

# SOMMAIRE

---

*Bilan*

*Compte de résultats*

*Tableau de flux de trésorerie*

*Etat des variations des capitaux propres*

*Détail des réserves*

*Note 1 Informations générales*

*Note 2 Méthodes comptables significatives*

*Note 3 Gestion du risque opérationnel*

*Note 4 Informations sectorielles*

*Note 5 Revenus locatifs et charges relatives à la location*

*Note 6 Frais de redécoration*

*Note 7 Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués*

*Note 8 Frais techniques*

*Note 9 Frais commerciaux*

*Note 10 Frais de gestion*

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

*Note 12 Variation de la juste valeur des immeubles de placement*

*Note 13 Revenus financiers*

*Note 14 Charges d'intérêts nettes*

*Note 15 Autres charges financières*

*Note 16 Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers*

*Note 17 Impôts des sociétés et exit tax*

*Note 18 Immeubles de placement*

*Note 19 Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement*

*Note 20 Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles*

*Note 21 Instruments financiers*

*Note 22 Créances de location-financement*

*Note 23 Créances commerciales courantes*

*Note 24 Créances fiscales et autres actifs courants*

*Note 25 Comptes de régularisation – actifs*

*Note 26 Capital et primes d'émission et réserves*

*Note 27 Résultat par action*

*Note 28 Dividende par action*

*Note 29 Provisions*

*Note 30 Dettes financières non courantes*

*Note 31 Autres passifs financiers non courants*

*Note 32 Passif d'impôts différés*

*Note 33 Dettes financières courantes*

*Note 34 Autres passifs financiers courants*

*Note 35 Dettes commerciales et autres dettes courantes*

*Note 36 Comptes de régularisation – Passifs*

*Note 37 Droits et engagements hors bilan*

*Note 38 Engagements*

*Note 39 Participations valorisées à la juste valeur par un contrat de travail ou d'entreprise*

*Note 40 Paiements fondés sur des actions*

*Note 41 Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise*

*Note 42 Transactions avec des parties liées*

*Note 43 Evénements survenus après la clôture*

**Bilan** (x1000 EUR)

		2016.12	2015.12
<b>Actifs non courants</b>		<b>3 449 573</b>	<b>3 251 623</b>
Immobilisations incorporelles	20	743	514
Immeubles de placement	4,18	2 156 690	2 099 159
Autres Immobilisations corporelles	20	614	363
Actifs financiers non courants	21	1 226 437	1 086 787
Créances de location financement	22	65 087	64 787
Créances commerciales et autres actifs non courants		2	13
<b>Actifs courants</b>		<b>61 211</b>	<b>47 598</b>
Actifs financiers courants	21	0	14
Créances de location financement	22	1 532	1 394
Créances commerciales	23	16 159	14 026
Créances fiscales et autres actifs courants	24	14 483	10 818
Trésorerie et équivalents de trésorerie		8 615	1
Comptes de régularisation	25	20 422	21 345
<b>Total de l'actif</b>		<b>3 510 784</b>	<b>3 299 221</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>1 852 935</b>	<b>1 860 118</b>
Capital	26	1 127 032	1 126 980
Primes d'émission	26	584 012	583 961
Réserves	26	45 264	45 576
Résultat net de l'exercice		96 627	103 601
<b>Passifs non courants</b>		<b>1 023 829</b>	<b>917 127</b>
Provisions	29	16 865	17 561
Dettes financières non courantes		953 144	832 569
Etablissement de crédit	30	255 000	197 000
Autres		698 144	635 569
Autres passifs financiers non courants	31	49 971	64 656
Impôts différés	32	3 849	2 341
<b>Passifs courants</b>		<b>634 020</b>	<b>521 976</b>
Dettes financières courantes	33	557 511	444 885
Autres passifs financiers courants	34	3 407	5 388
Dettes commerciales et autres dettes courantes	35	53 336	45 201
Comptes de régularisation	36	19 766	26 502
<b>Total des Capitaux Propres et du Passif</b>		<b>3 510 784</b>	<b>3 299 221</b>
<b>Calcul du ratio d'endettement (x 1000)</b>			
Dettes financières non courantes		953 144	832 569
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	152	97
Dettes financières courantes	+	557 511	444 885
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	53 336	45 201
Montant non appelé des valeurs mobilières acquises	+	180	180
Dettes Totales	=	1 564 323	1 322 932
Actif total		3 510 784	3 299 221
Instruments de couverture	-	758	34
Total de L'actif (excepté instruments de couverture)		3 510 026	3 299 187
<b>Ratio d'endettement</b>	=	<b>44,57%</b>	<b>40 ,10%</b>

## Compte de résultats (x1000 EUR)

		2016.12	2015.12
<b>A – Résultat net</b>			
Revenus locatifs	5	127 691	123 545
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	11 265	10 214
Charges relatives à la location	5	-260	-862
<b>Résultat locatif net</b>		<b>138 696</b>	<b>132 897</b>
Récupération de charges immobilières	6	50	329
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	17 186	16 820
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	6	-1 582	-1 434
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	-18 922	-19 253
<b>Résultat immobilier</b>		<b>135 428</b>	<b>129 359</b>
Frais techniques	8	-4 161	-3 870
Frais commerciaux	9	-1 014	-870
Charges et taxes sur immeubles non loués		-4 038	-3 200
Frais de gestion immobilière	10	-12 257	-12 371
Autres charges immobilières		-3	-8
<b>Charges immobilières</b>		<b>-21 473</b>	<b>-20 319</b>
<b>Résultat d'exploitation immeuble</b>		<b>113 955</b>	<b>109 040</b>
Frais généraux de la société	10	-7 249	-6 949
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>106 706</b>	<b>102 091</b>
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	11	1	1 759
Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers	11	352	23 880
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12,19	-26 568	-18 990
Autres résultat sur portefeuille		-1 185	513
<b>Résultat sur portefeuille</b>		<b>-27 400</b>	<b>7 162</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>79 306</b>	<b>109 253</b>
Revenus financiers	13	30 424	40 963
Charges d'intérêts nettes	14	-24 957	-34 754
Autres charges financières	15	-1 180	-747
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	17 599	-7 118
<b>Résultat financier</b>		<b>21 886</b>	<b>-1 656</b>
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>101 191</b>	<b>107 597</b>
Impôt des sociétés	17	-4 564	-3 996
<b>Résultat net</b>		<b>96 627</b>	<b>103 601</b>
<b>B- Autres éléments du résultat global</b>			
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de autorisés de flux de trésorerie		0	3 716
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	Rés	5 914	29 470
<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>5 914</b>	<b>33 186</b>
<b>C- Résultat global</b>		<b>102 541</b>	<b>136 787</b>

## Affectations et prélèvements (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>A – Résultat net</b>	<b>96 627</b>	<b>103 601</b>
<b>B– Transfert de/aux réserves</b>	<b>19 814</b>	<b>6 897</b>
<b>Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers</b>	<b>-61 527</b>	<b>-9 364</b>
Exercice comptable	-61 527	-27 367
Exercices antérieurs	0	18 003
<b>Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers</b>	<b>25 064</b>	<b>18 219</b>
Exercice comptable	25 061	18 129
Exercices antérieurs	3	90
<b>Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</b>	<b>1 507</b>	<b>861</b>
<b>Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>2 414</b>	<b>846</b>
Exercice comptable	1 478	
Exercices antérieurs	936	846
<b>Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</b>	<b>-61 196</b>	<b>-713</b>
Exercice comptable	-139	-565
Exercices antérieurs	-61 057	-148
<b>Transfert aux autres réserves</b>	<b>-231</b>	<b>-220</b>
<b>Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs</b>	<b>113 783</b>	<b>-2 732</b>
<b>C – Rémunération du capital</b>	<b>-36 320</b>	
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1 <sup>er</sup> , alinéa 1 <sup>er</sup> de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-36 320	
<b>D – Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital</b>	<b>-80 121</b>	<b>-110 498</b>
Dividendes	-79 701	-110 100
Plan de participation	-420	-398
<b>E – Résultat à reporter</b>	<b>183 406</b>	<b>296 685</b>

## Tableau des flux de trésorerie (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Activités opérationnelles</b>		
Résultat net de la période	96 627	103 601
Extourne des charges et produits d'intérêts	-4 686	-5 339
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs immobiliers	-1	-1 759
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs financiers	-352	-23 880
Extourne des charges et produits non monétaires	-2 436	16 188
Variation du besoin en fonds de roulement	-2 059	7 066
<b>Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles</b>	<b>87 093</b>	<b>95 877</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-898	-281
Acquisitions en immeuble de placement	-36 279	-297
Investissements sur immeubles de placement	-20 311	-41 881
Acquisitions de participations <sup>1</sup>	-50 677	-37 132
Cession d'immeubles de placement	8	7 295
Cession de participations <sup>2</sup>	352	138 705
Créances de location-financement	928	3 376
Autres flux liés aux activités d'investissement	10	18 137
<b>Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement</b>	<b>-106 867</b>	<b>87 922</b>
<b>Activités de financement</b>		
Augmentation de capital	103	281 056
Acquisition d'actions propres	472	387
Dividendes payés aux actionnaires	-110 476	-99 785
Augmentation des dettes financières	196 148	613 899
Diminution des dettes financières	-19 500	-275 225
Produits financiers encaissés	30 418	40 615
Charges financières décaissées	-24 830	-35 275
Autres flux liés aux activités de financement – instruments dérivés <sup>3</sup>	-44 000	-32 142
Autres flux liés aux activités de financement – autres	55	20
<b>Flux de trésorerie découlant des activités de financement</b>	<b>28 390</b>	<b>-183 798</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie en fin d'exercice</b>	<b>8 615</b>	<b>1</b>

<sup>1</sup> Acquisitions de participations : Ce montant est composé : Agiostorting de Superstone pour 24.200 KEUR, de l'acquisition de 100% des actions de quatre sociétés, propriétaires chacune d'un immeuble de bureaux à Bruxelles pour 26.416 KEUR et de la création de la société Gestone pour 61 KEUR

<sup>2</sup> En 2015, le cash flow dégagé sur la cession de participations résulte de la vente des actions des sociétés Livingstone II SA et Silverstone SA.

