.02.2006, herzien op 30.06.2016, zijn de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5 %.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2500000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door IFRS 13 en door het perscommuniqué van de BEAMA op 08.02.2006, herzien op 30.06.2016, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5 % rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5 % zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan ± 0,5 % bedraagt. Voor de gebouwen van minder dan 2500000 EUR werden de registratierechten afgetrokken.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2500000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10 % of 12,5 % afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken (fair value).

### PANDEN MET HUURVORDERINGEN

Cofinimmo is eigenaar van een aantal gebouwen waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De deskundigen hebben deze panden in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werden in de waarden hieronder opgenomen, van de waarden in volle eigendom het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht op basis van berekeningen van Cofinimmo (residuële waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige

analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuële waarde dermate evolueren dat op de vervaldag van de huurvorderingen, de residuële waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

### INVESTERINGSWAARDE EN REALISATIEWAARDE (REËLE WAARDE)

**Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31.12.2016, 3 505 041 000 EUR.**

**Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31.12.2016 3 366 331 000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.**

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,54 % van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,92 % van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 94,50 %.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten (met uitzondering van projecten en gebouwen in renovatie en activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen) bedraagt 2,46 % meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium. Het patrimonium is als volgt verdeeld:

	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Zorgvastgoed	1 557 335 000	1 499 918 000	44,6 %
Kantoren	1 318 847 000	1 286 680 000	38,2 %
Vastgoed van de distributienetten.	601 298 000	552 844 000	16,4 %
Andere	27 561 000	26 889 000	0,8 %
<b>TOTAAL</b>	<b>3 505 041 000</b>	<b>3 366 331 000</b>	<b>100 %</b>

### OPINIE VAN PWC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31 december 2016 op 1 039 779 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 1 012 547 000 EUR.

Jean-Paul DUCARME FRICS  
Director PwC



Ann SMOLDERS  
Partner PwC



### OPINIE VAN C&W

C&W schat de investeringswaarde van het door C&W en door JLL in Frankrijk gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31 december 2016 op 2 154 116 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 2 050 227 000 EUR.

Christophe Ackermans\*, MRICS  
Partner



\*SPRL/BVBA

### OPINIE VAN JLL

JLL schat de investeringswaarde van het door JLL gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo in België per 31 december 2016 op 311 146 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 303 557 000 EUR.

Roderick Scrivener, FRICS  
JLL Director



# COFINIMMO OP DE BEURS

Cofinimmo biedt vier beursgenoteerde instrumenten aan met elk verschillende risico-, liquiditeits- en rendementsprofielen.

## HET GEWONE AANDEEL

Het gewone Cofinimmo aandeel is sinds 1994 genoteerd op NYSE Euronext Brussels (ticker: COFB). Cofinimmo is de grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschap en lid van de BEL20. Het gewone Cofinimmo aandeel is eveneens opgenomen in de Euronext 150-index en in de vastgoedindexen **EPRA Europe** en **GPR250**. Op 31.12.2016 bedroeg de **beurskapitalisatie** van gewone Cofinimmo aandelen 2,2 miljard EUR.

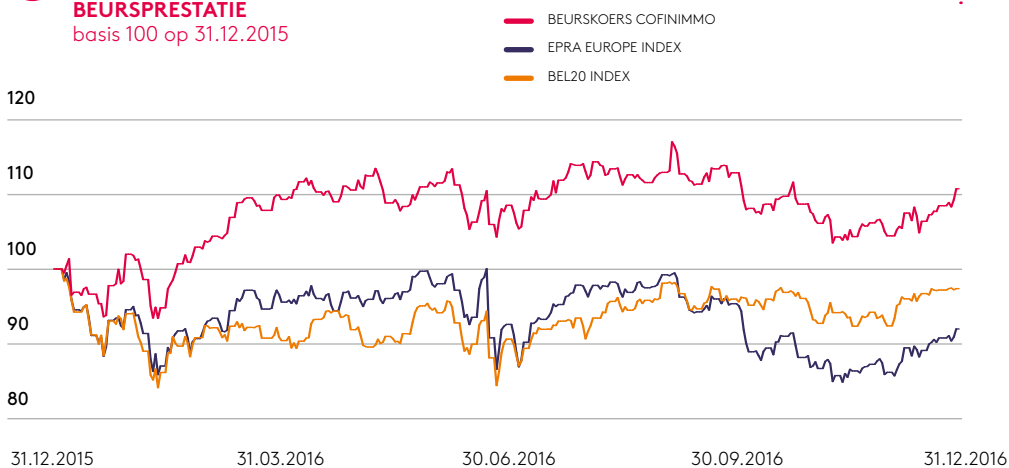
## BEURSCONTEXT EN EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

2016 was voor de beurzen een jaar in het teken van onzekerheid, met als markante feiten het Britse referendum dat uitdraaide in het voordeel van de Brexit (juni), de vertraging van de Chinese economie (augustus) en de presidentsverkiezingen in de Verenigde Staten (november). Ter indicatie, de BEL20 en de EPRA Europe eindigden het jaar met een daling van respectievelijk 2,5 % en 7,8 %.

Onderstaande grafiek illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo aandeel in 2016 (zonder aanpassing op de betalingsdatum van het dividend 2015) in vergelijking met de indexen BEL20 en EPRA Europe. De koers van het Cofinimmo aandeel schommelde tussen 92,12 EUR en 114,65 EUR met een jaarlijks gemiddelde van 105,77 EUR. De slotkoers op 30.12.2016 bedroeg 108,65 EUR. Dit is een verbetering met 10,4 % t.o.v. het voorgaande jaar.



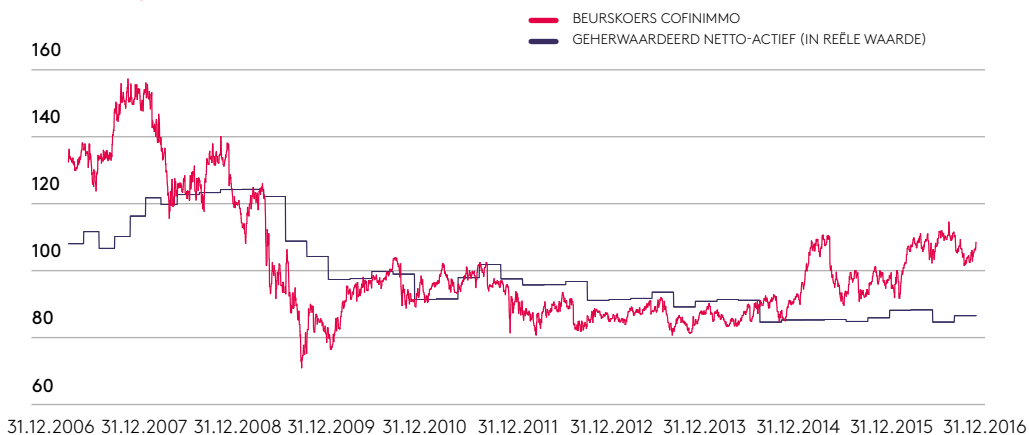
### BEURSPRESTATIE basis 100 op 31.12.2015



Onderstaande grafiek illustreert de beurskoers van het Cofinimmo aandeel in verhouding tot zijn intrinsieke waarde (in reële waarde) gedurende de laatste tien jaar. Het aandeel toont een gemiddelde premie van 1,6 % over tien jaar en een gemiddelde premie van 21,1 % voor 2016.



### VERGELIJKING VAN DE BEURSKOERS MET HET GEHERWAARDEERDE NETTO-ACTIEF PER AANDEEL in EUR



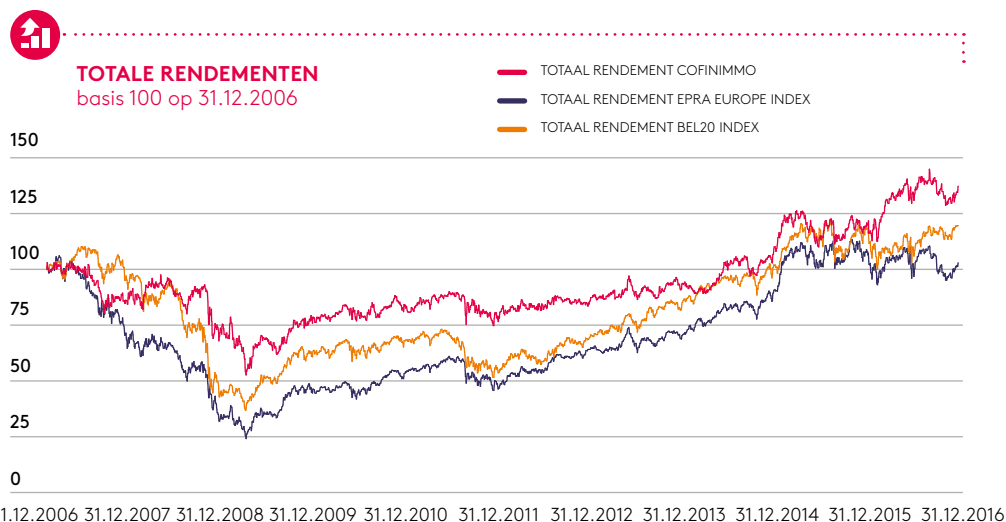
## TOTALE RENDEMENTEN (IN %)

Het totale rendement voor de aandeelhouder wordt berekend in functie van de evolutie van de beurskoers en omvat de dividenduitkering of andere uitkeringen die de vennootschap uitvoerde of betaalde. Uitgaande van de herbelegging van het dividend 2015, dat in juni 2016 werd uitbetaald, registreerde het Cofinimmo aandeel een totaal rendement van 14,1 % voor het jaar 2016.

Onderstaande grafiek illustreert de prestaties van het Cofinimmo aandeel in

vergelijking met de BEL20- en de EPRA Europe-index tijdens de laatste tien jaar, **dividendrendement**  inbegrepen.

Tijdens deze periode realiseerde het Cofinimmo aandeel een totaal rendement van 36,9 %, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van 3,7 %. De BEL20- en de EPRA Europe-index noteerden een totale variatie van respectievelijk 19,4 % en 2,9 %, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van 1,9 % en 0,3 %.



## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR/ BELEGGERSPROFIEL

Cofinimmo heeft een gediversifieerd beleggersprofiel. Het bestaat enerzijds uit particuliere beleggers, die voornamelijk in België gevestigd zijn, en anderzijds uit een brede basis van institutionele investeerders uit o.m. België, Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland en Noord-Amerika.

Op 31.12.2016 overschrijdt één enkele aandeelhouder de detentiedrempel van 5 %, wat een kennisgevingsverplichting van drempeloverschrijding met zich meebrengt: het betreft de Groep Crédit Agricole, die 5,1 % van het kapitaal van Cofinimmo bezit.

## LIQUIDITEIT VAN HET COFINIMMO AANDEEL

In 2016 bleef Cofinimmo inspanningen leveren ter bevordering van de liquiditeit van het aandeel. Tijdens het jaar nam de vennootschap deel aan een dertigtal roadshows en conferenties. Cofinimmo heeft eveneens geïnvesteerd in campagnes om haar naambekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te vergroten.

Met een beurskapitalisatie van de gewone aandelen van 2,2 miljard EUR en een dagelijks gemiddeld volume van 4,9 miljoen EUR of iets meer dan 46 600 aandelen, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van belangrijke institutionele investeerders te trekken.



## DIVIDEND

De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 een dividenduitkering voorstellen die conform is met het vooruitzicht gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015, nl. 5,50 EUR bruto per gewoon aandeel. Dit dividend stemt overeen met een bruto rendement van 5,2 % tegenover de gemiddelde beurskoers van het gewone aandeel in het boekjaar 2016 (tegenover een bruto rendement van 5,5 % in 2015).

De grafiek hieronder illustreert het dividendrendement van het Cofinimmo aandeel ten opzichte van de Belgische staatsobligaties op tien jaar ('OLO-rente 10 jaar') tijdens de afgelopen tien jaar. Tijdens deze periode realiseerde het Cofinimmo aandeel een gemiddeld rendement van 6,4 %, tegenover een 'OLO-rente 10 jaar' van gemiddeld 2,9 %.

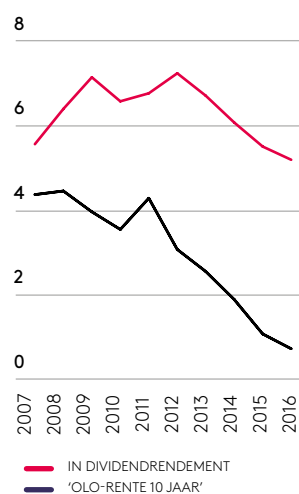
## ROERENDE VOORHEFFING

Sinds 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing op de toegekende dividenden 30 %.

De Belgische Wet bepaalt echter vrijstellingen. Om daar gebruik van te kunnen maken, moeten de ontvangers van dividenden vooraf voldoen aan bepaalde voorwaarden. Anderzijds zijn verminderingen van de bronbelastingen op dividenden voorzien in de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing.



**VERGELIJKING VAN HET DIVIDEND-RENDEMENT MET DE 'OLO-RENTE 10 JAAR'**  
in %



ISIN BE0003593044	2016	2015	2014
<b>Beurskoers (in EUR)</b>			
Hoogste	114,65	110,83	97,83
Laagste	92,12	90,15	84,74
Bij afsluiting	108,65	98,41	95,97
Gemiddelde	105,77	99,52	89,76
<b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>6,7 %</b>
<b>Bruto rendement<sup>2</sup></b> (op 12 maanden)	<b>14,1 %</b>	<b>11,2 %</b>	<b>14,3 %</b>
<b>Dividend<sup>3</sup></b> (in EUR)			
Bruto	5,50 <sup>4</sup>	5,50	5,50
Netto	3,85 <sup>4</sup>	4,02	4,13
<b>Volume</b>			
Gemiddeld dagvolume	46 619	46 900	33 883
Jaarvolume	12 027 768	12 006 493	8 844 025
<b>Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar</b>	<b>20 345 637</b>	<b>20 344 378</b>	<b>17 339 423</b>
<b>Beurskapitalisatie bij de afsluiting</b> (x 1000 EUR)	<b>2 210 553</b>	<b>2 002 090</b>	<b>1 664 064</b>
<b>Free floatzone<sup>5</sup></b>	<b>95 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Omloopsnelheid<sup>6</sup></b>	<b>59,1 %</b>	<b>59,0 %</b>	<b>51,0 %</b>
<b>Aangepaste omloopsnelheid<sup>6</sup></b>	<b>65,7 %</b>	<b>65,6 %</b>	<b>56,7 %</b>
<b>Pay out ratio<sup>6</sup></b>	<b>85,9 %</b>	<b>85,1 %</b>	<b>82,1 %</b>

<sup>1</sup> Bruto dividend op de gemiddelde jaarlijkse beurskoers.

<sup>2</sup> Koerswaardering + dividendrendement.

<sup>3</sup> De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 30 %.

<sup>4</sup> Prognose.

<sup>5</sup> Volgens de Euronext-methode.

<sup>6</sup> In het netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep.

## BEVOORRECHTE AANDELEN

De bevoorrechte aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels (tickers: COFP1 voor de reeks die werd uitgegeven op 30.04.2004 en COFP2 voor de reeks die werd uitgegeven op 26.05.2004). Het zijn aandelen op naam met stemrecht. Ze zijn converteerbaar in gewone aandelen sinds 01.05.2009, met een verhouding van één voor één. Tijdens het boekjaar 2016 werden 295 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen.

In 2019 zal Cofinimmo de niet-geconverteerde aandelen kunnen aankopen tegen hun uitgifteprijs (zie ook sectie 'Informatie krachtens Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007' in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van dit Jaarlijks Financieel Verslag).

Overeenkomstig de statuten van de vennootschap is het bruto dividend van de bevoorrechte aandelen vastgelegd op 6,37 EUR (zie ook hoofdstuk 'Permanent Document' van dit Verslag).

ISIN BE0003811289 (COFP1) / ISIN BE0003813301 (COFP2)	COFP1		COFP2	
	2016	2015	2016	2015
<b>Beurskoers</b> (in EUR)				
Bij afsluiting	127,00	126,40	151,00	99,00
Gemiddelde	126,65	115,85	100,11	96,75
<b>Dividendrendement</b> <sup>1</sup>	<b>5,0 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>6,6 %</b>
<b>Bruto rendement</b> <sup>2</sup> (op 12 maanden)	<b>5,5 %</b>	<b>38,6 %</b>	<b>58,9 %</b>	<b>15,6 %</b>
<b>Dividend</b> <sup>3</sup> (in EUR)				
Bruto	6,37 <sup>4</sup>	6,37	6,37 <sup>4</sup>	6,37
Netto	4,46 <sup>4</sup>	4,65	4,46 <sup>4</sup>	4,65
<b>Volume</b>				
Gemiddeld dagvolume <sup>5</sup>	16	16	22	361
Jaarvolume	16	16	178	11546
<b>Aantal aandelen</b>	<b>395 048</b>	<b>395 048</b>	<b>290 505</b>	<b>290 800</b>
<b>Beurskapitalisatie bij afsluiting</b> (x 1000 EUR)	<b>50 171</b>	<b>49 934</b>	<b>43 866</b>	<b>28 789</b>

<sup>1</sup> Bruto dividend op de gemiddelde jaarlijkse beurskoers.

<sup>2</sup> Koerswaardering + dividendrendement.

<sup>3</sup> De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 30 %.

<sup>4</sup> Prognose.

<sup>5</sup> Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

## DE CONVERTEERBARE OBLIGATIE

Cofinimmo geeft een enkele converteerbare obligatie uit. Deze converteerbare obligatie uitgegeven in 2011 verviel in 2016 en de niet geconverteerde obligaties werden terugbetaald.

Overigens werd de in 2013 uitgegeven converteerbare obligatie met vervaldag in 2018 teruggekocht in 2016 en werd een nieuwe converteerbare obligatie met vervaldag in 2021 uitgegeven ( zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit Verslag).

ISIN BE0002259282 (Cofinimmo NV 2016-2021)	2016	2015	2014
<b>Beurskoers</b> (in EUR)			
Bij afsluiting	141,77	nvt	nvt
Gemiddelde	142,34	nvt	nvt
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b> (jaargemiddelde)	<b>0,8 %</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>0,2 %</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>
<b>Interestcoupon</b> (in %)			
Bruto (per schijf van 146,00 EUR)	0,19	nvt	nvt
Netto (per schijf van 146,00 EUR)	0,13	nvt	nvt
<b>Aantal effecten</b>	<b>1502196</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>
<b>Conversieprijs</b> (in EUR)	<b>146,00</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>

## DE NIET-CONVERTEERBARE OBLIGATIES

Cofinimmo geeft vijf niet-converteerbare obligaties uit, waaronder een 'Green and Social Bond' ( zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit Verslag).

ISIN BE6241505401 (Cofinimmo NV 2012-2020)	2016	2015	2014
<b>Beurskoers</b> (in %)			
Bij afsluiting	103,71	105,92	106,86
Gemiddelde	104,39	106,52	104,27
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b> (jaargemiddelde)	<b>2,3 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,6 %</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,6 %</b>
<b>Interestcoupon</b> (in %)			
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	3,55	3,55	3,55
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	2,49	2,59	2,66
<b>Aantal effecten</b>	<b>1400</b>	<b>1400</b>	<b>1400</b>

<b>ISIN BE6258604675 (Cofinimmo NV 2013-2017)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Beurskoers (in %)</b>			
Bij afsluiting	101,59	102,36	102,27
Gemiddelde	102,07	102,43	101,74
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)</b>	<b>0,8 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>2,1 %</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>2,8 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>2,8 %</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>			
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	2,78	2,78	2,78
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	1,95	2,03	2,09
<b>Aantal effecten</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>ISIN BE0002224906 (Cofinimmo NV 2015-2022)</b>			
<b>Beurskoers (in %)</b>			
Bij afsluiting	102,36	99,94	nvt
Gemiddelde	102,23	100,08	nvt
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)</b>	<b>1,4 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>nvt</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>nvt</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>			
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	1,92	1,92	nvt
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	1,34	1,40	nvt
<b>Aantal effecten</b>	<b>1900</b>	<b>1900</b>	<b>nvt</b>
<b>ISIN BE0002267368 (Cofinimmo NV 2016-2026)</b>			
<b>Beurskoers (in %)</b>			
Bij afsluiting	99,61	nvt	nvt
Gemiddelde	nvt	nvt	nvt
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)</b>	<b>1,7 %</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>1,7 %</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>			
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	1,70	nvt	nvt
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	1,19	nvt	nvt
<b>Aantal effecten</b>	<b>700</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>
<b>ISIN BE0002269380 (Cofinimmo NV 2016-2024)</b>			
<b>Beurskoers (in %)</b>			
Bij afsluiting	100,21	nvt	nvt
Gemiddelde	99,97	nvt	nvt
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)</b>	<b>2,0 %</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>2,0 %</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>			
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	2,00	nvt	nvt
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	1,40	nvt	nvt
<b>Aantal effecten</b>	<b>550</b>	<b>nvt</b>	<b>nvt</b>

## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31.12.2016<sup>1</sup>

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

Vennootschap	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	%	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Groep Crédit Agricole	1068286	5,3 %	0	0 %	1068286	5,1 %
Cofinimmo Groep (eigen aandelen)	44864	0,2 %	0	0 %	44864	0,2 %
Free float	19232487	94,5 %	685553	100 %	19918040	94,7 %
<b>Aantal uitgegeven aandelen</b>	<b>20345637</b>	<b>100 %</b>	<b>685553</b>	<b>100 %</b>	<b>21031190</b>	<b>100 %</b>

## AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2017	27.04.2017
Gewone Algemene Vergadering voor 2016	10.05.2017
Uitkering van het dividend 2016 (gewone aandelen) <sup>2</sup>	
Coupon	30
Datum coupononthechting (Ex date <sup>+</sup> )	12.05.2017
Registratiedatum (Record date <sup>+</sup> )	15.05.2017
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 16.05.2017
Datum van uitkering van het dividend 2016 (bevoorrechte aandelen) <sup>2</sup>	
Coupons	18 (COFP1) en 17 (COFP2)
Datum coupononthechting (Ex date)	12.05.2017
Registratiedatum (Record date)	12.05.2017
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 16.05.2017
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2017	27.07.2017
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2017	09.11.2017
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2017	08.02.2018

<sup>1</sup> Situatie op basis van de transparantieverklaringen ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. De eventuele wijzigingen die sinds 31.12.2016 werden meegedeeld, werden gepubliceerd overeenkomstig de bepalingen van deze Wet en zijn terug te vinden op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com).

<sup>2</sup> Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017.

# GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA-REFERENTIESYSTEEM<sup>1</sup>

## EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

	Definitie	31.12.2016		31.12.2015		
		(x 1000 EUR)	EUR/aandeel	(x 1000 EUR)	EUR/aandeel	
1	EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de kernactiviteiten.	134.260	6,40	128.518	6,46
	EPRA Verwaterd resultaat	Verwaterd courant resultaat afkomstig van de kernactiviteiten.	134.260	6,39	128.518	6,46
2	EPRA NAW	Netto-Actiefwaarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.949.466	92,76	1.960.777	93,34
3	EPRA NNNAW	EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.908.473	90,81	1.910.128	90,93
	Definitie	31.12.2016		31.12.2015		
			in %		in %	
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		5,96 %		5,98 %
	(ii) EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.		5,91 %		5,92 %
5	EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		5,63 %		5,23 %
6	EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.		22,33 %		20,13 %
7	EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.		19,50 %		17,68 %

<sup>1</sup> Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De EPRA-gegevens zijn dus niet gecontroleerd door de FSMA. De Commissaris is nagegaan of de gegevens 'EPRA Resultaat', 'EPRA NAW', 'EPRA NNNAW' en 'EPRA Kostratio' werden berekend volgens de definities van de 'EPRA Best Practices Recommendations' en of de financiële gegevens die gebruikt werden bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.



## EPRA RESULTAAT EN EPRA RESULTAAT PER AANDEEL <sup>1</sup>

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>IFRS Resultaat zoals vermeld in de jaarrekeningen</b>	<b>97 393</b>	<b>103 967</b>
<b>Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen, uit te sluiten:</b>	<b>36 868</b>	<b>24 551</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-11 626	8 620
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-2 691	-22 424
(v) Waardeverminderingstest ('impairment') goodwill	12 000	7 100
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	38 286	30 403
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	1 668	1 458
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	-1182	-248
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA-correcties hierboven	413	-357
<b>EPRA Resultaat</b>	<b>134 260</b>	<b>128 518</b>
Aantal aandelen	20 986 326	19 888 379
<b>EPRA resultaat per aandeel <sup>1</sup> (in EUR)</b>	<b>6,40</b>	<b>6,46</b>
<b>EPRA Verwaterd resultaat</b>	<b>134 260</b>	<b>128 518</b>
Verwaterd aantal aandelen	21 016 591 <sup>2</sup>	19 888 379 <sup>2</sup>
<b>EPRA Verwaterd resultaat per aandeel <sup>1</sup> (in EUR)</b>	<b>6,39</b>	<b>6,46</b>

## EPRA NETTO-ACTIEFWAARDE (NAW)

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>NAW volgens de jaarrekeningen</b>	<b>1 852 922</b>	<b>1 860 098</b>
<b>NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen</b>	<b>88,29</b>	<b>88,66</b>
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0 <sup>2</sup>	0 <sup>2</sup>
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen</b>	<b>1 852 922</b>	<b>1 860 098</b>
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering tegen de reële waarde van de vorderingen van financiële leasing	55 551	50 030
Uit te sluiten:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	63 526	85 097
(ii) Uitgestelde belastingen	35 814	35 900
(iii) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	-58 347	-70 348
<b>EPRA NAW</b>	<b>1 949 466</b>	<b>1 960 777</b>
Aantal aandelen	21 016 591 <sup>2</sup>	21 006 682 <sup>2</sup>
<b>EPRA NAW per aandeel <sup>1</sup> (in EUR)</b>	<b>92,76</b>	<b>93,34</b>

## EPRA TRIPLE NETTO-ACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>EPRA NAW</b>	<b>1 949 466</b>	<b>1 960 777</b>
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-63 526	-85 097
(ii) Uitgestelde belastingen	22 533	34 448
<b>EPRA NNNAW</b>	<b>1 908 473</b>	<b>1 910 128</b>
Aantal aandelen	21 016 591 <sup>2</sup>	21 006 682 <sup>2</sup>
<b>EPRA NNNAW per aandeel <sup>1</sup> (in EUR)</b>	<b>90,81</b>	<b>90,93</b>

<sup>1</sup> De synthese en de opmerkingen op de geconsolideerde resultatenrekeningen zijn vermeld op bladzijden 26 tot 28 van dit Verslag.

<sup>2</sup> Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations', aangezien de OTA uitgegeven in 2011, de converteerbare obligaties uitgegeven in 2016 en de eigen aandelen gereserveerd in het kader het stock option plan gedeeltelijk 'out-of-the-money' waren op 31.12.2016, worden zij niet meegerekend in het EPRA verwaterd resultaat van 2016. Aangezien de OTA uitgegeven in 2011, de converteerbare obligaties uitgegeven in 2011 en 2013 en de eigen aandelen gereserveerd in het kader het stock option plan gedeeltelijk 'out-of-the-money' waren op 31.12.2015, worden zij niet meegerekend in het EPRA verwaterd resultaat van 2015.

## EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR) EN AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR) <sup>1</sup>

	(x 1000 000 EUR)									
	2016									TOTAAL
	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Andere	
België	Frankrijk	Nederland	Duitsland		België	Nederland	Frankrijk			
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	815,6	411,1	156,1	117,1	1286,7	283,6	142,4	126,8	26,9	3366,3
Activa bestemd voor verkoop	-	-2,0	-	-	-	-	-	-0,7	-	-2,7
Projectontwikkelingen	-13,1	-	-15,6	-	-36,1	-1,3	-	-0,5	-1,4	-68,0
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>802,5</b>	<b>409,1</b>	<b>140,5</b>	<b>117,1</b>	<b>1250,6</b>	<b>282,3</b>	<b>142,4</b>	<b>125,6</b>	<b>25,5</b>	<b>3295,6</b>
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	20,1	28,1	2,0	6,0	31,3	31,0	8,5	8,7	0,6	136,3
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>822,6</b>	<b>437,2</b>	<b>142,5</b>	<b>123,1</b>	<b>1281,9</b>	<b>313,3</b>	<b>150,9</b>	<b>134,3</b>	<b>26,1</b>	<b>3431,9</b>
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	49,3	25,6	9,6	8,3	92,7	19,5	10,1	7,7	1,8	224,6
Vastgoedkosten	-0,8	-0,4	-0,4	-0,1	-17,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,2	-20,0
<b>Geannualiseerde netto huurinkomsten</b>	<b>48,5</b>	<b>25,2</b>	<b>9,2</b>	<b>8,2</b>	<b>75,7</b>	<b>19,0</b>	<b>9,6</b>	<b>7,6</b>	<b>1,6</b>	<b>204,6</b>
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	-	-	-	-	-1,7	-	-	-	-	-1,7
<b>Geannualiseerde en aangepaste netto huurinkomsten</b>	<b>48,5</b>	<b>25,2</b>	<b>9,2</b>	<b>8,2</b>	<b>74,0</b>	<b>19,0</b>	<b>9,6</b>	<b>7,6</b>	<b>1,6</b>	<b>202,9</b>
<b>EPRA NIR <sup>1</sup></b>	<b>5,90 %</b>	<b>5,78 %</b>	<b>6,42 %</b>	<b>6,66 %</b>	<b>5,90 %</b>	<b>6,05 %</b>	<b>6,34 %</b>	<b>5,65 %</b>	<b>6,42 %</b>	<b>5,96 %</b>
<b>EPRA aangepast NIR <sup>2</sup></b>	<b>5,90 %</b>	<b>5,78 %</b>	<b>6,42 %</b>	<b>6,66 %</b>	<b>5,77 %</b>	<b>6,05 %</b>	<b>6,34 %</b>	<b>5,65 %</b>	<b>6,42 %</b>	<b>5,91 %</b>

## EPRA HUURLEEGSTAND <sup>2</sup>

	(x 1000 EUR)									
	2016									TOTAAL
	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Andere	
België	Frankrijk	Nederland	Duitsland		België	Nederland	Frankrijk			
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	385243	216622	62318	49628	663336	302113	47035	59487	15830	1801612
GHW <sup>3</sup> van leegstaande oppervlaktes	-	700	32	-	11704	278	182	190	-	13086
GHW <sup>3</sup> van de totale portefeuille	47218	31003	9214	8324	99238	18850	8773	8284	1636	232540
<b>EPRA Huurleegstand <sup>3</sup></b>	<b>0,00 %</b>	<b>2,26 %</b>	<b>0,34 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>11,79 %</b>	<b>1,48 %</b>	<b>2,07 %</b>	<b>2,29 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>5,63 %</b>

<sup>1</sup> <sup>3</sup> Zie Bijlage 5 voor meer details betreffende de sectoriële informatie.

<sup>2</sup> <sup>3</sup> Voor meer details betreffende de huurleegstand, zie het Vastgoedverslag.

<sup>3</sup> GHW = Geschatte Huurwaarde.

2015

Zorgvastgoed Kantoren Vastgoed van distributienetten Andere TOTAAL

	Zorgvastgoed				Kantoren				Andere	TOTAAL
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	België	Nederland	Frankrijk			
	772,7	383,5	105,1	67,1	1241,1	274,3	147,1	116,7	26,8	3134,4
	-	-2,2	-	-	-	-	-	-0,7	-	-2,9
	-2,3	-4,7	-5,7	-	-45,5	-1,0	-	-0,7	-1,7	-61,6
	<b>770,4</b>	<b>376,6</b>	<b>99,4</b>	<b>67,1</b>	<b>1195,6</b>	<b>273,3</b>	<b>147,1</b>	<b>115,3</b>	<b>25,1</b>	<b>3069,9</b>
	19,3	25,7	0,9	3,2	29,9	30,0	8,8	7,8	0,6	126,2
	<b>789,7</b>	<b>402,3</b>	<b>100,3</b>	<b>70,3</b>	<b>1225,5</b>	<b>303,3</b>	<b>155,9</b>	<b>123,1</b>	<b>25,7</b>	<b>3196,1</b>
	48,1	24,9	7,0	4,7	85,9	19,7	10,2	7,8	1,8	210,1
	-0,4	-0,2	-0,2	-0,1	-16,7	-0,6	-0,3	-0,2	-0,2	-18,9
	<b>47,7</b>	<b>24,7</b>	<b>6,8</b>	<b>4,6</b>	<b>69,2</b>	<b>19,1</b>	<b>9,9</b>	<b>7,6</b>	<b>1,6</b>	<b>191,2</b>
	-	-	-	-	-1,9	-	-	-	-	-1,9
	<b>47,7</b>	<b>24,7</b>	<b>6,8</b>	<b>4,6</b>	<b>67,3</b>	<b>19,1</b>	<b>9,9</b>	<b>7,6</b>	<b>1,6</b>	<b>189,3</b>
	<b>6,05 %</b>	<b>6,14 %</b>	<b>6,84 %</b>	<b>6,51 %</b>	<b>5,65 %</b>	<b>6,28 %</b>	<b>6,31 %</b>	<b>6,12 %</b>	<b>6,29 %</b>	<b>5,98 %</b>
	<b>6,05 %</b>	<b>6,14 %</b>	<b>6,84 %</b>	<b>6,51 %</b>	<b>5,49 %</b>	<b>6,28 %</b>	<b>6,31 %</b>	<b>6,12 %</b>	<b>6,29 %</b>	<b>5,92 %</b>

175

EPRA - EVOLUTIE VAN DE BRUTO HUURINKOMSTEN<sup>1</sup>

Segment	2015				2016			
	Bruto huurinkomsten <sup>2</sup>	Bruto huurinkomsten - Bij gelijkblijvende omvang t.o.v. 2015	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Bruto huurinkomsten <sup>2</sup> - Bij huidige omvang	
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>88 948</b>	<b>89 804</b>	<b>6 660</b>	<b>-7 825</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88 639</b>	
Zorgvastgoed België	54 253	55 040	1 503	-7 825	-	-	48 718	
Zorgvastgoed Frankrijk	24 897	24 879	531	-	-	-	25 410	
Zorgvastgoed Nederland	6 730	6 772	856	-	-	-	7 628	
Zorgvastgoed Duitsland	3 068	3 113	3 770	-	-	-	6 883	
<b>Kantoren</b>	<b>86 870</b>	<b>88 868</b>	<b>2 597</b>	<b>-2 403</b>	<b>1 127</b>	<b>3</b>	<b>90 192</b>	
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>37 567</b>	<b>37 688</b>	<b>29</b>	<b>-243</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 474</b>	
Pubstone België	19 630	19 819	29	-243	-	-	19 605	
Pubstone Nederland	10 218	10 088	-	-	-	-	10 088	
Cofinimur I Frankrijk	7 719	7 781	-	-	-	-	7 781	
<b>Andere</b>	<b>2 031</b>	<b>2 039</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 039</b>	
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>215 416</b>	<b>218 399</b>	<b>9 286</b>	<b>-10 471</b>	<b>1 127</b>	<b>3</b>	<b>218 344</b>	

<sup>1</sup> Het betreft de variaties van jaar tot jaar (indexeringen, nieuwe huurovereenkomsten, vertrekken en heronderhandelingen) van de bruto huurinkomsten, exclusief de variaties als gevolg van veranderingen in de omvang (zware renovaties, verwervingen, verkopen) die in de loop van het jaar plaatsvonden.

<sup>2</sup> Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

## VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS<sup>1</sup>

Segment	2016					
	Brutohuur-inkomsten voor het boekjaar <sup>2</sup>	Netto huur-inkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlakten (in m <sup>2</sup> )	Verlopende huren ('passing rents') op het einde van het boekjaar	GHW <sup>3</sup> op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>88 639</b>	<b>88 305</b>	<b>713 811</b>	<b>92 907</b>	<b>95 758</b>	<b>0,76 %</b>
Zorgvastgoed België	48 718	48 405	385 243	49 358	47 217	0,00 %
Zorgvastgoed Frankrijk	25 410	25 410	216 622	25 626	31 003	2,26 %
Zorgvastgoed Nederland	7 628	7 607	62 318	9 599	9 214	0,34 %
Zorgvastgoed Duitsland	6 883	6 883	49 628	8 324	8 324	0,00 %
<b>Kantoren</b>	<b>90 192</b>	<b>85 903</b>	<b>663 336</b>	<b>92 748</b>	<b>99 238</b>	<b>11,79 %</b>
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>37 474</b>	<b>37 471</b>	<b>408 635</b>	<b>37 316</b>	<b>35 907</b>	<b>1,81 %</b>
Pubstone België	19 605	19 602	302 113	19 470	18 850	1,48 %
Pubstone Nederland	10 088	10 087	47 035	10 060	8 773	2,07 %
Cofinimur I Frankrijk	7 781	7 782	59 487	7 786	8 284	2,29 %
<b>Andere</b>	<b>2 039</b>	<b>1 994</b>	<b>15 830</b>	<b>1 841</b>	<b>1 636</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>218 344</b>	<b>213 673</b>	<b>1 801 612</b>	<b>224 812</b>	<b>232 539</b>	<b>5,63 %</b>

## VASTGOEDBELEGGINGEN - WAARDERINGSGEGEVENS<sup>1</sup>

Segment	2016			
	Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde tijdens het boekjaar	EPRA Netto Initieel Rendement	Waardevariatie tijdens het boekjaar
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>1 471 288</b>	<b>56 468</b>	<b>5,98 %</b>	<b>4,00 %</b>
Zorgvastgoed België	802 523	26 598	5,90 %	3,43 %
Zorgvastgoed Frankrijk	411 134	21 425	5,78 %	5,50 %
Zorgvastgoed Nederland	140 547	5 796	6,42 %	4,33 %
Zorgvastgoed Duitsland	117 084	2 649	6,66 %	2,37 %
<b>Kantoren</b>	<b>1 250 574</b>	<b>-60 167</b>	<b>5,90 %</b>	<b>-4,60 %</b>
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>550 993</b>	<b>15 503</b>	<b>6,03 %</b>	<b>2,90 %</b>
Pubstone België	282 250	9 716	6,05 %	3,57 %
Pubstone Nederland	142 408	-4 135	6,34 %	-2,82 %
Cofinimur I Frankrijk	126 335	9 922	5,65 %	8,52 %
<b>Andere</b>	<b>25 519</b>	<b>378</b>	<b>6,42 %</b>	<b>1,51 %</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 298 374</b>	<b>12 182</b>	<b>5,96 %</b>	<b>0,37 %</b>

Overeenstemming met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekeningen

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	67 957	-556
<b>TOTAAL</b>	<b>3 366 331</b>	<b>11 626</b>

<sup>1</sup> Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie het Vastgoedverslag.

<sup>2</sup> Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

<sup>3</sup> GHW = Geschatte Huurwaarde.

<sup>4</sup> Voor meer details betreffende de waarderinggegevens, zie het beheersverslag, secties 'Zorgvastgoed', 'Kantoren' en 'Vastgoed van distributienetten'.

## 2015

Bruto huur- inkomsten voor het boekjaar <sup>1</sup>	Netto huur- inkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlakten (in m <sup>2</sup> )	Verlopende huren (‘passing rents’) op het einde van het boekjaar	GHW <sup>2</sup> op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
<b>88 942</b>	<b>88 468</b>	<b>660 316</b>	<b>84 752</b>	<b>87 226</b>	<b>0,83 %</b>
54 247	53 786	376 785	48 139	46 519	0,00 %
24 897	24 895	210 544	24 897	29 368	2,38 %
6 730	6 719	50 253	7 035	6 658	0,31 %
3 068	3 068	22 734	4 681	4 681	0,00 %
<b>86 876</b>	<b>83 134</b>	<b>635 787</b>	<b>85 937</b>	<b>92 842</b>	<b>10,66 %</b>
<b>37 567</b>	<b>37 566</b>	<b>417 111</b>	<b>37 616</b>	<b>35 620</b>	<b>2,15 %</b>
19 630	19 629	309 557	19 672	18 225	1,49 %
10 218	10 218	47 953	10 178	9 092	2,60 %
7 719	7 719	59 601	7 766	8 303	3,13 %
<b>2 031</b>	<b>1 961</b>	<b>15 830</b>	<b>1 915</b>	<b>1 772</b>	<b>0,00 %</b>
<b>215 416</b>	<b>211 129</b>	<b>1 729 044</b>	<b>210 220</b>	<b>217 460</b>	<b>5,23 %</b>

## 2015

Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde tijdens het boekjaar	EPRA Netto Initieel Rendement	Waardevariatie tijdens het boekjaar
<b>1 315 567</b>	<b>20 485</b>	<b>6,16 %</b>	<b>1,59 %</b>
770 419	10 733	6,05 %	1,41 %
378 825	3 354	6,14 %	0,89 %
99 242	4 258	6,84 %	4,50 %
67 081	2 140	6,51 %	3,43 %
<b>1 195 625</b>	<b>-30 201</b>	<b>5,65 %</b>	<b>-2,46 %</b>
<b>536 476</b>	<b>1 229</b>	<b>6,25 %</b>	<b>0,23 %</b>
273 326	-418	6,28 %	-0,15 %
147 117	-2 783	6,31 %	-1,86 %
116 033	4 430	6,12 %	3,97 %
<b>25 141</b>	<b>655</b>	<b>6,29 %</b>	<b>2,67 %</b>
<b>3 072 809</b>	<b>-7 832</b>	<b>5,98 %</b>	<b>-0,25 %</b>
61 544	-788		
<b>3 134 353</b>	<b>-8 620</b>		

<sup>1</sup> Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

<sup>2</sup> GHW = Geschatte Huurwaarde.

## FASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS

(x 1000 EUR)

	Gegevens in functie van einde huurovereenkomsten							
	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten (in jaren)		Verlopende huren van de huurcontracten die eindigen in			GHW <sup>1</sup> van de huurcontracten die eindigen in		
	Tot break <sup>2</sup>	Tot het einde van het huurcontract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>15,6</b>	<b>15,8</b>	<b>211</b>	<b>166</b>	<b>18 582</b>	<b>183</b>	<b>104</b>	<b>22 344</b>
Zorgvastgoed België	20,1	20,1	-	-	13	-	-	13
Zorgvastgoed Frankrijk	4,7	4,8	169	-	18 051	150	-	21 855
Zorgvastgoed Nederland	13,1	14,0	42	166	518	33	104	476
Zorgvastgoed Duitsland	25,9	26,6	-	-	-	-	-	-
<b>Kantoren</b>	<b>3,9</b>	<b>4,8</b>	<b>20 845</b>	<b>6 362</b>	<b>26 547</b>	<b>20 234</b>	<b>5 628</b>	<b>23 929</b>
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>12,1</b>	<b>15,2</b>	<b>898</b>	<b>-</b>	<b>2 260</b>	<b>954</b>	<b>-</b>	<b>2 270</b>
Pubstone België	13,8	17,8	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	13,8	17,8	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	5,3	5,4	898	-	2 260	954	-	2 270
<b>Andere</b>	<b>11,9</b>	<b>11,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>10,2</b>	<b>11,1</b>	<b>21 954</b>	<b>6 528</b>	<b>47 389</b>	<b>21 371</b>	<b>5 732</b>	<b>48 543</b>

(x 1000 EUR)



	Huurgegevens in functie van de datum van herziening (break)					
	Verlopende huren van de huurcontracten die worden herzien in			GHW <sup>1</sup> van de huurcontracten die worden herzien in		
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>211</b>	<b>201</b>	<b>19 189</b>	<b>183</b>	<b>168</b>	<b>22 924</b>
Zorgvastgoed België	-	-	13	-	-	13
Zorgvastgoed Frankrijk	169	35	18 658	150	64	22 435
Zorgvastgoed Nederland	42	166	518	33	104	476
Zorgvastgoed Duitsland	-	-	-	-	-	-
<b>Kantoren</b>	<b>23 097</b>	<b>14 303</b>	<b>28 340</b>	<b>23 002</b>	<b>13 136</b>	<b>25 699</b>
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>951</b>	<b>-</b>	<b>2 327</b>	<b>1 022</b>	<b>-</b>	<b>2 337</b>
Pubstone België	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	951	-	2 327	1 022	-	2 337
<b>Andere</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>24 259</b>	<b>14 504</b>	<b>49 856</b>	<b>24 207</b>	<b>13 304</b>	<b>50 960</b>

<sup>1</sup> GHW = Geschatte Huurwaarde.

<sup>2</sup> Eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.



## EPRA KOSTRATIO

(x 1000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
<b>(i) Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-46 403</b>	<b>-41 494</b>
Huurkortingen	-4287	-3718
Niet bij de eigenaar teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1984	-3478
Netto herdecoratiekosten	-1552	-1105
Technische kosten	-5901	-5643
Commerciële kosten	-1508	-950
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-4469	-3451
Beheerkosten vastgoed	-18 659	-15 343
Algemene kosten van de vennootschap	-8 043	-7 806
<b>(v) Aandeel van de uitgaven van de joint ventures</b>	<b>-26</b>	<b>-31</b>
<b>EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND INBEGREPEN) (A)</b>	<b>-46 429</b>	<b>-41 525</b>
<b>(ix) Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>5 884</b>	<b>5 059</b>
<b>EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND NIET INBEGREPEN) (B)</b>	<b>-40 545</b>	<b>-36 466</b>
<b>(x) Bruto huurinkomsten verminderd met de grondkosten</b>	<b>207 218</b>	<b>205 622</b>
<b>(xii) Deel van de huurinkomsten van de joint ventures</b>	<b>689</b>	<b>691</b>
<b>Bruto huurinkomsten (C)</b>	<b>207 907</b>	<b>206 313</b>
<b>EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen) (A/C) </b>	<b>22,33 %</b>	20,13 %
<b>EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) (B/C) </b>	<b>19,50 %</b>	17,68 %
* Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	1405	1887

Cofinimmo kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks zijn verbonden aan de ontwikkelingsprojecten (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, gekapitaliseerde interesten ...).

## ONTWIKKELINGSPROJECTEN

In de loop van 2016 heeft Cofinimmo op verschillende herbestemmingswerven gewerkt. Voor meer details betreffende de huidige en toekomstige werven, zie bladzijde 68 van het hoofdstuk 'Zorgvastgoed', bladzijde 84 van het hoofdstuk 'Kantoren' en bladzijden 90 en 91 van het hoofdstuk 'Vastgoed van Distributienetten'.

# JAARREKENINGEN

Geconsolideerde jaarrekeningen ..... 181

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen ..... 188

<b>Bijlage 1.</b>	Algemene informatie	188	<b>Bijlage 25.</b>	Vorderingen van financiële leasing	229
<b>Bijlage 2.</b>	Belangrijke boekhoudkundige methodes	188	<b>Bijlage 26.</b>	Activa bestemd voor verkoop	229
<b>Bijlage 3.</b>	Operationeel risicobeheer	197	<b>Bijlage 27.</b>	Kortlopende handelsvorderingen	230
<b>Bijlage 4.</b>	Verwervingen van dochtervennootschappen en joint ventures	198	<b>Bijlage 28.</b>	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	230
<b>Bijlage 5.</b>	Sectorinformatie	200	<b>Bijlage 29.</b>	Overlopende rekeningen - Activa	230
<b>Bijlage 6.</b>	Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	202	<b>Bijlage 30.</b>	Kapitaal en uitgiftepremies	231
<b>Bijlage 7.</b>	Netto herdecoratiekosten	203	<b>Bijlage 31.</b>	Reserves	232
<b>Bijlage 8.</b>	Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	203	<b>Bijlage 32.</b>	Resultaat per aandeel	233
<b>Bijlage 9.</b>	Technische kosten	204	<b>Bijlage 33.</b>	Dividend per aandeel	234
<b>Bijlage 10.</b>	Commerciële kosten	204	<b>Bijlage 34.</b>	Voorzieningen	234
<b>Bijlage 11.</b>	Beheerkosten	204	<b>Bijlage 35.</b>	Uitgestelde belastingen	235
<b>Bijlage 12.</b>	Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	207	<b>Bijlage 36.</b>	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	235
<b>Bijlage 13.</b>	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	207	<b>Bijlage 37.</b>	Overlopende rekeningen - Verplichtingen	235
<b>Bijlage 14.</b>	Ander portefeuilleresultaat	207	<b>Bijlage 38.</b>	Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	236
<b>Bijlage 15.</b>	Financiële inkomsten	208	<b>Bijlage 39.</b>	Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	236
<b>Bijlage 16.</b>	Netto interestkosten	208	<b>Bijlage 40.</b>	Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	236
<b>Bijlage 17.</b>	Andere financiële kosten	208	<b>Bijlage 41.</b>	Rechten en verplichtingen buiten balans	238
<b>Bijlage 18.</b>	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	209	<b>Bijlage 42.</b>	Investeringsverbintenissen	240
<b>Bijlage 19.</b>	Vennootschapsbelasting en exit taks	209	<b>Bijlage 43.</b>	Consolidatiecriteria en -kring	240
<b>Bijlage 20.</b>	Goodwill	210	<b>Bijlage 44.</b>	Betalingen gesteund op aandelen	247
<b>Bijlage 21.</b>	Vastgoedbeleggingen	212	<b>Bijlage 45.</b>	Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	249
<b>Bijlage 22.</b>	Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van Vastgoedbeleggingen	220	<b>Bijlage 46.</b>	Transacties met verbonden partijen	249
<b>Bijlage 23.</b>	Immateriële vaste activa en andere immateriële vaste activa	220	<b>Bijlage 47.</b>	Gebeurtenissen na balansdatum	249
<b>Bijlage 24.</b>	Financiële instrumenten	221			

Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekeningen ..... 250

Statutaire jaarrekeningen ..... 252

# GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

## STAAT VAN HET GLOBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT (RESULTATENREKENING)

(x 1000 EUR)	Bijlagen	2016	2015
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>			
Huurinkomsten	6	203 051	202 612
Terugnages van overgedragen en verdisconteerde huren	6	11 265	10 214
Met verhuur verbonden kosten	6	-121	-709
<b>Netto huurresultaat</b>	5, 6	<b>214 195</b>	<b>212 117</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	7	50	329
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	42 368	41 588
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-1 602	-1 434
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-44 352	-45 066
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>210 659</b>	<b>207 534</b>
Technische kosten	9	-5 901	-5 643
Commerciële kosten	10	-1 508	-950
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen		-4 469	-3 451
Beheerkosten vastgoed	11	-18 659	-15 343
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-30 537</b>	<b>-25 387</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>180 122</b>	<b>182 147</b>
Algemene kosten van de vennootschap	11	-8 043	-7 806
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>		<b>172 079</b>	<b>174 341</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5, 12	2 302	2 029
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5, 12	389	20 396
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22	11 626	-8 620
Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-13 902	-8 558
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>172 494</b>	<b>179 588</b>
Financiële inkomsten	15	5 207	5 735
Netto interestkosten	16	-32 309	-42 310
Andere financiële kosten	17	-848	-660
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-38 286	-30 403
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-66 236</b>	<b>-67 638</b>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	43	701	460
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>106 959</b>	<b>112 410</b>
Vennootschapsbelasting	19	-5 906	-4 209
Exit taks	19	1 182	248
<b>Belastingen</b>		<b>-4 724</b>	<b>-3 961</b>
<b>Netto resultaat</b>		<b>102 235</b>	<b>108 449</b>
Minderheidsbelangen	43	-4 842	-4 482
<b>NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP</b>	32	<b>97 393</b>	103 967
<b>NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN – AANDEEL GROEP</b>	32	<b>134 260</b>	128 517
<b>RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN – AANDEEL GROEP</b>	32	<b>-38 850</b>	-30 811
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE – AANDEEL GROEP</b>	32	<b>1 983</b>	6 261

## STAAT VAN HET GLOBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT (RESULTATENREKENING)

(x 1000 EUR)	Bijlagen	2016	2015
<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		51	3 644
Impact van de in het resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	18	5 914	29 565
<b>Andere elementen van het globale resultaat</b>		<b>5 965</b>	<b>33 209</b>
Minderheidsbelangen	43		
<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT – AANDEEL GROEP</b>		<b>5 965</b>	<b>33 209</b>
<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>			
(x 1000 EUR)	Bijlagen	2016	2015
<b>Globaal resultaat</b>		<b>108 200</b>	<b>141 658</b>
Minderheidsbelangen	43	-4 842	-4 482
<b>GLOBAAL RESULTAAT – AANDEEL GROEP</b>		<b>103 358</b>	<b>137 176</b>

## RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP

(in EUR)	Bijlagen	2016	2015
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten</b>	32	<b>6,40</b>	<b>6,46</b>
Resultaat op financiële instrumenten	32	-1,85	-1,55
Resultaat op de portefeuille	32	0,09	0,32
<b>Netto resultaat</b>	32	<b>4,64</b>	<b>5,23</b>

## STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND (BALANS)

(x 1000 EUR)	Bijlagen	31.12.2016	31.12.2015
<b>Vaste activa</b>		<b>3 547 181</b>	<b>3 325 414</b>
Goodwill	5, 20	99 256	111 256
Immateriële vaste activa	23	751	565
Vastgoedbeleggingen	5, 21	3 363 636	3 131 483
Andere materiële vaste activa	23	635	364
Financiële vaste activa	24	758	20
Vorderingen van financiële leasing	25	75 718	75 652
Handelsvorderingen en andere vaste activa		29	41
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	43	6 398	6 033
<b>Vlottende activa</b>		<b>114 101</b>	<b>87 066</b>
Activa bestemd voor verkoop	5, 26	2 695	2 870
Financiële vlottende activa	24	0	14
Vorderingen van financiële leasing	25	1 795	1 656
Handelsvorderingen	27	25 642	19 801
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28	20 446	17 363
Kas en kasequivalenten		41 271	22 040
Overlopende rekeningen	29	22 251	23 322
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>3 661 282</b>	<b>3 412 480</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>1 919 459</b>	<b>1 924 615</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>		<b>1 852 923</b>	<b>1 860 099</b>
Kapitaal	30	1 124 628	1 124 295
Uitgiftepremies	30	504 544	504 240
Reserves	31	126 358	127 597
Netto resultaat van het boekjaar	32	97 393	103 967
<b>Minderheidsbelangen</b>	43	<b>66 536</b>	<b>64 516</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>1 741 823</b>	<b>1 487 865</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>1 074 668</b>	<b>926 891</b>
Voorzieningen	34	16 890	17 636
Langlopende financiële schulden	24	970 604	809 313
Kredietinstellingen	24	247 709	180 229
Overig	24	722 895	629 084
Andere langlopende financiële verplichtingen	24	49 971	64 656
Uitgestelde belastingen	35	37 203	35 286
Exit taks	35	1 387	0
Overig	35	35 816	35 286
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>667 155</b>	<b>560 974</b>
Kortlopende financiële schulden	24	558 167	445 676
Kredietinstellingen	24	121 645	270 852
Overig	24	436 522	174 824
Andere kortlopende financiële verplichtingen	24	12 949	20 572
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	36	72 280	62 865
Exit taks	36	0	614
Overig	36	72 280	62 251
Overlopende rekeningen	37	23 759	31 861
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>3 661 282</b>	<b>3 412 480</b>

## BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1000 EUR)		2016	2015
Langlopende financiële schulden		970 604	809 313
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	152	97
Kortlopende financiële schulden	+	558 167	445 676
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	72 280	62 865
<b>Totale schuld</b>	=	<b>1 601 203</b>	<b>1 317 951</b>
Totaal activa		3 661 282	3 412 480
Afdekkingsinstrumenten	-	758	34
<b>Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)</b>	/	<b>3 660 524</b>	<b>3 412 446</b>
<b>SCHULDRATIO</b>	=	<b>43,74 %</b>	<b>38,62 %</b>

## GECONSOLIDEERDE TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

(x 1000 EUR)	Bijlagen	2016	2015
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>22 040</b>	<b>17 117</b>
<b>Operationele activiteiten</b>			
Netto resultaat van de periode		97 393	103 967
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		27 476	37 304
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		-2 691	-22 424
Terugneming van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstroom	38	30 141	40 560
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	39	-8 416	10 579
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		<b>143 903</b>	<b>169 985</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>			
Investeringsactiviteiten in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-882	-297
Verwervingen in vastgoedbeleggingen	40	-112 679	-21 361
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	40	-27 277	-32 524
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	40	-14 716	-23 527
Verwervingen van dochtervennootschappen	4	-14 549	-13 863
Verkoop van vastgoedbeleggingen	40	7 361	18 276
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	40	77	268
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	12	389	139 799
Betaling van de exit taks		-626	-626
Vorderingen van financiële leasing		1 159	3 627
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		12	18 127
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>-161 731</b>	<b>87 899</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
Aankopen/Verkopen eigen aandelen		534	399
Dividenden betaald aan de aandeelhouders		-110 746	-99 882
Kapitaalverhoging		103	281 056
Coupons betaald aan minderheidsaandeelhouders	43	-403	-744
Coupons betaald aan OTA-houders	43	-2 752	-2 904
Verhoging van financiële schulden		627 216 <sup>1</sup>	360 316
Vermindering van financiële schulden		-406 760 <sup>2</sup>	-722 068
Ontvangen financiële opbrengsten		5 586	5 658
Betalde financiële kosten		-31 774	-42 650
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-43 945 <sup>3</sup>	-32 142 <sup>3</sup>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>37 059</b>	<b>-252 961</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>41 271</b>	<b>22 040</b>

- <sup>1</sup> Naast de verhoging van de bancaire leningen omvat dit bedrag de uitgifte van de converteerbare obligatie van 219,3 miljoen EUR, de private plaatsing van obligaties voor 70 miljoen EUR en de uitgifte van 'Green and Social Bonds' voor 55 miljoen EUR.
- <sup>2</sup> Dit bedrag omvat hoofdzakelijk de terugbetaling van de converteerbare obligaties uitgegeven in 2011 met vervaldag in 2016 voor 173,3 miljoen EUR, alsook de terugkoop van converteerbare obligaties uitgegeven in 2013 voor 230,6 miljoen EUR.
- <sup>3</sup> Dit bedrag omvat hoofdzakelijk de totale kost van de herstructurering van de afdekking van de interestvoeten in 2015 en 2016. <sup>4</sup> Voor meer details, zie hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit Verslag).



## GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x 1000 EUR)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves <sup>1</sup>	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moederven- nootschap	Minderheids- belangen <sup>4</sup>	Eigen vermogen
<b>OP 01.01.2015</b>	<b>963 067</b>	<b>384 013</b>	<b>247 562</b>	<b>-52 671</b>	<b>1 541 971</b>	<b>66 994</b>	<b>1 608 965</b>
Netto resultaatverwerking 2014			-52 671	52 671			
Elementen erkend in het globale resultaat			33 209	103 967	<b>137 176</b>	4 482	<b>141 658</b>
Kasstroomafdekking <sup>2</sup>			33 209		<b>33 209</b>		<b>33 209</b>
Resultaat van de periode				103 967	<b>103 967</b>	4 482	<b>108 449</b>
Verwervingen van minderheidsbelangen						763	<b>763</b>
Verkopen van minderheidsbelangen						-4 386	<b>-4 386</b>
Overig			-621		<b>-621</b>	312	<b>-309</b>
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>963 067</b>	<b>384 013</b>	<b>227 479</b>	<b>103 967</b>	<b>1 678 526</b>	<b>68 165</b>	<b>1 746 691</b>
Aandelenuitgifte <sup>3</sup>	160 997	120 059			<b>281 056</b>		<b>281 056</b>
Aankopen/Verkopen eigen aandelen	231	168			<b>399</b>		<b>399</b>
Dividenden/Coupons			-99 882		<b>-99 882</b>	-3 649	<b>-103 531</b>
<b>OP 31.12.2015</b>	<b>1 124 295</b>	<b>504 240</b>	<b>127 597</b>	<b>103 967</b>	<b>1 860 099</b>	<b>64 516</b>	<b>1 924 615</b>
Netto resultaatverwerking 2015			103 967	-103 967			
Elementen erkend in het globale resultaat			5 965	97 393	<b>103 358</b>	4 842	<b>108 200</b>
Kasstroomafdekking <sup>2</sup>			5 965		<b>5 965</b>		<b>5 965</b>
Resultaat van de periode				97 393 <sup>5</sup>	<b>97 393</b>	4 842	<b>102 235</b>
Overig			-494		<b>-494</b>	333	<b>-161</b>
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>1 124 295</b>	<b>504 240</b>	<b>237 035</b>	<b>97 393</b>	<b>1 962 963</b>	<b>69 691</b>	<b>2 032 654</b>
Aandelenuitgifte <sup>3</sup>	52	51			<b>103</b>		<b>103</b>
Aankopen/Verkopen eigen aandelen	281	253			<b>534</b>		<b>534</b>
Dividenden/Coupons			-110 677		<b>-110 677</b>	-3 155	<b>-113 832</b>
<b>OP 31.12.2016</b>	<b>1 124 628</b>	<b>504 544</b>	<b>126 358</b>	<b>97 393</b>	<b>1 852 923</b>	<b>66 536</b>	<b>1 919 459</b>

<sup>1</sup> ➡ Zie Bijlage 31.

<sup>2</sup> Met inbegrip van de in het resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd: 5 914 KEUR in 2016 (29 565 KEUR in 2015). ➡ Zie ook de tabel 'Staat van de geconsolideerde financiële toestand'.

<sup>3</sup> De aandelenuitgiftes die hier worden opgenomen, hebben betrekking op een kapitaalverhoging. ➡ Zie Bijlage 30.

<sup>4</sup> ➡ Zie Bijlage 43.

<sup>5</sup> ➡ Zie Bijlage 32.

## 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 die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS
<b>OP 01.01.2015</b>	<b>-127 851</b>	<b>-73 694</b>	<b>-32 370</b>
Netto resultaatverwerking 2014	-29 391	-3 260	-10 512
Elementen erkend in het globale resultaat		5 285	33 209
Kasstroomafdekking			33 209
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		5 285	
Overig	-18 575	-56	
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-175 817</b>	<b>-71 725</b>	<b>-9 673</b>
Aankopen/Verkopen eigen aandelen			
Dividenden			
<b>OP 31.12.2015</b>	<b>-175 817</b>	<b>-71 725</b>	<b>-9 673</b>
Netto resultaatverwerking 2015	-5 221	-3 227	-846
Elementen erkend in het globale resultaat		472	5 965
Kasstroomafdekking			5 965
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		472	
Overig			
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-181 038</b>	<b>-74 480</b>	<b>-4 554</b>
Aankopen/Verkopen eigen aandelen			
Dividenden			
<b>OP 31.12.2016</b>	<b>-181 038</b>	<b>-74 480</b>	<b>-4 554</b>

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	Totaal van de reserves
<b>-13 851</b>	<b>490 275</b>	<b>5 053</b>	<b>247 562</b>
-71 324	61 504	312	<b>-52 671</b>
	-5 285		<b>33 209</b>
	-5 285		<b>33 209</b>
	18 163	-153	<b>-621</b>
<b>-85 175</b>	<b>564 657</b>	<b>5 212</b>	<b>227 479</b>
	-99 882		<b>-99 882</b>
<b>-85 175</b>	<b>464 775</b>	<b>5 212</b>	<b>127 597</b>
4 387	108 563	311	<b>103 967</b>
	-472		<b>5 965</b>
	-472		<b>5 965</b>
	-162	-332	<b>-494</b>
<b>-80 788</b>	<b>572 704</b>	<b>5 191</b>	<b>237 035</b>
	-110 677		<b>-110 677</b>
<b>-80 788</b>	<b>462 027</b>	<b>5 191</b>	<b>126 358</b>

# BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

## BIJLAGE 1. ALGEMENE INFORMATIE

Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedel, 58). De geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2016 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'Groep'). De consolidatiekring is sinds 31.12.2015 geëvolueerd. Cofinimmo heeft in de loop van het jaar de aandelen van vier vennootschappen verworven en een nieuw filiaal opgericht. Verder zijn in de Buitengewone Algemene Vergaderingen van dochtervennootschappen van 22.01.2016 en 21.12.2016 de fusies via overname van twee dochtervennootschappen goedgekeurd om de organisatie van de Groep te vereenvoudigen. **De consolidatiekring op 31.12.2016 wordt voorgesteld op Bijlage 43 van dit Verslag.**

De geconsolideerde en 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 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, behalve wat vermeld staat in Bijlage 2.

## BIJLAGE 2. BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

### A. CONFORMITEITSVERKLARING

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

In 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: IFRS 15, aangenomen door de EU op 22.09.2016 en IFRS 9, aangenomen door de EU op 21.11.2016.

Na voorafgaande analyse van de IFRS 15-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 toekomstig in verhouding tot de activiteiten van de Groep.

Vanaf 2018, wordt IAS 39 vervangen door de norm IFRS 9, die de classificatie en de evaluatie van de financiële activa en verplichtingen, de waardevermindering van de verliezen op kredieten en de afdekkingsboekhouding zal 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** **+**.

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

Ten slotte kunnen er bepaalde overboekingen plaatsvinden tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het Jaarlijks Financieel Verslag.

## C. GRONDSLAG VAN CONSOLIDATIE

### I Dochtervennootschappen

Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de financiële staten van de Vennootschap, alsook die van de entiteiten waarop ze controle uitoefent (met inbegrip van de gestructureerde entiteiten) en haar dochtervennootschappen. Er is sprake van controle wanneer de Vennootschap:

- de macht heeft over de uitgevende entiteit;
- blootgesteld is aan, of het recht heeft op variabele rendementen als gevolg van haar banden met de uitgevende entiteit;
- haar macht kan aanwenden om de rendementen die zij verkrijgt te beïnvloeden.

De Vennootschap dient opnieuw na te gaan of zij controle over de uitgevende entiteit uitoefent indien de feiten en omstandigheden erop wijzen dat een of meer van de drie bovenvermelde punten gewijzigd zijn.

De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum tot de einddatum van de controle.

Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de Groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen, beslaan hetzelfde boekjaar als van de Vennootschap.

Wijzigingen in de belangen van de Groep in dochtervennootschappen die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarde van de belangen van de Groep of van derden in dochtervennootschappen wordt aangepast om rekening te houden met de wijzigingen van de respectievelijke belangenniveaus. Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

### II Joint ventures

Een joint venture is een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het aandeel van de Groep in de resultaten van de joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

### III In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle winsten uit intra-groep transacties, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen. De winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding met het belang van de Groep in die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

➔ Een lijst van de vennootschappen van de Groep is opgenomen in Bijlage 43 van de geconsolideerde jaarrekeningen.

## D. GOODWILL EN BEDRIJFSCOMBINATIES

Wanneer de Groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa dat beantwoordt aan de definitie van een onderneming ('business') overeenkomstig IFRS 3 - 'Bedrijfscombinaties', worden de activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van de verworven vennootschap aan hun reële waarde geboekt op de datum van verwerving. De goodwill is het positieve verschil tussen de verwervingskost (exclusief verwante verwervingskosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van het verworven netto-actief. Als dit verschil negatief is ('negatieve goodwill'), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na bevestiging van de waarden.

Na de initiële boeking wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest die minstens elk jaar wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en tegengeboekt in eerste instantie in de eventuele goodwill en vervolgens in de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering die op een goodwill geboekt wordt, wordt tijdens een later boekjaar niet teruggenomen.

Overeenkomstig IFRS 3 kan de goodwill voorlopig bepaald worden bij de verwerving en binnen de 12 daaropvolgende maanden worden aangepast.

Bij de overdracht van een kasstroomgenererende eenheid wordt het bedrag van de goodwill die hieraan wordt toegekend, opgenomen in de vaststelling van het resultaat van de overdracht.

## E. OMZETTING VAN VREEMDE MUNTEN

### I Buitenlandse entiteiten

Er is geen dochtervennootschap waarvan de jaarrekeningen op balansdatum worden opgesteld in een andere valuta dan de euro.

### II Vreemde valuta transacties

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

## F. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. [Meer details over de afgeleide financiële instrumenten vindt u in Bijlage 24.](#)

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

De reële waarde van 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 ook punt W hierna.](#)

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

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

### I Afdekking van de reële waarde

De winst of het verlies op het afdekkingsinstrument wordt in de resultatenrekeningen geboekt indien dit afgeleide instrument de variaties in de reële waarde van een geboekte vordering, verplichting of van een niet-geboekte verbintenis of van een geïdentificeerd deel van een dergelijke vordering, verplichting of verbintenis dat toewijsbaar is aan een 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.

## G. 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 (R).

De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', uitgegeven door het International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna 'investeringswaarde' genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde-investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven om 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 21), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

Bij een verwerving of investeringen worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische verkoop rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt; elke variatie van de reële waarde van de gebouwen tijdens het boekjaar wordt eveneens in de resultatenrekeningen geboekt. Deze twee mutaties worden opgenomen in de reserve bij de verwerking van het resultaat van het boekjaar<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.

## H. 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 leningskost van de Groep weerspiegelt.

## I. 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

<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.

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 de Groep, als rechtverschaffer, de huurovereenkomst bij haar aanvang in de balans ingeven als een vordering, voor een bedrag gelijk aan de netto investering in de huurovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom bij de aanvang van de huurovereenkomst (exclusief de waarde van het residueel recht die de Groep behoudt) zal geboekt worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door de Groep gedeeltelijk ingebracht worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor de Groep.

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

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

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

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

De progressieve wedersamenstelling van de overgedragen huren zal in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' en wordt toegevoegd aan de verminderde waarde van het gebouw in de activa van de balans. Deze geleidelijke 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.

## J. ANDERE VASTE ACTIVA

### I Vaste activa voor eigen gebruik

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

### II Daaropvolgende uitgaven

De uitgaven om een gebouw te renoveren dat afzonderlijk wordt geboekt, worden gekapitaliseerd. De andere uitgaven worden enkel gekapitaliseerd wanneer zij de toekomstige economische winsten van het gebouw verhogen. Alle andere uitgaven worden als kosten in de resultatenrekeningen geboekt (zie punt 5 II).

### III Afschrijving

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

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

### IV Activa bestemd voor verkoop

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

### V Waardevermindering ('Impairment')

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

## K. VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING EN PUBLIEK-PRIVATE VASTGOEDSAMENWERKINGEN

### I Vorderingen van financiële leasing

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

### II Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

Met uitzondering van het politiecommissariaat te Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele leasing en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de Publiek-Private Samenwerkingen opgenomen als vordering van financiële leasing. Zij zijn onderworpen aan de IFRIC 12. Voor de boekingen, (➡ zie punt K I).

## L. KAS EN KASEQUIVALENTEN

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen

## M. EIGEN VERMOGEN

### I Gewone aandelen

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

### II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

### III Inkoop van eigen aandelen

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

### IV Dividenden

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

## N. INTERESTDRAGENDE LENINGEN

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs geboekt, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan geomortiseerde 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 geomortiseerde 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 punt F I).

De converteerbare lening wordt gewaardeerd in reële waarde op balansdatum.

## O. VOORDELEN VOOR HET PERSONEEL

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

In België geven sommige pensioenplannen met een toegezegde bijdrage recht op een wettelijk minimumrendement dat wordt gegarandeerd door de werkgever. Hierdoor kwalificeren zij dus als pensioenplan met toegezegdpensioenregeling (→ zie Bijlage 11).

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

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

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

## P. VOORZIENINGEN

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

## Q. HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

## R. OPERATIONELE OPBRENGSTEN

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

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

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

Uit het voorgaande resulteert dat het operationele resultaat vóór portefeuilleresultaat (en dus het 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.

## S. OPERATIONELE KOSTEN

### I Kosten van diensten

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

### II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

- onderhouds- en herstellingskosten die geen bijkomende functionaliteit verlenen of die het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren, worden geboekt als courante kosten van de boekhoudperiode en als vastgoedkosten;
- uitgebreide renovatiewerken: deze worden normaal om de 25 tot 35 jaar uitgevoerd en gaan gepaard met een praktisch volledige heropbouw van het gebouw waarbij, in de meeste gevallen, het bestaande geraamte hergebruikt wordt en de recentste bouwtechnieken toegepast worden. Bij de voltooiing van dergelijke renovatiewerken kan de eigendom als nieuw worden aanzien. De kosten van deze renovatiewerken worden gekapitaliseerd;
- verbeteringswerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan de eigendom toe te voegen of het comfort aanzienlijk te verbeteren. Deze moeten het mogelijk maken om de huur, en op die manier ook de 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 (→ zie punt F).

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

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

## T. BELASTING OP HET RESULTAAT

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastingslasten. 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 belastingslasten zijn de verwachte belastingschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingtarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingschulden aangaande de voorgaande jaren.

## U. EXIT TAX ET UITGESTELDE BELASTINGEN

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of als gevolg van een fusie van een niet-GVV met een GVV. Wanneer de vennootschap die geen GVV is maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde om het gebouw op marktwaarde te brengen, rekening houdend met een geplande fusie- of erkenningsdatum. Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekeningen. Wanneer de erkenning verkregen is of de fusie gerealiseerd is, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekeningen geboekt.

Fransse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel krijgen mutatis mutandis dezelfde behandeling, evenals de Nederlandse vennootschappen die in aanmerking komen voor het FBI-stelsel.

Indien vennootschappen worden verworven die niet in aanmerking komen voor de GVV-, SIIC-, of FBI-stelsels, wordt een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde van de vastgoedbeleggingen geboekt.

## V. AANDELENOPTIES

Betalingen gebaseerd op aandelen en afgewikkeld in eigenvermogensinstrumenten aan werknemers en de leden van het Directiecomité, worden gewaardeerd aan de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum. 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 44.

## W. SCHATTINGEN, BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID

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)).

### 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 driemaandelijks schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd.

<sup>1</sup> Meer details vindt u in Bijlage 24.

### III Goodwill

De goodwill wordt bij de verwerving berekend als het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill wordt vervolgens onderworpen aan een waardeverminderingstest waarbij de netto boekwaarde van de groepen gebouwen met hun bedrijfswaarde wordt vergeleken. De berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op hypothesen van de toekomstige kasstromen, het indexeringspercentage, kasstroomjaren en restwaarden.

<sup>1</sup> Meer details vindt u in Bijlage 20.

### IV Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert de Groep zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of de Groep een gezamenlijke of een globale controle uitoefent.

Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert de Groep de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de vastgoedexperts.

<sup>1</sup> Meer details vindt u in Bijlage 43.



## BIJLAGE 3. OPERATIONEEL RISICOBEBEER

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

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

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de Groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,060 % van de totale omzet voor de periode 1996-2016. 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 hervahuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die veel lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

Het zorgvastgoed en de gebouwen in de distributienetten zijn bijna volledig bezet. De eerstgenoemde zijn verhuurd aan uitbatersgroepen waarvan de solvabiliteit jaarlijks wordt geanalyseerd. De gebouwen van de distributienetten zijn verhuurd aan grote vennootschappen. De hervahurings- 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 de Groep een beroep op externe specialisten in projectbeheer.

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 1795,43 miljoen EUR<sup>1</sup> tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 1544,37 miljoen EUR op 31.12.2016, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer.

➔ Meer details over het beheer van het financiële risico van de Groep vindt u in Bijlage 24.

<sup>1</sup> Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker (i.e. voor het zorgvastgoed, de cafés/restaurants van de Pubstone portefeuille en sommige kantoorgebouwen), noch deze met betrekking tot financiële leasing. De verzekeringen voor de aan MAAF verhuurde gebouwen (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in mede-eigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn, zitten evenmin in dit bedrag vervat.

## BIJLAGE 4. VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

Op 05.08.2016 heeft Cofinimmo de aandelen (100 %) verworven van vier vennootschappen die elk een kantoorgebouw in Brussel bezitten.

Sinds deze datum heeft Cofinimmo de volledige controle over deze vennootschappen en neemt zij hen op in haar rekeningen volgens de globale consolidatiemethode.

### Algemene informatie

Vennootschap	Trias Bel Léopold 1-T <sup>1</sup>	Trias Bel Léopold 2-T	Trias Bel Souverain-T	Prime Bel Rue de la Loi-T	TOTAAL
Segment	Kantoren	Kantoren	Kantoren	Kantoren	
Land	België	België	België	België	
% in het bezit van de Cofinimmo Groep op 31.12.2016 - globale consolidatie	100 %	100 %	100 %	100 %	
<b>Netto bedrag betaald bij de verwerving (x 1000 EUR)</b>					
Prijs betaald door Cofinimmo voor de terugkoop van de aandelen	2 346	4 835	1 406	11 829	<b>20 416</b>
Thesaurie in de acquisitiebalans	1 215	647	891	3 114	<b>5 867</b>
Uitgaande betaling zonder thesaurie	1 131	4 188	515	8 715	<b>14 549</b>
<b>Overgenomen activa en verplichtingen bij de verwerving (x 1000 EUR)</b>					
Vaste activa	13 934	6 002	12 078	12 694	<b>44 708</b>
Vlottende activa	1 392	727	1 206	3 117	<b>6 442</b>
Langlopende verplichtingen	13 097	3 755	11 393	9 667	<b>37 912</b>
Kortlopende verplichtingen	2 039	553	1 693	755	<b>5 040</b>

<sup>1</sup> In december 2016 is Trias Bel Léopold 1 gefuseerd met Cofinimmo NV.

Deze verwervingen zijn niet beschouwd als bedrijfscombinaties zoals bepaald in IFRS 3 aangezien zij op zich geen 'business' verwervingen zijn. Een 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.



## BIJLAGE 5. SECTORINFORMATIE

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 44,6 % van het patrimonium, de kantoren 38,2 %, het vastgoed van distributienetten 16,4 % en de overige sectoren 0,8 %.

De verschillende vastgoedsegmenten worden beschreven op bladzijden 60 tot 93.

(x 1000 EUR)	Zorgvastgoed								Kantoren					
	België		Frankrijk		Nederland		Duitsland		Brussel CBD <sup>1</sup>		Brussel Gede-centraliseerd		Brussel Periferie	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>RESULTATENREKENINGEN</b>														
<b>Netto huurresultaat</b>	48 405	53 787	25 505	25 087	7 607	6 719	6 883	3 068	24 440	22 436	41 025	40 508	8 106	8 709
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	47 956	53 757	25 167	24 851	7 189	6 530	6 763	2 952	21 612	19 083	34 451	34 259	5 989	6 749
Beheerkosten vastgoed														
Algemene kosten van de vennootschap														
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		11 431							388	10 064		826		1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	27 189	10 682	21 392	3 306	5 934	4 073	2 649	2 140	-7 056	4 803	-48 524	-33 951	-5 866	-2 861
Ander portefeuilleresultaat			-1 507	-351	-101		-1 188	-863						
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>75 145</b>	<b>75 870</b>	<b>45 052</b>	<b>27 806</b>	<b>13 022</b>	<b>10 603</b>	<b>8 224</b>	<b>4 229</b>	<b>14 944</b>	<b>33 950</b>	<b>-14 073</b>	<b>1 134</b>	<b>124</b>	<b>3 888</b>
<b>Financieel resultaat</b>														
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures			701	460										
<b>Belastingen</b>				<b>-3</b>										
<b>NETTO RESULTAAT</b>														
<b>NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>														
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>BALANS</b>														
<b>Activa</b>														
Goodwill			26 929	26 929										
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	815 598	772 719	409 134	381 334	156 103	104 972	117 084	67 081	478 203	391 313	492 469	529 268	133 832	139 186
Projectontwikkelingen	13 075	2 300		4 690	15 556	5 730			34 925	27 068	305	17 611	370	358
Activa voor eigen gebruik											8 995	8 625		
Activa bestemd voor verkoop			2 000	2 180										
Andere activa														
<b>TOTAAL ACTIVA</b>														
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>														
Eigen vermogen														
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap														
Minderheidsbelangen														
Verplichtingen														
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>														

<sup>1</sup> Central Business District



**BIJLAGE 6. HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN**

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Huurinkomsten</b>	<b>203 051</b>	<b>202 612</b>
Huurinkomsten	207 199	205 909
Potentiële bruto huurinkomst <sup>1</sup>	219 286	216 027
Huurleegstand <sup>2</sup>	-12 087	-10 118
Huurkortingen	-4 287	-3 718
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-383	-567
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten <sup>3</sup>	522	988
<b>Terugnages van overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>11 265</b>	<b>10 214</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-121</b>	<b>-709</b>
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	-107	-174
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-22	-535
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	8	
<b>TOTAAL</b>	<b>214 195</b>	<b>212 117</b>

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 recurrenente inkomstenpost zonder effect op de kasstromen (zie Bijlage 2: 'Belangrijke boekhoudkundige methodes, I Eigendom verhuurd voor lange periodes, III Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een lange termijnovereenkomst 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-recurrenente 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 de Groep in de plaats een vordering van financiële leasing heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in 'kapitaal' en 'interessen': het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de vorderingen van financiële leasings in het bezit van de Groep afgeboekt, het interestgedeelte wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Bijgevolg gaat alleen het interestgedeelte via de resultatenrekeningen.

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

(x 1000 EUR)	2016	2015
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	203 051	202 612
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	4 842	4 699
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	1 805	3 374
<b>TOTAAL</b>	<b>209 698</b>	<b>210 685</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.



### 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	2015
<b>Gewone verhuringen</b>	<b>2285 757</b>	<b>2375 282</b>
Op minder dan één jaar	211 402	212 527
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	530 955	536 613
Op meer dan vijf jaar	1543 400	1626 142
<b>Financiële leasings</b>	<b>77 513</b>	<b>77 308</b>
Op minder dan één jaar	1 795	1 656
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	24 501	23 086
Op meer dan vijf jaar	51 217	52 566
<b>TOTAAL</b>	<b>2363 270</b>	<b>2452 590</b>

### BIJLAGE 7. NETTO HERDECORATIEKOSTEN <sup>1</sup>

(x 1000 EUR)	2016	2015
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	1 602	1 434
Recuperatie van vastgoedkosten	-50	-329
<b>TOTAAL</b>	<b>1 552</b>	<b>1 105</b>

### BIJLAGE 8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN <sup>2</sup>

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>42 368</b>	<b>41 588</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	16 657	16 916
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	25 711	24 672
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-44 352</b>	<b>-45 066</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-16 564	-17 570
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-27 788	-27 496
<b>TOTAAL</b>	<b>-1 984</b>	<b>-3 478</b>

- <sup>1</sup> Volgens Bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie 'Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.
- <sup>2</sup> Deze rubriek omvat ook de lasten en belastingen op gebouwen in herontwikkeling.

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 gebouwen in herontwikkeling.

**BIJLAGE 9. TECHNISCHE KOSTEN**

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>4927</b>	<b>5316</b>
Herstellingen	4634	5058
Verzekeringspremies	293	258
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>974</b>	<b>327</b>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) <sup>1</sup>	771	302
Schadegevallen	203	25
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	803	450
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-600	-425
<b>TOTAAL</b>	<b>5901</b>	<b>5643</b>

**BIJLAGE 10. COMMERCIELE KOSTEN**

(x 1000 EUR)	2016	2015
Makelaarscommissies	659	634
Publiciteit	117	118
Diverse erelonen en andere deskundigen	732	198
<b>TOTAAL</b>	<b>1508</b>	<b>950</b>

**BIJLAGE 11. BEHEERKOSTEN**

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

**BEHEERKOSTEN VASTGOED**

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

Het beheer van het patrimonium wordt intern uitgevoerd, met uitzondering van de portefeuille van de MAAF-verzekeringskantoren (tot 28.12.2016) en het zorgvastgoed in Duitsland.

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

De interne beheerkosten van het patrimonium worden als volgt opgesplitst:

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Kosten van de zetel</b>	<b>1942</b>	<b>1828</b>
Informatica	914	811
Overig	1028	1017
<b>Erelonen betaald aan derde partijen</b>	<b>5 231</b>	<b>4 853</b>
Recurrente	2575	3 067
Vastgoedexperts	1021	1063
Advocaten	33	125
Patrimoniumbeheer	1012	461
Overig	509	1418
Niet-recurrente	2 656	1786
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	2 656	1786
<b>Public relations, communicatie en publiciteit</b>	<b>555</b>	<b>529</b>
<b>Personeelskosten</b>	<b>12 255</b>	<b>11 128</b>
Bezoldigingen	9 375	8 433
Sociale zekerheid	1 841	1 651
Pensioenen en andere uitkeringen	1 039	1 044
<b>Ontvangen erelonen</b>	<b>-1 953</b>	<b>-3 609</b>
Erelonen voor het beheer inzake huurovereenkomsten <sup>1</sup>	-1 748	-3 369
Erelonen voor bijkomende diensten	-205	-240
<b>Taksen en wettelijke kosten</b>	<b>557</b>	<b>533</b>
<b>Afschrijvingskosten op kantoormaterieel</b>	<b>72</b>	<b>81</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>18 659</b>	<b>15 343</b>

De recurrente en niet-recurrente honoraria van de vastgoeddeskundigen bedragen 1 027 960 EUR voor het jaar 2016. Deze emolumenten 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.

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Kosten van de zetel</b>	<b>464</b>	<b>392</b>
Informatica	204	156
Overige	260	236
<b>Erelonen betaald aan derde partijen</b>	<b>981</b>	<b>1 025</b>
Recurrente	934	741
Advocaten	-21	129
Auditeurs	409	309
Overige	546	303
Niet-recurrente	47	284
<b>Public relations, communicatie en publiciteit</b>	<b>846</b>	<b>637</b>
<b>Personeelskosten</b>	<b>4 246</b>	<b>4 180</b>
Bezoldigingen	3 522	3 418
Sociale zekerheid	352	406
Pensioenen en andere uitkeringen	372	356
<b>Taksen en wettelijke kosten</b>	<b>1 506</b>	<b>1 572</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>8 043</b>	<b>7 806</b>

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

## 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 begunstigen 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 opgelegd minimumrendement voor de 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 in 2016.

## EMOLUMENTEN VAN DE COMMISSARIS

De vaste emolumenten van de Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 124.935 EUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 113.395 EUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties.

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Emolumenten van de Commissaris</b>	<b>333</b>	<b>366</b>
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	238	233
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de Groep	95	133
Andere attesteringsopdrachten	28	19
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	67	114
<b>Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris</b>	<b>54</b>	<b>46</b>
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de Groep	54	46
Andere attesteringsopdrachten		
Opdrachten van fiscale raadgeving	37	18
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	17	28
<b>TOTAAL</b>	<b>387</b>	<b>412</b>

De emolumenten van de Commissaris, andere dan Deloitte, gemandateerd voor de Franse vennootschappen van de Groep bedragen 19 KEUR (excl. btw) in 2016 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

## BIJLAGE 12. RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Verkoop van vastgoedbeleggingen</b>		
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	7 438	26 383
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-5 136	-24 363
Overig		9
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>2 302</b>	<b>2 029</b>
<b>Verkoop van andere niet-financiële activa</b>		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa		20 396
Overige	389	
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>389</b>	<b>20 396</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>2 691</b>	<b>22 425</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, (1) 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 verkopen van vastgoedbeleggingen in 2016 hadden betrekking op het vastgoedsegment van distributienetten (2) zie Bijlage 40 voor meer informatie).

