

10	05-06-2015		306	9	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0426.184.049	Stz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: COFINIMMO

Rechtsvorm: NV

Adres: Boulevard de la Woluwe

Nr.: 58

Postnummer: 1200

Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Brussel, nederlandstalige

Internetadres *:

Ondernemingsnummer 0426.184.049

DATUM 27/04/2015 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

13/05/2016

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2014

tot

31/12/2014

Vorig boekjaar van

1/01/2013

tot

31/12/2013

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet ** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

CARBONNELLE Jean-Edouard

Avenue de Lothier 50, 1150 Brussel 15, België

Functie: Gedelegeerd bestuurder

Mandaat: 31/03/2012- 11/05/2016

ROELS Françoise

Avenue Prekelinden 156, 1200 Brussel 20, België

Functie: Bestuurder

Mandaat: 8/05/2013- 10/05/2017

FRANSSEN Robert

Clos de l'argillère 11, 1950 Kraainem, België

Functie: Bestuurder

Mandaat: 29/04/2011- 13/05/2015

HANNECART Gaëtan

Meirstraat 7, 9850 Nevele, België

Functie: Bestuurder

Mandaat: 27/04/2012- 11/05/2016

Zijn gevoegd bij deze Jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen:
omdat ze niet dienstig zijn:

3

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Françoise ROELS

Bestuurder - Administrateur

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

J-E Carbonnelle

Bestuurder - Administrateur

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

VELGE Baudouin

Eikestraat 98 , 3080 Tervuren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/04/2012- 11/05/2016

DOUMIER Vincent

Avenue des Statuaires 127 , 1180 Brussel 18, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/04/2012- 11/05/2016

de WALQUE Xavier

Jan vVan Boondalelaan 2 , 3080 Tervuren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/04/2012- 11/05/2016

DELOITTE Réviseurs d'entreprise (B025) (BE429.053.863) SC s.f.d. CVBA 0429.053.863

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B025

Mandaat : 14/05/2014- 10/05/2017

Vertegenwoordigd door :

Verhaegen Frank

, , België

BERGEN André

Zeedijk 769 , bus 61, 8300 Knokke, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 8/05/2013- 10/05/2017

DENIS Xavier

Avenue des Camelias 88 , 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België

-

Mandaat : 29/04/2011- 13/05/2015

REINMANN Ines

Bld du Commandant Charcot 57 , 92200 Neuilly sur Seine, Frankrijk

Functie : Bestuurder

Mandaat : 8/05/2013- 10/05/2017

HELLEMANS Marc

Helman de Grimberghelaan 15 , 1850 Grimbergen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 26/10/2012- 14/03/2014

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

DEMAN Christophe

Chaussée de Tervuren 98 , 1160 Brussel 16, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/05/2014- 11/05/2016

RESULTATENREKENING

Bijlagen 2014 2013

A. NETTO RESULTAAT

Huurinkomsten	5	125,411	124,654
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	5	15,931	25,276
Met verhuur verbonden kosten	5	-345	-293
Netto huurresultaat		140,997	149,637
Recuperatie van vastgoedkosten	6	588	101
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	16,029	13,357
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	7	-1,539	-1,277
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-17,483	-15,225
Vastgoedresultaat		138,592	146,593
Technische kosten	8	-2,786	-3,595
Commerciële kosten	9	-1,033	-846
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen		-3,829	-3,984
Beheerkosten vastgoed	10	-11,071	-11,384
Andere vastgoedkosten		-3	-16
Vastgoedkosten		-18,722	-19,825
Operationeel vastgoedresultaat		119,870	126,768
Algemene kosten van de vennootschap	10	-6,670	-6,367
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille		113,200	120,401
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	-10,322	-8,144
Resultaat verkoop andere financiële activa	11	-13,181	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.19	-15,799	-28,205
Andere resultaten op portefeuille		-804	77
Operationeel resultaat		73,094	84,129
Financiële inkomsten	13	39,320	29,774
Netto interestkosten	14	-45,454	-56,073
Andere financiële kosten	15	-3,021	-2,085
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	-116,714	856
Financieel resultaat		-125,869	-27,528
Resultaat vóór belastingen		-52,775	56,601
Vennootschapsbelasting	17	-864	579
Exit taks			
Belastingen	17	-864	579
Netto resultaat		-53,639	57,180