<sup>3</sup> Il s'agit principalement des montants dépensés lors des restructurations des instruments de couverture de taux d'intérêts effectués en 2015 et 2016

## Etat des variations des capitaux propres (x 1000 EUR)

	Capital	Prime d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres
<b>Au 01/01/2015</b>	<b>965 983</b>	<b>463 902</b>	<b>165 689</b>	<b>-53 639</b>	<b>1 541 935</b>
<b>Prélèvements &amp; affectation</b>			<b>-53 639</b>	<b>53 639</b>	<b>0</b>
<b>Eléments reconnus dans le résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 186</b>	<b>103 601</b>	<b>136 787</b>
Couverture des flux de trésorerie <sup>1</sup>			3 716		3 716
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					0
Restructuration instruments financiers			29 470		29 470
Résultat net de l'exercice				103 601	103 601
<b>Exercice de droits sur actions Cofinimmo ( Stock option, actions propres)</b>			<b>-153</b>		<b>-153</b>
<b>Autres</b>			<b>284</b>		<b>284</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>965 983</b>	<b>463 902</b>	<b>145 367</b>	<b>103 601</b>	<b>1 678 533</b>
Emission d'actions <sup>2</sup>	160 997	120 059			281 056
Dividendes/coupons			-99 791		-99 791
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>1 126 980</b>	<b>583 961</b>	<b>45 576</b>	<b>103 601</b>	<b>1 860 118</b>
<b>Prélèvements &amp; affectation</b>			<b>103 601</b>	<b>-103 601</b>	<b>0</b>
<b>Eléments reconnus dans le résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 914</b>	<b>96 627</b>	<b>102 541</b>
Couverture des flux de trésorerie <sup>1</sup>			5 914		5 914
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					0
Résultat net de l'exercice				96 627 <sup>3</sup>	96 627
<b>Exercice de droits sur actions Cofinimmo ( Stock option, actions propres)</b>			<b>-40</b>		<b>-40</b>
<b>Autres</b>			<b>239</b>		<b>239</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 126 980</b>	<b>583 961</b>	<b>155 290</b>	<b>96 627</b>	<b>1 962 858</b>
Emission d'actions	52	51			103
Acquisitions/Cessions actions propres			472		472
Dividendes/coupons			-110 498		-110 498
<b>Au 31/12/2016</b>	<b>1 127 032</b>	<b>584 012</b>	<b>45 264</b>	<b>96 627</b>	<b>1 852 935</b>

<sup>1</sup> Y compris le recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin.

<sup>2</sup> Les émissions d'actions reprises ici sont relatives à une augmentation de capital.

<sup>3</sup> Voir note 27

## Détail des réserves (x 1000 EUR)

	Réserve du solde +/- des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments financiers de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture tel que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments financiers de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture tel que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Résultat reporté	Total des réserves
Au 01/01/2015	-97 439	-54 739	-32 153	3 743	824	-1 695	347 148	165 689
<u>Affectation du résultat 2014</u>	-18 282	-488	-10 512	-71 579	0	216	47 006	-53 639
<u>Éléments directement reconnus en capitaux propres</u>	0	309	33 186	0	0	0	-309	33 186
Couverture des flux de trésorerie			3 716					3 716
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		309			0		-309	0
Restructuration instruments financiers			29 470					29 470
<u>Exercice de droits sur actions Cofinimmo (Stock option, actions propres)</u>						-153		-153
<u>Autres</u>					387		-103	284
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-115 721</b>	<b>-54 918</b>	<b>-9 479</b>	<b>-67 836</b>	<b>824</b>	<b>-1 245</b>	<b>393 742</b>	<b>145 367</b>
Dividendes & plan de participation							-99 791	-99 791
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>-115 721</b>	<b>-54 918</b>	<b>-9 479</b>	<b>-67 836</b>	<b>824</b>	<b>- 1 245</b>	<b>293 951</b>	<b>45 576</b>

## Détail des réserves (x 1.000 EUR)

	Réserve du solde +/- des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments financiers de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture tel que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments financiers de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture tel que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Résultat reporté	Total des réserves
Au 31/12/2015	-115 721	-54 918	-9 479	-67 836	824	- 1 245	293 951	45 576
<u>Affectation du résultat 2015</u>	-8 855	-861	-846	714	0	219	113 230	103 601
<u>Éléments directement reconnus en capitaux propres</u>	0	26	5 914	0	0	0	-26	5 914
Couverture des flux de trésorerie			5 914					5 914
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		26					-26	0
<u>Exercice de droits sur actions Cofinimmo (</u> <u>Stock option, actions propres)</u>						-331	291	-40
<u>Autres</u>							239	239
<b>SOUS-TOTAL</b>	-124 576	-55 753	-4 411	-67 122	824	- 1 357	407 685	155 290
Acquisition/cession d'actions						472		472
Dividendes & plan de participation							-110 498	-110 498
Au 31/12/2016	-124 576	-55 753	-4 411	-67 122	824	-886	297 188	45 264

## Note 1 – Informations générales

---

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

*Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 23.03.2017 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 10.05.2017. Le Commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Bernard De Meulemeester, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans le Rapport Financier Annuel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.*

*Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2015.*

## Note 2 – Méthodes comptables significatives

---

### *A. Déclaration de conformité*

*Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tels qu'adoptés par l'Union européenne et exécuté par l'A.R. du 13/07/14 relatif aux Sociétés Immobilières réglementées.*

*En 2016, la société n'a pas appliqué de nouvelle norme.*

*Par ailleurs, la Société a choisi de ne pas anticiper l'application des principales normes et interprétations suivantes, ou de leurs amendements, qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des comptes mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur à la date de clôture : l'IFRS 15 adoptée par l'UE le 22.09.2016 et l'IFRS 9 adoptée le 21.11.2016.*

*Notre analyse préliminaire de la norme IFRS 15 ne prévoit pas d'impact significatif au niveau de nos contrats de location. Seuls nos projets de construction pourraient être impactés. Toutefois cette catégorie de projets reste accessoire à l'échelle de l'activité de Cofinimmo.*

*A partir de 2018, la norme IFRS 9 remplacera IAS 39 et abordera la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des pertes de crédit et la comptabilité de couverture. A priori, Cofinimmo estime ne pas être impacté par les changements prévus dans la comptabilisation des actifs et passifs financiers.*

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

## *B. Base de préparation*

*Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, obligations convertibles émises, participations et instruments financiers dérivés.*

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

## *C. Conversion des devises*

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

## *D. Instruments financiers dérivés*

*Cofinimmo utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt et de taux de change résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement. (Plus de détails, note 21).*

*Les instruments financiers dérivés sont reconnus initialement à leur coût et sont réévalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes.*

*La juste valeur des IRS, des options CAP, des options FLOOR et des autres instruments financiers dérivés est le montant estimé que Cofinimmo recevrait ou paierait pour clôturer sa position à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt 'spot' et 'forward' en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties.*

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

*Le traitement comptable dépend de la qualification de l'instrument dérivé comme instrument de couverture, et du type de couverture. La comptabilité de couverture s'appliquera à une relation de couverture si et seulement si les conditions suivantes sont réunies :*

- lors de la mise en place de la couverture, la relation de couverture doit être formellement désignée et documentée, ainsi que les objectifs et la stratégie de gestion du risque de l'entreprise pour mettre en place la couverture ;*
- la relation de couverture doit être véritablement efficace dans la compensation des variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie attribuables aux risques couverts ;*

- *l'efficacité de la couverture doit pouvoir être évaluée avec fiabilité ;*
- *la couverture est évaluée sur une base continue et se révèle hautement efficace tout au long des exercices comptables pour lesquels la couverture était définie.*

### *I Couvertures de la juste valeur*

*Lorsqu'un instrument financier dérivé couvre l'exposition à des variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme non comptabilisé, ou d'une partie identifiée d'un tel actif, passif ou engagement ferme qui est attribuable à un risque particulier, tout profit ou perte sur l'instrument de couverture est comptabilisé dans les comptes de résultats. L'élément couvert est aussi évalué à sa juste valeur pour le risque couvert, tout profit ou perte étant comptabilisé dans les comptes de résultats.*

### *II Couvertures des flux de trésorerie*

*Quand un instrument financier dérivé couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres. La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans les comptes de résultats.*

*Lorsque l'engagement ferme ou la transaction prévue résulte par la suite en la comptabilisation d'un actif ou d'un passif financier, les profits ou pertes associés qui étaient directement comptabilisés dans les fonds propres sont reclassés en compte de résultats durant le même exercice ou durant les exercices au cours desquels l'actif ou le passif acquis affecte les comptes de résultats.*

*Lorsqu'un instrument de couverture ou une relation de couverture est (même partiellement) terminé, le profit ou la perte cumulé à ce moment est recyclé en compte de résultats (éventuellement de manière partielle)*

### *III Recours à des instruments détenus à des fins de transaction*

*Enfin, des instruments financiers dérivés sont contractés dans le but d'une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie sans pour autant les désigner comptablement comme attribuables à un risque particulier. Dans ce cas-là, la comptabilité de couverture décrite ci-avant n'est pas appliquée et l'instrument est qualifié de « détenus à des fins de transaction ». Il est évalué à sa juste valeur par le biais des comptes de résultats, sans distinction entre une portion efficace en relation avec le risque couvert (celui-ci n'étant pas désigné) et une portion inefficace*

### *E. Immeubles de placement*

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

*Des experts immobiliers indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les 3 mois. Tout profit ou perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste*

*valeur est comptabilisée en comptes de résultat. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous le point P.*

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

*La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement d'immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise (voir Note 18).*

*Lors d'une acquisition ou lors d'investissements les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans le compte de résultats ; toute variation de juste valeur d'immeuble au cours de l'exercice est également reconnue dans les comptes de résultats. Ces deux mouvements sont affectés à la réserve lors de l'affectation du résultat de l'exercice<sup>1</sup>.*

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

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

*<sup>1</sup> Suite à une adaptation du traitement des frais et droits de mutation en 2015, les frais et droits de mutation hypothétiques futurs ne sont plus débités directement en capitaux propres lors de l'acquisition d'immeubles*

## *F. Projets de développement*

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

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

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

## *G. Immeubles loués pour de longues périodes*

### *I Types de locations à long terme*

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

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

### *II Locations à long terme qualifiant de location-financement*

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

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

*Réciproquement, si Cofinimmo est preneur d'un contrat de location-financement comme défini dans IAS 17, elle reconnaîtra un actif d'un montant égal à la juste valeur de l'immeuble loué ou, si elle est inférieure, à la valeur actualisée des loyers minimaux, le montant correspondant étant enregistré*

*comme dette financière. Les loyers perçus des locataires seront enregistrés en revenus locatifs. Les paiements effectués au cédant durant la durée du contrat seront enregistrés partiellement en tant que charges financières et partiellement en tant qu'amortissement de la dette financière relative. A chaque date de clôture, le droit reçu temporairement sera comptabilisé à sa juste valeur en accord avec IAS 40 – 'Immeubles de placement' ; la perte progressive de valeur résultant de l'écoulement du temps étant enregistrée en 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' dans les comptes de résultats.*

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

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

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

*La variation de la juste valeur de l'immeuble non réduite ( c'est-à-dire comme si les loyers futurs n'avaient pas été cédés et telle qu'établie à chaque clôture par les experts indépendants en fonction des conditions du marché immobilier) sera enregistrée séparément en comptes de résultats sous la rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' à concurrence d'une proportion égale au quotient de la valeur réduite (résultant de ce qui figure aux deux paragraphes précédents) par la valeur non réduite, telles que ces deux valeurs prévalent à la clôture de la période.*

## *H. Autres immobilisations*

### *I Immobilisations à usage propre*

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

### *II Dépenses subséquentes*

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

### *III Amortissement*

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

- *installations 4-10 ans ;*
- *meublier 8-10 ans ;*
- *matériel informatique 4 ans ;*
- *logiciels 4 ans.*