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 13. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	105 539	39 848
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-93 913	-48 468
<b>TOTAAL</b>	<b>11 626</b>	<b>-8 620</b>

(1) De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt voorgesteld in Bijlage 22.

- (1) (2) Zie Bijlage 35.  
(2) (1) Zie Bijlage 20.

## BIJLAGE 14. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

(x 1000 EUR)	2016	2015
Variatie in uitgestelde belastingen (1)	-1806	-744
Terugname van niet-vervallen verlopen huren	-432	-550
Waardevermindering goodwill (2)	-12 000	-7 100
Overige	336	-164
<b>TOTAAL</b>	<b>-13 902</b>	<b>-8 558</b>

De terugname van de niet-vervallen verschuldigde huren, erkend in de loop van de periode, resulteert uit de toepassing van de boekhoudmethode beschreven in Bijlage 2, punt R.

## BIJLAGE 15. FINANCIËLE INKOMSTEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
Ontvangen interesten en dividenden <sup>1</sup>	365	1149
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	4842	4586
<b>TOTAAL</b>	<b>5207</b>	<b>5735</b>

## BIJLAGE 16. NETTO INTERESTKOSTEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Nominale interesten op leningen</b>	<b>19061</b>	<b>24698</b>
Bilaterale leningen - vlottende rente	2804	4479
Handelspapier - vlottende rente	917	1150
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	578	606
Obligaties - vaste rente	10548	9230
Converteerbare obligaties	4214	9233
<b>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</b>	<b>696</b>	<b>1167</b>
<b>Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>9230</b>	<b>17066</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		6043
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	9230	11023
<b>Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>		<b>-3758</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-54
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-3704
<b>Andere interestkosten<sup>2</sup></b>	<b>3322</b>	<b>3137</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>32309</b>	<b>42310</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<sup>3</sup>. 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 transactiedoelinden (zie Bijlage 2, punt R, III).

## BIJLAGE 17. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
Bankkosten en andere commissies	367	340
Overig	481	320
<b>TOTAAL</b>	<b>848</b>	<b>660</b>

- <sup>1</sup> Het betreft gekapitaliseerde interesten. Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul in 2016.
- <sup>2</sup> Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.
- <sup>3</sup> De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2016: 18 865 KEUR/2015: 19 769 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het netto resultaat (2016: 13 444 KEUR/2015: 22 541 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.



## BIJLAGE 18. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>-7392</b>	<b>-28 654</b>
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding <sup>1</sup>	-1478	-342
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	-5 914	-28 312
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>13 604</b>	<b>-1511</b>
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding <sup>2</sup>	5 782	4 648
Converteerbare obligaties	7 822	-6 159
<b>Overige <sup>3</sup></b>	<b>-44 498</b>	<b>-238</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-38 286</b>	<b>-30 403</b>

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. (Zie voor meer details betreffende het afdekkingsbeleid de hoofdstukken 'Beheer van de financiële middelen' en 'Risicofactoren' van dit Jaarlijks Financieel verslag).

## BIJLAGE 19. VENNOOTSCHAPSBELASTING EN EXIT TAKS

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>	<b>-5 906</b>	<b>-4 209</b>
<b>Moedervenootschap</b>	<b>-4 564</b>	<b>-1 888</b>
Resultaat vóór belastingen	101 191	107 597
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-101 191	-107 597
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	4 065	4 853
Belasting aan het tarief van 33,99 %	-1 382	-1 650
Overige	-3 182	-238
<b>Dochtervennootschappen</b>	<b>-1 342</b>	<b>-2 321</b>
<b>EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN</b>	<b>1 182</b>	<b>248</b>

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De institutionele GVV's uitgezonderd, genieten de dochtervennootschappen het stelsel van GVV niet. De Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV geniet het FBI-stelsel niet. De resultaten afkomstig van de investeringen in Duitsland zijn gedeeltelijk belastbaar.

- De bruto bedragen zijn respectievelijk een opbrengst van nul EUR op 2016 (2015: 167 KEUR) en een kost van 1478 KEUR (2015: 509 KEUR).
- De bruto bedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 13 016 KEUR (2015: 26 740 KEUR) en een kost van 7234 KEUR (2015: 22 092 KEUR).
- 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 hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' en Bijlagen 24 en 25).

## BIJLAGE 20. GOODWILL

### PUBSTONE

De verwerving in twee fases (31.10.2007 en 27.11.2008) van 89,90 % van de aandelen van Pubstone Group NV (voordien Express Properties NV) (zie bladzijde 31 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2008) leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat van:

- het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten, zijnde respectievelijk 10,0 % of 12,5 % in België en 6,0 % in Nederland);
- en van de uitgestelde belasting die overeenkomt met de theoretische hypothese, die werd opgelegd door de IAS/IFRS normen, van een onmiddellijke verkoop van alle gebouwen op de balansdatum. Een belastingniveau van respectievelijk 34 % en 25 % voor de in België en Nederland gelegen activa werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde bij de verwerving.

### COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS)

De verwerving van 100 % van de aandelen van Cofinimmo Investissements et Services (CIS) SA (voordien Cofinimmo France SA) op 20.03.2008 leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat van het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten van 1,8 % en 6,2 % in Frankrijk).

#### Variaties van de goodwill

(x 1000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	CIS Frankrijk	Totaal
<b>KOSTEN</b>				
<b>OP 01.01.2016</b>	<b>100 157</b>	<b>39 250</b>	<b>26 929</b>	<b>166 336</b>
<b>OP 31.12.2016</b>	<b>100 157</b>	<b>39 250</b>	<b>26 929</b>	<b>166 336</b>
<b>WAARDEVERLIEZEN</b>				
<b>OP 01.01.2016</b>	<b>49 180</b>	<b>5 900</b>		<b>55 080</b>
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen	6 700	5 300		12 000
<b>OP 31.12.2016</b>	<b>55 880</b>	<b>11 200</b>		<b>67 080</b>
<b>BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE</b>				
<b>OP 01.01.2016</b>	<b>50 977</b>	<b>33 350</b>	<b>26 929</b>	<b>111 256</b>
<b>OP 31.12.2016</b>	<b>44 277</b>	<b>28 050</b>	<b>26 929</b>	<b>99 256</b>

### WAARDEVERMINDERINGSTEST

Aan het einde van het boekjaar 2016 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen samen met de goodwill te vergelijken met hun nutswaarde.

De reële waarde van de gebouwen is de waarde van het patrimonium zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze reële waarde wordt voorbereid op basis van drie waarderingmethoden: de kapitalisatiemethode van de GHW (Geschatte Huurwaarde), de cashflow-methode (extrapolaties van kasgeldstromen) en de residuele methode. De belangrijkste hypothesen waarmee de onafhankelijke vastgoeddeskundigen daarbij rekening houden zijn het indexeringsniveau, het kapitalisatieniveau en de geraamde voortverkoopwaarde van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op marktobservaties teneinde rekening te houden met de verwachtingen van de beleggers, meer bepaald inzake de inkomstengroei en de door de markt gevraagde risicopremie. (Meer informatie staat in het Verslag van de vastgoeddeskundigen)

De Groep bepaalt de nutswaarde op basis van extrapolaties van de toekomstige netto kasgeldstromen met de huren die afkomstig zijn uit de met de huurders ondertekende huurovereenkomst, de uitgaven voor het onderhoud en beheer van de gebouwenportefeuille en de opbrengst van de verwachte verkopen als vertrekpunt. De belangrijkste hypothesen zijn het indexeringsniveau, het actualisatieniveau, een verloopniveau (het aantal gebouwen en het overeenkomstig volume van inkomsten, waarvoor de huurder, jaar na jaar, een huuropzegging zal bekend maken) en de verkoopprijs van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op de kennis van de Groep van haar eigen portefeuille. Het vereiste gemiddelde rendement op zijn eigen en geleende vermogen wordt gebruikt als actualisatievoet.

Gezien de verschillen in de berekeningswijze tussen de reële waarde van de gebouwen bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en de bedrijfswaarde die de Groep bepaalt, en eveneens gezien het feit dat de hypothesen van beide partijen in bepaalde opzichten verschillen, kunnen deze twee waarden onderling afwijken en zijn de verschillen te rechtvaardigen.

Het resultaat van deze test (zie tabel op de vorige bladzijde) leidt voor 2016 tot een waardevermindering van 6700 KEUR op de goodwill van Pubstone België en 5300 KEUR op de goodwill van Pubstone Nederland. Voor CIS werd geen enkele waardevermindering geboekt. Er dient te worden opgemerkt dat de reële waarden van de patrimonium van Pubstone België en Pubstone Nederland tijdens het boekjaar 2016 respectievelijk een positieve variatie van 9571 KEUR en een negatieve variatie van 4135 KEUR hebben gekend, terwijl de reële waarde van CIS een positieve variatie optekende van 4642 KEUR.

## GEBRUIKTE HYPOTHESES BIJ DE BEREKENING VAN DE NUTSWAARDE VAN PUBSTONE

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige netto kasgeldstromen voor de resterende looptijd van de huurovereenkomsten, verminderd met de onderhouds-, investerings- en operationele kosten en de inkomsten uit de verkoop van gebouwen.

Tijdens deze resterende looptijd werd rekening gehouden met een verloopniveau dat gebaseerd is op de voorwaarden van de huurovereenkomst die met AB InBev werd getekend. Er wordt verondersteld dat de vrijgekomen gebouwen allemaal verkocht zijn. Aan het einde van de initiële huurovereenkomst van 27 jaar wordt een restwaarde berekend. De verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen zijn gebaseerd op de gemiddelde waarde per m<sup>2</sup> van het patrimonium zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2016, geïndexeerd aan 1 % (2015: 1 %) per jaar. Voorzichtigheidshalve werd geen marge op de waarde van de deskundige in de extrapolatie van de kasstromen voorzien sinds 2015.

De aangehouden indexering op deze kasstromen bedraagt 1,60 % voor Pubstone België en 1,30 % voor Pubstone Nederland. In 2015, was de indexering degressief van 1,70 % naar 1,50 % vanaf het tweede jaar voor Pubstone België en progressief voor Pubstone Nederland van 1,20 % naar 1,50 % vanaf het tweede jaar.

De gebruikte actualisatievoet is 5,60 % (2015: 5,60 %).

## GEBRUIKTE HYPOTHESES BIJ DE BEREKENING VAN DE NUTSWAARDE VAN CIS

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige kasstromen op 27 jaar. Er wordt uitgegaan van de hypothese dat gedurende een periode van 27 jaar vanaf de verwervingsdatum alle huurcontracten worden hernieuwd.

De cashflow bestaat tot aan de datum van de eerste hernieuwing van het huurcontract uit de geïndexeerde huidige huur. Na deze datum is de in aanmerking genomen cashflow de geïndexeerde aanvaardbare huur. Er wordt eveneens rekening gehouden met de uitgaven in contanten in het kader van de renovatie van de gebouwen. De aanvaardbare huurgelden zijn de door de deskundige geraamde huurgelden die worden opgenomen in zijn portefeuillewaardering op 31.12.2016 en waarvan hij inschat dat ze houdbaar zijn op lange termijn, ten aanzien van de rentabiliteit van de activiteit van de huurder-uitbater.

In het 28ste jaar wordt een restwaarde per gebouw berekend.

Voor deze kasstromen werd een indexering van 2 % per jaar weerhouden (2015: 2 %).

De gebruikte actualisatievoet is 5,60 % (2015: 5,60 %).

### Waardevermindering van de goodwill

(x 1000 EUR)

Gebouwengroep	Goodwill	Netto boekwaarde <sup>1</sup>	Nutswaarde	Waardevermindering
Pubstone België	50 977	334 537	327 837	-6 700
Pubstone Nederland	33 350	175 759	170 459	-5 300
CIS Frankrijk	26 929	236 395	236 395 <sup>2</sup>	
<b>TOTAAL</b>	<b>111 256</b>	<b>746 691</b>	<b>734 691</b>	<b>-12 000</b>

<sup>1</sup> Met inbegrip van de goodwill.

<sup>2</sup> Aangezien de nutswaarde groter is dan de netto boekwaarde, wordt hier de netto boekwaarde hernomen.

### Gevoeligheidsanalyse van de nutswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest

Variatie van nutswaarde (%)

Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	5,61 %	-5,22 %	-5,44 %	5,89 %
Pubstone Nederland	5,39 %	-5,03 %	-5,25 %	5,68 %
CIS Frankrijk	7,34 %	-6,69 %	-6,44 %	7,12 %

### Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest

Op te nemen bedrag van de waardevermindering bij een schommeling van de parameters<sup>1</sup>  
(x 1000 EUR)

Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	0	-23 818	-24 527	0
Pubstone Nederland	0	-13 886	-14 261	0
CIS Frankrijk	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>				

## BIJLAGE 21. VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 286 684	3 061 314
Projectontwikkelingen	67 957	61 544
Vaste activa voor eigen gebruik	8 995	8 625
<b>TOTAAL</b>	<b>3 363 636<sup>2</sup></b>	<b>3 131 483</b>

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke deskundigen bedraagt 3 366 331 KEUR op 31.12.2016. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 3 363 636 KEUR en de voor verkoop beschikbare activa voor 2 695 KEUR.

### Vastgoed beschikbaar voor verhuur

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>OP 01.01</b>	<b>3 061 314</b>	<b>3 097 932</b>
Gekapitaliseerde uitgaven	12 095	16 685
Verwervingen	160 035 <sup>3</sup>	68 635
Overdrachten van/naar Projectontwikkelingen	28 078	49 381
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-5 065	-177 878 <sup>4</sup>
Terugnages van overgedragen en verdisconteerde huren	11 265	10 214
Stijging/Daling van de reële waarde	18 962	-3 655
<b>OP 31.12</b>	<b>3 286 684</b>	<b>3 061 314</b>

<sup>1</sup> De waarde 0 werd ingegeven aangezien de nutswaarde hoger ligt dan de netto boekwaarde.

<sup>2</sup> De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaakten van een overdracht van huurvorderingen ten belope van 227 946 KEUR inbegrepen.

<sup>3</sup> De verwervingen betreffen voornamelijk de kantoorgebouwen Kunst 46, Wet 34, Montoyer 10, Wetenschap 41 en Vorst 280, alsook de woonzorgcentra Calau en Brühl in Duitsland en vier eerste lijnszorgcentra in Nederland.

<sup>4</sup> De verkopen in 2015 betreffen voornamelijk het kantoorgebouw Livingstone II en de Silverstone portefeuille van 20 woonzorgcentra.

## Ontwikkelingsprojecten

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>OP 01.01</b>	<b>61544</b>	88966
Investeringsen	29675	34932
Verwervingen	4565	6158
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-28078	-49381
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-7	-19287
Stijging/Daling van de reële waarde	258	156
<b>OP 31.12</b>	<b>67957</b>	61544

## Vaste activa voor eigen gebruik

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>OP 01.01</b>	<b>8625</b>	8875
Investeringsen	552	51
Stijging/Daling van de reële waarde	-182	-301
<b>OP 31.12</b>	<b>8995</b>	8625

## 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** 

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  die betrokken zijn bij de periodieke waardebepaling 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

 Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux.

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.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevakstelsel, 9,35 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo NV 196 activa verkocht voor een totaal bedrag van 1549,75 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 11,30 % zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen gelegen in Frankrijk, Nederland en Duitsland bedragen respectievelijk 6,89 %, 3,77 % en 5,16 %.

## 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
<b>SOORT ACTIVA<sup>1</sup></b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>ZORGVASTGOED</b>	<b>1499 918</b>	<b>1328 287</b>
België	802 523	770 420
Frankrijk	411 134	378 824
Nederland	140 547	99 242
Duitsland	117 084	67 081
Zorgvastgoed in ontwikkeling	28 630	12 720
<b>KANTOREN</b>	<b>1286 680</b>	<b>1241149</b>
Antwerpen	66 778	65 635
Brussel CBD	443 278	364 245
Brussel Gedecentraliseerd	492 164	511 657
Brussel Periferie/Satellieten	133 462	138 827
Andere regio's	114 892	115 261
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	36 106	45 524
<b>VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN</b>	<b>552 844</b>	<b>538 124</b>
Pubstone België	283 561	274 299
Pubstone Nederland	142 408	147 117
Cofinimur I Frankrijk	126 875	116 708
<b>OVERIGE</b>	<b>26 889</b>	<b>26 793</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>3 366 331</b>	<b>3 134 353</b>

<sup>1</sup> 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 waarderingmethoden:

### Methode van kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde

Bij deze methode wordt de Geschatte Huurwaarde van het goed gekapitaliseerd door middel van een kapitalisatievoet ('yield') in lijn met de vastgoedmarkt. De keuze van de gebruikte kapitalisatievoet is gekoppeld aan de kapitalisatievoet van de vastgoedbeleggingsmarkt. Deze houden rekening met de ligging van het goed en met de kwaliteit van de gebouwen en de huurders op de waarderingdatum. De waarden komen overeen met de door potentiële investeerders op de waarderingdatum geanticiperde 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 <sup>+</sup>) 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

(x 1 000 EUR)	
<b>Reële waarde op 01.01.2016</b>	<b>3 134 353</b>
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	18 927
Verwervingen	164 600
Uitbreidingen/herontwikkelingen	22 352
Investerings	19 970
Terugname van overgedragen huren	11 265
Verkopen	-5 136
<b>Reële waarde op 31.12.2016</b>	<b>3 366 331</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.

(x 1000 EUR)

Soort activa	Reële waarde 31.12.2016	Waarderings- methode	Niet-observeerbare gegevens <sup>1</sup>	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2016	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2015
<b>ZORGVASTGOED</b>	<b>1499918</b>				
<b>België</b>	<b>802523</b>	<b>Actualisatie van de kasstromen</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	70 - 199 (129) EUR/m <sup>2</sup>	70 - 199 (129) EUR/m <sup>2</sup>
			Actualisatievoet	6,00 % - 6,90 % (6,53 %)	6,20 % - 6,90 % (6,45 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	7,00 % - 9,25 % (7,98 %)	7,00 % - 9,25 % (7,80 %)
			Inflatievoet	1,75 %	1,75 %
		<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	54 - 387 (140) EUR/m <sup>2</sup>	53 - 375 (137) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	5,50 % - 7,15 % (5,93 %)	5,60 % - 7,25 % (6,06 %)
<b>Frankrijk</b>	<b>411134</b>	<b>Actualisatie van de kasstromen</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 280 (155) EUR/m <sup>2</sup>	53 - 260 (148) EUR/m <sup>2</sup>
			Actualisatievoet	4,75 % - 7,50 % (4,80 %)	5,50 %
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,35 % - 12,31 % (5,82 %)	5,35 % - 12,31 % (6,40 %)
			Inflatievoet	0,60 % - 1,92 % (1,30 %)	0,65 % - 1,92 % (1,50 %)
		<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 280 (153) EUR/m <sup>2</sup>	53 - 260 (147) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	4,24 % - 32,74 % (7,06 %)	3,93 % - 30,04 % (7,26 %)
<b>Nederland en Duitsland <sup>2</sup></b>	<b>257631</b>	<b>Actualisatie van de kasstromen</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	141 - 254 (198) EUR/m <sup>2</sup>	177 - 231 (209) EUR/m <sup>2</sup>
			Actualisatievoet	6,45 % - 8,20 % (7,38 %)	7,20 % - 8,35 % (8,05 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,05 % - 7,70 % (6,96 %)	6,95 % - 7,45 % (7,18 %)
			Inflatievoet	1,50 %	1,80 %
		<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	76 - 262 (172) EUR/m <sup>2</sup>	78 - 256 (174) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	4,90 % - 9,50 % (6,39 %)	5,00 % - 7,50 % (6,61 %)
<b>Zorgvastgoed in ontwikkeling</b>	<b>28630</b>	<b>Restwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	73 - 178 (119) EUR/m <sup>2</sup>	73 - 160 (117) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	5,75 % - 7,25 % (5,91 %)	6,00 % - 12,25 % (8,91 %)
			Kosten bij voltooiing	<sup>3</sup>	<sup>3</sup>
			Inflatievoet	1,50 %	1,50 % - 1,92 % (1,69 %)

<sup>1</sup> <sup>1</sup> De netto huurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

<sup>2</sup> Gezien de zeer beperkte grootte van de zorgvastgoedportefeuille in Duitsland, waren de toegepaste hypothesen voor Duitsland in 2016 en 2015 dezelfde als voor Nederland.

<sup>3</sup> De kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn specifiek voor elk project en afhankelijk van de vorderingsstaat van elk project.

Soort activa	Reële waarde 31.12.2016	Waarderings- methode	Niet-observeerbare gegevens <sup>1</sup>	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2016	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2015
<b>KANTOREN</b>	<b>1286680</b>				
<b>Antwerpen</b>	<b>66778</b>	<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	120 - 166 (146) EUR/m <sup>2</sup>	120 - 165 (146) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	7,00 % - 8,40 % (7,35 %)	7,20 % - 8,40 % (7,49 %)
<b>Brussel CBD</b>	<b>443278</b>	<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	210 - 228 (223) EUR/m <sup>2</sup>	
			Actualisatievoet	4,25 % - 4,50 % (4,32 %)	
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,25 % - 6,50 % (6,32 %)	
			Inflatievoet	1,70 %	
		<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	169 - 245 (209) EUR/m <sup>2</sup>	171 - 273 (228) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	4,90 % - 7,25 % (5,71 %)	5,00 % - 6,60 % (5,77 %)
<b>Brussel Gedecentraliseerd</b>	<b>492164</b>	<b>Actualisatie van de kasstromen</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	171 - 203 (199) EUR/m <sup>2</sup>	171 - 203 (198) EUR/m <sup>2</sup>
			Actualisatievoet	3,50 % - 4,00 % (3,94 %)	4,25 % - 4,50 % (4,47 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	7,00 % - 7,95 % (7,83 %)	6,60 % - 7,65 % (7,51 %)
			Inflatievoet	2,00 %	2,00 %
		<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	60 - 172 (149) EUR/m <sup>2</sup>	57 - 203 (161) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	6,15 % - 9,00 % (7,40 %)	6,00 % - 8,95 % (7,33 %)
<b>Brussel Periferie/ Satellieten</b>	<b>133462</b>	<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	60 - 182 (134) EUR/m <sup>2</sup>	60 - 189 (139) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	7,45 % - 9,00 % (7,97 %)	7,30 % - 8,55 % (7,90 %)
<b>Andere regio's</b>	<b>114892</b>	<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	130 - 186 (140) EUR/m <sup>2</sup>	130 - 186 (140) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	5,95 % - 6,95 % (6,48 %)	5,75 % - 7,00 % (6,48 %)
<b>Kantoorgebouwen in ontwikkeling</b>	<b>36106</b>	<b>Restwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	99 - 225 (222) EUR/m <sup>2</sup>	99 - 225 (201) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,45 % - 9,35 % (5,56 %)	5,25 % - 9,35 % (6,39 %)
			Kosten bij voltooiing	<sup>2</sup>	<sup>2</sup>
			Inflatievoet	1,75 % - 2,00 % (1,98 %)	2,00 %

<sup>1</sup> De netto huurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

<sup>2</sup> De kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn rechtstreeks verbonden met elk project (bedragen en vorderingstaat).

Soort activa	Reële waarde 31.12.2016	Waarderings- methode	Niet-observeerbare gegevens <sup>1</sup>	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2016	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2015
<b>VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN</b>	<b>552 844</b>				
<b>Pubstone België</b>	<b>283 561</b>	<b>Actualisatie van de kastromen</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	13 - 353 (62) EUR/m <sup>2</sup>	13 - 319 (79) EUR/m <sup>2</sup>
			Actualisatievoet	6,55 %	6,70 %
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,75 %	6,95 %
			Inflatievoet	1,75 %	1,80 %
		<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	13 - 353 (62) EUR/m <sup>2</sup>	13 - 319 (79) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	4,00 % - 12,00 % (6,02 %)	3,50 % - 11,50 % (5,61 %)
<b>Pubstone Nederland</b>	<b>142 408</b>	<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	41 - 495 (206) EUR/m <sup>2</sup>	41 - 495 (208) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	3,65 % - 11,00 % (6,06 %)	3,65 % - 12,00 % (6,03 %)
<b>Cofinimur I Frankrijk</b>	<b>126 875</b>	<b>Actualisatie van de kastromen</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	85 - 700 (150) EUR/m <sup>2</sup>	85 - 700 (150) EUR/m <sup>2</sup>
			Actualisatievoet	4,75 %	5,50 % - 8,00 % (5,51 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	3,97 % - 12,73 % (6,90 %)	4,28 % - 13,53 % (7,43 %)
			Inflatievoet	0,50 % - 1,63 % (1,32 %)	0,90 % - 1,79 % (1,51 %)
		<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	85 - 700 (150) EUR/m <sup>2</sup>	85 - 700 (150) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	3,80 % - 12,16 % (6,13 %)	4,36 % - 36,20 % (6,71 %)
<b>OVERIGE</b>	<b>26 889</b>				
<b>Overige</b>	<b>26 889</b>	<b>Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW)	39 - 128 (110) EUR/m <sup>2</sup>	43 - 128 (110) EUR/m <sup>2</sup>
			Kapitalisatievoet	4,00 % - 8,20 % (6,73 %)	4,00 % - 8,25 % (6,75 %)
<b>TOTAAL</b>	<b>3 366 331</b>				

<sup>1</sup> De netto huurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

## 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 195 209 KEUR. Een daling met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 202 328 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 223 949 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 264 588 KEUR.

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

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per 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 beïnvloed door het al dan niet respecteren van het budget en van de duurtijd van de verwezenlijking, initieel voorzien in het project.

## WAARDERINGSPROCES

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

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

De externe deskundigen bepalen:

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

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

## GEbruik VAN DE GEBOUWEN

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

## OVERDRACHT VAN HUURVORDERINGEN

Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo Groep aan een dochtervennootschap van de Groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40 en Everegreen die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze 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 de Cofinimmo Groep aan een dochtervennootschap van Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie m.b.t. het gebouw Nerviers 105 in Brussel. Het vruchtgebruik komt ten einde in mei 2023. Cofinimmo blijft naakte eigenaar van het gebouw.

Op 23.03.2009 verkocht de Cofinimmo Groep aan Fortis Bank 90 % van de vorderingen van financiële leasings 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. De Cofinimmo Groep verkocht op dezelfde dag en aan dezelfde bank de huurvorderingen die de Belgische overheid haar is verschuldigd voor de gebouwen Kolonel Bourg 124 in Brussel en Maire 19 in Doornik. Cofinimmo blijft eigenaar van beide gebouwen.