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	2,599	501
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	52,015	57,288
Andere elementen van het globaal resultaat	54,614	57,789
C. GLOBAAL RESULTAAT	975	114,969

Resultaatsverwerking

2014 2013

A. Netto resultaat	-53,639	57,180
B. Transfert van/naar de reserves (+/-)	153,430	48,984
Transfert naar de reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-27,969	-32,242
Boekjaar	-19,508	0
Vorige boekjaren	-8,461	-32,242
Transfert van de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	46,252	4,445
Boekjaar	15,312	4,445
Vorige boekjaren	30,940	
Transfert naar de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	488	1,146
Boekjaar	488	1,146
Transfert van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	10,512	-4,576
Transfert van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	71,579	-18,643
Transfert naar andere reserves	-216	-241
Transfert aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	52,784	99,095
C. Vergoeding voor het kapitaal		
Vergoeding voor het kapitaal voorzien in artikel 13§1, 1ste alinea van het KB van 13.07.2014		
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan vergoeding van het kapitaal	-99,791	-106,164
Dividenden	-99,440	-105,817
Winstdeelnameplan	-351	-347
E. Over te dragen resultaat	294,364	350,446

Balans			
ACTIVA			
	Bijlagen	2014	2013
Vaste activa		3,118,880	3,252,549
Immateriële vaste activa	20	553	533
Vastgoedbeleggingen	4, 18	2,080,282	2,301,126
Andere materiële vaste activa	20	408	671
Financiële vaste activa	21	970,732	882,758
Vorderingen financiële leasing	22	66,893	67,448
Handelsvorderingen en andere vaste activa		12	13
Vlottende activa		50,275	54,536
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Financiële vlottende activa	21	498	2,782
Vorderingen financiële leasing	22	1,366	1,236
Handelsvorderingen	23	13,728	12,312
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24	12,385	15,805
Kas en kasequivalenten		0	0
Overlopende rekeningen	25	22,298	22,401
TOTAAL ACTIVA		3,169,155	3,307,085
EIGEN VERMOGEN		1,541,935	1,614,937
Kapitaal	26	965,983	945,447
Uitgiftepremies	26	463,902	451,673
Reserves	26	165,689	160,637
Netto resultaat van het boekjaar		-53,639	57,180
PASSIVA		1,627,220	1,692,148
Langlopende verplichtingen		1,142,722	1,266,436
Voorzieningen	29	17,583	18,024
Langlopende financiële schulden	30	1,021,107	1,154,926
Kredietinstellingen		415,700	479,000
Andere		605,407	675,926
Andere langlopende financiële verplichtingen	31	102,042	93,304
Uitgestelde belastingen passief	32	1,990	182
Kortlopende verplichtingen		484,498	425,712
Kortlopende financiële schulden	33	411,014	352,648
Kredietinstellingen		411,014	250,531
Andere		0	102,117
Andere kortlopende financiële verplichtingen	34	5,432	2,743
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	43,784	42,109
Overlopende rekeningen	36	24,268	28,212
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA		3,169,155	3,307,085