### *IV Actifs détenus en vue de la vente*

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

### *V Dépréciation ('Impairment')*

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

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

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

### *J. Créances de location-financement*

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

### *K. Trésorerie et équivalents de trésorerie*

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

## *L. Capitaux propres*

### *I Actions ordinaires*

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

### *II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions*

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

### *III Rachat d'actions*

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

### *IV Dividendes*

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

## *M. Emprunts porteurs d'intérêts*

*Les emprunts porteurs d'intérêts sont reconnus initialement à la valeur des montants perçus nets des coûts de transaction y relatifs. Ensuite, les emprunts porteurs d'intérêt sont évalués au coût amorti, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant reconnue en résultat sur la durée des emprunts en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. A titre d'exemple, les honoraires payés aux prêteurs ou les honoraires légaux sont intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif. Les emprunts à taux fixes sont évalués selon la méthode du coût amorti. Si cependant un emprunt à taux fixe est transformé en flottant par l'intermédiaire d'un contrat dérivé d'IRS, en conformité avec la comptabilité de couverture de la juste valeur (IAS 39 § 86), le changement de la juste valeur de l'IRS dans les comptes de résultats est compensé par l'ajustement à ce changement de la valeur comptable de l'emprunt à taux fixe (voir point D I).*

*Les emprunts convertibles sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture.*

## *N. Avantages au personnel*

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

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

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

*Le coût des services passés est comptabilisé en résultat net dans la période au cours de laquelle survient une modification du régime. Le calcul des intérêts nets se fait en multipliant le passif net au titre de prestations définies au début de la période par le taux d'actualisation.*

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

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

*- intérêts nets (charges),*

*- réévaluations*

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

## *O. Provisions*

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

## *P. Dettes commerciales et autres dettes*

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

## *Q. Produits d'exploitation*

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

*Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux soient conclus qui prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas le montant total du loyer contractuel à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire est reconnu en comptes de*

*résultats (rubrique 'revenus locatifs') pro rata temporis sur la durée du bail courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuite locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. Il s'ensuit que, dans un premier temps, un compte de régularisation actif est débité en début de bail correspondant aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) pro mérités mais non échus.*

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

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

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

## *R. Charges d'exploitation*

### *I Coût des services*

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

### *II Travaux réalisés dans les immeubles*

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

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières ;*
- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes. Après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;*

• *les travaux d'amélioration* : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné là où il n'en existait pas.

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

### *III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction*

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

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

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

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

### *IV Résultat financier*

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

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

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

### *S. Impôt sur le résultat*

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

### *T. Impôts différés*

*Un impôt différé sur la plus-value latente des immeubles de placement de la succursale française est reconnu dans les comptes.*

### *U. Option sur actions*

*Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui sont versés aux employés et membres du Comité de Direction sont évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution. La détermination de la juste valeur des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en instruments de capitaux propres est décrite en détail dans la note 40.*

### *V. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude*

#### *I Juste valeur du portefeuille immobilier*

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

#### *II Instruments financiers*

*La juste valeur des instruments financiers de Cofinimmo est calculée sur base des valeurs de marchés dans le logiciel Bloomberg<sup>1</sup>. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts importants sont analysés. Plus de détail dans la note 21.*

<sup>1</sup> *Les données fournies par Bloomberg résultent d'observations de prix relatives à des transactions effectives et de l'application à ces observations de modèles de valorisation développés dans la littérature scientifique ( [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com) )*

#### *III Juste valeur des participations*

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

## Note 3 - Gestion du risque opérationnel

---

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

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

*Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et les taxes qui incombent à Cofinimmo mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,060% du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2016. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives, surtout dans le secteur des bureaux. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.*

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

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

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

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

*Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1 795,43 millions EUR<sup>1</sup> par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1 544,37 millions EUR au 31.12.2016, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage.*

*La gestion du risque financier de la Société est détaillée dans le note 21.*

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

## Note 4 - Information sectorielle

### COMPTES DE RESULTATS

	Bureaux									
	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Revenus locatifs	14.398	11.894	38.729	38.963	8.132	8.877	4.751	4.624	7.281	7.053
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>20.425</b>	<b>18.115</b>	<b>34.204</b>	<b>34.360</b>	<b>5.867</b>	<b>6.555</b>	<b>4.411</b>	<b>3.957</b>	<b>7.592</b>	<b>7.138</b>
Frais de gestion immobilière										
Frais généraux de la société		1.719		40						
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-7.316	4.802	-49.190	-33.884	-5.866	-2.861	1.149	562	-792	588
Variations de la juste valeur des immeubles de placement										
Autres résultats sur portefeuille										
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>13.109</b>	<b>24.636</b>	<b>-14.986</b>	<b>516</b>	<b>1</b>	<b>3.694</b>	<b>5.560</b>	<b>4.519</b>	<b>6.800</b>	<b>7.726</b>
Résultat financier										
Impôts										
<b>RESULTAT NET</b>	<b>13.109</b>	<b>24.636</b>	<b>-14.986</b>	<b>516</b>	<b>1</b>	<b>3.694</b>	<b>5.560</b>	<b>4.519</b>	<b>6.800</b>	<b>7.726</b>

### BILAN

<b>Actif</b>										
Immeubles de placement	449.564	391.312	474.637	525.232	133.058	138.411	67.283	66.123	114.892	115.261
Actifs détenus en vue de la vente										
Autres actifs	449.564	391.312	474.637	525.232	133.058	138.411	67.283	66.123	114.892	115.261
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>										
<b>Passif</b>										
Capitaux propres										
Autres passifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>										

COMPTES DE RESULTATS

	Autres			Maisons de repos				Montants non affectés			Total	
				France		Belgique						
	2016	2015		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Revenus locatifs	1.904	1.881		6.475	6.391	45.938	43.780	83	82	127.691	123.545	
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>1.879</b>	<b>1.839</b>		<b>6.452</b>	<b>6.385</b>	<b>45.491</b>	<b>43.674</b>	<b>-108</b>	<b>-612</b>	<b>126.213</b>	<b>121.411</b>	
Frais de gestion immobilière								-12.257	-12.371	-12.257	-12.371	
Frais généraux de la société								-7.249	-6.949	-7.249	-6.949	
Résultat sur ventes				0	0			353	23.880	353	25.639	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	95	678		9.639	1.072	25.713	10.091	0	-38	-26.568	-18.990	
Autres résultats sur portefeuille								<b>-1.186</b>	<b>-796</b>	<b>-1.186</b>	<b>-796</b>	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1.974</b>	<b>2.517</b>		<b>16.091</b>	<b>7.457</b>	<b>71.204</b>	<b>53.765</b>	<b>-20.447</b>	<b>3.114</b>	<b>79.306</b>	<b>107.944</b>	
Résultat financier								21.886	-1.656	21.886	-1.656	
Impôts								-4.564	-2.687	-4.564	-2.687 (*)	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1.974</b>	<b>2.517</b>		<b>16.091</b>	<b>7.457</b>	<b>71.204</b>	<b>53.765</b>	<b>-3.125</b>	<b>-1.229</b>	<b>96.627</b>	<b>103.601</b>	

BILAN

<b>Actif</b>											
Immeubles de placement											
Actifs détenus en vue de la vente	29.976	29.694		112.140	99.160	775.140	733.966	0		2.156.690	2.099.159
Autres actifs								1.354.094	1.200.062	0	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>29.976</b>	<b>29.694</b>		<b>112.140</b>	<b>99.160</b>	<b>775.140</b>	<b>733.966</b>	<b>1.354.094</b>	<b>1.200.062</b>	<b>3.510.784</b>	<b>3.299.221</b>
<b>Passif</b>											
Capitaux propres											
Autres passifs								1.852.935	1.860.118	1.852.935	1.860.118
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.657.849</b>	<b>1.439.103</b>	<b>1.657.849</b>	<b>1.439.103</b>
								<b>3.510.784</b>	<b>3.299.221</b>	<b>3.510.784</b>	<b>3.299.221</b>

(\*) Le montant diffère de l'exercice précédent suite à un transfert vers une autre rubrique du plan comptable.

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

	2016.12	2015.12
<b>Revenus locatifs</b>	<b>127 691</b>	<b>123 545</b>
Loyers	131 836	127 021
Revenu potentiel brut <sup>1</sup>	141 992	136 233
Vacance locative <sup>2</sup>	-10 156	-9 212
Gratuités locatives	-4 194	-3 707
Concessions accordées aux locataires	-379	-567
Indemnités de rupture anticipée de bail <sup>3</sup>	428	798
<b>Reprise de loyers cédés et escomptés</b>	<b>11 265</b>	<b>10 214</b>
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>-260</b>	<b>-862</b>
Loyer à payer sur locaux pris en location	-278	-359
Réductions de valeur sur créances commerciales	18	-503
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		0
<b>TOTAL</b>	<b>138 696</b>	<b>132 897</b>

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

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

<sup>3</sup>Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats.

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

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

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

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

### Revenus locatifs totaux

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

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

	2016.12	2015.12(*)
Revenus locatifs des contrats de location simple	127 691	123 545
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	4 230	4 197
Composante 'capital' des contrats de location-financement	300	-12 038
<b>TOTAL</b>	<b>132 221</b>	<b>115 704</b>

(\*) Montants différents de ceux publiés initialement. Rajout des produits d'intérêts pour 4.197

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

	2016.12	2015.12
<b>Location simple</b>	<b>1 303 701</b>	<b>1 327 518</b>
A moins d'un an	127 914	137 559
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	287 413	308 250
A plus de cinq ans	888 374	881 709
<b>Location - financement</b>	<b>66 619</b>	<b>66 181</b>
A moins d'un an	1 532	1 394
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	23 961	21 363
A plus de cinq ans	41 126	43 424
<b>TOTAL</b>	<b>1 370 320</b>	<b>1 393 699</b>

## Note 6 - Frais nets de redécoration (x 1000 EUR).<sup>1</sup>

	2016.12	2015.12
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	1 582	1 434
Récupération de charges immobilières	-50	-329
<b>TOTAL</b>	<b>1 532</b>	<b>1 105</b>

*La récupération de charges immobilières est constituée uniquement d'indemnités pour dégâts locatifs.*

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

## Note 7 - Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués (x 1000 EUR) <sup>2</sup>

	2016.12	2015.12
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17 186	16 820
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	9	20
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	17 177	16 800
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-18 922</b>	<b>-19 253</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-269	-576
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-18 653	-18 677
<b>TOTAL</b>	<b>-1 736</b>	<b>-2 433</b>

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

*Le montant des charges locatives et taxes non récupérées au 31/12/2016 comprend essentiellement le montant de 1,4 million EUR de taxes non récupérées sur des immeubles en cours de redéveloppement (Belliard 40 et Woluwe 106-108).*

<sup>2</sup> Cette rubrique comprend également les charges et taxes sur les immeubles en cours de redéveloppement.