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

Het vruchtgebruik van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en 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, I 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 22. UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	12 488	-7 305
Projectontwikkelingen	-556	-788
Vaste activa voor eigen gebruik	-196	-302
Gebouwen bestemd voor de verkoop	-110	-225
<b>TOTAAL</b>	<b>11 626</b>	<b>-8 620</b>

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

## BIJLAGE 23. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(x 1000 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2016	2015	2016	2015
<b>OP 01.01</b>	<b>565</b>	659	<b>364</b>	411
<b>Verwervingen</b>	<b>467</b>	<b>138</b>	<b>427</b>	<b>162</b>
Informaticasoftware	467	138		
Meubilair en kantoorapparatuur			427	162
<b>Afschrijvingen</b>	<b>281</b>	<b>232</b>	<b>142</b>	<b>209</b>
Informaticasoftware	281	232		
Meubilair en kantoorapparatuur			142	209
<b>Uitgebruiknames</b>			<b>14</b>	
Meubilair en kantoorapparatuur			14	
<b>OP 31.12</b>	<b>751</b>	565	<b>635</b>	364

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 24. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### A. CATEGORIEËN EN BESTEMMINGEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(x 1000 EUR)							31.12.2016
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan gemortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			<b>758</b>	<b>82145</b>	<b>137168</b>		
<b>Afdekkingsinstrumenten</b>			<b>758</b>		<b>758</b>		
Afgeleide instrumenten			758		758	Niveau 2	
<b>Kredieten en vorderingen</b>				<b>82145</b>	<b>136410</b>		
Langlopende vorderingen van financiële leasing				75718	129983	Niveau 2	
Handelsvorderingen en andere vaste activa				29	29	Niveau 2	
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures				6398	6398	Niveau 2	
<b>FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA</b>				<b>66466</b>	<b>67753</b>		
<b>Afdekkingsinstrumenten</b>							
Afgeleide instrumenten						Niveau 2	
<b>Kredieten en vorderingen</b>				<b>26695</b>	<b>27982</b>		
Kortlopende vorderingen van financiële leasing				1795	3082	Niveau 2	
Handelsvorderingen				24900	24900	Niveau 2	
Overige						Niveau 2	
<b>Kas en kasequivalenten</b>				<b>39771</b>	<b>39771</b>	<b>Niveau 2</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>758</b>	<b>148612</b>	<b>204921</b>		
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>		<b>216481</b>	<b>49971</b>	<b>754124</b>	<b>1020575</b>		
<b>Langlopende financiële schulden</b>		<b>216481</b>		<b>754124</b>	<b>970604</b>		
Obligaties				453690	453690	Niveau 2	
Converteerbare obligaties		212963			212963	Niveau 1	
Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)		3517			3517	Niveau 2	
Bankschuld				247709	247709	Niveau 2	
Handelspapier - vlottende rente				46000	46000	Niveau 2	
Ontvangen huurwaarborgen				6724	6724	Niveau 2	
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>			<b>49971</b>		<b>49971</b>		
Afgeleide instrumenten			49971		49971	Niveau 2	
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>			<b>12949</b>	<b>621032</b>	<b>633980</b>		<b>13203</b>
<b>Kortlopende financiële schulden</b>				<b>558167</b>	<b>558167</b>		<b>11203</b>
Handelspapier - vlottende rente				386500	386500	Niveau 2	
Obligaties				50000	50000	Niveau 2	7898
Converteerbare obligaties				0	0	Niveau 1	121
Bankschuld				121645	121645	Niveau 2	1263
Overige				22	22	Niveau 2	1922
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>			<b>12949</b>		<b>12949</b>		<b>2001</b>
Afgeleide instrumenten			12949		12949	Niveau 2	2001
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>				<b>62865</b>	<b>62865</b>	<b>Niveau 2</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>216481</b>	<b>62920</b>	<b>1375155</b>	<b>1654556</b>		<b>13203</b>

(x 1000 EUR)							31.12.2015
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactie-doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			<b>20</b>	<b>81726</b>	<b>130703</b>		
<b>Afdekkingsinstrumenten</b>			<b>20</b>		<b>20</b>		
Afgeleide instrumenten			20		20	Niveau 2	
<b>Kredieten en vorderingen</b>				<b>81726</b>	<b>130684</b>		
Langlopende vorderingen van financiële leasing				75652	124610	Niveau 2	
Handelsvorderingen en andere vaste activa				41	41	Niveau 2	
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures				6033	6033	Niveau 2	
<b>FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA</b>			<b>14</b>	<b>43497</b>	<b>44582</b>		<b>3233</b>
<b>Afdekkingsinstrumenten</b>			<b>14</b>		<b>14</b>		<b>3233</b>
Afgeleide instrumenten			14		14	Niveau 2	3233
<b>Kredieten en vorderingen</b>				<b>21457</b>	<b>22528</b>		
Vlottende vorderingen van financiële leasing				1656	2727	Niveau 2	
Handelsvorderingen				19801	19801	Niveau 2	
Overige							
<b>Kas en kasequivalenten</b>				<b>22040</b>	<b>22040</b>	<b>Niveau 2</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>125223</b>	<b>175286</b>		<b>3233</b>
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>		<b>216625</b>	<b>64559</b>	<b>592249</b>	<b>873434</b>		
<b>Langlopende financiële schulden</b>		<b>216625</b>		<b>592249</b>	<b>808875</b>		
Obligaties				379418	379418	Niveau 2	
Converteerbare obligaties		212780			212780	Niveau 1	
Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)		3846			3846	Niveau 2	
Bankschuld				180229	180229	Niveau 2	
Handelspapier - vlottende rente				26000	26000	Niveau 2	
Ontvangen huurwaarborgen				6602	6602	Niveau 2	
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>			<b>64559</b>		<b>64559</b>		
Afgeleide instrumenten			64559		64559	Niveau 2	
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>			<b>20572</b>	<b>508541</b>	<b>529113</b>		<b>18317</b>
<b>Kortlopende financiële schulden</b>				<b>445676</b>	<b>445676</b>		<b>15930</b>
Handelspapier - vlottende rente				220500	220500	Niveau 2	
Obligaties				0	0	Niveau 2	7596
Converteerbare obligaties				174771	174771	Niveau 1	5708
Bankschuld				50352	50352	Niveau 2	1431
Overige				54	54	Niveau 2	1195
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>			<b>20572</b>		<b>20572</b>		<b>2387</b>
Afgeleide instrumenten			20572		20572	Niveau 2	2387
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>				<b>62865</b>	<b>62865</b>	<b>Niveau 2</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>216625</b>	<b>85131</b>	<b>1100790</b>	<b>1402547</b>		<b>18317</b>

## Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen<sup>1</sup>

Financiële instrumenten die na hun initiële boeking in de balans worden gewaardeerd 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 converteerbare obligaties uitgegeven in 2013 teruggekocht en gelijktijdig nieuwe converteerbare obligaties met vervaldag in 2021 uitgegeven.

(<sup>1</sup> Zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen')

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

(x 1000 EUR)	2016		2015		2015
	Converteerbaar 2021		Converteerbaar 2016	Converteerbaar 2018	TOTAAL
<b>OP 15.09</b>	<b>219 321</b>	<b>OP 01.01</b>	<b>178 675</b>	<b>202 716</b>	<b>381 391</b>
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.	-7 195	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.	-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	Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden waardoor in de loop van het boekjaar een marktrisico ontstaat (rentevoet, prijs van de aandelen).	-3 398	890	-2 508
<b>OP 31.12</b>	<b>212 963</b>	<b>OP 31.12</b>	<b>174 771</b>	<b>212 780</b>	<b>387 550</b>

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 marktcoersen. 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.

(<sup>1</sup> Zie Bijlage 25 voor meer details over de berekening van de vorderingen van financiële leasing.

### Niveau 3

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

<sup>1</sup> Voor nadere inlichtingen omtrent de wijzigingen die zich in de loop van het jaar 2016 voordeden, en omtrent de samenstelling en de voorwaarden van de obligatieleningen, zie hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen'.

## B. BEHEER VAN HET FINANCIËEL RISICO

### Renterisico

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

#### Spreiding van de leningen<sup>1</sup> tegen vlottende of vaste rente (in nominale waarde)

(x 1000 EUR)	2016	2015
Vlottende rente	782 500	561 000
Vaste rente	742 882	653 820
<b>TOTAAL</b>	<b>1525 382</b>	<b>1214 820</b>

In overeenstemming met haar afdeckingsbeleid 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 afdeckingsperiode van minimaal vijf jaar werd gekozen om het negatieve effect op het netto resultaat te compenseren dat zou worden veroorzaakt door het tijdsverschil tussen een stijging van de nominale interestvoeten, waarbij de interestkosten verhogen, en een inflatieverhoging waarbij de inkomsten stijgen uit geïndexeerde huurovereenkomsten. 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 afdeckingsrelatie 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 op het netto resultaat van de kernactiviteiten 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


(x 1000 000 EUR)	2016		2015	
	Resultatenrekeningen	Eigen vermogen	Resultatenrekeningen	Eigen vermogen
Variatie				
+1 %	-1,12	0,00	2,09	0,00
-1 %	1,06	0,00	-2,20	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging met 1 % van de rentevoeten zou leiden tot een verlies van 1,12 miljoen EUR en dat een daling van 1 % zou leiden tot een winst van 1,06 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 afdeckingsgraad (hedge ratio).

<sup>1</sup> Niet-courante en courante.

## 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 prijrisico 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

De Groep heeft een vastgoedtransactie afgesloten waar een wisselkoersrisico aan is verbonden. Om dit potentiële valutarisico af te dekken is Cofinimmo afgeleide instrumenten aangegaan die haar wapenen tegen een ongunstige evolutie van de 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
Eén tot twee jaar	246 518	337 665
Twee tot vijf jaar	581 641	491 609
Meer dan vijf jaar	365 454	216 267
<b>TOTAAL</b>	<b>1 193 614</b>	<b>1 045 541</b>

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	1 060 000	1 149 000

## 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 41. In de loop van 2016 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

## C. AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

### Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

De Groep gebruikt op 31.12.2016 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.

Het detail van de IRS-contracten is opgenomen in de tabel op bladzijde 227.

#### Cancellable IRS

Een Cancellable IRS is een klassieke IRS die een annuleringsoptie voor de bank bevat vanaf een bepaalde datum. Cofinimmo heeft een Cancellable IRS afgesloten om een vlottende rente om te zetten in een vaste rente. De verkoop van deze annuleringsoptie laat toe de gegarandeerde vaste rente te doen dalen over de periode die minstens tot de eerste annuleringsdatum loopt. De details van de Cancellable IRS zijn opgenomen in de tabel op bladzijde 227.

## Aard van de afgeleide financiële wisselkoersinstrumenten

### Valutaopties

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

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

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

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

De schuld met vlottende rente (783 miljoen EUR) wordt verkregen door de de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (1529 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Financiële schulden</b>	<b>1528 771</b>	<b>1254 989</b>
Converteerbare obligaties	-212 963	-387 550
Obligaties met vaste rente	-503 690	-280 000
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon)	-3 517	-3 846
Leningen met vaste rente	-8 709	-9 720
Waardepapieren met vaste rente	-10 000	0
Overig (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen)	-7 247	-13 454
<b>Schulden met vlottende rente</b>	<b>782 644</b>	<b>560 419</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 783 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 1000 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 2016 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 teweeggebracht. 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 1529 miljoen EUR. Op basis van de verwachtingen zou deze schuld 1537 miljoen EUR op 31.12.2017, 1500 miljoen EUR eind 2018 en 1517 miljoen EUR eind 2019 bedragen.

<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'.



(x 1000 EUR)

Periode afgedekt door de IRS	Actief / Forward	Optie	Uitoefenprijs	Flottende rente	Notioneel 2016	Notioneel 2015	Eerste optie
2008-2018	Actief	Cancellable IRS	4,10 %	3M	140 000	140 000	15.10.2011
2014-2017	Actief	IRS	0,51 %	3M	400 000	400 000	
2018	Forward	IRS	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 (vast naar vlottend)	Forward	IRS	3,60 %	3M	0	100 000	
2018	Forward	IRS	0,68 %	1M	510 000	0	
2018-2019	Forward	IRS	1,46 %	1M	650 000	0	
2020	Forward	IRS	2,64 %	1M	300 000	0	
2021-2022	Forward	IRS	1,88 %	1M	500 000	0	
2023	Forward	IRS	0,73 %	1M	200 000	0	
2024	Forward	IRS	0,98 %	1M	200 000	0	
2025	Forward	IRS	1,19 %	1M	200 000	0	

#### Liquiditeitsverplichting op de vervaldatum met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1000 EUR)

	2016	2015
Een tot twee jaar	-20 053	-18 098
Twee tot vijf jaar	-29 666	-56 111
Meer dan vijf jaar	-5 776	-17 146
<b>TOTAAL</b>	<b>-55 495</b>	<b>-91 356</b>

Deze tabellen stellen de netto posities van de activa en verplichtingen van de afgeleide financiële instrumenten.

#### 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 instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
<b>Financiële activa</b>						
IRS	758		758	758		
<b>TOTAAL</b>	<b>758</b>	<b>0</b>	<b>758</b>	<b>758</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x 1000 EUR)

	31.12.2016					
	Bruto bedrag van de geboekte financiële verplichtingen	Bruto bedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in de financiële positie	Netto bedrag van de financiële verplichtingen opgenomen in de staat van de financiële verplichtingen	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Netto bedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
<b>Financiële verplichtingen</b>						
IRS	61 290		61 290	758		60 533
FOREX	1 478		1 478			1 478
<b>TOTAAL</b>	<b>62 768</b>	<b>0</b>	<b>62 768</b>	<b>758</b>	<b>0</b>	<b>62 011</b>

**Compensatie van financiële activa en verplichtingen**

(x 1000 EUR)

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 instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
<b>Financiële activa</b>						
IRS	34		34	34		
<b>TOTAAL</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(x 1000 EUR)

31.12.2015

	Bruto bedrag van de geboekte financiële verplichtingen	Bruto bedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in de financiële positie	Netto bedrag van de financiële verplichtingen opgenomen in de staat van de financiële verplichtingen	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Netto bedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
<b>Financiële verplichtingen</b>						
IRS	85 131		85 131	34		85 097
<b>TOTAAL</b>	<b>85 131</b>	<b>0</b>	<b>85 131</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>85 097</b>

**Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2016**

(x 1000 EUR)

Instrument	Periode	Uitoefen-prijs	Vlottende rente	Notioneel 2016	Notioneel 2015	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
<b>Aangehouden voor transactiedoelinden</b>							
IRS	2014-2017	0,51 %	3M	400 000	400 000		
Cancellable IRS	2008-2018	4,10 %	3M	140 000	140 000	15.10.2011	Jaarlijks
<b>Optie</b>							
Call Optie	2016-2018						
Call Optie	2016-2018						

**D. BEHEER VAN HET KAPITAAL**

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

**1. Evolutie van het schuldniveau**

Op 31.03.2016, 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 43,81 %. Deze evolutie is voornamelijk te verklaren door de voortzetting van het investeringsprogramma inzake zorgactiva in Duitsland en Nederland en door de optimalisatie van de kantorenportefeuille.

## 2. Schuldniveaubeleid

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

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

## 3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar geconsolideerde schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet aanzienlijk zal afwijken van 45 %. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

## 4. Beslissing

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

## BIJLAGE 25. VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING

De Groep heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen. De Groep heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 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).

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Op minder dan één jaar	4 771	4 522
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	17 958	17 795
Op meer dan vijf jaar	192 202	206 495
<b>Minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>214 931</b>	<b>228 812</b>
Niet-verworven financiële opbrengsten	-137 418	-151 504
<b>Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>77 513</b>	<b>77 308</b>
Langlopende vorderingen van financiële leasing	75 718	75 652
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	24 501	23 086
Op meer dan vijf jaar	51 217	52 566
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	1 795	1 656
Op minder dan één jaar	1 795	1 656

## BIJLAGE 26. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(x 1 000 EUR)	2016	2015
<b>OP 01.01</b>	<b>2 870</b>	<b>3 410</b>
Verkoop	-65	-315
Stijging/Daling van de reële waarde	-110	-225
<b>OP 31.12</b>	<b>2 695</b>	<b>2 870</b>

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

**BIJLAGE 27. KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN****Bruto handelsvorderingen<sup>1</sup>**

(x 1000 EUR)	2016	2015
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	9246	7603
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	16772	12663
Dubieuze vorderingen	598	980
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-974	-1445
<b>TOTAAL</b>	<b>25642</b>	<b>19801</b>

De Groep heeft een terugname van de waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 261 KEUR (2015: 1220 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.

**Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening**

(x 1000 EUR)	2016	2015
Vervallen in minder dan 60 dagen	5419	4854
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	208	320
Vervallen in meer dan 90 dagen	3619	2429
<b>TOTAAL</b>	<b>9246</b>	<b>7603</b>

**Voorziening voor dubieuze vorderingen**

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>OP 01.01</b>	<b>1445</b>	<b>317</b>
Aanwending	209	-92
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	261	1220
Terugnages in de resultatenrekeningen		
<b>OP 31.12</b>	<b>974</b>	<b>1445</b>

<sup>1</sup> Het kredietrisico wordt beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

**BIJLAGE 28. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA**

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Belastingen</b>	<b>15406</b>	<b>11401</b>
Belastingen	2568	1983
Regionale taksen	3182	2149
Onroerende voorheffingen	9656	7269
<b>Overige</b>	<b>5040</b>	<b>5962</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>20446</b>	<b>17363</b>

**BIJLAGE 29. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA**

(x 1000 EUR)	2016	2015
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	1520	1473
Voorafbetaalde vastgoedkosten	18964	15951
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	1768	5898
<b>TOTAAL</b>	<b>22252</b>	<b>23322</b>

## BIJLAGE 30. KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(in aantal)	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>Aantal aandelen (A)</b>						
<b>OP 01.01</b>	<b>20 344 378</b>	17 339 423	<b>685 848</b>	686 485	<b>21 030 226</b>	18 025 908
Kapitaalverhoging		3 004 318				3 004 318
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	295	637	-295	-637		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	964				964	
<b>OP 31.12</b>	<b>20 345 637</b>	20 344 378	<b>685 553</b>	685 848	<b>21 031 190</b>	21 030 226
<b>Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)</b>						
<b>OP 01.01</b>	<b>50 114</b>	54 414			<b>50 114</b>	54 414
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	-5 250	-4 300			-5 250	-4 300
<b>OP 31.12</b>	<b>44 864</b>	50 114			<b>44 864</b>	50 114
<b>Aantal aandelen in omloop (A-B)</b>						
<b>OP 01.01</b>	<b>20 294 264</b>	17 285 009	<b>685 848</b>	686 485	<b>20 980 112</b>	17 971 494
<b>OP 31.12</b>	<b>20 300 773</b>	20 294 264	<b>685 553</b>	685 848	<b>20 986 326</b>	20 980 112
<b>(x 1000 EUR)</b>						
	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>Kapitaal</b>						
<b>OP 01.01</b>	<b>1 087 720</b>	926 458	<b>36 575</b>	36 609	<b>1 124 295</b>	963 067
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	281	230			281	230
Kapitaalverhoging		160 997				160 997
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	16	34	-16	-34		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	52				52	
<b>OP 31.12</b>	<b>1 088 069</b>	1 087 720	<b>36 559</b>	36 575	<b>1 124 628</b>	1 124 295
<b>Uitgiftepremie</b>						
<b>OP 01.01</b>	<b>468 079</b>	347 818	<b>36 161</b>	36 195	<b>504 240</b>	384 013
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	253	168			253	168
Kapitaalverhoging		120 059				120 059
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	16	34	-16	-34		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen	51				51	
<b>OP 31.12</b>	<b>468 399</b>	468 079	<b>36 145</b>	36 161	<b>504 544</b>	504 240

### AANDELENCATEGORIËN

De Groep heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:

**Gewone aandelen:** de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel 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) (zie ook bladzijde 34).

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

## TOEGESTAAN KAPITAAL

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 1100.000.000 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 geplaatste kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nog verhogen met 1019.499.411,92 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.

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. 1127.000.000,00 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 12.05.2014 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<sup>o</sup>) hierboven; Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1127.000.000,00 EUR in totaal.

## BIJLAGE 31. RESERVES

(x 1000 EUR)	2016	2015
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-181.038	-175.817
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-74.480	-71.725
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	-4.554	-9.673
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	-80.788	-85.175
Overige	467.218	469.987
Onbeschikbare reserves	5.191	5.212
Beschikbare reserves	462.027	464.775
<b>TOTAAL</b>	<b>126.358</b>	<b>127.597</b>

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



## BIJLAGE 32. RESULTAAT PER AANDEEL

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het netto resultaat van de kernactiviteiten/netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandeelhouders van 134.260 KEUR (2015: 128.517)/97.393 KEUR (2015: 103.967 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).

Het verwaterde resultaat per aandeel bevat de invloed van een theoretische conversie van de converteerbare obligaties uitgebracht door Cofinimmo en van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA), uitgebracht door Cofinimur I evenals aandelenopties.

### Resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen

(x 1 000 EUR)	2016	2015
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>134 260</b>	<b>128 517</b>
Netto resultaat van de kernactiviteiten van de periode	138 689	133 357
Minderheidsbelangen	-4 429	-4 840
<b>Resultaat op financiële instrumenten toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>-38 850</b>	<b>-30 811</b>
Portefeuilleresultaat van de periode	-38 286	-30 402
Minderheidsbelangen	-564	-409
<b>Portefeuilleresultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>1 983</b>	<b>6 261</b>
Portefeuilleresultaat van de periode	1 832	5 495
Minderheidsbelangen	151	766
<b>Netto resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>97 393</b>	<b>103 967</b>
Netto resultaat van de periode	102 235	108 449
Minderheidsbelangen	-4 842	-4 482

### Verwaterd resultaat per aandeel

(en EUR)	2016	2015
<b>Netto resultaat - aandeel Groep</b>	<b>97 393 088</b>	<b>103 966 729</b>
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 - aandeel Groep	6,40	6,46
Resultaat op financiële instrumenten per aandeel - aandeel Groep	-1,85	-1,55
Portefeuilleresultaat per aandeel - aandeel Groep	0,09	0,32
Netto resultaat per aandeel - aandeel Groep	4,64	5,23
<b>Netto verwaterd resultaat - aandeel Groep</b>	<b>86 789 374</b>	<b>101 109 109</b>
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houdend met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties en de aandelenopties	20 783 108 <sup>1</sup>	20 759 209 <sup>1</sup>
Netto verwaterd resultaat per aandeel - aandeel Groep	4,18	4,87

<sup>1</sup> Overeenkomstig IAS 33 werd de converteerbare obligatie van 2011 (vervaldag in 2016) meegenomen in de berekening van het netto verwaterde resultaat in 2015 aangezien zij een verwaterende impact op het verwaterde resultaat per aandeel zou hebben gehad. De converteerbare obligatie van 2016 (vervaldag in 2021) werd voor dezelfde motivatie wel meegenomen in de berekening van het netto verwaterde resultaat van 2016.

**BIJLAGE 33. DIVIDEND PER AANDEEL**

(en EUR)	Betaald in 2016	Betaald in 2015
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	105 732 122	95 067 764
Bruto dividend per gewoon aandeel	5,50 <sup>1</sup>	5,50
Netto dividend per gewoon aandeel	4,015	4,125
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	4,775

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 2 889 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 34. VOORZIENINGEN**

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>OP 01.01</b>	<b>17 636</b>	<b>17 658</b>
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	947	2 765
Aanwendungen	-913	-1 477
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-780	-1 310
<b>OP 31.12</b>	<b>16 890</b>	<b>17 636</b>

De voorzieningen van de Groep (16 890 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. De Groep heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders voor 13 134 KEUR (2015: 13 382 KEUR);
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 3 756 KEUR (2015: 4 254 KEUR).

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

- .....
- 1 Op basis van het resultaat van de moederverenootschap
- 2 Het bruto dividend voor de nieuwe gewone aandelen die als gevolg van de kapitaalverhoging van 12.05.2015 zijn uitgegeven, bedraagt 3,54 EUR (netto 2,58 EUR). Dit dividend betreft de periode van 12.05.2015 tot 31.12.2015.
- .....

## BIJLAGE 35. UITGESTELDE BELASTINGEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Exit taks</b>	<b>1387</b>	
Uitgestelde belastingen Pubstone Properties	29 915	32 083
Uitgestelde belastingen Frans bijkantoor van Cofinimmo NV	3 849	2 341
Uitgestelde belastingen Cofinimmo Luxembourg	173	
Uitgestelde belastingen KaiserStone	497	
Uitgestelde belastingen Aspria Maschsee	556	323
Uitgestelde belastingen Aspria Uhlenhorst	826	539
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>35 816</b>	<b>35 286</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>37 203</b>	<b>35 286</b>

De uitgestelde belasting voor de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV komt overeen met de belasting van 25 % op het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa verminderd met de registratierechten en hun fiscale waarde.

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

## BIJLAGE 36. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Handelsschulden</b>	<b>24 145</b>	<b>23 692</b>
<b>Andere kortlopende schulden</b>	<b>48 135</b>	<b>39 173</b>
<b>Exit taks</b>		<b>614</b>
<b>Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen</b>	<b>32 312</b>	<b>23 940</b>
Belastingen	29 978	21 985
Sociale lasten	879	567
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1 455	1 388
<b>Overige</b>	<b>15 823</b>	<b>14 619</b>
Dividendcoupons	1 297	1 367
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	9 880	7 544
Diversen	4 646	5 708
<b>TOTAAL</b>	<b>72 280</b>	<b>62 865</b>

## BIJLAGE 37. OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	10 854	13 423
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	12 773	18 404
Overige	132	34
<b>TOTAAL</b>	<b>23 759</b>	<b>31 861</b>

## BIJLAGE 38. KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten</b>	<b>-6 068</b>	<b>11 915</b>
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11 626	8 620
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	-11 265	-10 214
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-696	-22
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	425	440
(Terugnemingen van) Waardeverminderingen op vlottende activa	0	1 061
Exit taks	-1 182	-248
Uitgestelde belastingen	1 806	744
Waardevermindering goodwill	12 000	7 100
Huurkortingen	-48	266
Minderheidsbelangen	4 842	4 482
Overige	-324	-314
<b>Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten</b>	<b>36 209</b>	<b>28 645</b>
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	37 586	30 403
Overige	-1 377	-1 758
<b>TOTAAL</b>	<b>30 141</b>	<b>40 560</b>

## BIJLAGE 39. VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Bewegingen in de activaposten</b>	<b>-7 553</b>	<b>4 982</b>
Handelsvorderingen	-5 573	2 351
Belastingvorderingen	-551	164
Andere kortlopende activa	-2 501	2 720
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	1 072	-253
<b>Bewegingen in de posten verplichtingen</b>	<b>-863</b>	<b>5 597</b>
Handelsschulden	-2 124	4 116
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	8 353	-1 546
Andere kortlopende schulden	1 283	296
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-8 375	2 731
<b>TOTAAL</b>	<b>-8 416</b>	<b>10 579</b>

## BIJLAGE 40. EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR

In de tabellen hieronder zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2016 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht.

De bedragen met betrekking tot de gebouwen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht en in de tabellen hierna zijn bedragen in investeringswaarde.

### VERWERVINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op drie manieren gebeuren:

- directe verwerving van het gebouw tegen contanten, opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen';
- verwerving van het gebouw tegen uitgifte van aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom veroorzaken;

- verwerving van de vennootschap die het gebouw bezit tegen contanten, vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van dochtervennootschappen' voor een bedrag dat overeenstemt met de aankoopprijs van de aandelen.

(x 1000 EUR)		Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	1600	5 494	23 079	46 829	31 040			108 042
	Vastgoed tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen contanten					57 907			57 907
	<b>Subtotaal</b>	<b>1600</b>	<b>5 494</b>	<b>23 079</b>	<b>46 829</b>	<b>88 947</b>			<b>165 949</b>
Ontwikkelingsprojecten	Rechtstreeks verworven gebouwen	296	756	3 421			164		4 637
	Vastgoed tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen contanten								
	<b>Subtotaal</b>	<b>296</b>	<b>756</b>	<b>3 421</b>			<b>164</b>		<b>4 637</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>1896</b>	<b>6 250</b>	<b>26 500</b>	<b>46 829</b>	<b>88 947</b>	<b>164</b>		<b>170 586</b>

Het bedrag van 112 679 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

## UITBREIDINGEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De uitbreidingen van vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen onder de rubriek 'Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1000 EUR)		Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Ontwikkelingsprojecten		2 531	10	17 777		9 617	483		30 418
<b>TOTAAL</b>		<b>2 531</b>	<b>10</b>	<b>17 777</b>		<b>9 617</b>	<b>483</b>		<b>30 418</b>
Betaald bedrag in contanten		2 314	14	16 196		8 596	156		27 277
Variatie in de voorziene bedragen		217	-4	1 581		1 021	327		3 142
<b>TOTAAL</b>		<b>2 531</b>	<b>10</b>	<b>17 777</b>		<b>9 617</b>	<b>483</b>		<b>30 418</b>

## INVESTERINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen in de rubriek 'Investerings in vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1000 EUR)		Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1 138	-34	921	524	6 354	3 750		12 653
Vaste activa voor eigen gebruik						566			566
<b>TOTAAL</b>		<b>1 138</b>	<b>-34</b>	<b>921</b>	<b>524</b>	<b>6 920</b>	<b>3 750</b>		<b>13 219</b>
Betaald bedrag in contanten		1 866	6	1 987	524	7 067	3 266		14 716
Variatie in de voorziene bedragen		-728	-40	-1 066		-147	484		-1 497
<b>TOTAAL</b>		<b>1 138</b>	<b>-34</b>	<b>921</b>	<b>524</b>	<b>6 920</b>	<b>3 750</b>		<b>13 219</b>

## VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verkoop van vastgoedbeleggingen' vertegenwoordigen de van de koper in contanten ontvangen netto prijs.


Deze netto prijs bestaat uit de netto boekwaarde van het gebouw op 31.12.2015 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overige	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>								
Netto boekwaarde						5064		5064
Resultaat op overdracht van activa						2289		2289
Ontvangen netto verkoopprijs						7353		7353
<b>Gebouwen bestemd voor de verkoop</b>								
Netto boekwaarde						65		65
Resultaat op overdracht van activa						12		12
Ontvangen netto verkoopprijs						77		77
<b>Projectontwikkelingen</b>								
Netto boekwaarde					7			7
Resultaat op overdracht van activa					1			1
Ontvangen netto verkoopprijs					8			8
<b>TOTAAL</b>					<b>8</b>	<b>7430</b>		<b>7438</b>

## BIJLAGE 41. 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 blokkeringshypothek 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 andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze.
- 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 bepaalde vennootschappen verschillende voorkeurrechten aan marktwaarde verleend voor haar vastgoedportefeuille in Duitsland.



- Cofinimmo heeft de erfpachter een voorkeursrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel.
- Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen in partnerschap met AB InBev.
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. InBev Belgium geniet een voorkeurrecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Leopold Square en Inbev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- In het algemeen geniet Cofinimmo verplichtingswaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van vastgoedvennootschappen die zij verworft.
- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap.
- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen die ze in haar bezit had.
- Cofinimmo heeft een verkoopoptie, onder voorbehoud van het verkrijgen van de administratieve goedkeuringen, verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van alle aandelen van deze vennootschap die de site Solvay Sports te Brussel bezit. Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuwe sport- en recreatieclub die zal worden uitgebaat door de Aspria Groep.
- In het kader van de verwerving van 11 zorgactiva in Nederland, is Superstone met de verkoper overeengekomen een verkooprecht te verlenen aan Superstone, alsook een aankooprecht aan de verkoper met betrekking tot een gebouw te Utrecht.
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbieding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.
- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen zes maanden huur bedraagt.
- Cofinimmo geniet een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 8 van de Statuten).
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (  zie bladzijde 42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2001 ) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.
- Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in contanten uit te voeren of een combinatie van deze twee mogelijkheden.
- Cofinimmo heeft de optie om in 2023 de totaliteit van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen die werden uitgegeven door Cofinimur I tegen speciën of in ruil voor gewone Cofinimmo aandelen tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van twee derde van de houders verkregen zijn.
- In het kader van diverse financieringscontracten 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 42. INVESTERINGSVERBINTENISSEN

De Groep 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 43. CONSOLIDATIECRITERIA EN -KRING

### CONSOLIDATIECRITERIA

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moeder vennootschap, de dochtervennootschappen en joint ventures afgesloten op het einde van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

#### Integrale consolidatie voor de dochtervennootschappen

De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen.