Berekening van de schuldratio

		2014	2013
Totaal passiva		1,627,220	1,692,148
<i>Langlopende verplichtingen</i>			
A. Voorzieningen	29	-17,583	-18,024
C. Andere langlopende financiële verplichtingen -dekkingsinstrumenten toegelaten	31	-101,965	-93,250
F. Uitgestelde belastingen	32	-1,990	-182
<i>Kortlopende verplichtingen</i>			
A. Voorzieningen			
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen -dekkingsinstrumenten toegelaten	34	-5,432	-2,743
F. Overlopende rekeningen	36	-24,268	-28,212
Niet opgevraagde bedragen mbt		180	180
Totaal herberekend passief		1,476,162	1,549,917
Totaal activa		3,169,155	3,307,085
Dekkingsinstrumenten toegelaten op het actief		-1,500	-11,852
Totaal herberekend actief		3,167,655	3,295,233
SCHULDRATIO		46.60%	47.04%

Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	2014	2013
KAAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	1	28
Operationele activiteiten		
Nettoresultaat van de periode	-53,639	57,180
Terugneming van interestlasten en -inkomsten	3,953	28,261
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vaste activa	23,503	8,143
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa		
Terugneming van kosten en inkomsten zonder invloed op de kasstroom	117,468	-2,049
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-3,090	-4,899
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	88,195	86,636
Investeringsactiviteiten		
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-102	-576
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	-753
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen		
Investerings in vastgoedbeleggingen	-24,831	-35,500
Verwervingen van geconsolideerde filialen	-43,216	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	238,235	4,831
Verkoop van activa bestemd voor verkoop		
Verkoop van deelnemingen	7,091	
Betalings van exit taks	-1	-7
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen financiële leasing	1,679	-11,045
Andere investeringsactiviteiten	2,120	-4,184
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	180,975	-47,234
Financieringsactiviteiten		
Verwerving eigen aandelen	0	52,645
Verkoop eigen aandelen	-532	
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-73,399	-67,416
Terugkoop van minderheidsbelangen		
Verhoging van de financiële schulden	-134,977	34,420
Vermindering van de financiële schulden		
Ontvangen financiële opbrengsten	39,311	29,406
Betaalde financiële kosten	-43,266	-57,510
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten	-56,310	-30,975
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-269,173	-39,430
KAAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-2	1

Staat van de bewegingen van het eigen vermogen (x € 1 000)

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
OP 31.12.2012	917,079	436,170	65,417	96,035	1,514,701
Netto resultaatbestemming 2012			96,035	-96,035	0
Elementen erkend in het globale resultaat			57,789	57,180	114,969
Kasstroombafdekking			57,288		57,288
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			501		501
Resultaat van de periode					0
Andere			-140	57,180	57,180
SUBTOTAAL	917,079	436,170	219,101	57,180	1,629,530
Aandelenuitgifte	28,368	15,503			43,871
Verwervingen/Overdrachten eigen aandelen			52,743		52,743
Dividenden/oupons			-111,207		-111,207
OP 31.12.2013	945,447	451,673	160,637	57,180	1,614,937
Netto resultaatbestemming 2013			57,180	-57,180	0
Elementen erkend in het globale resultaat			52,021	-53,639	-1,618
Kasstroombafdekking			52,015		52,015
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			582		582
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			-576		-576
Resultaat van de periode				-53,639	-53,639
Andere			2,015		2,015
SUBTOTAAL	945,447	451,673	271,853	-53,639	1,615,334
Aandelenuitgifte	20,536	12,229			32,765
Dividenden/oupons			-106,164		-106,164
OP 31.12.2014	965,983	463,902	165,689	-53,639	1,541,935

Detail van de reserves (x € 1 000)