## Note 8 - Frais techniques (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>3 305</b>	<b>3 608</b>
Réparations	3 144	3 469
Primes d'assurance	161	139
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>856</b>	<b>262</b>
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...) <sup>1</sup>	763	221
Sinistres	93	41
Indemnités perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-156	-79
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	250	120
<b>TOTAL</b>	<b>4 161</b>	<b>3 870</b>

<sup>1</sup> à l'exception des dépenses capitalisées.

## Note 9 - Frais commerciaux (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Commissions d'agence	618	625
Publicité	106	118
Honoraires divers et autres experts	290	127
<b>TOTAL</b>	<b>1 014</b>	<b>870</b>

## Note 10 - Frais de gestion (x 1000 EUR)

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

### Frais de gestion immobilière

Ces frais comprennent les coûts du personnel responsable de cette activité, les coûts opérationnels du siège de la société et les honoraires payés à des tiers. Les honoraires de gérance collectés auprès des locataires et couvrant partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles sont déduits. La gestion du patrimoine se fait exclusivement en interne. Les charges internes de gestion d'immeubles se divisent comme suit :

	2016.12	2015.12
<b>Charges du siège</b>	<b>1 703</b>	<b>1 432</b>
Informatique	903	680
Autres	800	752
<b>Honoraires payés à des tiers</b>	<b>2 855</b>	<b>2 606</b>
Récurrenents	961	1 152
Experts immobiliers	680	691
Avocats	12	27
Autres	269	434
Non récurrents	1 894	1 454
Fusions et acquisitions (autres que regroupements d'entreprises)	1 894	1 454
<b>Relations publiques, communication et publicité</b>	<b>534</b>	<b>521</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>11 699</b>	<b>10 130</b>
Salaires	8 934	7 640
Sécurité sociale	1 762	1 550
Pensions & autres allocations	1 002	940
<b>Honoraires perçus</b>	<b>-4 799</b>	<b>-2 543</b>
Honoraires de gérance relatifs aux contrats de location <sup>1</sup>	-372	-462
Honoraires pour services additionnels	-4 427 <sup>3</sup>	-2 081
<b>Taxes et frais légaux</b>	<b>193</b>	<b>144</b>
<b>Charges d'amortissement sur le matériel de bureau</b>	<b>72</b>	<b>81</b>

<b>TOTAL</b>	<b>12 257</b>	<b>12 371</b>
--------------	---------------	---------------

<sup>1</sup> Les honoraires de gérance relatifs aux contrats de location comprennent les refacturations aux locataires des coûts de gestion des immeubles

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

### Frais généraux de la société

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

	2016.12	2015.12
<b>Charges du siège</b>	<b>455</b>	<b>373</b>
Informatique	204	138
Autres	251	235
<b>Honoraires payés à des tiers</b>	<b>402</b>	<b>415</b>
Récurrents	392	372
Auditeurs	192	148
Avocats	-11	118
Autres	211	105
Non récurrents	10	43
Fusions et acquisitions (autres que regroupements d'entreprises)	10	43
<b>Relations publiques, communication et publicité</b>	<b>835</b>	<b>626</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>4 106</b>	<b>4 039</b>
Salaires	3 382	3 276
Sécurité sociale	352	407
Pensions & autres allocations	372	356
<b>Taxes et redevances</b>	<b>1 451</b>	<b>1 495</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 249</b>	<b>6 949</b>



*Assurance groupe*

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

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

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

*Ce rendement minimum était de 3,75% des primes brutes (HT) pour les cotisations personnelles et de 3,25% des primes brutes (HT) pour les cotisations patronales jusqu'au 31.12.2015. A partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75%. Le taux garanti par l'assureur est de 1% en 2016 (2015 : 1%)*

*Cofinimmo doit, dès lors, couvrir une partie des taux garantis par la Loi. Elle doit le cas échéant réserver des montants complémentaires pour atteindre les rendements garantis pour les services passés. Une provision de 28 310 EUR a été prise en charge au 31/12/2016.*

**Emoluments du Commissaire**

	2016.12	2015.12
<b>Emoluments du Commissaire</b>	<b>223</b>	<b>236</b>
Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	125	122
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de la société	98	114
Autres missions d'attestation	28	8
Missions de conseils fiscaux	0	106
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	70	0
<b>Emoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié</b>	<b>22</b>	<b>36</b>
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de la société	22	36
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	5	8
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	17	28

<b>TOTAL</b>	<b>245</b>	<b>272</b>
--------------	------------	------------

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

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Vente d'immeubles de placement</b>	<b>1</b>	<b>1 759</b>
(1) Ventes nettes d'immeubles ( prix de vente – frais de transaction)	8	15 138
(2) Valeur comptable des immeubles vendus ( JV des actifs cédés)	-7	-13 379
(3) Valeur d'investissement des actifs cédés	-7	-13 053
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-326
<b>Vente d'autres actifs non financiers</b>	<b>352</b>	<b>23 880</b>
Moins-value réalisée sur valeurs mobilières	-84	0
Plus-value réalisée sur valeurs mobilières	436	23 880
<b>TOTAL</b>	<b>353</b>	<b>25 639</b>

*Depuis 2015, les frais et droits de mutation hypothétiques futurs sont directement débités en comptes de résultats lors de l'acquisition d'immeubles et non plus en capitaux propres comme précédemment. (Voir note 2 pour plus de détails). Lors de leur cession, cet abattement ne doit donc pas être déduit de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable de ces immeubles pour calculer la plus ou moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont passés en comptes de résultats à l'acquisition.*

*En 2015, la plus-value sur la vente d'autres actifs non financiers était relative à la vente des actions des sociétés Livingstone II SA et Silverstone SA.*

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

	2016.12	2015.12
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	50 172	23 234
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-76 740	-42 224
<b>TOTAL</b>	<b>-26 568</b>	<b>-18 990</b>

La ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles est présentée en Note 19.

## Note 13 - Revenus financiers (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Redevances de location-financement et similaires	4 230	4 197
Plus-values nettes réalisées sur vente de créances location-financement et similaires	0	229
Intérêts et dividendes perçus	26 187	36 418
Autres revenus financiers	7	119
<b>TOTAL</b>	<b>30 424</b>	<b>40 963</b>

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

	2016.12	2015.12
<b>Intérêts nominaux sur emprunts</b>	<b>18 233</b>	<b>23 219</b>
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2 541	3 593
Billets de trésorerie - taux flottant	917	1 150
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	12	13
Obligations - taux fixe	10 549	9 230
Obligations convertibles	4 214	9 233
<b>Reconstitution du nominal des dettes financières</b>	<b>686</b>	<b>1 147</b>
<b>Charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>4 224</b>	<b>11 246</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	6 043
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	4 224	5 203
<b>Produits résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>-1 170</b>	<b>-3 747</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	-54
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1 170	-3 693
<b>Autres charges d'intérêts ( Commissions sur crédits non utilisés)</b>	<b>2 984</b>	<b>2 889</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24 957</b>	<b>34 754</b>

*La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 2,41% (2015 : 2,90%). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,72%. Ce pourcentage peut être éclaté entre 1,65% qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur et 1,74% qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti.*

*Au 31.12.2016, Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée, les instruments encore utilisés à des fins de couverture de taux d'intérêts n'étant plus désignés comptablement comme tels, mais plutôt comme instruments détenus à des fins de transaction (voir note 2, D III)*

## Note 15 - Autres charges financières (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers</b>		<b>209</b>
<b>Autres</b>	<b>1 180</b>	<b>538</b>
Actualisation des créances financières	0	-353
Frais bancaires et autres commissions	286	257
Intérêts sur avances intragroupe	488	265
Autres	406	369
<b>TOTAL</b>	<b>1 180</b>	<b>747</b>

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

	2016.12	2015.12
<b>Instruments de couverture autorisés</b>	<b>-7 252</b>	<b>-28 326</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-1 478	-580
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque de couverture a pris fin	-5 913	-28 311
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	139	565
<b>Autres variations</b>	<b>24 851</b>	<b>21 208</b>
<b>Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers</b>	<b>61 527</b>	<b>27 367</b>
Variations négatives sur valeurs mobilières	-3 722	-547
Variations positives sur valeurs mobilières	65 249	27 914
<b>Variations positives sur valeur d'obligations convertibles</b>	<b>7 822</b>	<b>13 352</b>
<b>Autres <sup>1</sup></b>	<b>-44 498</b>	<b>-19 511</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17 599</b>	<b>-7 118</b>

<sup>1</sup> Le montant de 44 498 KEUR correspond d'une part au résultat sur la restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts (25 043 KEUR) et d'autre part à la variation de la juste valeur (13 622 KEUR) et du résultat du rachat (5 833 KEUR) de l'obligation convertible intervenue en 2016 (Voir note 21).

*Seule la variation de la partie inefficace de la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie (cash flow hedge), ainsi que la variation de la juste valeur des instruments dérivés à des fins de transactions (trading) sont reprises ici. La variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie est en effet comptabilisée directement en autre résultat global.*

*Lorsque (même partiellement) la relation entre un instrument de couverture, de flux de trésorerie et le risque couvert a pris fin, le profit ou la perte cumulée à cette date, ayant été jusqu'à ce moment différée en capitaux propres, est recyclée en comptes de résultats.*

*L'impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin, résulte de l'annulation en 2015 d'options FLOOR pour un montant de 400 millions EUR. Ces options s'étendaient jusqu'à la fin de l'année 2017. Cette opération entraînera une forte baisse des charges d'intérêt dans les années futures. Le coût total de la restructuration s'est élevé en 2015 à 32 millions EUR.*

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

	2016.12	2015.12
Résultat avant impôt	96 115	106 288
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIRs	-96 115	-106 288
Résultat imposable lié aux dépenses non admises <sup>1</sup>	4 065	3 654
Impôt au taux de 33,99%	1 382	1 242
Autres <sup>2</sup>	3 182	1 445
<b>TOTAL</b>	<b>4 564</b>	<b>2 687</b>

<sup>1</sup> Les dépenses non admises comprennent essentiellement la taxe sur bureaux en Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>2</sup> La rubrique 'Autres' reprend notamment les impôts relatifs aux sociétés fusionnées, ainsi que les impôts relatifs à la succursale française.