De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moedervennootschap de exclusieve controle uitoefent.

De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochtervennootschappen hun jaarrekeningen opmaken.

#### Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor de joint ventures

Bij de vermogensmutatiemethode wordt de boekhoudkundige waarde van de effecten vervangen door het aandeel van het eigen vermogen van de entiteit (➔ Meer details zijn terug te vinden in Bijlage 2, punt C).

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Btw of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
		31.12.2016	31.12.2015	
<b>BELLIARD III-IV PROPERTIES NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0475162121	100,00	100,00	Belliard III-IV Properties NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard III-IV, die bezwaard zijn met een erfpacht.
<b>BOLIVAR PROPERTIES NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0878423981	100,00	100,00	Bolivar Properties NV bezit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de resterende rechten op het gebouw Belliard I-II, die bezwaard zijn met een erfpacht;</li> <li>- een erfpachtrecht op de gebouwen Egmont I en II;</li> <li>- een erfpachtrecht op het gebouw Maire 19 te Doornik;</li> <li>- de tijdelijke volle eigendom van het gebouw Noorderlaan 69;</li> <li>- een erfpachtrecht op het gebouw Kolonel Bourg 124;</li> <li>- een participatie in de vennootschap Leopold Square NV.</li> </ul>

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Btw of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
		31.12.2016	31.12.2015	
<b>COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00	100,00	Cofinimmo Investissements et Services SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 38 zorginstellingen in Frankrijk:
<b>SCI AC Napoli</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00	100,00	- 15 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR): Belloy te Belloy, Bezons te Bezons, Brocéliande te Caen, Bruyères te Letra, Canal de l'Ourcq te Parijs, Caux du Littoral te Neville, Château de Gléteins te Jansans-Riotier, Château de la Vernède te Conques-sur-Orbiel, Hélio Marin te Hyères, La Ravine te Louviers, La Salette te Marseille, Montpibat te Montfort-en-Chalosse, Sainte Baume te Nans-Les-Pins, Estrain te Siouville-Hague en William Harvey te Saint-Martin-d'Aubigny;
<b>SCI Beaulieu</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00	100,00	- 5 psychiatrische klinieken: Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te Cambes en Pays de Seine te Bois-le-Roi;
<b>SCI Chamtau</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00	100,00	- 18 instellingen voor zorgbehoevende senioren (EHPAD): Automne te Reims, Automne te Sarzeau, Automne te Villars-les-Dombes, Cuxac II te Cuxac-Cabardès, Debussy te Carnoux-en-Provence, Frontenac te Bram, Grand Maison te L'Union, La Jonchère te Reuil-Malmaison, Las Peyrères te Simorre, Le Clos du Mûrier te Fondettes, Le Clos Saint Sébastien te Saint-Sébastien-sur-Loire, Le Jardin des Plantes te Rouen, Le Lac te Moncontour, Les Hauts d'Andilly te Andilly, Les Jardins de l'Andelle te Perriers-sur-Andelle, Les Oliviers te Cannes La Bocca, Villa Saint Gabriel te Gradignan en Villa Napoli te Jurançon.
<b>SCI Cuxac II</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00	100,00	
<b>SCI de l'Orbieu</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00	100,00	
<b>SCI du Donjon</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00	100,00	
<b>SNC du Haut Cluzeau</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00	100,00	
<b>SARL Hypocrate de la Salette</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet btw-plichtig NN 388117988	100,00	100,00	
<b>SCI La Nouvelle Pinède</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00	100,00	
<b>SCI Privatel Investissement</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00	100,00	
<b>SCI Résidence Frontenac</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00	100,00	
<b>SCI Sociblanc</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet btw-plichtig NN 328 781 844	100,00	100,00	
<b>COFINIMMO LUXEMBOURG SA</b> Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxemburg (Luxemburg)	niet btw-plichtig NN 100 044	100,00	100,00	Cofinimmo Luxemburg SA bezit een kliniek te Baden-Baden in Duitsland.
<b>COFINIMMO SERVICES NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0437 018 652	100,00	100,00	Cofinimmo Services NV beheert de gebouwen van Cofinimmo.
<b>FPR LEUZE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0839 750 279	100,00	100,00	FPR Leuze NV kreeg de gunning door de Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid) van de publieke opdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain-model voor de bouw en het onderhoud van de gevangenis in Leuze-en-Hainaut in de buurt van Bergen.
<b>GESTONE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0655 814 822	100,00	nvt	Gestone NV bezit twee woonzorgcentra in Duitsland. De ene in Calau en de andere in Chemnitz.
<b>KAISERSTONE SA</b> Rue Eugène Ruppert 6, 2453 Luxemburg (Luxemburg)	B 202.584	100,00	100,00	KaiserStone SA bezit een kliniek te Bonn in Duitsland.
<b>LEOPOLD SQUARE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0465 387 588	100,00	100,00	Leopold Square NV bezit gedeeltelijk of integraal de gebouwen gelegen te Bourgetlaan 40 te Brussel, Park Hill A en B te Diegem en de naakte eigendom van het gebouw Cockx 8-10 (Omega Court). Deze dochtervennootschap bezit eveneens participaties in de vennootschappen Cofinimmo Services NV en Pubstone Properties BV.

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Btw of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
		31.12.2016	31.12.2015	
<b>PRIME BEL RUE DE LA LOI - T BVBA</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0463 603 184	100,00	nvt	Prime Bel Rue de la Loi - T BVBA bezit het kantoorgebouw Wet 34
<b>SUPERSTONE NV</b> Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85 07 32 554 B01	100,00	100,00	Superstone NV bezit drie acute zorgklinieken, 14 zorgcentra voor senioren en personen met een handicap en vijf eerste lijnszorgcentra in Nederland. De vennootschap geniet het statuut van 'Fiscale Beleggingsinstelling'.
<b>TRIAS BEL LEOPOLD 2 - T BVBA</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0863 981 770	100,00	nvt	Trias Bel Léopold 2 - T BVBA bezit het kantoorgebouw Wetenschap 41
<b>TRIAS BEL SOUVERAIN - T BVBA</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0597 987 776	100,00	nvt	Trias Bel Souverain - T BVBA bezit het kantoorgebouw Vorst 280
<b>WELNESSTONE SA</b> Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxemburg (Luxemburg)	B 197.443	100,00	100,00	WellnesStone SA bezit een belang in de vennootschappen Aspria Maschsee BV, Aspria Uhlenhorst BV en KaiserStone SA.

### Dochtervennootschappen in het bezit van de Cofinimmo Groep met minderheidsbelangen (belangen zonder overheersende zeggenschap)

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Btw of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschappen die niet voor 100 % in het bezit van de Groep zijn
		31.12.2016	31.12.2015	
<b>ASPRIA MASCHSEE BV</b> Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 818 906 108 B01	94,9	94,9	Aspria Maschsee BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hannover, Duitsland.
<b>ASPRIA UHLENHORST BV</b> Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 818 906 182 B01	94,9	94,9	Aspria Uhlenhorst BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hamburg, Duitsland.
<b>COFINIMUR I SA</b> Avenue Georges V 10, 75008 Paris (Frankrijk)	FR 74 537 946 824	97,65	97,65	Cofinimur I SA bezit een patrimonium van 279 sites (agentschappen en kantoren) in Frankrijk die worden gebruikt door de Groep MAAF.
<b>PUBSTONE GROUP NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0878 010 643	90,00	90,00	Pubstone Group NV bezit een controleparticipatie in de vennootschap Pubstone NV.
<b>PUBSTONE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0405 819 096	99,99	99,99	Pubstone NV bezit 766 cafés/restaurants in België.
<b>PUBSTONE PROPERTIES BV</b> Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 818 589 723 B01	90,00 <sup>1</sup>	90,00 <sup>1</sup>	Pubstone Properties BV bezit 240 cafés/restaurants in Nederland.
<b>RHEASTONE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0893 787 296	97,38	97,38	Rheastone NV bezit vier woonzorgcentra.

### Joint ventures

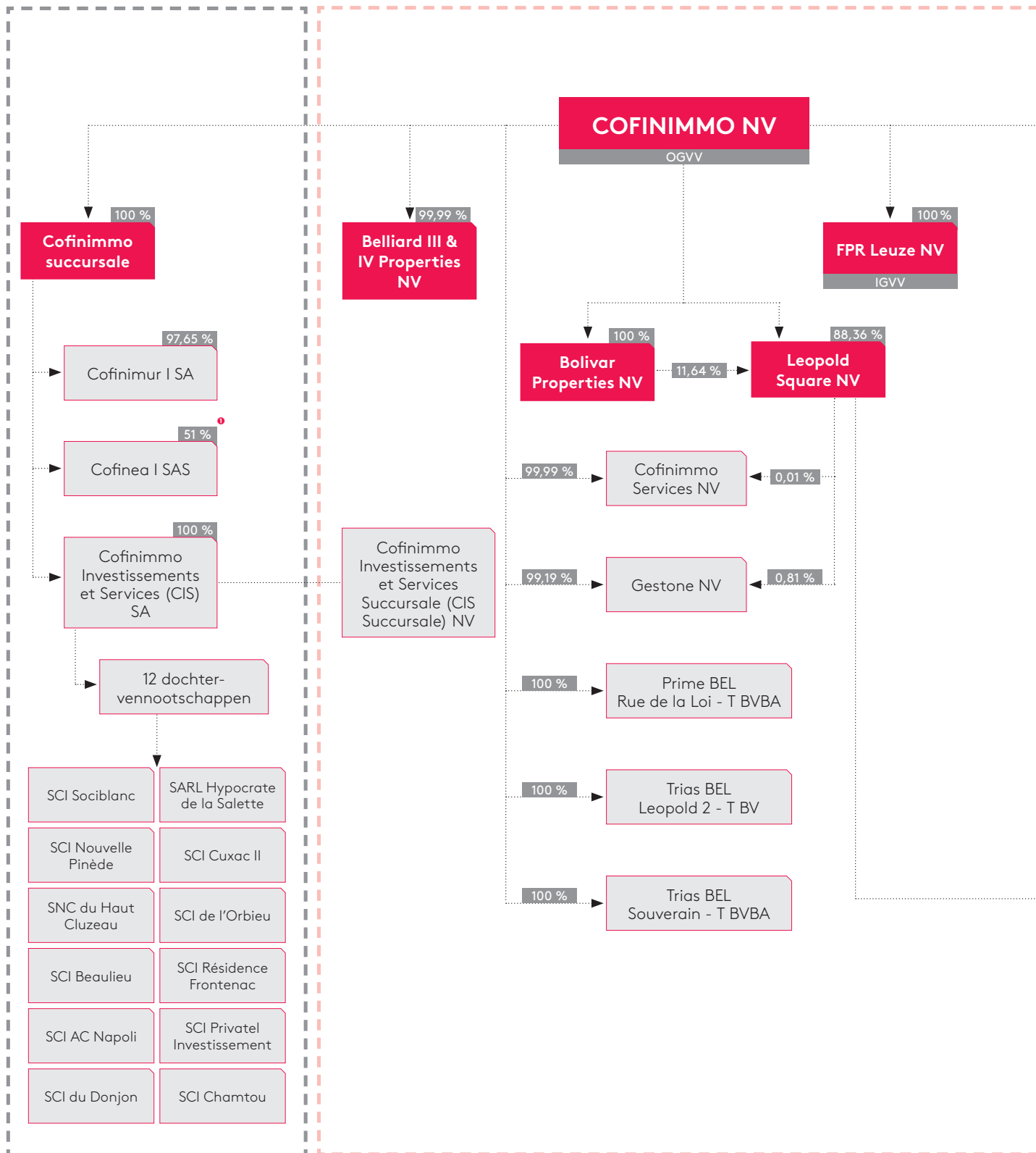
Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Btw of nationaal nummer (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschappen die niet voor 100 % in het bezit van de Groep zijn
		31.12.2016	31.12.2015	
<b>COFINEA I SAS</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 74 538 144 122	51,00	51,00	Cofinéa I SAS bezit een EHPAD in Parijs. Cofinimmo NV bezit 51 % van het kapitaal van Cofinea I SAS die dus via de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de Groep wordt geboekt. De andere aandeelhouder is de Groep ORPEA.

<sup>1</sup> Economisch belang



FRANKRIJK

BELGIË



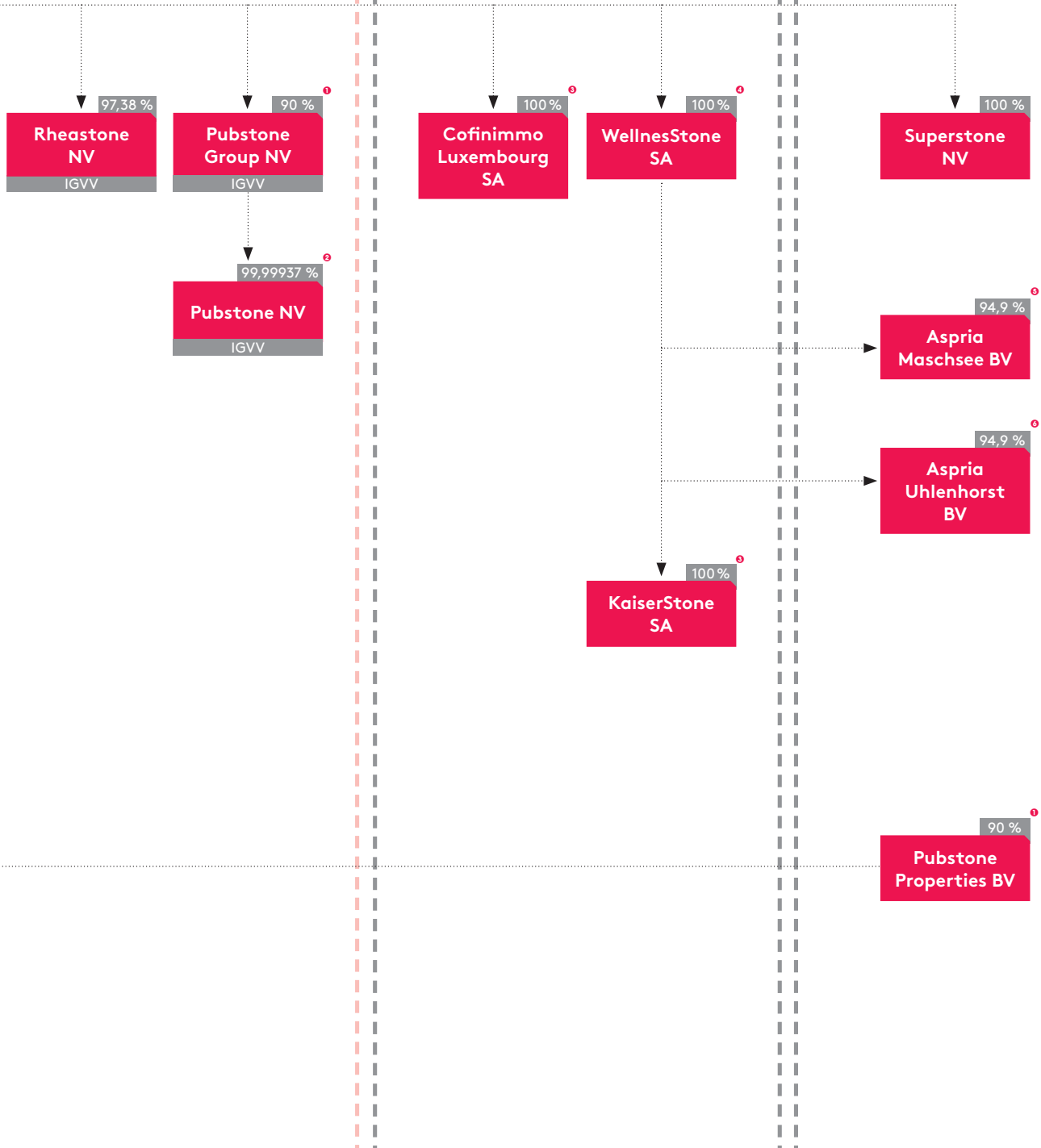
1 Volgens vermogensmutatie geconsolideerde vennootschap.



## BELGIË

## LUXEMBURG

## NEDERLAND



- ❶ 10 % van de aandelen zijn in het bezit van InBev Belgium NV.
- ❷ 0,00063 % van de aandelen zijn in het bezit van InBev Belgium NV en haar dochtervennootschappen.
- ❸ Vennootschap naar Luxemburgs recht, in het bezit van een actief in Duitsland.
- ❹ Vennootschap naar Luxemburgs recht.
- ❺ 5,1 % van de aandelen in het bezit van Aspria Estates BV.
- ❻ 5,1 % van de aandelen in het bezit van Aspria Properties BV.

**BELANGEN ZONDER OVERHEERSENDE ZEGGENSCHAP<sup>o</sup>**

De belangen zonder overheersende zeggenschap vertegenwoordigen de belangen van derden in de dochtervennootschappen die de Groep noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks bezit.

**Cofinimur I**

Eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de Groep MAAF. Foncière ATLAND bezit 2,35 % van de aandelen in de structuur van Cofinimur I. Bij de verwerving gaf Cofinimur I bovendien Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) uit die beschouwd worden als belangen zonder overheersende zeggenschap en waarvan de houders gekwalificeerd worden als houders van aandelen terugbetaalbaar in aandelen.

Foncière ATLAND is een Franse beursgenoteerde vastgoedvennootschap die het SIIC-statuuut geniet. Ze is gespecialiseerd in bedrijfstvastgoed, kantoren, activiteitsruimten, opslagplaatsen en winkels.

Voor meer informatie: [www.fonciere-atland.fr](http://www.fonciere-atland.fr)

**Pubstone**

Eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés/restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2016 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone.

Naar aanleiding van de herstructurering van de Pubstone Groep in december 2013 bezit AB InBev bovendien een rechtstreeks minderheidsbelang van 10 % in Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld.

Zie voor meer informatie over de Groep: [www.ab-InBev.com](http://www.ab-InBev.com)

**Rheastone**

Als gevolg van een gedeeltelijke splitsing van Silverstone in het boekjaar 2015, bezit Senior Assist 2,62 % van Rheastone NV.

Senior Assist is actief in thuiszorg en huisvesting van zorgbehoevende senioren.

Zie voor meer informatie: [www.senior-assist.be](http://www.senior-assist.be)

**Aspria**

Cofinimmo heeft in Duitsland twee sport- en wellnesscentra verworven. De Groep Aspria bezit een belang van 5,1 % in Aspria Maschsee BV en Aspria Uhlenhorst BV.

De in 2000 opgerichte Groep Aspria beheert acht sport- en wellnesscentra uit het topsegment, die gelegen zijn op prestigieuze locaties in Duitsland, België en Italië. In België beheert de vennootschap drie centra, waarvan er een eigendom is van Cofinimmo.

Zie voor meer informatie: [www.aspria.com](http://www.aspria.com)

Het bezit van deze belangen door derde vennootschappen buiten de Groep en bijgevolg 'zonder zeggenschap' voor Cofinimmo, wordt beschouwd als niet-materieel tegenover de totaliteit van het eigen vermogen van de Groep: op 31.12.2016 bedroegen de minderheidsbelangen 67 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 1919 miljoen EUR, hetzij 3,5 %.

**i** De term 'Belangen zonder overheersende zeggenschap' zoals gedefinieerd door IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.

**Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap**

(x 1000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Silverstone	Rheastone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Totaal
	ATLAND	Houders van OTA	InBev	Senior Assist	Senior Assist	Aspria	Aspria	
<b>OP 01.01.2015</b>	<b>1289</b>	<b>48 630</b>	<b>11 531</b>	<b>5 544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66 994</b>
Belangen in de resultatenrekening	79	3 108	613	530	16	43	93	4 482
OTA-coupons		-2 904						-2 904
Dividenden	-44		-383	-317				-744
Verwervingen Aspria						536	227	763
Verkoop Silverstone				-4 387				-4 387
Overige		312		-1 370	1 370			312
<b>OP 31.12.2015</b>	<b>1 324</b>	<b>49 146</b>	<b>11 761</b>	<b>0</b>	<b>1 386</b>	<b>579</b>	<b>320</b>	<b>64 516</b>
Belangen in de resultatenrekening	72	2 971	1 529		97	87	86	4 842
OTA-coupons		-2 752						-2 752
Dividenden	-31		-351		-21			-403
Overige		328			5			333
<b>OP 31.12.2016</b>	<b>1 365</b>	<b>49 693</b>	<b>12 939</b>	<b>0</b>	<b>1 467</b>	<b>666</b>	<b>406</b>	<b>66 536</b>

## Joint ventures

Op 31.12.2016 boekt de Cofinimmo Groep de joint venture Cofinéa I volgens de vermogensmutatiemethode omdat de Groep samen met de aanverwante aandeelhouders controle over deze vennootschap uitoefent krachtens een contractueel samenwerkingsakkoord.

Gezien haar aandeel in het resultaat van de Cofinimmo Groep wordt deze joint venture gezien als immaterieel.

### Algemene informatie

Vennootschap	Cofinéa I
Segment	Zorgvastgoed
Land	Frankrijk
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51 %
Aanverwante aandeelhouders	Groep ORPEA OPCI (49 %)
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2012
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31 december

### Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1000 EUR)

<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten (aan 100 %)</b>	<b>1374</b>
<b>Andere elementen van het globale resultaat</b>	<b>100</b>
<b>Globale resultaat</b>	<b>1474</b>
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51 %
<b>Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen of joint ventures</b>	<b>752</b>

### Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1000 EUR)

<b>Deelnemingen in aanverwante vennootschappen of joint ventures</b>	<b>6398</b>
--	-------------

#### Risico's en verbintenissen gekoppeld aan de aanverwante aandeelhouders:

Het partnerschap dat werd afgesloten met de ORPEA Groep is bedoeld om de activa die de ORPEA Groep uitbaat, op te nemen in de structuur van Cofinéa I.

Cofinimmo bezit 51 % van de aandelen van deze structuur. De partnerschapsovereenkomst voorziet echter dat alle beslissingen, meer bepaald inzake investeringen en desinvesteringen, worden genomen met het akkoord van de beide partijen, wat een gezamenlijke controle van de vennootschap inhoudt.

## BIJLAGE 44. BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN

### AANDELENOPTIEPLAN

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8000 aandelenopties toegekend werden aan het Management van de Groep. Dit plan werd telkens opnieuw gelanceerd in de daaropvolgende jaren. In 2016 werden in totaal 6825 aandelenopties toegekend.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigen 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 (x1000 EUR)	200,86

## Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<b>OP 01.01</b>		<b>7525</b>	<b>3000</b>	<b>3320</b>	<b>4095</b>	<b>8035</b>	<b>5740</b>	<b>7215</b>	<b>6730</b>	<b>7300</b>	<b>8000</b>
Toegestaan	6825										
Geannuleerd				-500	-1067	-1386	-250	-695	-2125	-2050	-2350
Uitgeoefend					-1183	-3269	-2245	-4895	-880	-625	-2300
Verlopen											
<b>OP 31.12</b>	<b>6825</b>	<b>7525</b>	<b>3000</b>	<b>2820</b>	<b>1845</b>	<b>3380</b>	<b>3245</b>	<b>1625</b>	<b>3725</b>	<b>4625</b>	<b>3350</b>
Uitoefenbaar op 31.12				2820	1845	3380	3245	1625	3725	4625	3350
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23 <sup>1</sup>	12.06.22 <sup>1</sup>	13.06.21 <sup>1</sup>
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x1000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

<sup>1</sup> 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 45. GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST

	2016	2015
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	127	113
Werknemers	123	109
Directieleden	4	4
<b>Voltijdse equivalenten</b>	<b>121</b>	<b>106</b>

## BIJLAGE 46. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen 2.231.243 EUR waarvan 600.290 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

Het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van dit Jaarlijks Financieel Verslag herneemt de samenstelling van de verschillende beslissingsorganen evenals de tabellen m.b.t. de bezoldigingen van de niet-uitvoerende en uitvoerende Bestuurders. Het verschil tussen het bedrag van de resultatenrekeningen en datgene vermeld in de tabellen zijn te verklaren door mutaties van de voorzieningen.

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

Ter herinnering: eind 2012 sloot Cofinimmo een joint venture m.b.t. de entiteit Cofinéa I SAS, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51 % van het kapitaal bezit en de Groep ORPEA het resterende deel, hetzij 49 %. Met uitzondering van haar deelname in Cofinéa I, waren er geen andere transacties met deze joint venture. Er heeft overigens geen transactie plaatsgevonden met de Groep ORPEA in 2016. [Meer details zijn opgenomen in Bijlage 43](#).

Er vonden geen andere transacties plaats met andere verbonden partijen.

## BIJLAGE 47. 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.

De Cofinimmo Groep 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 33](#).

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

## Deloitte.

### Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde financiële staten, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde staat van financiële positie op 31 december 2016, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

#### Verslag over de geconsolideerde financiële staten – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 3.661.282 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 97.393 (000) EUR.

#### Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde financiële staten die geen afwijking van materieel belang bevatten, die het gevolg is van fraude of van fouten.

#### Verantwoordelijkheid van de commissaris

Met is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) zoals deze in België werden aangenomen. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijking van materieel belang bevatten.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële staten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële staten als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



**Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2016

**Oordeel zonder voorbehoud**

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2016, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

**Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen**


De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Zaventem, 23 maart 2017

**De commissaris**



**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Bernard De Meulemeester

# STATUTAIRE JAARREKENINGEN

## STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RESULTATENREKENINGEN) (VERKORT FORMAAT)

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>A. Netto resultaat</b>		
Huurinkomsten	127 691	123 545
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	11 265	10 214
Met verhuur verbonden kosten	-260	-862
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>138 696</b>	<b>132 897</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	50	329
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17 186	16 820
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-1 582	-1 434
Lasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-18 922	-19 253
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>135 428</b>	<b>129 359</b>
Technische kosten	-4 161	-3 870
Commerciële kosten	-1 014	-870
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-4 038	-3 200
Beheerkosten vastgoed	-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	-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	1	1 759
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	352	23 880
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26 568	-18 990
Ander portefeuilleresultaat	-1 185	513
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>79 306</b>	<b>109 253</b>
Financiële inkomsten	30 424	40 963
Netto interestkosten	-24 957	-34 754
Andere financiële kosten	-1 180	-747
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	17 599	-7 118
<b>Financieel resultaat</b>	<b>21 885</b>	<b>-1 656</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>101 191</b>	<b>107 597</b>
Vennootschapsbelasting	-4 564	-3 996
<b>Belastingen</b>	<b>-4 564</b>	<b>-3 996</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>96 627</b>	<b>103 601</b>
<b>B. Andere elementen van het globale resultaat</b>		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen		3 716
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	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>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>102 541</b>	<b>136 787</b>

## RESULTAATVERWERKING

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>A. Netto resultaat</b>	<b>96 627</b>	103 601
<b>B. Toevoeging/onttrekking reserves</b>	<b>19 814</b>	6 895
<b>Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-61 527</b>	<b>-9 364</b>
Boekjaar	-61 527	-27 367
Vorige boekjaren	0	18 003
<b>Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>25 064</b>	<b>18 219</b>
Boekjaar	25 061	18 129
Vorige boekjaren	3	90
<b>Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 507</b>	<b>861</b>
Boekjaar	1 507	861
<b>Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast</b>	<b>2 414</b>	<b>846</b>
Boekjaar	1 478	0
Vorige boekjaren	936	846
<b>Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast</b>	<b>-61 196</b>	<b>-713</b>
Boekjaar	-139	-565
Vorige boekjaren	-61 057	-148
<b>Toevoeging aan de andere reserves</b>	<b>-231</b>	<b>-221</b>
<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>	<b>0</b>
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014	-36 320	0
<b>D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding</b>	<b>-80 121</b>	<b>-110 498</b>
Dividenden	-79 701	-110 100
Winstdeelnnameplan	-420	-398
<b>E. Over te dragen resultaat</b>	<b>183 406</b>	<b>296 685</b>

## STAAT VAN DE FINANCIËLE SITUATIE (BALANS) (VERKORT FORMAAT)

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Vaste activa</b>	<b>3 449 573</b>	<b>3 251 623</b>
Immateriële vaste activa	743	514
Vastgoedbeleggingen	2 156 690	2 099 159
Andere materiële vaste activa	614	363
Financiële vaste activa	1 226 437	1 086 787
Vorderingen van financiële leasing	65 087	64 787
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	13
<b>Vlottende activa</b>	<b>6 121</b>	<b>47 598</b>
Financiële vlottende activa	0	14
Vorderingen van financiële leasing	1 532	1 394
Handelsvorderingen	16 159	14 026
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14 483	10 818
Kas en kasequivalenten	8 615	1
Overlopende rekeningen	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	1 127 032	1 126 980
Uitgiftepremies	584 012	583 961
Reserves <sup>1</sup>	45 264	45 576
Netto resultaat van het boekjaar	96 627	103 601
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 657 849</b>	<b>1 439 103</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 023 829</b>	<b>917 127</b>
Voorzieningen	16 865	17 561
Langlopende financiële schulden	953 144	832 569
Kredietinstellingen	255 000	197 000
Overige	698 144	635 569
Andere langlopende financiële verplichtingen	53 820	66 997
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>634 020</b>	<b>521 976</b>
Kortlopende financiële schulden	557 511	444 885
Kredietinstellingen	557 511	444 885
Andere kortlopende financiële verplichtingen	3 407	5 388
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	53 336	45 201
Overlopende rekeningen	19 766	26 502
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 510 784</b>	<b>3 299 221</b>

<sup>1</sup> De reserves bevatten de rubriek 'Reserve voor eigen aandelen' voor een bedrag van -4546 KEUR op 31.12.2015.

## BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1000 EUR)	2016	2015
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>Totale schuld</b>	<b>= 1 564 323</b>	<b>1 322 932</b>
Totaal activa	3 510 784	3 299 221
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>

## UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014 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 (-)		
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 (-)	0	-153 229
<b>Uitkeringsplicht<sup>2</sup></b>	<b>36 320</b>	<b>0</b>

## NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Netto-actief</b>	<b>1 852 935</b>	<b>1 860 118</b>
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-116 441	-110 496
<b>Netto-actief na uitkering</b>	<b>1 736 494</b>	<b>1 749 622</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	3 520
Wettelijke reserve		
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen</b>	<b>1 644 451</b>	<b>1 581 237</b>
Resterende marge na uitkering	92 042	168 385

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

<sup>2</sup> Door de vermindering van haar schuld heeft Cofinimmo NV geen uitkeringsplicht op 31.12.2015.

## 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>1541 935</b>
Netto resultaatbestemming 2014			-53 639	53 639	
Elementen rechtstreeks geboekt in eigen vermogen			33 186	103 601	136 787
Kasstroomafdekking			3 716		3 716
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Herstructurering van financiële instrumenten			29 470		29 470
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)				103 601	103 601
Netto resultaat van het boekjaar			-153		-153
Overig			284		284
<b>Subtotaal</b>	<b>965 983</b>	<b>463 902</b>	<b>145 367</b>	<b>103 601</b>	<b>1678 853</b>
Kapitaalverhoging	160 997	120 059			281 056
Dividenden/Coupons			-99 791		-99 791
<b>OP 31.12.2015</b>	<b>1126 980</b>	<b>583 961</b>	<b>45 576</b>	<b>103 601</b>	<b>1860 118</b>
Netto resultaatbestemming 2015			103 601	-103 601	
Elementen erkend in het globale resultaat			5 914	96 627	102 541
Kasstroomafdekking			5 914		5 914
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Netto resultaat van het boekjaar				96 627	96 627
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			-40		-40
Overige			239		239
<b>Subtotaal</b>	<b>1126 980</b>	<b>583 961</b>	<b>155 290</b>	<b>96 627</b>	<b>1962 858</b>
Aandelenuitgifte	52	51			103
Verwerving/verkoop eigen aandelen			472		472
Dividenden/Coupons			-110 498		-110 498
<b>OP 31.12.2016</b>	<b>1127 032</b>	<b>584 012</b>	<b>45 264</b>	<b>96 627</b>	<b>1852 935</b>





## 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 die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS
<b>OP 01.01.2015</b>	<b>-97 439</b>	<b>-54 739</b>	<b>-32 153</b>
Netto resultaatbestemming 2014	-18 282	-488	-10 512
Elementen rechtstreeks geboekt in eigen vermogen		309	33 186
Kasstroomafdekking			3 716
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		309	
Herstructurering financiële instrumenten			29 470
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			
Overige			
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-115 721</b>	<b>-54 918</b>	<b>-9 479</b>
Dividenden/Coupons			
<b>OP 31.12.2015</b>	<b>-115 721</b>	<b>-54 918</b>	<b>-9 479</b>
Netto resultaatbestemming 2015	-8 855	-861	-846
Elementen erkend in het globale resultaat		26	5 914
Kasstroomafdekking			5 914
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		26	
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			
Overige			
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-124 576</b>	<b>-55 753</b>	<b>-4 411</b>
Verwervingen/verkoop van aandelen			
Dividenden en winstdeelnameplan			
<b>OP 31.12.2016</b>	<b>-124 576</b>	<b>-55 753</b>	<b>-4 411</b>

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>3743</b>	<b>824</b>	<b>-1695</b>	<b>347148</b>	<b>165689</b>
-71579		216	47006	<b>-53639</b>
			-309	<b>33186</b>
				<b>3716</b>
			-309	
				<b>29470</b>
		-153		<b>-153</b>
		387	-103	<b>284</b>
<b>-67836</b>	<b>824</b>	<b>-1245</b>	<b>393742</b>	<b>145367</b>
			-99791	<b>-99791</b>
<b>-67836</b>	<b>824</b>	<b>-1245</b>	<b>293951</b>	<b>45576</b>
714		219	113230	<b>103601</b>
			-26	<b>5914</b>
				<b>5914</b>
			-26	
		-331	291	<b>-40</b>
			239	<b>239</b>
<b>-67122</b>	<b>824</b>	<b>-1357</b>	<b>407685</b>	<b>155290</b>
		472		<b>472</b>
			-110498	<b>-110498</b>
<b>-67122</b>	<b>824</b>	<b>-886</b>	<b>297188</b>	<b>45264</b>

# PERMANENT DOCUMENT

## ALGEMENE INLICHTINGEN

### FIRMANAAM

Cofinimmo: openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht of openbare GVV naar Belgisch recht.

### MAATSCHAPPELIJKE ZETEL – ADMINISTRatieve ZETEL

De maatschappelijke en administratieve zetel van de Vennootschap is gevestigd te 1200 Brussel, Woluwedal 58 (Tel. +32 2 373 00 00). De zetel van de Vennootschap kan naar iedere andere plaats in België worden overgebracht bij eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur.

### RECHTSPERSONENREGISTER

De Vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0426184049. Haar btw-nummer is BE 0426184049.

### OPRICHTING, RECHTSVORM EN BEKENDMAKING

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cofinimmo werd opgericht op 29.12.1983, bij akte verleden voor Notaris André Nerinx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nummer 891-11. De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

Op 01.04.1996 werd Cofinimmo erkend als openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Sinds 06.11.2014 is zij onderworpen aan het wettelijke stelsel van de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen voorzien in de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. De vennootschap heeft als exclusief maatschappelijk doel: (a) het rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, onroerende goederen waarvan sprake in Artikel 2, 5°, VI tot X van de GVV-Wet bezitten.

De Vennootschap is ook onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De Statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal op 01.02.2017 bij akte verleden voor notaris-vennoot Louis-Philippe Marcelis te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 17.02.2017 onder nummers 17026096 en 17026097.

De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig Artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

### DUUR

De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

## DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP

### ARTIKEL 3 - DOEL

3.1) De vennootschap heeft als exclusief doel om:

- rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- binnen de grenzen van de GVV-regelgeving de onroerende goederen waarvan sprake in Artikel 2, 5°, VI tot X van de GVV-Wet te bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

- i. onroerende goederen als gedefinieerd in Artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de Vennootschap wordt uitgeoefend;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare Vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in Artikel 260 van de Wet betreffende de GVV's bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in Artikel 260 van de Wet betreffende de GVV's bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REITs") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in Artikel 5, § 4, van de Wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen kan de Vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.

3.2) Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor het risicobeheersingsbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen in alle munteenheden bezitten onder de vorm van plaatsingen op zicht of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen worden gemobiliseerd.

Ze kan bovendien operaties uitvoeren op afdekkingsinstrumenten, uitsluitend om zo het renterisico en het wisselkoersrisico af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de Vennootschap en met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

3.3) De Vennootschap kan één of meer onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomend gebeuren, behalve indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn voor het algemene belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan worden uitgevoerd).

3.4) De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie als op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijke doel, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar maatschappelijke doel.

De Vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

#### **ARTIKEL 4 - VERBODSBEPALINGEN**

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-regelgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering van de leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 07.03.2006; financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling verkregen heeft of die in het buitenland het voorwerp heeft uitgemaakt van een gelijkaardige maatregel.

#### **BOEKJAAR**

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

#### **PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN DOOR HET PUBLIEK KUNNEN WORDEN INGEKEKEN**

De Statuten van de Vennootschap kunnen worden ingekeken bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel evenals op de website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com). Overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen van de Cofinimmo Groep neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake benoemingen en afzettingen van leden van de Raad van Bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen tot de Algemene Vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. De oproepingen en alle documenten betreffende de algemene vergaderingen zijn simultaan beschikbaar op de website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

Alle persberichten en andere financiële informatie die de Cofinimmo Groep de voorbije vijf jaar bekendmaakte kunnen op de website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com) worden geraadpleegd. De Jaarlijkse Financiële Verslagen kunnen op de maatschappelijke zetel of op de website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com) worden verkregen. Ze worden ieder jaar verzonden aan de houders van aandelen op naam en aan de personen die erom verzoeken. Deze verslagen bevatten eveneens de verslagen van de vastgoedexperts en de commissaris.



## FISCALE STELSLS

### BELGIË: DE OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (GVV)

De openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) beschikt over een gelijkaardig statuut als dat van de Real Estate Investments Trusts (REIT) in de Verenigde Staten, de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, de G-REIT in Duitsland, de Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en de UK-REIT in het Verenigd Koninkrijk.

Dit stelsel wordt op heden gereguleerd door de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De voornaamste kenmerken van de GVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; bijkomstig kunnen GVV's hun activa plaatsen in effecten;
- mogelijkheid voor de dochtervennootschappen naar Belgisch recht van de openbare GVV om een erkenning als institutionele GVV te verkrijgen;
- risicospreiding: maximaal 20 % van de geconsolideerde activa mag belegd worden in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt;
- geconsolideerde schuldenlast beperkt tot 65 % van de marktwaarde van de activa; het bedrag van de hypotheek of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50 % van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheek of zekerheden slaan op maximaal 75 % van het bezwaarde goed;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- regelmatige waardering van het patrimonium door onafhankelijke vastgoeddeskundigen;
- boeking van de gebouwen aan hun reële waarde;
- vrijstelling van afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en verkoopsmeerwaarden, verminderd met de bedrijfsuitgaven en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting;
- minstens 80 % van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 30 % voor natuurlijke personen met verblijf in België.

De vennootschappen die hun erkenning als openbare of institutionele GVV aanvragen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan een met liquidatieheffing vergelijkbare belasting ('exit taks') op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves die 16,5 % bedraagt (vermeerderd met 3 % bijkomende crisisbelasting, of in totaal 16,995 %). Cofinimmo werd op 26.08.2014 erkend als GVV. Tot op die datum en sinds 01.04.1996 genoot zij het statuut van Vastgoedbevak.

### BELGIË: DE INSTITUTIONELE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

De institutionele GVV wordt gereguleerd door de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 en is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar dochtervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het statuut van institutionele GVV wordt verworven na goedkeuring door de FSMA.

De voornaamste kenmerken van de institutionele GVV zijn:

- niet-genoteerde vennootschap gecontroleerd door een openbare GVV;
- aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers;
- geen vereisten inzake diversificatie of schuldratio (consolidatie op het niveau van de openbare GVV);
- verplichting om een dividend uit te keren;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- geen verplichting om een vastgoedexpert aan te stellen, aangezien het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de expert van de openbare GVV;
- statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV);
- strikte regels inzake werking en belangenconflicten;
- controle door de FSMA.

## FRANKRIJK: SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE (SIIC)

Het fiscale stelsel van de Franse Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) werd ingevoerd door de Franse Financiënwet voor 2003 nr. 2002-1575 van 30.12.2002. Hiermee kunnen in Frankrijk vastgoedvennootschappen worden opgericht die net zoals de Belgische GVV's een specifiek fiscaal stelsel genieten.

Cofinimmo nam het SIIC-statuut aan op 04.08.2008, Cofinimmo Investissements et Services en haar dochtervennootschappen op 23.01.2009. Dankzij dit stelsel geniet Cofinimmo voor haar Franse bijkantoor en haar dochtervennootschappen een vrijstelling van vennootschapsbelasting op de huurinkomsten en de gerealiseerde meerwaarden in ruil voor een verplichte uitkering van 95 % van de winst uit de verhuur van haar vastgoedactiva.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit i) de verhuur van gebouwen, ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, iii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in dochtervennootschappen die voor het SIIC-statuut hebben geopteerd of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochtervennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut, en v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- verplichte resultaatsuitkering: 95 % van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60 % van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en 100 % van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- indien geopteerd wordt voor het SIIC-stelsel, betaling over vier jaar van een 'exit taks' tegen een verlaagde aanslagvoet van 19 % op de latente meerwaarden op gebouwen en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochtervennootschappen die gekozen hebben voor het SIIC-statuut.

## NEDERLAND: FISCALE BELEGGINGSINSTELLINGEN (FBI)

De belangrijkste kenmerken van de Fiscale Beleggingsinstellingen zijn:

- enkel naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen en fondsen voor gemene rekening kunnen worden aangemerkt als FBI;
- het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van een FBI mogen slechts bestaan uit beleggingen;
- beleggingen die bestaan uit onroerend goed mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 60 % van de boekwaarde van het onroerend goed;
- alle andere beleggingen mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 20 % van de boekwaarde van die beleggingen;
- de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI dienen voor ten minste 75 % in handen te zijn van natuurlijke personen, van instellingen die niet onderworpen zijn aan een belasting op de winst en/of van beursgenoteerde beleggingsinstellingen;
- de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet direct of indirect voor 5 % of meer in handen zijn van een natuurlijke persoon (en zijn partner);
- de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet door tussenkomst van een buiten Nederland gevestigde vennootschap of fonds voor 25 % of meer berusten bij in Nederland gevestigde instellingen;
- winsten van de FBI zijn onderworpen aan het vennootschapsbelastingtarief van 0 %;
- het uit te keren winstaandeel van de FBI dient binnen acht maanden na afsluiting van elk boekjaar te worden uitgekeerd aan de aandeelhouders en andere winstgerechtigden;
- over de uitgekeerde winstaandelen is 5 % dividendbelasting verschuldigd.

In Nederland geniet Cofinimmo een FBI-statuut voor Superstone, maar niet voor Pubstone Properties.

## DUITSLAND

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Duitsland vallen niet onder het G-REIT-stelsel, dat voor hen niet toegankelijk is.

# MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

## GEPLAATST KAPITAAL

Het geplaatste kapitaal ten belope van 1127 032 125,79 EUR<sup>1</sup> is volledig volgestort.

## MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

De aandelen hebben geen nominale waarde.

## EVOLUTIE

De historische evolutie van het maatschappelijke kapitaal vóór 2016 kan worden geraadpleegd in het Jaarlijks Financieel Verslag van 2015 evenals in Titel VIII van de Statuten van de Vennootschap.

Deze documenten kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)).

### Evolutie van het maatschappelijk kapitaal in 2016

Datum van de operatie		31.03.2016	02.05.2016	30.09.2016	25.11.2016	31.12.2016	
Modaliteiten van de operatie	Situatie op 31.12.2015	Conversie van bevoorrechte aandelen T1 2016	Conversie van converteerbare obligaties uitgegeven in 2011	Conversie van bevoorrechte aandelen T3 2016	Conversie van converteerbare obligaties uitgegeven in 2013	Conversie van bevoorrechte aandelen T4 2016	Situatie op 31.12.2016
Uitgifteprijs (EUR)			114,28		97,90		
Bedrag (EUR) van het maatschappelijk kapitaal			27 973,25		23 686,16		
Bedrag van de netto inbreng in het eigen vermogen <sup>2</sup>			59 656,25		43 274,01		
Aantal gewone aandelen		101	522	185	442	9	
Aantal gewone aandelen na de operatie	<b>20 344 378</b>	20 344 479	20 345 001	20 345 186	20 345 628	20 345 637	<b>20 345 637</b>
Aantal bevoorrechte aandelen COFP1							
Totaal aantal bevoorrechte aandelen COFP1 na de operatie	<b>395 048</b>	395 048	395 048	395 048	395 048	395 048	<b>395 048</b>
Aantal bevoorrechte aandelen COFP2		-101		-185		-9	
Totaal aantal bevoorrechte aandelen COFP2 na de operatie	<b>290 800</b>	290 699	290 699	290 514	290 514	290 505	<b>290 505</b>
Totaal aantal bevoorrechte aandelen na de operatie	<b>685 848</b>	685 747	685 747	685 562	685 562	685 553	<b>685 553</b>
Totaal bedrag van het maatschappelijk kapitaal (EUR) na de operatie	<b>1126 980 466,38</b>	1126 980 466,38	1127 008 439,63	1127 008 439,63	1127 032 125,79	1127 032 125,79	<b>1127 032 125,79</b>

<sup>1</sup> Op datum van afsluiting van dit Verslag.

<sup>2</sup> Volgens de boekhoudkundige regels eigen aan het stelsel van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

## BESCHRIJVING VAN DE AANDELENTYPES

Op 31.12.2016 had Cofinimmo 20 345 628 gewone aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de Statuten, zoals voorzien door de Wet, van toepassing.

Naast de gewone aandelen heeft Cofinimmo twee reeksen bevoorrechte aandelen uitgegeven in 2004. De belangrijkste kenmerken van de bevoorrechte aandelen zijn:

- prioritair recht op een jaarlijks vast dividend van 6,37 EUR bruto per aandeel, dat begrensd is tot dit bedrag, wat neerkomt op een bruto rendement van respectievelijk 5,90 % en 6,10 % voor de COFP1 en COFP2 ten opzichte van de inschrijvingsprijs of een netto rendement van respectievelijk 4,13 % en 4,27 % na aftrek van de roerende voorheffing van 30 %;
- in geval van liquidatie, prioritair recht op een uitkering gelijk aan de uitgifteprijs, begrensd tot dit bedrag;

de mogelijkheid voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen in gewone aandelen te converteren vanaf de vijfde verjaardag van hun uitgifte (01.05.2009) gedurende de laatste tien dagen van elk trimester, in de verhouding van één nieuw gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel (→ zie ook bladzijden 224 en 225);

- de mogelijkheid voor een derde aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld een van haar dochtervennootschappen) om tegen contanten de nog niet geconverteerde bevoorrechte aandelen vanaf de vijftiende verjaardag van hun uitgifte (2019) terug te kopen tegen hun uitgifteprijs;
- de bevoorrechte aandelen zijn op naam, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De eerste reeks van 702 490 bevoorrechte aandelen (Euronext-code: COFP1) werd uitgegeven op 30.04.2004, de tweede van 797 276 bevoorrechte aandelen (Euronext-code: COFP2) op 26.05.2004. De kenmerken van deze reeksen bevoorrechte aandelen zijn identiek, met uitzondering van de uitgifteprijs (107,89 EUR voor de COFP1 en 104,44 EUR voor de COFP2), die de aankoopprijs vertegenwoordigt.

## EVOLUTIE VAN DE CONVERSIE VAN DE BEVOORRECHTE AANDELEN IN GEWONE AANDELEN

	Geconverteerde COFP1-aandelen	Geconverteerde COFP2-aandelen
2009	112 885	60 188
2010	27 878	49 505
2011	48 430	133 071
2012	118 099	260 313
2013	50	497
2014	100	2 097
2015	0	637
Van 22.03.2016 tot 31.03.2016	0	101
Van 21.06.2016 tot 30.06.2016	0	185
Van 21.09.2016 tot 30.09.2016	0	0
Van 22.12.2016 tot 31.12.2016	0	9

## TOEGESTAAN KAPITAAL

Op 31.12.2016 bedroeg het toegestane kapitaal 1019499411,92 EUR (➔ zie Bijlage 30).

Op 01.02.2017 heeft de Buitengewone Algemene Vergadering besloten de Raad van Bestuur de toestemming te geven om het maatschappelijke kapitaal van de Vennootschap overeenkomstig Artikel 603 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen in een of meer keren te verhogen voor de duur van vijf jaar vanaf de datum van bekendmaking van de notulen van deze Buitengewone Algemene Vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17.02.2017, tot een bedrag van ten hoogste:

1°) 1127 000 000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is:

- hetzij met de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in Artikel 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen,
- hetzij met toevoeging van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in Artikel 26, § 1 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen; en van

2°) 225 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1°) hierboven;

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

## EVOLUTIE VAN DE EIGEN AANDELEN

Op 01.01.2016 bezat de Cofinimmo Groep 50114 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn resultaatgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2016.

De Cofinimmo Groep bezat op 31.12.2016 nog 44864 eigen aandelen (in het bezit van Cofinimmo NV), wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,22 %.

<b>Situatie op 01.01.2016</b>	<b>50 114</b>
Overdrachten en verkoop van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan voorbehouden aan de werknemers tijdens het eerste halfjaar van 2016	-3 615
Overdrachten en verkoop van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan voorbehouden aan de werknemers tijdens het tweede halfjaar van 2016	-1 370
Overdracht van aandelen in het kader van het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende Bestuurders <sup>1</sup>	-265
<b>Situatie op 31.12.2016</b>	<b>44 864</b>

## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De aandeelhoudersstructuur wordt beschreven in het hoofdstuk 'Cofinimmo op de beurs' van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Ze kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de vennootschap [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

<sup>1</sup> Het netto bedrag van de emolumenten van mevrouw Inès Archer-Toper en mevrouw Diana Monissen voor het tweede kwartaal van 2016 werd rechtstreeks op de bankrekening van Cofinimmo gestort. Zij voerde vervolgens een overdracht uit van de betreffende aandelen naar het nominatieve aandeelhoudersregister.

# UITTREKSELS VAN DE STATUTEN

## SAMENVATTING VAN DE WIJZIGINGEN IN 2016

Met uitzondering van Artikel 6 over het geplaatste en volgestorte kapitaal zijn de Statuten niet gewijzigd.

Op 06.01.2016 heeft de Buitengewone Algemene Vergadering de machtiging voorzien in Artikel 6.2 met betrekking tot het toegestane kapitaal en Artikel 29 met betrekking tot de winstuitkering aan werknemers, verlengd.

Bovendien hernieuwde de Buitengewone Algemene Vergadering van 01.02.2017 de machtiging bepaald in Artikel 6.2 betreffende het toegestane kapitaal.

## KAPITAAL

### Artikel 6, Punt 2 - Toegestaan kapitaal

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

1°) 1127 000 000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen;

2°) 225 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1°) hierboven;

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

Op de datums en volgens de modaliteiten die vastgelegd dienen te worden door de Raad van Bestuur overeenkomstig Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, zal in geval van kapitaalverhoging die gepaard gaat met de storting of de boeking van een uitgiftepremie, alleen het in het kapitaal ingebrachte bedrag worden afgetrokken van het bruikbare resterende bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 01.02.2017.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf over zou beslissen.

De kapitaalverhogingen waarover de Raad van Bestuur aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van gewone of bevoorrechte aandelen. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten – al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht – die aanleiding kunnen geven tot het creëren van gewone of bevoorrechte aandelen.

De Raad van Bestuur is slechts in de volgende gevallen gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, al dan niet ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn: (i) binnen de limieten zoals vastgesteld in punt 1°) van het eerste lid van dit Artikel, en (ii) voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbare toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de GVV-regelgeving en Artikel 6.4 van de Statuten. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in contanten in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij Artikel 6.4 van de Statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de bepalingen van de GVV-regelgeving en de voorwaarden opgenomen in Artikel 6.4 van de Statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge die machtiging is beslist een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag daarvan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' genoemd, geplaatst worden, die, zoals het kapitaal, de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of opgeheven, tenzij bij een beslissing van de Algemene Vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

### Artikel 6, Punt 3 - Verwerving, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen

De vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de Wet haar eigen aandelen verwerven of in onderpand nemen. Ze mag de verkregen aandelen op de beurs of buiten beurs vervreemden onder de voorwaarden bepaald door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaande machtiging vanwege de Algemene Vergadering.

Voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 05.12.2013 mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) tegen



een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftig procent (85 %) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in pandneming) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijftien procent (115 %) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in pandneming) zonder dat Cofinimmo op elk moment meer mag bezitten dan tien procent (10 %) van het totale aantal uitgegeven aandelen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verwervingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door een of meer rechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van hun moedervennootschap door dochtervennootschappen. De hierboven bedoelde machtigingen gelden zowel voor gewone als voor bevoorrechte aandelen.

#### Artikel 6, Punt 4 - Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging zal gerealiseerd worden in overeenstemming met de Artikelen 581 tot 609 van de Wetboek van Vennootschappen en in overeenstemming met de GVV-regelgeving.

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf over zou beslissen.

In geval van uitgifte van aandelen zonder nominale waarde en onder de fractiewaarde van de bestaande aandelen, dient de oproeping tot de Algemene Vergadering dit uitdrukkelijk te vermelden.

Indien de Algemene Vergadering beslist de betaling te vragen van een uitgiftepremie, dient deze in de boekhouding te worden opgenomen op een onbeschikbare reserverekening die enkel kan worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de Algemene Vergadering delibererend over de voorziene bepalingen voor de statutenwijziging. De uitgiftepremie zal, op dezelfde wijze als het kapitaal, de aard van een gemeenschappelijke borg hebben ten gunste van derden.

De inbrengen in natura mogen eveneens betrekking hebben op het recht op dividend in het kader van de uitgifte van een optioneel dividend, met of zonder bijkomende inbreng in contanten.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in contanten door een beslissing van de Algemene Vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal, zal het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel gelimiteerd of opgeheven kunnen worden, voor zover een onherleidbaar recht van uitkering aan de bestaande aandeelhouders wordt toegekend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbare toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden van de GVV-regelgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbare recht van uitkering is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die uitgeoefend kunnen worden door inbreng in contanten. Het moet niet worden toegekend in geval van inbreng in contanten met begrenzing of opheffing van het voorkeurrecht, complementair aan een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, voor zover de toekenning ervan effectief open is voor alle aandeelhouders.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorgeschreven regels voorzien in Artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Daarenboven dienen bij inbreng in natura de volgende voorwaarden te worden nageleefd, overeenkomstig de GVV-regelgeving:

- de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in Artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de Raad van Bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de Algemene Vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
- de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. In dit opzicht is het toegelaten om van het in punt 2 (b) hiervoor bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de Raad van Bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzondere verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn Jaarlijks Financieel Verslag;
- behalve indien de uitgifteprijs, of, in het geval bedoeld in Artikel 6.6, de ruilverhouding evenals hun modaliteiten worden bepaald en aan het publiek meegedeeld ten laatste op de dag volgend op het sluiten van de overeenkomst over de inbreng en met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden gerealiseerd, wordt de akte van de kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- het onder punt 1<sup>o</sup> hierboven bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

## AANDELEN

### Artikel 7 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen zijn verdeeld in twee categorieën: gewone aandelen ('Gewone Aandelen' genaamd in de huidige Statuten) en bevoorrechte aandelen ('Bevoorrechte Aandelen' genaamd in de huidige Statuten).

De Bevoorrechte Aandelen verlenen rechten en hebben de eigenschappen opgenomen in Artikel 8 van de Statuten. De Gewone Aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna 'de Titularis') en volgens de beperkingen opgelegd door de Wet.

De Titularis kan zijn aandelen te allen tijde kosteloos laten omzetten in nominatieve of gedematerialiseerde aandelen. De Bevoorrechte Aandelen zijn nominatief. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningstelling.

Er wordt op de maatschappelijke zetel van de vennootschap een register van de nominatieve aandelen bijgehouden dat, desgevallend en indien de Wet het toestaat, onder elektronische vorm kan bestaan. De houders van de aandelen kunnen kennis nemen van hun inschrijvingen in het register van de nominatieve aandelen.

### Artikel 8 - Bevoorrechte Aandelen

Naast de Gewone Aandelen kan de vennootschap ook Bevoorrechte Aandelen uitgeven, tegen inbreng in natura of in contanten, of in het kader van een fusie. De door de Bevoorrechte Aandelen verleende rechten en de kenmerken van deze aandelen worden hieronder beschreven:

#### 8.1. Preferente dividenden

8.1.1. Elk Bevoorrecht Aandeel geniet een dividend dat eerst dient te worden betaald, vóór het voor de Gewone Aandelen uit te keren dividend (hierna het 'Preferente Dividend').

Het jaarlijkse brutobedrag van het Preferente Dividend bedraagt zes euro zevenendertig cent (6,37 EUR) per Bevoorrecht Aandeel.