	Reserve van het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals bepaald in IFRS	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals bepaald in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Netto Resultaat	Totaal van de reserves
OP 31.12.2012	-148,962	-59,811	-157,112	-1,479	824	-59,430	491,387	65,417
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen								0
- Afdkking financiële kasstromen		501	57,288					57,288
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								501
- andere elementen								0
- Optie op inkoop eigen aandelen							-140	-140
- Impact fusies								0
- Annulering eigen aandelen								0
- Aankoop/Verkoop eigen aandelen						57,812	-5,070	52,742
SUBTOTALE	-148,962	-59,310	-99,824	-1,479	824	-1,618	486,177	175,803
Uitgifte aandelen			0					0
Dividenden en deelnemingsplan								
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							-111,206	-111,206
Resultaat van het boekjaar								0
Afhouding/Winstverdeling	23,727	-176	11,080	-13,421		256	74,569	0
OP 31.12.2013	-125,235	-59,486	-88,744	-14,900	824	-1,362	449,540	160,637
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen								0
- Afdkking financiële kasstromen			52,015					52,015
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		584					-4	580
- andere elementen								0
- Optie op inkoop eigen aandelen								0
- Impact fusies								0
- andere elementen								0
- Aankoop/Verkoop eigen aandelen		5,311				-575	-3,292	2,019
SUBTOTALE	-125,235	-53,591	-36,729	-14,900	824	-1,937	446,242	214,674
Afhouding/Winstverdeling	27,796	-1,146	4,576	18,643		241	-99,095	-48,985
OP 31.12.2014	-97,439	-54,737	-32,153	3,743	824	-1,696	347,147	165,689

BIJLAGE 1. ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Cofinimmo NV ("de Onderneming") is een GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder de toepassing van de Belgische wetgeving, (Woluwelaan, 58), met administratieve zetel gevestigd in 1200 Brussel

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 19.03.2015 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13.05.2015.

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, heeft zijn auditwerkzaamheden afgesloten en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in het Jaarlijks Financieel Verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenkomt met de financiële staten die door de Raad van Bestuur werden afgesloten.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan de staten die werden gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2013.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 22.09.2014 keurde overigens de fusies via overname van twee dochtervennootschappen goed, teneinde de organisatie van de Groep te vereenvoudigen.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudmethodes**A. Conformiteitsverklaring**

De jaarrekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen en uitgevoerd door de Europese Unie van 13.07.2014 inzake Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

In 2014 paste Cofinimmo de volgende nieuwe normen toe : IFRS 10, IFRS 11. Er wordt geen impact verwacht als gevolg van de toepassing van deze normen. Ter herinnering : Cofinimmo heeft in 2013 de normen IFRS12 en IAS 27 toegepast. Anderzijds heeft Cofinimmo gekozen om de toepassing van de volgende belangrijkste normen en interpretaties of hun amendementen die werden uitgegeven voor de datum van goedkeuring voor het publiceren van de jaarrekeningen maar die bij de afsluiting nog niet van toepassing waren , niet te anticiperen : IFRS 9, IFRS 15. Cofinimmo heeft het recht niet deze twee normen toe te passen , aangezien ze nog niet zijn goedgekeurd door Europa.

In het kader van de opstelling van haar jaarrekeningen moet de vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudprincipes (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot bepaalde schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren mag het Management zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (vastgoeddeskundigen) en andere als pertinent beschouwde bronnen. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd.

B. Grondslag van opstelling

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

Bepaalde financiële informatie in dit Jaarlijks Financieel Verslag werd afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit Rapport licht afwijken van de exacte aritmetische som van de aantallen die eraan voorafgaan.

Tenslotte, tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het Jaarlijks Financieel Verslag kunnen er bepaalde overboekingen gebeuren.

C. Omzetting van vreemde munten**Vreemde valuta transacties**

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

D. Afgeleide financiële instrumenten

Cofinimmo gebruikt afgeleide financiële instrumenten (Interest Rate Swaps, aankoop van CAP-opties, verkoop van FLOOR-opties) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

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

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

De herwaardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide producten op basis van dezelfde koers- en volatiliteitsveronderstellingen aan de hand van een toepassing van de onafhankelijke leverancier van Bloomberg marktgegevens. Deze herwaardering wordt vergeleken met deze afgeleverd door de banken waarbij elk belangrijk verschil tussen beide herwaarderingen wordt gedocumenteerd.