## Note 18 - Immeubles de placement (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Immeubles disponibles à la location	2 093 902	2 038 003
Projets de développement	53 793	52 531
Immobilisations à usage propre	8 995	8 625
<b>TOTAL</b>	<b>2 156 690</b>	<b>2 099 159</b>
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>2016.12</b>	<b>2015.12</b>
Au 01.01	<b>2 038 002</b>	<b>1 993 052</b>
Dépenses capitalisées	7 380	11 919
Acquisitions	51 119	290
Transferts de/(à) Projets de développement	10 749	44 603
Ventes/cessions (JV des actifs vendus/Cédés)	0	-4 505
Reprise de loyers cédés	11 265	10 214
Augmentation(diminution) de la juste valeur	-24 615	-17 571
Au 31.12	<b>2 093 902</b>	<b>2 038 002</b>
<b>Projets de développement</b>	<b>2016.12</b>	<b>2015.12</b>
Au 01.01	<b>52 531</b>	<b>78 355</b>
Investissements	12 039	26 623
Acquisitions	288	0
Transferts de/(à) Immeubles disponibles à la location	-10 749	-43 422
Ventes/cessions (JV des actifs vendus/Cédés)	-7	-8 875
Reprise de loyers cédés	0	0
Augmentation(diminution) de la juste valeur	-309	-150
Au 31.12	<b>53 792</b>	<b>52 531</b>
<b>Immobilisations à usage propre</b>	<b>2016.12</b>	<b>2015.12</b>
Au 01.01	<b>8 624</b>	<b>8 875</b>
Investissements	552	51
Augmentation(diminution) de la juste valeur	-182	-302
Au 31.12	<b>8 995</b>	<b>8 624</b>

### *Juste valeur des immeubles de placement*

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

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

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

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

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

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

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

*Historiquement, c'est en janvier 2006 qu'il a été demandé aux experts immobiliers indépendants ( Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim et Troostwijk-*

*Roux) qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables.*

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

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

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

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

*La déduction de 2,5% a été appliquée aux acquisitions d'immeubles postérieures. Au 31.12.2016, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 138,71 millions EUR ou 6,61 EUR par action.*

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

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

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

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

(x 1000 EUR)

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Catégorie d'actifs</b>	<b>Niveau 3 (1)</b>	<b>Niveau 3 (1)</b>
<b>Bureaux</b>	<b>1 242 677</b>	<b>1 239 397</b>
Anvers	66 778	65 636
Bruxelles CBD	414 640	364 245
Bruxelles Décentralisé	477 573	510 677
Bruxelles Périphérie/Satellites	132 688	138 053
Autres Régions	114 892	115 261
Bureaux en développement	36 106	45 524
<b>Immobilier de santé</b>	<b>887 280</b>	<b>833 126</b>
Belgique	762 065	731 666
France	112 140	99 160
Immobilier de santé en développement	13 075	2 300
<b>Autres</b>	<b>26 733</b>	<b>26 638</b>
Autres	26 733	26 638
<b>Total</b>	<b>2 156 690</b>	<b>2 099 159</b>

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

Niveau 1: prix cotés sur des marchés actifs

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

Niveau 3: données non observables

### Techniques de valorisation utilisées

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

#### Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

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

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

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

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

*Méthode des comparables de marché*

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

*Méthode de la valeur résiduelle*

*La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet soit connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m<sup>2</sup> qui peuvent être développés, loyers futurs...). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.*

*Autres considérations*

*Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2016, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.*

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

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

*Au cours de l'année 2016, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation (au sens de la norme IFRS 13) 1,2 et 3. Par ailleurs, Il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2016.*

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

<b>Juste valeur au 31.12.2015</b>	<b>2 099 159</b>
Plus/moins values reconnues en comptes de résultat	-25 106
Acquisitions	51 408
Extension - redéveloppements	0
Investissements	19 971
Reprises de loyers cédés	11 265
Ventes	- 7
<b>Juste valeur au 31.12.2016</b>	<b>2 156 690</b>

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

*Les informations quantitatives reprises dans les tableaux suivants sont extraites des différents rapports établis par les experts immobiliers indépendants. Les données ci-après sont les valeurs extrêmes et la moyenne pondérée des hypothèses utilisées dans l'établissement de la juste valeur des*

Cofinimmo SA – 0426.184.049

Comptes annuels soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 10 mai 2017.

*immeubles de placement. Les taux d'actualisation les plus bas s'appliquent à des situations particulières.*

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2016	Technique de valorisation	Données non-observables (a)	Niveaux (moyenne pondérée) 31.12.2015
<b>Bureaux</b>	<b>1 242 677</b>			
Anvers	66 778	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	120- 166 (146) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	7,00% - 8,40% (7,35%)
Bruxelles CBD	414 640	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	210 - 228 (223) €/m <sup>2</sup>
			Taux d'actualisation	4,25% - 4,50% (4,32%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,25% - 6,50% (6,32%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	169 - 245 (223,89) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	4,90% - 7,25% (6,10%)
Bruxelles Décentralisé	477 573	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	171 - 203 (199) €/m <sup>2</sup>
			Taux d'actualisation	3,50% - 4,00% (3,94%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	7,00% - 7,95% (7,83%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	60 - 172 (156) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	6,15% - 9,00% (7,73%)
Bruxelles Périphérie/Satellites	132 688	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	60 - 182 (135) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	7,45% - 9,00% (8,02%)
Autres Régions	114 892	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	130 - 186 (140) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	5,95% - 6,95% (6,48%)
Bureaux en développement	36106	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	99 - 225 (222) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,45% - 9,35% (5,56%)
			Coûts à l'achèvement	(b)
			Taux d'inflation	1,75% - 2,00% (1,98%)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>887 280</b>			
Belgique	762 065	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	70 - 199 (136) €/m <sup>2</sup>
			Taux d'actualisation	6,00% - 6,9% (6,91%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	7,00% - 9,25% (8,44%)
			Taux d'inflation	1,75%
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	54 - 387 (148) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	5,50% - 7,15% (6,25%)
France	112 140	Actualisation des flux	Valeur locative estimée (VLE)	105 -275 (149) €/m <sup>2</sup>
			Taux d'actualisation	4,75% - 7,50% (4,80%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,35% - 12,31% (5,82%)
			Taux d'inflation	0,60% - 1,92% (1,30%)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	105 -275 (149) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	5,28% - 12,96% (7,05%)
Immobilier de santé en développement	13 075	Valeur résiduelle	Valeur locative estimée (VLE)	80 - 145 (142) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	5,75% - 7,25% (13,32%)
			Coûts à l'achèvement	(b)

<b>Autres</b>	<b>26 733</b>			
Autres	26 733	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	39 - 128 (111) €/m <sup>2</sup>
			Taux de capitalisation	4,00% - 8,20% (6,77%)
<b>TOTAL</b>	<b>2 156 690</b>			

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

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

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

Une augmentation de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 125.088 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 129.617 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 143.420 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 169.516 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

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

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m<sup>2</sup> par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

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

### Processus de valorisation

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

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

Les experts externes déterminent :

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

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

### *Utilisation des immeubles*

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

### *Cessions de créances de loyer*

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

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

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

*Le 28.08.2009, Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 96% des créances des loyers des années 2011 et suivantes relatives aux immeubles Egmont I et Egmont II situés à Bruxelles.*

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

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

*Bien que n'étant pas spécifiquement prévu ni interdit sous IAS 40, l'extourne, de la valeur brute des immeubles, de la valeur résiduelle des loyers ou redevances futurs cédés permet, de l'avis du Conseil d'Administration de la Société, une présentation exacte et fidèle de la valeur des immeubles au moment de la cession des loyers. Cette valeur brute des immeubles correspond à l'estimation des*

*immeubles par l'expert indépendant, tel qu'il est requis par Article 47§1 de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées du 12.05.2014.*

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

## Note 19 - Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Immeubles disponibles à la location	-25 760	-17 877
Projets de développement	-612	-811
Immobilisations à usage propre	-196	-302
<b>TOTAL</b>	<b>-26 568</b>	<b>-18 990</b>

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

## Note 20 - Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (x 1000 EUR)

	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2016.12	2015.12	2016.12	2015.12
<b>Au 01.01</b>	<b>514</b>	<b>553</b>	<b>363</b>	<b>408</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>286</b>	<b>119</b>	<b>336</b>	<b>162</b>
Logiciels informatiques	286	119		
Mobilier et matériel de bureau			336	162
<b>Amortissements</b>	<b>- 57</b>	<b>-157</b>	<b>-85</b>	<b>-208</b>
Logiciels informatiques	-57	-157		
Mobilier et matériel de bureau			-85	-208
<b>Désaffectations</b>				
Logiciels informatiques				
Mobilier et matériel de bureau				
<b>Au 31.12</b>	<b>743</b>	<b>514</b>	<b>614</b>	<b>363</b>

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

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

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

## Note 21 - Instruments financiers

### A. Catégories et désignation des instruments financiers

31/12/2016	Désigné à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts et créances à leurs coûts amortis	Intérêts courus non échus	Juste valeur	Niveau de juste valeur
<b>Actifs financiers non courants</b>						
Instruments de couverture autorisés						
IRS		758			758	Level 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation			524 374		524 374	Level 2
Créances commerciales			3		3	Level 2
Créances non courantes de location-financement			65 087		118 068	Level 2
<b>Actifs financiers courants</b>						
Instruments de couverture autorisés						
IRS						
Créances courantes de location-financement			1 532		2 779	Level 2
Créances commerciales			16 159		16 159	Level 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie						
<b>TOTAL</b>		<b>758</b>	<b>607 155</b>		<b>662 141</b>	

<b>Dettes financières non courantes</b>						
Etablissement de crédit			209 000		209 000	Level 2
Billet de trésorerie - taux fixe			46 000		46 000	Level 2
Autres						
Garanties locatives reçues			884		884	Level 2
Obligations			455 000		455 000	Level 2
Obligations convertibles	212 963				212 963	Level 1
Autres			29 197		29 197	Level 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>						
Instruments de couverture autorisés						
IRS		48 342			48 342	Level 2
FOREX		1 478			1 478	Level 2
Autres			152		152	Level 2

<b>Dettes financières courantes</b>						
Etablissement de crédit			121 000	9 280	130 280	Level 2
Billets de trésorerie - taux fixe			386 500	-40	386 460	Level 2
Obligations convertibles						Level 1
Autres						Level 2
<b>Autres passifs financiers courants</b>						
Instruments de couverture autorisés						
IRS		3 407		697	4 105	Level 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			53 336		53 336	Level 2
<b>TOTAL</b>	<b>212 963</b>	<b>53 227</b>	<b>1 301 069</b>	<b>9 937</b>	<b>1 577 196</b>	

31/12/2015	Désigné à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts et créances à leurs coûts amortis	Intérêts courus non échus	Juste valeur	Niveau de juste valeur
<b>Actifs financiers non courants</b>						
Instruments de couverture autorisés						
IRS		20			20	Level 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation			417 516		417 516	Level 2
Autres						
Créances commerciales			12		12	Level 2
Créances non courantes de location-financement			64 787		112 160	Level 2
<b>Actifs financiers courants</b>					<b>0</b>	
Instruments de couverture autorisés					0	
IRS		14		3 233	3 247	Level 2
Créances courantes de location-financement			1 394		2 413	Level 2
Créances commerciales			14 026		14 026	Level 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			1		1	Level 2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>497 736</b>	<b>3 233</b>	<b>549 395</b>	

<b>Dettes financières non courantes</b>						
Etablissement de crédit			171 000		171 000	Level 2
Autres			26 000		26 000	Level 2
Garanties locatives reçues			731		731	Level 2
Obligations			380 000		380 000	Level 2
Obligations convertibles et ORA	212 780				212 780	Level 1
Autres			41 948		41 948	Level 2