Het Preferente Dividend is slechts in zijn geheel of gedeeltelijk verschuldigd in zoverre er uitkeerbare winsten bestaan zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en in zoverre de Algemene Vergadering van de vennootschap beslist om dividenden uit te keren.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen zouden zijn of de Algemene Vergadering zou beslissen om geen dividenden uit te keren, zal bijgevolg geen enkel Preferent Dividend betaald worden aan de houder van Bevoorrechte Aandelen. Bovendien, in de veronderstelling dat tijdens een jaar het niveau van de uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen het niet zou toelaten om het Preferente Dividend voor zijn integrale bedrag uit te keren, of de Algemene Vergadering zou beslissen om een dividendbedrag uit te keren dat ontoereikend is om de Preferente Dividenden voor hun integrale bedrag uit te keren, ontvangen de houders van Bevoorrechte Aandelen enkel een Preferent Dividend ten belope van de uitgekeerde bedragen.

8.1.2. De Bevoorrechte Aandelen verlenen geen andere rechten in de winstuitkering dan het Preferente Dividend, onder voorbehoud van hun voorkeurrecht in geval van vereffening van de vennootschap, zoals vermeld in punt 8.5 hieronder. Bijgevolg kan het dividend dat aan de Bevoorrechte Aandelen toebedeeld wordt nooit hoger zijn dan het jaarlijkse brutobedrag van het Preferente Dividend, hetzij zes euro zevenendertig cent (6,37 EUR) per Bevoorrecht Aandeel.

8.1.3. Het Preferente Dividend wordt op dezelfde dag betaalbaar gesteld als het dividend dat verschuldigd is aan de Gewone Aandelen, behoudens de vereisten met betrekking tot de markt of de naleving van de wettelijke bepalingen, maar zonder dat dit mag resulteren in een vertraging van meer dan tien werkdagen. De uitkeerbare winst waarvoor de uitkeringsbeslissing genomen werd, zal eerst betaald worden aan de houders van Bevoorrechte Aandelen ten belope van een bedrag van zes euro zevenendertig cent (6,37 EUR) per Bevoorrecht Aandeel. Het eventuele saldo van de uitkeerbare winst waarvoor de uitkeringsbeslissing genomen werd, zal vervolgens betaald worden aan de houders van Gewone Aandelen.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen enkel dividend betaalbaar zou worden gesteld wat de Gewone Aandelen betreft, wordt het Preferente Dividend betaalbaar gesteld op 1 juni van datzelfde jaar.

8.1.4. Het Preferente Dividend is niet cumulatief. Bijgevolg, in de veronderstelling dat er tijdens een of meerdere jaren geen of slechts een gedeeltelijk Preferent Dividend zou worden uitgekeerd, kunnen de houders van Bevoorrechte Aandelen het verschil tussen het (de) eventueel betaalde bedrag(en) en het bedrag van zes euro zevenendertig cent (6,37 EUR) per Bevoorrecht Aandeel niet tijdens (een) later(e) boekja(a)r(en) recupereren.

8.1.5. Indien de Algemene Vergadering tijdens een bepaald jaar zou beslissen om een dividend op de Gewone Aandelen uit te keren dat anders dan in contanten betaalbaar is, is het Preferente Dividend ofwel betaalbaar in contanten, ofwel op dezelfde wijze als voor de Gewone Aandelen, naargelang de keuze van elke houder van Bevoorrechte Aandelen.

#### 8.2. Conversie

In de volgende gevallen zijn Bevoorrechte Aandelen converteerbaar in Gewone Aandelen, in één of meerdere keren, naargelang de keuze van hun houders:

1° vanaf het vijfde jaar na hun uitgiftedatum, van één tot tien mei van dat jaar en vervolgens in de loop van de tien laatste dagen van elk burgerlijk trimester;

2° op elk moment tijdens een periode van één maand volgend op de bekendmaking van de uitvoering van de verkoopbelofte waarvan hierna sprake is; en

3° in geval van vereffening van de vennootschap, gedurende een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening.

De conversieverhouding is één Gewoon Aandeel voor één Bevoorrecht Aandeel.

De conversie gebeurt via de uitgifte van nieuwe Gewone Aandelen, zonder verhoging van het kapitaal van de vennootschap. De Raad van Bestuur van de vennootschap kan de uitgevoerde conversies bij authentieke akte laten vaststellen. Deze vaststellingen in een authentieke akte kunnen worden gegroepeerd aan het einde van elk burgerlijk trimester, daar de conversie geacht wordt in werking te treden op de datum van de verzending van de conversieaanvraag.

De houder van Bevoorrechte Aandelen moet de conversieaanvraag per aangetekend schrijven via de post aan de vennootschap richten. Dit schrijven moet vermelden voor hoeveel Bevoorrechte Aandelen de conversie wordt aangevraagd.

### 8.3. Belofte tot verkoop

Vanaf het vijftiende jaar na hun uitgifte kan de door de vennootschap aangewezen derde de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen geheel of gedeeltelijk tegen contanten aankopen. Deze aankoop zal echter pas mogelijk zijn (1) ten vroegste 45 dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder en (2) nadat de eventuele Preferente Dividenden die betrekking hebben op het boekjaar dat voorafgaat aan de uitoefening van de belofte tot verkoop werden uitgekeerd aan de houders van de Bevoorrechte Aandelen.

Indien de aankoop betrekking heeft op slechts een deel van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen, is deze aankoop van toepassing op elke houder van Bevoorrechte Aandelen, in verhouding tot het aantal Bevoorrechte Aandelen dat hij bezit.

Bovendien kan de derde die werd aangewezen door de vennootschap, vanaf het vijfde jaar te rekenen vanaf de uitgifte en ten vroegste 45 dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt, voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder, het saldo van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen aankopen, als op welke manier dan ook blijkt dat de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen niet meer dan twee en een half percent (2,5 %) van het oorspronkelijke aantal uitgegeven Bevoorrechte Aandelen vertegenwoordigen.

De aankoop van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen gebeurt tegen een prijs die overeenkomt met hun uitgifteprijs (in kapitaal en eventuele uitgiftepremie).

De belofte tot verkoop wordt door de door de vennootschap aangestelde derde uitgeoefend aan de hand van een kennisgeving via aangetekend schrijven per post, gericht aan elk van de betrokken houders van Bevoorrechte Aandelen, van zijn beslissing om de Bevoorrechte Aandelen te kopen. Die bekendmaking vermeldt het aantal Bevoorrechte Aandelen dat de betrokken houder van Bevoorrechte Aandelen zal verkopen. De eigendomsoverdracht gebeurt 45 dagen na deze bekendmaking via betaling van de prijs door overschrijving op de bankrekening die de houders van Bevoorrechte Aandelen als antwoord op deze bekendmaking moeten meedelen.

De inschrijving op of de verwerving, om welke reden ook, van Bevoorrechte Aandelen houdt in dat de houder van Bevoorrechte Aandelen zich ertoe verbindt de Bevoorrechte Aandelen te verkopen binnen 45 dagen na de hiervoor vermelde bekendmaking aan de door de vennootschap aangestelde derde, indien de aankoopbeslissing rechtmatig genomen werd krachtens deze bepaling. Deze inschrijving of deze verwerving heeft bovendien tot gevolg dat er een onherroepbare volmacht aan de vennootschap wordt gegeven om de vereiste vermeldingen in het register van aandeelhouders ter vaststelling van de overdracht van de Bevoorrechte Aandelen te realiseren.

Indien de houder van Bevoorrechte Aandelen de Bevoorrechte Aandelen waarvoor de aankoopbeslissing wettig werd genomen binnen een termijn van 45 dagen na de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop niet aanbiedt, worden de niet-aangeboden effecten verondersteld van rechtswege overgedragen te zijn aan de door de vennootschap aangeduide derde, via een consignatie van de prijs bij de Deposito- en Consignatiekas.

### 8.4. Stemrecht

Elk Bevoorrecht Aandeel verleent een stemrecht voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, dat identiek is aan het stemrecht dat aan een Gewoon Aandeel wordt verleend.

### 8.5. Voorrang bij vereffening

In geval van vereffening van de vennootschap ontvangt elk Bevoorrecht Aandeel op basis van het overblijvende nettoactief van de vennootschap na de aanzuivering van alle schulden, lasten of vereffeningskosten prioritair een bedrag in contanten dat gelijk is aan de volgestorte uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie) van het Bevoorrechte Aandeel in kwestie.

De Bevoorrechte Aandelen komen niet in aanmerking bij de verdeling van het eventuele saldo van het liquidatieboni. Bijgevolg kan het bedrag dat bij de vereffening aan de Bevoorrechte Aandelen wordt uitgekeerd nooit meer bedragen dan de uitgifteprijs (in kapitaal en eventuele uitgiftepremie) van de Bevoorrechte Aandelen.

In geval van vrijwillige of gerechtelijke vereffening van de vennootschap hebben de houders van Bevoorrechte Aandelen automatisch het recht om de Bevoorrechte Aandelen te converteren in Gewone Aandelen tijdens een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting

van de vereffening, in de veronderstelling dat de houders van Bevoorrechte Aandelen vóór deze vergadering door de vereffenaar op de hoogte worden gebracht van de vereffening verrichtingen.

Tenzij alle Bevoorrechte Aandelen werden geconverteerd in Gewone Aandelen gebeurt er voor het verstrijken van deze conversietermijn geen enkele uitkering aan de aandeelhouders.

#### 8.6. Maximumpercentage Bevoorrechte Aandelen

De Bevoorrechte Aandelen kunnen na hun uitgifte samen niet meer dan vijftien percent (15 %) van het maatschappelijke kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, tenzij er bij meerderheid van minstens vijfenzeventig percent (75 %) van de stemmen binnen elke aandelencategorie anders wordt beslist.

De vennootschap kan bovendien geen Bevoorrechte Aandelen uitgeven of het maatschappelijke kapitaal verlagen tot een niveau waarbij de Bevoorrechte Aandelen samen meer dan vijftien percent (15 %) van het maatschappelijke kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, noch enige andere operatie verrichten die dit tot gevolg zou hebben, tenzij er bij meerderheid van minstens vijfenzeventig percent (75 %) van de stemmen binnen elke aandelencategorie anders wordt beslist.

#### 8.7. Wijzigingen van de aan de verschillende aandelencategorieën gekoppelde rechten

Overeenkomstig Artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen kan elke beslissing om de rechten van de Bevoorrechte Aandelen te wijzigen of deze Bevoorrechte Aandelen te vervangen door effecten van een andere categorie enkel worden genomen wanneer bij elke aandelencategorie voldaan wordt aan de vereiste aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden voor een wijziging van de Statuten.

#### 8.8. Vorm

De Bevoorrechte Aandelen zijn en blijven op naam.

## ANDERE EFFECTEN

### Artikel 9 - Andere effecten

De vennootschap mag de effecten uitgeven die bedoeld zijn in Artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV-regelgeving. Deze effecten kunnen de vormen krijgen waarin het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

### Artikel 10 - Toelating tot verhandeling en publiciteit van belangrijke participaties

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving.

Iedere aandeelhouder is gehouden om kennis te geven aan de vennootschap en aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van het aantal stemrecht verlenende effecten of gelijkgestelde financiële instrumenten van de vennootschap die hij aanhoudt overeenkomstig de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels voor de kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden bepaald op vijf percent en elk veelvoud van vijf percent van het totale aantal bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, kan niemand deelnemen aan de Algemene Vergadering van de vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de Algemene Vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

## BESTUUR EN TOEZICHT

### Artikel 11 - Samenstelling van de Raad van Bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur samengesteld uit minstens vijf leden, benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor een duurtijd van in beginsel vier jaar, en steeds door laatstgenoemde herroepbaar.

De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke Bestuurders die voldoen aan de criteria bepaald door Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Het mandaat van de niet-herverkozen uittredende Bestuurders neemt onmiddellijk een einde na de Algemene Vergadering die is overgegaan tot herverkiezing.

Indien een of meerdere mandaten vacant worden verklaard, kunnen de overblijvende Bestuurders, bijeengekomen in Raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot de eerstvolgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering, die dan tot de definitieve verkiezing overgaat.

Hun eventuele vergoeding mag niet vastgesteld worden in functie van de verrichte operaties en transacties door de Vennootschap of diens dochtervennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen zijn de Bestuurders uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de Bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

### Artikel 17 - Vertegenwoordiging van de vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de Raad van Bestuur wordt de vennootschap geldig vertegenwoordigd in al haar handelingen, inclusief diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van de bevoegdheden toegekend aan het Directiecomité, door twee leden van dit Directiecomité die hiertoe gezamenlijk optreden of, binnen de beperkingen van het dagelijkse bestuur, door twee personen die dit dagelijkse bestuur waarnemen en die hierbij gezamenlijk optreden.

De vennootschap is daarenboven geldig vertegenwoordigd door bijzondere mandatarissen van de vennootschap binnen de beperkingen van het mandaat dat hen daartoe is toegekend door het Directiecomité of door de Raad van Bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijkse bestuur, door de personen die dit dagelijkse bestuur waarnemen.

Een specifieke bevoegdheidsoverdracht wordt eveneens georganiseerd door het Directiecomité krachtens een notariële akte van 01.02.2017, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 17.02.2017 onder de nummers 17026096 en 17026097, voor huurovereenkomsten, werken, leningen, kredieten en zekerheden, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, fiscaal beheer, afdekkingsverrichtingen, fondsoverdracht- en verzekeringsverrichtingen.

### Artikel 18 - Revisoraal toezicht

De vennootschap stelt een of meer commissarissen aan die de functie uitoefenen die hen toekomt krachtens het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-regelgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

## ALGEMENE VERGADERINGEN

### Artikel 19 - Bijeenkomst

De jaarlijkse Algemene Vergadering wordt gehouden op de tweede woensdag van de maand mei om vijftien uur dertig minuten. Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde tijdstip, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De Gewone of Buitengewone Algemene Vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping. De drempel vanaf wanneer een of meerdere aandeelhouders conform Artikel 532 van het Wetboek van Vennootschappen de oproeping van een Algemene Vergadering mogen eisen om er een of meerdere voorstellen voor te leggen, is vastgelegd op twintig percent (20 %) van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben.

Een of meer aandeelhouders die samen ten minste drie percent (3 %) van het maatschappelijke kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen agendapunten voor om het even welke Algemene Vergadering laten opnemen en kunnen eveneens beslissingsvoorstellen indienen met betrekking tot geplaatste of nog te plaatsen agendapunten.

## Artikel 20 - Deelname aan de Vergadering

Het recht om aan een Algemene Vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de Algemene Vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de Algemene Vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

## Artikel 21 - Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de Vergadering kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn. De aandeelhouder kan voor een bepaalde Algemene Vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens afwijkingen zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden getekend en moet ten laatste de zesde dag vóór de vergadering aankomen bij de vennootschap of op de in de oproeping vermelde plaats.

De Raad van Bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

## Artikel 22 - Bureau

Alle Algemene Vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur of bij zijn afwezigheid door de afgevaardigde bestuurder of bij zijn afwezigheid door degene aangesteld door de aanwezige bestuurders. De voorzitter wijst de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige aanwezige bestuurders vervullen het bureau.

## Artikel 23 - Aantal stemmen

De Gewone Aandelen en de Bevoorrechte Aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht bepaald in het Wetboek van Vennootschappen.

## Artikel 25 - Stemming per brief

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de vennootschap, indien de Raad van Bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of maatschappelijke benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de Algemene Vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen tot beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier op de vergadering moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend, dat de handtekening moet worden gelegaliseerd en dat het geheel uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de Vergadering per aangetekend schrijven moet worden bezorgd.

## Artikel 27 - Algemene Vergadering van Obligatiehouders

De Raad van Bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in Algemene Vergadering van Obligatiehouders. Zij moeten die vergadering ook bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen dat vragen. De oproepingen bevatten de agenda en worden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. Om toegelaten te worden op de Algemene Vergadering van Obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in Artikel 571 van het Wetboek van Vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de oproepingen.



## MAATSCHAPPELIJK BOEKJAAR - UITKERING

### Artikel 29 - Uitkering

De vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de grenzen toegestaan door het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-regelgeving een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-regelgeving.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 is de Raad van Bestuur gemachtigd om te besluiten tot de uitkering van een winstdeelneming aan de werknemers van de vennootschap en haar dochtervennootschappen, ten belope van een maximaal bedrag van één percent (1 %) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van de beslissing.

De in de voorgaande alinea verleende machtiging is dus in principe geldig tot 08.04.2016 en maakt of maakte het de Raad van Bestuur mogelijk om op basis van die machtiging geldig te besluiten tot uitkering van een deel van de winst voor de boekjaren die zijn afgesloten op 31 december 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016 is de machtiging die op 29.03.2011 aan de Raad van Bestuur werd verleend en waarvan sprake is in de twee voorgaande alinea's, ingetrokken en vervangen door een nieuwe machtiging, krachtens welke de Raad van Bestuur het recht heeft om te besluiten tot de uitkering van een winstdeelneming aan de werknemers van de vennootschap en haar dochtervennootschappen, ten belope van een maximaal bedrag van één percent (1 %) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van vijf jaar, waarbij de eerste uitkeerbare winst die van het boekjaar 2015 is.

De in de vorige alinea genoemde machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar vanaf 01.01.2016 (met dien verstande dat de Raad van Bestuur op basis van die machtiging een deel van de winst van het op 31.12.2016 afgesloten boekjaar kan uitkeren).

## ONTBINDING - VEREFFENING

### Artikel 33 - Verlies van kapitaal

Ingeval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moeten de Bestuurders aan de Algemene Vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen, overeenkomstig en volgens de vormen bepaald in Artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

## **AANGEPASTE OMLOOPSNELHEID**

Omloopsnelheid vermenigvuldigd met de free floatzone.

## **AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Als kredietnemer wenst Cofinimmo zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden afgedekt met het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (aankoop van CAP, met eventueel verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

## **API (ALTERNATIEVE PRESTATIE-INDICATOREN)**

Financiële indicatoren die niet geïdentificeerd zijn in de rekeningen of de boekhoudnormen. Cofinimmo gebruikt API's in haar communicatie. Een aantal van deze APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Genoteerde Vastgoedmaatschappijen (EPRA - European Public Real Estate Association), andere werden vastgelegd binnen de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De definities en de details van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Cofinimmo worden gehanteerd, zijn terug te vinden op onze website ([www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties](http://www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties)).

## **ASSISTENTIEWONINGEN**

Kleine appartementen waarin senioren op (semi-)autonome wijze kunnen wonen en waar huishoudelijke diensten en maaltijden worden aangeboden.

## **BELGISCHE CORPORATE GOVERNANCE CODE**

Code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelswijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten worden nageleefd door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde markt worden verhandeld (de 'Code 2009').

## **BEURSKAPITALISATIE**

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

## **BEZETTINGSGRAAD**

Wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de Geschatte Huurwaarden van de leegstand. Deze laatste wordt berekend op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

## **BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)**

Evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen ([www.breeam.org](http://www.breeam.org)).

## **(INITIEEL) BRUTO HUURRENDEMENT**

De verhouding tussen de (initiële) huur van een gekocht goed en de verwervingswaarde, transactiekosten inbegrepen.

## **CALL OPTIE**

Recht om een bepaald financieel product gedurende een bepaalde periode tegen een vooraf vastgelegde prijs te kopen.

## **CASH-POOLING**

Beheer en overdracht van liquide middelen tussen dochtervennootschappen.

## **CONTRACTUELE HUREN**

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

## **DACH UND FACH**

Wordt in Duitsland gebruikt in plaats van 'dubbel netto'. De onderhoudskosten van de structuur van het gebouw en soms de technische installaties worden gedragen door de eigenaar.

## DEALING CODE

Gedragscode met regels die moeten worden nageleefd door de Bestuurders en de aangestelde personen die door de Vennootschap uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen.

## DIVIDENDRENDEMENT

Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers van het jaar.

## DUBBEL NETTO

Zogenaamde 'dubbel netto' huurcontracten of rendementen houden in dat de onderhoudskosten – in min of meer ruime mate – ten laste van de eigenaar (verhuurder) zijn. Het gaat meer bepaald om de onderhoudskosten voor daken, muren, gevels, technische en elektrische installaties, directe omgeving, watervoorzieningen en afwatering. Deze onderhoudskosten kunnen via specifieke bepalingen in het huurcontract volledig of gedeeltelijk ten laste worden gelegd van de huurder.

## DUE DILIGENCE

Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde plaatsbeschrijving van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

## EBITDAR (EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES, DEPRECIATION, AMORTISATION AND RENTS)

Netto resultaat vóór interestkosten en -opbrengsten, belastingen, waardeverminderingen, afschrijvingen en huren.

## EERSTE LIJNSZORGCENTRUM

Centrum waarin verschillende medische zorgverstrekkers verenigd zijn (artsen, psychologen, tandartsen, apothekers) en hun patiënten/klanten ontvangen. Cofinimmo bezit vier van dit type activa in Nederland.

## EHPAD (ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES – WOONZORGCENTRUM VOOR HULPBEHOEVENDE OUDEREN)

De meest voorkomende vorm van woonzorgcentra voor senioren in Frankrijk.

## EPB (ENERGIEPRESTATIE VAN EEN GEBOUW)

Deze index, die voortkomt uit de Europese richtlijn 2002/91/EG, drukt de hoeveelheid energie uit die nodig is voor de verschillende behoeften die verband houden met een normaal gebruik van een gebouw. Hij resulteert uit een berekening van verschillende factoren die de vraag naar energie beïnvloeden (isolatie, ventilatie, eigen energieopwekking of via de zon, verwarming enz.).

## EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Een vereniging van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen met als doel het promoten en aantrekkelijker maken van de sector tegenover rechtstreekse vastgoedinvesteringen dankzij een grotere liquiditeit, toegankelijkheid en transparantie van de vennootschappen ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## EPRA EUROPE

Europese beursindex (exclusief Verenigd Koninkrijk) van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate en samengesteld uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de in Europa genoteerde vastgoedsector. Hij werd gecreëerd door EPRA.

## ERFPACHT

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een gebouw dat aan iemand anders toebehoort en waarvoor aan de eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

## EX DATE

Datum vanaf wanneer de beursverhandeling van een aandeel gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering (omwille van het 'knippen van de coupon', wat vroeger kenmerkend was voor het dividend), m.a.w. drie werkdagen na de Gewone Algemene Vergadering.

## EXIT TAKS

De vennootschapsbelasting tegen het verminderde tarief van 16,995 % die een GVV verschuldigd is op de latente meerwaarden en vrijgestelde reserves of die een vennootschap verschuldigd is in geval van fusie met of splitsing van een GVV. De latente meerwaarden zijn gelijk aan het verschil tussen de waarde exclusief kosten, met andere woorden na aftrek van de registratierechten (10 % of 12,5 % in België) of in voorkomend geval de btw, onroerende goederen en hun fiscale waarde.

## **FBI (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING)**

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

## **FINANCIËLE RATING**

Rating toegekend door gespecialiseerde agentschappen (Standard & Poor's voor Cofinimmo) die de financiële soliditeit van een vennootschap op korte of lange termijn inschatten. Deze rating beïnvloedt de rentes waartegen een vennootschap zichzelf kan financieren.

## **FREE FLOAT**

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5 % van het totaal aantal aandelen bezitten.

## **FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY - AUTORITEIT VOOR DE FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN)**

De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten in België.

## **GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF**

Netto inventariswaarde. Eigen vermogen geschat tegen de marktwaarde die het verschil is tussen de activa en de verplichtingen van de vennootschap (beide worden voor het merendeel rechtstreeks tegen hun marktwaarde weergegeven in de balans van Cofinimmo). Deze waarde wordt intern berekend op basis van de waarderingsgegevens betreffende de gebouwen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

## **GPR250 (GLOBAL PROPERTY RESEARCH 250)**

De beursindex van de 250 grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen ter wereld.

## **GREEN AND SOCIAL BONDS**

'Groene en sociale' obligaties, waarvan de opbrengst bestemd is voor de (her)financiering van projecten die positief bijdragen tot duurzame, ecologische of maatschappelijke ontwikkeling. In december 2016 werd Cofinimmo de eerste Europese vastgoedmaatschappij die 'Green and Social Bonds' uitgeeft.

## **GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)**

Internationale organisatie zonder winstoogmerk die doelt op een courante duurzaamheidsverslaggeving voor alle ondernemingen en organisaties. Het systeem voor verslaggeving vormt de basis voor maatregelen en methodes om de impact en de prestaties van duurzame ontwikkeling te meten en weer te geven.

## **IAS/IFRS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS / INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)**

Internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

## **INSIDER TRADING**

Handel met voorkennis. Deze term verwijst naar een overtreding van een persoon die informatie waarvan hij beroepshalve kennis heeft gekregen, gebruikt om op de beursevolutie te speculeren (zie Artikel 25 van de Wet van 02.08.2002).

## **INVESTERINGSWAARDE**

De door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

## **INVESTMENT GRADE**

Noteringen van de ratingagentschappen die volgens de schaal van Standard & Poor's tussen AAA en BBB- liggen. Zij geven het risiconiveau van de vennootschap weer.

## **IRS (INTEREST RATE SWAP)**

Rentetermijncontract, in tegenstelling tot een CAP of een FLOOR, die renteopties zijn. Met een IRS ruilt Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente of omgekeerd.

## **KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014**

Koninklijk Bbesluit betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

## **LEEFMILIEU BRUSSEL**

De overheidsdienst voor milieu en energie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ([www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)).

## NETTO RESULTAAT

Netto resultaat van de kernactiviteiten, plus (+) resultaat op financiële instrumenten, plus (+) resultaat op de portefeuille.

## NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN

Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, plus (+) financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min (-) belastingen op het resultaat.

## OMLOOPSNELHEID

Omloopsnelheid van het aandeel, die berekend wordt door het totaal volume aandelen dat tijdens het jaar werd verhandeld, te delen door het totaal aantal aandelen.

## OPERATIONELE MARGE

Operationeel resultaat op de netto huren.

## OTA (OBLIGATIES TERUGBETAALBAAR IN AANDELEN)

Schuldinstrument waarbij de schuldenaar de mogelijkheid heeft om zijn schuld op vervaldag terug te betalen in aandelen. De houders van OTA worden aangeduid als OTA-houders.

## PAY OUT RATIO

Percentage van het netto resultaat van de kernactiviteiten dat wordt uitgekeerd onder de vorm van een dividend.

## PPS (PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING)

Samenwerking tussen de publieke en de private sector in het kader van projecten die inspelen op een collectieve vraag: stadsvernieuwing, infrastructuurwerken, openbare gebouwen enz.

## PRIVATE PLAATSING

Het ophalen van fondsen bij een beperkt aantal (institutionele) investeerders zonder een beroep te doen op het publiek.

## PUT OPTIE

Recht om een bepaald financieel product gedurende een bepaalde periode tegen een vooraf vastgelegde prijs te verkopen.

## RECORD DATE

Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, m.a.w. twee werkdagen na de ex date.

## REËLE WAARDE

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS-boekhoudnormen, m.a.w. na aftrek van de transactiekosten, zoals bepaald door de vastgoeddeskundigen. Dit bedrag is voor activa in België door de onafhankelijke deskundigen momenteel forfaitair vastgelegd op 2,5 %. Voor gebouwen waarvan de waarde minder dan 2,5 miljoen EUR bedraagt, zijn de af te trekken rechten de registratierechten die van toepassing zijn op basis van de ligging van het gebouw (10 of 12,5 %). Voor de activa in Frankrijk, Nederland en Duitsland zijn de afgetrokken overdrachtsrechten respectievelijk 6,77 %, 3,87 % en 4,80 %.

## REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

## RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten, plus (+) de herstructureringskosten van de financiële instrumenten.

## RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de deskundige, plus (+) de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat intreedt in een GVV-, SIIC- of FBI-stelsel.

## ROERENDE VOORHEFFING

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

## SCHULDRATIO

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake GVV's wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

## SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

Specifiek Frans fiscaal stelsel voor vastgoedvennootschappen, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

**SSR (CLINIQUE DE SOINS DE SUITE ET DE RÉADAPTATION).**

Instelling die een revaliderende verzorging biedt na een verblijf in het ziekenhuis als gevolg van een medische aandoening of een operatie.

**TAKE-UP**

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

**TRIPLE NETTO**

Zogenaamde 'triple net' huurcontracten of rendementen houden in dat de verzekeringen, de belastingen en de onderhoudskosten ten laste van de huurder zijn. Dit betreft vooral huurcontracten voor woonzorgcentra.

**WET VAN 12.05.2014**

Wet betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

**ZBC (ZELFSTANDIG BEHANDELCENTRUM)**

Private zelfstandige kliniek in Nederland.

## COFINIMMO

Woluwedal, 58  
B - 1200 Brussel  
Tel. +32 2373 00 00  
Fax +32 2373 00 10  
R.P.R. van Brussel  
BTW: BE 0426184049  
[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

### **STUUR ONS UW OPMERKINGEN**

[info@cofinimmo.be](mailto:info@cofinimmo.be)

### **UITGEVERS**

Ellen Grauls, Head of External Communication and Investor Relations  
Stéphanie Lempereur, Head of Corporate Finance

### **ONTWERP EN REALISATIE**

[www.concerto.be](http://www.concerto.be)

### **AFBEELDINGEN**

Gebouwen : Art & Build Architect, Atelier Jahr, Yvan Glavie, Pierre Lallemand, Oilinwater Design Studio,  
Adriaan van Dam Fotografie, Gijs Vanhee  
Portretten : David Plas