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

- bij de aanvang van de afdekking is er een formele identificatie en documentatie van de afdekkingsrelatie, alsook van de doelstellingen en de afdekkingsstrategie gevolgd door de onderneming die tot de aan- of verkoop van het afdekkingsinstrument heeft geleid;
- er wordt verwacht dat het afdekkingsinstrument zeer efficiënt is in het bekomen van een compensatie van de fluctuaties van de reële waarde of van de kasstromen die toegeschreven kunnen worden aan het af te dekken risico;
- de efficiëntie van de afdekking moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat;
- de afdekking werd continu beoordeeld en wordt als zeer efficiënt aanzien doorheen boekhoudperiodes waarvoor de afdekking was aangegaan.

I Afdekking van de reële waarde

De winst of het verlies op het afdekkingsinstrument wordt erkend in de resultatenrekeningen indien dit afgeleide instrument de fluctuaties in reële waarde afdekt van een geboekte vordering, verplichting of van een niet-geboekte verbintenis of van een geïdentificeerd deel van een dergelijke vordering, verplichting of verbintenis dat toewijsbaar is aan een geïdentificeerd risico. Het onderliggend voorwerp van de afdekking dient dan tevens getoetst te worden aan de reële waarde m.b.t. het risico waartegen de afdekking dient, en fluctuaties van deze reële waarde worden opgenomen als winst of verlies in de resultatenrekeningen.

II Kasstroomafdekking

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

Wanneer de verplichting of de verwachte transactie nadien leidt tot de boeking van een financieel actief of passief, worden de bijhorende verliezen of winsten, die initieel in het eigen vermogen waren opgenomen, overgeboekt naar de resultatenrekeningen in dezelfde periode of periodes waarin het financieel actief of passief een invloed heeft op de resultatenrekeningen.

Wanneer het afdekkingsinstrument of de afdekkingsrelatie wordt beëindigd, maar de afgedekte transactie nog niet heeft plaatsgevonden, zal de gecumuleerde winst of verlies op dat moment in het eigen vermogen blijven en geboekt worden in overeenstemming met bovenstaande principes op het moment dat de transactie zich voordoet. Indien de afgedekte transactie niet langer waarschijnlijk is, wordt de in het eigen vermogen opgenomen gecumuleerde winst of verlies onmiddellijk overgeboekt naar de resultatenrekeningen.

E. Vastgoedbeleggingen

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

Onafhankelijke deskundigen bepalen elke 3 maand de waardering van de vastgoedportefeuille. Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde, wordt geboekt in de resultatenrekeningen. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in (R). De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de "International Valuation Standards", uitgegeven door het International Valuation Standards Committee en uiteengezet in het overeenkomstig rapport. Deze waarde, hierna "investeringswaarde" genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven, met het doel te genieten van de huurinkomsten mits het op zich nemen van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de transactiekosten. De verkoop van vastgoed is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de publieke overheden.

De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen wordt door de deskundigen een aandeel van de overheidsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie Bijlage 19), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

Bij een verwerving worden de mutatierechten en -kosten te voldoen bij een latere hypothetische vervreemding onmiddellijk in het eigen vermogen geboekt; elke daaropvolgende aanpassing wordt in de resultatenrekeningen erkend. Deze variatie wordt toegekend aan de reserve bij de winstverdeling van het boekjaar.

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

F. Projectontwikkelingen

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

Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek "Projectontwikkelingen" naar de rubriek "vastgoed beschikbaar voor verhuur" of "Gebouwen beschikbaar voor verkoop" indien ze verkocht zullen worden. De reële waarde van de kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden verminderd bij nadering van de einddatum van de huurovereenkomst en de begindatum van de werken.

Alle kosten die rechtstreeks met de verwerving en de bouw verbonden zijn en alle daaropvolgende investeringsuitgaven die als wervingskosten worden gekwalificeerd, worden gekapitaliseerd. Indien de duur van het project 1 jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten gekapitaliseerd. Hierbij wordt een interest ingeschat die de gemiddelde leningskost van Cofinimmo tijdens die periode weerspiegelt.