<b>Autres passifs financiers non courants</b>						
Instruments de couverture autorisés						
IRS		64 559			64 559	Level 2
Autres			97		97	Level 2
<b>Dettes financières courantes</b>						
Etablissement de crédit			43 500	14 735	58 235	Level 2
Billets de trésorerie - taux fixe			220 500	-184	220 316	Level 2
Obligations convertibles	174 771				174 771	Level 1
Autres			6 105		6 105	Level 2
<b>Autres passifs financiers courants</b>						
Instruments de couverture autorisés						
IRS		5 388		1 129	6 517	Level 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			45 201		45 201	Level 2
<b>TOTAL</b>	<b>387 551</b>	<b>69 947</b>	<b>935 082</b>	<b>15 680</b>	<b>1 408 260</b>	

#### *Juste valeur des actifs et passifs financiers*

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

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

*Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).*

*Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).*

*Niveau 1*

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

*En septembre 2016, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021.*

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

	2016	2015		
	Convertible 2021	Convertible 2016	Convertible 2018	Total
	Au 15/09	Au 01/01	Au 01/01	Au 01/01
	219 321	178 675	202 716	381 391
Variation résiduelle de la juste valeur attribuable aux variations du risque de crédit de l'instrument comptabilisées au cours de l'exercice	- 7195	-506	9 173	8 667
Variation de la juste valeur attribuable aux changements des conditions de marché engendrant un risque de marché (taux d'intérêt, prix des actions) au cours de l'exercice	837	-3 398	890	-2 508
AU 31.12	212 963	174 771	212 779	387 550

*Au 31.12.2016, l'obligation convertible à échéance 2021 a une juste valeur de 212 963 323 EUR. Si l'obligation n'est pas convertie en actions, la valeur de remboursement sera de 219 320 616 EUR à l'échéance finale.*

*Niveau 2*

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

*Niveau 3*

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

*Gestion du risque financier**Risque de taux d'intérêt*

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

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

	2016	2015 <sup>1</sup>
Emprunts à taux flottant	752 500	561 000
Emprunts à taux fixe	727 963	653 820
TOTAL	1 480 463	1 214 820

<sup>1</sup> *Chiffres 2015 erronés – corrigé dans rapport financier*

*En conformité avec sa stratégie de couverture contre les risques financiers ('hedging policy') la société couvre au moins 80% de son portefeuille de dettes totales pour au moins cinq ans en contractant des dettes à taux fixes et en concluant des contrats sur des instruments dérivés de taux d'intérêt pour couvrir la dette à taux flottant. La période de couverture de minimum cinq ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un décalage temporel entre une augmentation des taux d'intérêts nominaux, alourdissant les charges d'intérêt, et un surcroît d'inflation, augmentant les revenus locatifs des baux indexés.*

*Enfin, une augmentation des taux d'intérêt réels serait probablement accompagnée ou suivie rapidement par une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui bénéficierait au résultat net.*

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

*Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente qui avait été contractée à un taux flottant, la relation de couverture est qualifiée de couverture de flux de trésorerie. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente conclue à un taux fixe, elle est qualifiée de couverture de la juste valeur. Bien que tous les instruments financiers émis ou détenus l'aient été à des fins de couverture de risques sur taux d'intérêt, Cofinimmo s'abstenant de désigner une relation avec un risque particulier, ces*

*instruments sont présentés comptablement en tant qu'instruments détenus à des fins de transactions ('trading').*

*Ci-dessous sont présentés les résultats d'une étude de sensibilité de l'impact des variations de taux sur le résultat courant net des activités clés. Une variation de taux impactera la partie non-couverte de la dette flottante et la juste valeur des IRS. La variation de ces IRS causée par des variations de taux est comptabilisé en comptes de résultats.*

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

Variation	2016		2015	
	Compte de résultats	Fonds propres	Compte de résultats	Fonds propres
+1%	-2,26	0	0,71	0
-1%	2,20	0	-0,83	0

*Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% causera une perte de 2.26 millions EUR et qu'un gain de 2.20 millions EUR ressort d'une baisse des taux d'intérêt de 1%. Les fonds propres ne seront pas affectés par une variation des taux d'intérêt.*

*La différence entre 2015 et 2016 s'explique par une réduction des montants notionnels des IRS pour la période 2018-2020 et par une variation du taux de couverture (hedge ratio).*

#### Risque de crédit

*Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. La société maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Toutes ces contreparties financières possèdent un rating externe ' d'investment grade '. Le risque sur les clients est mitigé par une diversification des clients et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.*

#### Risque de prix

*L'entreprise pourrait être exposée au risque de prix lié à l'option sur l'action Cofinimmo attachée aux obligations convertibles. Toutefois, étant donné que cette option se trouve au 31.12.2016 sensiblement ' en dehors de la monnaie ' le risque est considéré comme peu probable.*

#### Risque de change

*Cofinimmo a conclu une transaction immobilière générant du risque de change. Afin de couvrir ce risque de change potentiel, Cofinimmo a contracté des instruments dérivés qui permettent à la société de se prémunir contre une évolution défavorable du taux de change.*

#### Risque de liquidité

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

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

(x 1000 EUR)	2016	2015 <sup>1</sup>
Entre 1 et 2 ans	246 518	337 665
Entre 2 et 5 ans	581 428	491 609
Au-delà de 5 ans	365 454	216 267
<b>TOTAL</b>	<b>1 193 400</b>	<b>1 045 541</b>

<sup>1</sup> Chiffres 2015 erronés – corrigé dans rapport financier

Facilités de crédit à long terme non utilisées

(x 1000 EUR)	2016	2015
Venant à expiration dans l'année	0	136 500
Venant à expiration dans plus d'un an	950 000	1 009 000

Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2016, 54.653.574 EUR (2015 :39 792 864 EUR). Les termes et conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 37. Au cours de l'année 2016, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

## B. Instruments financiers dérivés de couverture

Au 31.12.2016, la société utilise des IRS afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement

Nature des instruments financiers dérivés de couverture

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

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt, contrairement à un CAP ou un FLOOR qui sont des options sur un taux d'intérêt. Par un IRS, Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe, ou inversement.

### **Cancellable IRS**

Un Cancellable IRS est un IRS classique qui contient en plus une option d'annulation pour la banque à partir d'une certaine date. Cofinimmo a conclu un Cancellable IRS afin d'échanger un taux flottant contre un taux fixe. La vente de cette option d'annulation a permis d'abaisser le taux fixe garanti sur la période courant au moins jusqu'à la première date d'annulation.

*Nature des instruments financiers dérivés de taux de change***Options sur devise**

Une option de change donne la possibilité d'acheter ou de vendre une devise jusqu'à (ou à) une certaine date, à un cours fixé dès l'origine ('strike'), moyennant le paiement d'une prime (premium). En 2016, Cofinimmo a conclu deux options sur la période 2016-2018. Les primes à payer pour les options ne sont redevables qu'en 2018.

Au 31.12.2016, la variation de la juste valeur des options est affectée uniquement dans les comptes de résultats. <sup>1</sup>

<sup>1</sup>En 2016, aucune variation de juste valeur relative aux options n'a été affectée dans la rubrique 'Autres éléments du résultat global'

**Emprunts à taux flottant au 31.12.2016 couverts par des instruments financiers dérivés**

La dette à taux flottant (782 millions EUR) est obtenue en déduisant de la dette totale (1 511 millions EUR), les éléments de la dette contractés à taux fixe, comme détaillé dans le tableau ci-dessous:

(x 1000 EUR)	2016	2015
<b>Dettes financières</b>	<b>1 510 655</b>	<b>1 277 455</b>
Obligations convertibles	-212 963	-387 550
Obligations à taux fixe	-515 000	-280 000
Emprunts à taux fixe		
Autres (comptes débiteurs, garantie locative reçues)	-884	-6 836
<b>Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés</b>	<b>781 808</b>	<b>603 068</b>

La politique financière de Cofinimmo consiste à maintenir un taux d'endettement d'environ 45% accompagné avec une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'IRS. L'objectif consiste à sécuriser près de 80% de la dette globale sur les cinq prochaines années.

Au 31.12.2016, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 782 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 540 millions EUR. Durant le dernier trimestre de l'année 2016, Cofinimmo a saisi l'opportunité de l'environnement des taux d'intérêts bas afin de restructurer son portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture. Dans ce cadre, pour la période 2018 à 2022, le montant notionnel total a été réduit de 1 000 millions EUR à 650 millions EUR et les taux fixes ont été diminués. En même temps, Cofinimmo a conclu des nouveaux IRS pour la période 2023-2025 pour un montant notionnel total de 200 millions EUR.

La restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêt entraînera une baisse des charges d'intérêt décaissées dans les années futures et a engendré en 2016 une sortie de cash de 44,0 millions EUR ainsi qu'une charge de 25,0 millions EUR comptabilisées dans la rubrique 'Valorisation des instruments financiers' en comptes de résultats.

La restructuration des FLOORS, intervenue en 2015, avait engendré un coût total de 32,1 millions EUR. Au 31.12.2016, un solde de 11,3 millions EUR est comptabilisé sous la rubrique 'Autres éléments du résultat global'. Il sera étalé en 2017 et 2018 en IAS 39 selon les règles comptables en vigueur.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2017 à 2025 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus. Au 31.12.2016 Cofinimmo avait une dette de 1 529 millions EUR. Sur base des projections futures cette dette atteindrait 1 537 millions EUR au 31.12.2017, 1 500 millions EUR fin 2018 et 1 517 millions EUR fin 2019.

*Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt (x 1000 EUR)*

Période	Actif/Forward	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2016	Notionnel 2015
2008-2018	Actif	Cancellable IRS	4,10%	3M	140 000	140 000
2014-2017	Actif	IRS	0,51%	3M	400 000	400 000
2018	Forward	IRS	2,11%	1M	0	660 000
2019	Forward	IRS	2,37%	1M	0	800 000
2018-2019	Forward	IRS	2,18%	1M	0	200 000
2020	Forward	IRS	0,86%	1M	350 000	350 000
2021	Forward	IRS	1,00%	1M	150 000	150 000
2022	Forward	IRS	1,31%	1M	150 000	150 000
2020-2022	Forward	IRS	2,73%	1M	0	500 000
2012-2016(fix)	Forward	IRS	3,60%	3M+300,5bps	0	100 000
2018	Forward	IRS	0,68%	1M	510 000	
2018-2019	Forward	IRS	1,46%	1M	650 000	
2020	Forward	IRS	2,64%	1M	300 000	
2021-2022	Forward	IRS	1,88%	1M	500 000	
2023	Forward	IRS	0,73%	1M	200 000	
2024	Forward	IRS	0,98%	1M	200 000	
2025	Forward	IRS	1,19%	1M	200 000	

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

(x 1000 EUR)	2016	2015
Entre 1 et 2 ans	-10 878	-5 779
Entre 2 et 5 ans	-29 680	-28 036
Au-delà de 5 ans	-5 757	-8 809
<b>TOTAL</b>	<b>-46 315</b>	<b>-42 625</b>

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

31/12/2016	Montants bruts des actifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montants net des actifs financiers présenté dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
<b>Actifs financiers</b>						
IRS	758			758		-
FOREX				0		-
<b>TOTAL</b>	<b>758</b>			<b>758</b>		<b>-</b>

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

31/12/2015	Montants bruts des actifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montants net des actifs financiers présenté dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
<b>Actifs financiers</b>						
IRS	34			34		-
FOREX						-
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>			<b>34</b>		<b>-</b>

<b>Passifs financiers</b>						
IRS	69 947		69 947	34		69 913
FOREX						
<b>TOTAL</b>	<b>69 947</b>		<b>69 947</b>	<b>34</b>		<b>69 913</b>



*Résumé des instruments financiers dérivés actifs au 31.12.2016*

(x 1000 EUR)

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottants	Notionnel 2016	Notionnel 2015	Première option	Périodicité de l'option
Détenus à fin de transaction							
IRS	2014-2017	0,51%	3M	400 000	400 000		
Cancellable IRS	2008-2018	4,10%	3M	140 000	140 000	15.10.2011	Annuel

Option	Période
Call option	2016-2018
Call option	2016-2018

*C. Gestion du capital*

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

*1. Evolution du taux d'endettement*

*Au 31.03.2016, 30.06.2016 et au 30.09.2016, le taux d'endettement a atteint 38,75 %, 42,09 % et 42,75 % respectivement, restant en dessous des 50 %. Au 31.12.2016, le taux d'endettement s'établissait à 44,57 %. Cette évolution s'explique principalement par l'optimisation du portefeuille de bureaux.*

*2. Politique de taux d'endettement*

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

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

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

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

*4. Décision*

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

## Note 22 - Créances de location-financement

---

La Société a conclu des conventions de location-financement relatives à certains immeubles. Cofinimmo a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 6,22 % pour 2016 (2015 : 6,34%). Au cours de l'exercice 2016, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produit de la période pour un montant de 0,06 million EUR (2015 : 0,01 million EUR).

	2016.12	2015.12
A moins d'un an	3 685	3 586
A plus d'un an mais moins de 5 ans	14 245	14 415
A plus de 5 ans	168 848	172 364
<b>Paiements minimaux au titre de la location</b>	<b>186 779</b>	<b>190 365</b>
Produits financiers non acquis	-120 160	-124 184
<b>Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location</b>	<b>66 619</b>	<b>66 181</b>
Créances non courantes de location-financement	65 087	64 787
A plus d'un an mais moins de 5 ans	23 961	21 363
A plus de 5 ans	41 126	43 424
Créances courantes de location-financement	1 532	1 394
A moins d'un an	1 532	1 394

## Note 23 - Créances commerciales courantes

*(x 1000 EUR)*

	2016.12	2015.12
<b>Créances commerciales brutes</b>		
Créances commerciales brutes non échues	11 864	10 095
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	4 374	3 881
Créances douteuses	446	890
Créances commerciales, réd. de valeur pour créances douteuses	-525	-840
<b>TOTAL</b>	<b>16 159</b>	<b>14 026</b>
<b>Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées</b>		
Echues à moins de 60 jours	3 937	2 358
Echues entre 60 et 90 jours	226	174
Echues à plus de 90 jours	211	1 349
<b>TOTAL</b>	<b>4 374</b>	<b>3 881</b>
<b>Provisions pour créances douteuses</b>		
<b>Au 01.01</b>	<b>840</b>	<b>256</b>
Utilisation	-297	-86
Provisions constituées à charge des comptes de résultats		670
Reprises portées en comptes de résultats	-18	0
<b>Au 31.12</b>	<b>525</b>	<b>840</b>

*La Société a reconnu un produit de 18 KEUR (2015 une charge de 670 KEUR) consécutive à l'enregistrement de reprises de réductions de valeurs sur créances commerciales au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2016. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.*

## *Note 24 - Créances fiscales et autres actifs courants*

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Impôts & Taxes sur la valeur ajoutée	927	686
Taxes régionales	3 122	2 149
Précomptes immobiliers	9 167	7 038
Autres	1 267	945
<b>TOTAL</b>	<b>14 483</b>	<b>10 818</b>

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

## *Note 25 - Comptes de régularisation - Actifs*

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	1 465	1 473
Charges immobilières payées d'avance	16 044	12 823
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	2 913	7 049
<b>TOTAL</b>	<b>20 422</b>	<b>21 345</b>

## Note 26 - Capital, primes d'émission et réserves

	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
(en nombre)						
Nombre d'actions (A)						
AU 01.01	20 344 378	17 339 423	685 848	686 485	21 030 226	18 025 908
Augmentation de capital	0	3 004 318			0	3 004 318
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	295	637	-295	-637	0	0
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	964				964	0
AU 31.12	20 345 637	20 344 378	685 553	685 848	21 031 190	21 030 226
Actions propres détenues par le Groupe (B)						
AU 01.01	50 114	54 414			50 114	54 414
Actions propres (vendues/acquises) - net	-5 250	-4 300			-5 250	-4 300
AU 31.12	44 864	50 114			44 864	50 114
Nombre d'actions en circulation (A-B)						
AU 01.01	20 294 264	17 285 009	685 848	686 485	20 980 112	17 971 494
AU 31.12	20 300 773	20 294 264	685 553	685 848	20 986 326	20 980 112

	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
(x 1000 EUR)						
Capital						
AU 01.01	1 090 410	929 377	36 571	36 607	1 126 981	965 984
Augmentation de capital		160 997				160 997
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires		36		-36		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	51				51	
	1 090 461	1 090 410	36 571	36 571	1 127 032	1 126 981
Primes d'émission						
AU 01.01	514 156	394 098	69 805	69 805	583 961	463 903
Augmentation de capital	0	120 058				120 058
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires						
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	51				51	
AU 31.12	514 207	514 156	69 805	69 805	584 012	583 961

#### *Catégories d'actions*

*Cofinimmo SA a émis 2 catégories d'actions :*

**Actions ordinaires :** *Les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des Assemblées Générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2016. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.*

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

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

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

**Actions détenues par le Groupe :** *au 31.12.2016, Cofinimmo détenait 44 864 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2015 : 50 114)*

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

#### *Capital autorisé*

*L'Assemblée Générale des Actionnaires a autorisé le 06.01.2016 le Conseil d'Administration à procéder à des augmentations de capital pour un montant de 1 100 000 000 EUR et pour une période de cinq ans.*

*Au 31.12.2016, le Conseil d'Administration a fait usage de cette faculté dans le cadre :*

- *de l'augmentation de capital dans le cadre de la conversion de 514 obligations émises en 2011 et convertibles en actions ordinaires, en date du 02.05.2016, à concurrence de 27 973,25 EUR ;*
- *de la réalisation définitive de l'émission d'un emprunt obligataire en date du 15.09.2016 pour un montant maximum d'augmentation de capital à concurrence de 80 500 588,08 EUR ;*
- *de l'augmentation de capital dans le cadre de la conversion de 402 obligations émises en 2013 et convertibles en actions ordinaires, en date du 25.11.2016, à concurrence de 23 686,16 EUR ;*

*de sorte que le montant à concurrence duquel le Conseil d'Administration pouvait augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de 1 019 499 411,92 EUR.*

*Ce capital autorisé est déterminé sur base du pair comptable des actions ordinaires ou privilégiées s'élevant à 53,33 EUR par action avant le 31.12.2007 et à 53,59 EUR par action par la suite, pour les actions ordinaires.*

*L'assemblée Générale Extraordinaire du 01.02.2017 a conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication du 17.02.2017 aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de cette Assemblée.*

*Le conseil d'administration est ainsi autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :*

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

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

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

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

*Réserves*

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Réserve des frais de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-55 753	-54 918
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée.	-4 411	-9 479
Réserve des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.	-67 122	-67 836
Réserves disponibles	824	824
Réserves pour actions propres	-886	-1 245
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-124 576	-115 721
Résultat reporté des exercices antérieurs	297 188	293 951
<b>Total des réserves</b>	<b>45 264</b>	<b>45 576</b>

*Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice.*

## *Note 27 - Résultat par action*

*Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et privilégiés de 124 027 KEUR (2015 : 121 628 KEUR) / 96 627 KEUR (2015 : 103 601 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2016 de 20 986 326 (2015 : 19 888 379).*

*Résultats attribuables aux actions ordinaires et privilégiées (x 1000 EUR)*

	<b>2016.12</b>	<b>2015.12</b>
Résultat net courant attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	124 027	121 628
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-27 400	-18 027
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	96 627	103 601
Résultat net de la période	96 627	103 601

*Résultat par action (en €)*

Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	20 986 326	19 888 379
Résultat net courant par action	5,91	6,12
Résultat sur portefeuille par action	-1,31	-0,91
Résultat net par action	4,60	5,21

## Note 28 - Dividende par action (en €)

	2016.12	2015.12
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants	95 092 514	95 067 764
Dividendes bruts par action ordinaire	5,5	5,5
Dividendes nets par action ordinaire	4,02	4,13
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires suite à l'augmentation de capital intervenue le 12.05.2015	10 639 608	0
Dividendes bruts par action ordinaire	3,54	0
Dividendes nets par action ordinaire	2,58	0
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires privilégiés	4 368 208	4 372 661
Dividendes bruts par action privilégiée	6,37	6,37
Dividendes nets par action privilégiée	4,65	4,78

*Un dividende brut au titre de l'exercice 2016 pour les actions ordinaires de 5,50 EUR par action (dividende net par action de 3,85 EUR), représentant un dividende total de 111 654 251,50 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 05 2017. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2016 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 20 300 773.*

*Le Conseil d'Administration propose de suspendre le droit au dividende de 41 965 actions ordinaires propres encore détenues par Cofinimmo dans le cadre de son plan d'options sur actions et d'annuler le droit au dividende des 2 899 actions propres restantes.*

*Un dividende brut au titre de l'exercice 2016 pour les actions privilégiées de 6,37 EUR par action (dividende net par action de 4,459 EUR), représentant un dividende total de 4 366 972,61 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 05 2017. Le nombre d'actions privilégiées bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2016 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 685 553.*

*Pour rappel, le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01/01/2017 s'élève à 30%. La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires de dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.*

**Note 29 - Provisions** *(x 1000 EUR)*

	2016.12	2015.12
<b>Au 01.01</b>	<b>17 561</b>	<b>17 583</b>
Provisions constituées à charge des comptes de résultats	2 039	2 765
Utilisations	-2 400	-1 477
Reprises de provisions portées aux comptes de résultats	-335	-1 310
<b>Au 31.12</b>	<b>16 865</b>	<b>17 561</b>

Les provisions (16 865 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

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

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

Une provision de 28 KEUR a été prise en charge au 31.12.2016 (Voir note 10) pour couvrir une partie des taux garantis par la loi dans le cadre de l'assurance groupe consentie par Cofinimmo à ses collaborateurs et des membres de sa Direction

## Note 30 - Dettes financières non courantes

*(x 1000 EUR)*

	2016.12	2015.12
Etablissements de crédit	255 000	197 000
Autres	698 144	635 569
Autres emprunts	697 160	634 727
Garanties locatives reçues	984	842
<b>TOTAL</b>	<b>953 144</b>	<b>832 569</b>

	2016.12	2015.12
<b>Taux flottants</b>	<b>345 000</b>	<b>297 000</b>
Emprunts bilatéraux	245 000	197 000
Obligations	100 000	100 000
<b>Taux fixes</b>	<b>608 144</b>	<b>535 569</b>
Obligations	576 653	492 197
Autres – Taux variables ou fixes	31 491	43 372
<b>TOTAL</b>	<b>953 144</b>	<b>832 569</b>

### Maturité des emprunts non courants (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Entre 1 et 2 ans	50 010	91 000
Entre 2 et 5 ans	550 444	532 152
Au-delà de 5 ans	352 690	209 417
<b>TOTAL</b>	<b>953 144</b>	<b>832 569</b>

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

	2016.12	2015.12
Venant à expiration dans l'année	0	136 500
Venant à expiration dans plus d'un an	950 000	954 000
<b>TOTAL</b>	<b>950 000</b>	<b>1 090 500</b>

## Note 31 - Autres passifs financiers non courants

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Instruments de couverture autorisés	49 820	64 559
Autres	151	97
<b>TOTAL</b>	<b>49 971</b>	<b>64 656</b>

## Note 32 - Passifs d'impôts différés (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Impôts différés	3 849	2 341
<b>TOTAL</b>	<b>3 849</b>	<b>2 341</b>

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

### *Note 33 - Dettes financières courantes* (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Etablissements de crédit	557 511	444 885
<b>TOTAL</b>	<b>557 511</b>	<b>444 885</b>

	2016.12	2015.12
<b>Taux flottants</b>	<b>557 500</b>	<b>444 876</b>
Emprunts (syndiqués) bilatéraux	121 000	43 500
Billets de trésorerie	386 500	220 500
Découverts bancaires	0	6 105
Obligations	50 000	174 771
<b>Taux fixes</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
Autres – Taux variables ou fixe	11	9
<b>TOTAL</b>	<b>557 511</b>	<b>444 885</b>

### *Note 34 - Autres passifs financiers courants*

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Instruments de couverture autorisés	3 407	5 388
<b>TOTAL</b>	<b>3 407</b>	<b>5 388</b>

## *Note 35 - Dettes commerciales et autres dettes courantes* (x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
<b>Dettes commerciales</b>	<b>15 849</b>	<b>16 708</b>
<b>Autres dettes</b>	<b>37 487</b>	<b>28 493</b>
<b>Taxes, charges sociales et dettes salariales</b>	<b>27 759</b>	<b>20 516</b>
Taxes	25 608	18 589
Charges sociales	759	549
Dettes salariales	1 392	1 378
<b>Autres</b>	<b>9 728</b>	<b>7 977</b>
Coupons de dividende	65	44
Provisions pour précomptes et taxes	7 899	7 226
Divers	1 764	707
<b>TOTAL</b>	<b>53 336</b>	<b>45 201</b>

## *Note 36 - Comptes de régularisation – Passifs*

(x 1000 EUR)

	2016.12	2015.12
Revenus immobiliers perçus d'avance	9 241	10 463
Intérêts et autres charges courus non échus	10 525	16 037
Autres	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>19 766</b>	<b>26 502</b>

## *Note 37 - Droits et engagements hors bilan*

---

*Les actions de la société Belliard III-IV Properties SA détenues par Cofinimmo font l'objet d'une option d'achat. L'exercice de cette option est soumis à la réalisation de certaines conditions spécifiques.*

*Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatifs au bail en cours avec la Régie sur le Palais de Justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'article 41 de la loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen Sa à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du Palais de Justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.*

*Dans le cadre de la cession des créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatifs aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments ou la Commission européenne sur les immeubles Egmont I, Egmont II, Maire 19 et Colonel Bourg 124, Belliard I & II ainsi qu'au bail en cours avec la ville d'Anvers portant sur la caserne de Pompiers, les actions de la société Bolivar Properties SA ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions.*

*Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autre, au Palais de Justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail, peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.*

*Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.*

*Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.*

*Cofinimmo a consenti un droit de préférence à l'emphytéote, à valeur de marché, sur les droits résiduels de propriété d'un immeuble de bureau à Bruxelles.*

*Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.*

*D'une manière générale, Cofinimmo bénéficie de garanties de passif de la part des cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert.*

*Cofinimmo a concédé une option de vente, sous réserve de l'obtention d'autorisations administratives, aux actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA relative à la vente de 100% des actions de cette société qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau club de sports et de loisirs qui sera opéré par le groupe Aspria.*

*Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo bénéficie d'une garantie locative dont le montant représente en règle générale six mois de loyers.*

*Cofinimmo bénéficie d'une promesse de vente sur les actions privilégiées qu'elle a émises (Article 8 des statuts).*

*Lors de demandes de conversion d'obligations convertibles qu'elle a émises, Cofinimmo a le choix, dans certains cas et sous certaines conditions, de remettre des actions nouvelles et/ou existantes, ou de verser un montant en espèces ou une combinaison des deux.*

*Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions (negative pledge) aux termes de divers contrats de financement et d'émission d'obligations.*

*Cofinimmo a conclu un compromis de vente sous conditions suspensives de l'un de ses actifs.*

*Cofinimmo a conclu un bail emphytéotique sous conditions suspensives relatif à l'un de ses actifs.*

## Note 38 - Engagements d'investissement

Cofinimmo a des engagements d'investissements de 24 415 KEUR (31.12.2015 : 69 600 KEUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées à la date de clôture mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

## Note 39 - Participations valorisées à la Juste Valeur par le biais du résultat net.

### Valorisation des participations

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

### Roll forward des valeurs des différentes participations

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

## Note 40 - Paiements fondés sur des actions

### Plan d'options sur actions

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8 000 options sur actions ont été accordées au Management de la Société. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes. En 2016 un total de 6 825 options sur actions a été accordé.

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice de 108,44 EUR par action pour le plan de 2016, en échange de la livraison des titres.

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

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

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

Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi et hypothèses utilisées – moyenne pondérée

	<b>2016</b>
Modèle de valorisation du prix	Black & Scholes
Durée contractuelle des options	10 ans
Durée estimée	8 ans
Prix d'exercice (en EUR)	108,44
Volatilité (moyenne des trois dernières années)	16,72%
Taux d'intérêt sans risque	"Euro Swap Annual Rate"
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi, prise en charge sur trois exercices (x 1000 EUR)	200,86

## EVOLUTION DU NOMBRE D'OPTIONS SUR ACTIONS

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
AU 01.01		7 525	3 000	3 320	4 095	8 035	5 740	7 215	6 730	7 300	8 000
Accordées	6 825										
Annulées				-500	-1 067	-1 386	-250	-695	-2 125	-2 050	-2 350
Exercées					-1 183	-3 269	-2 245	-4 895	-880	-625	-2 300
Expirées											
AU 31.12	6 825	7 525	3 000	2 820	1 845	3 380	3 245	1 625	3 725	4 625	3 350
Exercable au 31.12				2 820	1 845	3 380	3 245	1 625	3 725	4 625	3 350
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95	89	88	85	97	93	86	123	144	129
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23 (1)	12.06.22 (1)	13.06.21 (1)
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

(1) Conformément à la Loi de relance économique du 27 03 2009, la période d'exercice relative aux plans d'options sur actions de 2006 à 2008 a été allongée de dix à 15 ans

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

## *Note 41 - Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise*

---

	2016.12	2015.12
	122	113
Employés	118	109
Personnel de direction	4	4
<b>EQUIVALENT TEMPS PLEIN</b>	<b>117</b>	<b>102</b>

## Note 42 - Transactions avec des parties liées

### 1/ Transactions avec les membres du Conseil d'Administration

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans les comptes de résultats, s'élèvent à 2 231 243 EUR dont 600 290 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

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

### 2/ Transactions entre entités liées

<b>Bilan</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Immeubles de placement	3 243	3 056
Actifs financiers non courants	701 305	669 251
Créances commerciales	4 432	1 132
Comptes de régularisation actif	1 218	
Dettes financières non courantes	-30 507	-42 530
Dettes commerciales	0	0
Comptes de régularisation passif	0	1 292
	679 691	632 201
<b>P&amp;L</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Loyer	203	248
Résultat d'exploitation	4 045	3 029
Intérêts	15 073	14 802
Honoraires de gestion	4 484	1 745
	23 805	19 824

*Liste des parties liées*

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

## *Note 43 - Evènements survenus après la date de clôture*

---

*Il n'y a pas d'évènements majeurs survenus après la date de clôture et qui pourraient avoir un impact significatif sur les chiffres au 31/12/2016*

*Toutefois, dans le courant du mois de février 2017 Cofinimmo a, d'une part, conclu un nouvel IRS, pour un montant nominal de 25 millions EUR, couvrant la période allant de 2023 à 2025 (le taux 'strike' s'élève à 1,1825 %) et d'autre part, annulé une ligne de crédit d'un montant de 50 millions EUR, arrivant à échéance le 15.01.2019. Et en mars 2017, Cofinimmo a par ailleurs renouvelé une ligne de crédit de 50 millions EUR pour une durée de huit ans.*

*Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de 10.05.2017 est de 111 654 251,50 EUR pour les actions ordinaires et de 4 366 972,61 EUR pour les actions privilégiées. (Pour plus de détail, voir note 28)*

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Résultat net</b>	<b>96 627</b>	<b>103 601</b>
Amortissements (+)	419	365
Réductions de valeur (+)	-18	671
Reprises de réduction de valeur (-)	0	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-11 265	-10 214
Autres éléments non monétaires (+/-)	-6 483	6 173
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-353	-25 639
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-33 439	-7 675
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>45 487</b>	<b>67 283</b>
Plus-values et moins-values réalisées(1) sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	353	25 374
Plus-values réalisées(1) sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)	-441	-25 729
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)		
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>-88</b>	<b>-355</b>
<b>TOTAL (A+B) x 80 %</b>	<b>36 320</b>	<b>53 543</b>
Diminution de l'endettement (-)		-153 229
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>	<b>36 320</b>	<b>0</b>

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

	2016	2015
<b>Total du bilan</b>	<b>3 510 784</b>	<b>3 299 221</b>
Provision	- 16 865	- 17 561
Dettes	- 1 640 984	- 1 421 541
<b>Actif net</b>	<b>1 852 935</b>	<b>1 860 119</b>
Distribution de dividendes et plan de participation	- 116 441	- 110 498
<b>Actif net après distribution</b>	<b>1 736 494</b>	<b>1 749 621</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1 127 032	1 126 980
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	584 012	583 961
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-57 259	-55 777
	-6 826	-10 325
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée		
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-5 927	-67 123
Réserve pour actions propres		
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	3 418	3 519
Réserve légale		
	<b>1 644 451</b>	<b>1 581 235</b>
<b>Fonds propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés</b>		
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>92 042</b>	<b>168 386</b>

(1) Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