G. Eigendom verhuurd voor langdurige periodes

I Types van langdurige huurovereenkomsten

Onder de Belgische wetgeving kan vastgoed onder 2 verschillende regimes langdurig worden verhuurd:

- langdurige gewone huurovereenkomsten: de verplichtingen van de verhuurder onder deze huurovereenkomst blijven in essentie gelijk aan deze in andere huurovereenkomsten, bv. verzekeren dat de bezette ruimte beschikbaar blijft voor de huurder gedurende de volledige termijn van de huurovereenkomst. Aan deze verplichting is door de verhuurder voldaan als hij de onderhoudslasten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere oorzaken van schade draagt;

- langdurige huurovereenkomsten die gepaard gaan met de overdracht van een zakelijk recht door de rechtverschaffer aan de begunstigde: in dit geval zal het eigendomsrecht tijdelijk overgedragen worden aan de begunstigde die o.a. de onderhouds-(andere dan huurlasten) en verzekeringskosten zal dragen. Drie types contracten vallen onder deze categorie (a) de erfpachtovereenkomst, die minimaal 27 jaar en maximaal 99 jaar duurt en van toepassing kan zijn op terreinen en/ of gebouwen, (b) het opstalrecht, dat de termijn van 50 jaar niet mag overschrijden, geen minimumduur heeft en een braakliggend terrein betreft, (c) het recht van vruchtgebruik, dat de termijn van 30 jaar niet mag overschrijden, geen minimumtermijn heeft, en toepasbaar is op terreinen en gebouwen of braakliggende grond. Onder al deze contracten behoudt de rechtverschaffer het residueel recht, in die mate dat hij het volledige eigendomsrecht van het gebouw op het einde van de overeenkomst terugkrijgt, inclusief het eigendomsrecht van de constructies opgericht door de begunstigde, met of zonder schadeloosstelling voor deze constructies, afhankelijk van de contractuele voorwaarden. Er kan echter voor het residueel recht een aankoopoptie verleend worden, die de begunstigde gedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

II Langdurige huurovereenkomsten die kwalificeren als financiële leasing

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

Het residueel recht gehouden door Cofinimmo zal, op elke afsluitingsdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en op het einde van de huurovereenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de resultatenrekeningen.

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

III Verkoop van toekomstige huurbetalingen in het kader van een langdurige huurovereenkomst die niet kwalificeert als financiële leasing

Het bedrag, verkregen door Cofinimmo als gevolg van de verkoop van de toekomstige huren, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, in de mate waarin de verkoop van deze huren tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd is met het bedrag van de verkochte toekomstige huren. De progressieve hersamenstelling van de verkochte huren zal in de resultatenrekening opgenomen worden onder de rubriek "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren".

De variaties in de reële waarde van het gebouw zullen afzonderlijk in de resultatenrekeningen opgenomen worden onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

H. Andere activa

I Vaste activa voor eigen gebruik

In overeenstemming met de alternatieve methode toegestaan door de norm IAS 16 § 31 wordt het deel van het gebouw dat door de onderneming zelf als hoofdzetel wordt gebruikt, geboekt aan reële waarde. Het is opgenomen onder de rubriek "Materiële vaste activa voor eigen gebruik".

II Daaropvolgende uitgaven

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

III Afschrijving

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

- installaties 4-10 jaar;
- meubilair 8-10 jaar;
- computer hardware 4 jaar;
- software 4 jaar.

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering ("impairment")

De andere vaste activa zijn enkel onderworpen aan een waardeverminderingstest wanneer er een index bestaat die aantoonst dat hun boekwaarde niet invorderbaar zal zijn door hun gebruik of hun verkoop.

I. DEELNEMINGEN (financiële vaste activa geboekt aan reële waarde dmv de resultatenrekening)

De deelnemingen worden geëvalueerd aan hun reële waarde. De wijzigingen in hun reële waarde worden via de resultatenrekening geboekt.

J. Financiële leasingvorderingen

Financiële leasingvorderingen worden gewaardeerd op basis van hun geactualiseerd waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte. Indien ze geïndexeerd worden aan de inflatie, worden conservatieve hypothesen genomen voor de bepaling van hun verdisconteerde waarde. Indien beroep wordt gedaan op een afgeleid financieel afdekkingsinstrument, zal de marktrente voor dit instrument tevens als discontovoet dienen voor het berekenen van de marktwaarde van de betrokken vorderingen op het einde van elke boekhoudperiode. In dit geval zal de volledige latente winst van de waardering aan marktwaarde van de vordering beperkt worden tot het latent verlies resulterend uit de waardering aan marktwaarde (zie E I) van het afdekkingsinstrument. Anderzijds zal elk latent verlies op de waardering van de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden opgenomen.

K. Kas en kasequivalenten

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

L. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

III Inkoop van eigen aandelen

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

IV Dividenden

Dividenden worden erkend als schuld wanneer ze goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

M. Interestdragende leningen

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi, waarbij elk verschil tussen deze laatste en de aflossingswaarde erkend wordt in de resultatenrekeningen over de periode van de lening op basis van de effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente. Vastrentende effecten worden geboekt aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi. Indien echter de lening met vaste rente ingeruild wordt tegen een lening met vlottende rente d.m.v. een Interest Rate Swap, zal de variatie van de reële waarde van de Interest Rate Swap in de resultatenrekeningen, in conformiteit met de hedge accounting (IAS 39 § 86), gecompenseerd worden met de variatie van de reële waarde van de vastrentende lening (zie E I). De converteerbare lening wordt gewaardeerd in reële waarde op datum van afsluiting.

N. Voordelen aan het personeel

Cofinimmo voorziet in een toegezegde pensioenbijdrageregeling voor haar personeel. Deze regeling werd toevertrouwd aan een verzekeringsonderneming en is dus onafhankelijk van Cofinimmo. Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

O. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer Cofinimmo een wettelijke of een contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat een uitgaande kasstroom noodzakelijk zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden gewaardeerd door de verdisconteerde waarde te berekenen van de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente en, indien toepasbaar, het weerspiegelen van het specifiek risico gelinkt aan de verplichting.

P. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

Q. Operationele opbrengsten

Opbrengsten omvatten de huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de vastgoeddiensten.

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

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

Uit het voorgaande resulteert dat het operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat (en dus het courant resultaat van het analytisch formaat) de over de vaste looptijd van de huuroverkomst gespreide huurgelden weerspiegelt, terwijl het netto resultaat de huurgelden weerspiegelt vanaf en naar mate de inning ervan.

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

R. Kosten

I Kosten van diensten

De kost van betaalde diensten, inclusief deze ten laste genomen voor rekening van de huurders, worden meegerekend met kosten rechtstreeks verbonden aan verhuur. Hun recuperatie bij de huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

Uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen worden op 3 verschillende manieren geboekt, afhankelijk van het type werken:

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

rubriek van de "Commerciële kosten". Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere bijkomende kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de acquisitiekost van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de acquisitiekost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

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

IV Financieel resultaat

De netto financieringskosten omvatten de te betalen interesten op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, alsook de winsten en verliezen op afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de resultatenrekeningen. Rente-inkomsten worden prorata temporis in de resultatenrekeningen opgenomen, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief. Dividendeninkomsten worden in de resultatenrekeningen geboekt op de dag dat het dividend wordt bekendgemaakt.

S. Belasting op het resultaat

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

T. Exit taks en uitgestelde belastingen

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische onderneming als Vastgoedbevak of als gevolg van een fusie van een Vastgoedbevak met een onderneming die geen Vastgoedbevak is maar in aanmerking komt voor dit stelsel. Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van Cofinimmo wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde gelijk aan de marktwaarde van het gebouw, en dit rekening houdend met een voorziene fusiedatum. Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekeningen. Wanneer de erkenning bekomen is of de fusie gerealiseerd, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SII C-stelsel krijgen mutatis mutandis dezelfde behandeling. Indien vennootschappen worden verworven die niet in aanmerking komen voor de Vastgoedbevak- of SII C-stelsels wordt een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde winst van de vastgoedbeleggingen geboekt.

U. Aandelenopties

die gelijkaardige diensten verrichten, worden gewaardeerd tegen reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum. Details over de bepaling van de reële waarde van deze in eigenvermogensinstrumenten afgewikkelde op aandelen gebaseerde betalingen worden gegeven in Bijlage 38.

V. Schattingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de portefeuille

De waarde van de portefeuille van Cofinimmo wordt driemaandelijks gewaardeerd door vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw op een bepaalde datum te bepalen op basis van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Parallel met het werk van de vastgoeddeskundigen waardeert Cofinimmo haar eigen patrimonium ook zelf. De vennootschap gebruikt deze waardering als tegenwaarde voor de evaluatie van de deskundigen om zo de onzekerheid rond de ramingen van de vastgoeddeskundigen te minimaliseren. De portefeuille wordt in de rekeningen van de vennootschap geboekt tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van Cofinimmo wordt berekend op basis van de marktwwaarden in het Bloomberg programma. Deze reële waarden worden vergeleken met de schattingen die driemaandelijks van de banken worden ontvangen en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd.

W. Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving houdt de Groep rekening met elementen zoals het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de Bestuurders van elke partij bij het bepalen van de gezamenlijke of de globale controle. Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert de Groep de verworven activa en verplichtingen bij een bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het vastgoedpatrimonium van de bedrijfscombinatie wordt opgesteld op basis van de waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Bijlage 3. Operationeel risicobeheer

Onder operationeel beheer verstaat Cofinimmo het risico op verlies als gevolg van onaangepaste procedures of het falen van het beheer. De vennootschap beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan verhuurd worden, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. Bijna alle huurcontracten bevatten een clausule waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse aan een extern ratingbureau gevraagd. Aan huurders die niet tot de publieke sector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van 6 maanden huur.

De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks, driemaandelijks of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, uitgezonderd recuperaties, vertegenwoordigen 0,049% van de totale omzet voor de periode 1996-2014. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het contract dat verbroken werd.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door 2 factoren:

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

De gebouwen die bestemd zijn voor gezondheidszorg en huisvesting van bejaarden en de gebouwen in de distributienetten zijn bijna volledig bezet. De eerstgenoemde zijn verhuurd aan groepen van uitbaters waarvan de solvabiliteit jaarlijks wordt geanalyseerd. De gebouwen van de distributienetten zijn verhuurd aan grote vennootschappen. De herverhuring- of herbestedingsscenario's bij afloop van de huurovereenkomst worden voorzichtig geanalyseerd en te gelegener tijd voorbereid. De kleinste gebouwen van de distributienetten worden verkocht wanneer de huurder ze verlaat.

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

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 1 562,89 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 1 269,71 miljoen per 31.12.2014, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een indekking voorzien. Cofinimmo verzekert eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of huurwheer

Biilage 4 : Sectorinformatie

RESULTATENREKENINGEN

[illegible]

Bijlage 4 : Sectorinformatie**RESUL TATENREKENINGEN**

	Andere				Rust- en ziekenhuizen				Niet -toegewezen bedragen				Totaal				(x € 1 000)
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013			
Netto huurresultaat	4,371	4,515	7,110	7,285	39,429	38,277	81		125,411		124,654						
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	4,317	4,348	7,087	7,284	39,162	38,077	-42	0	130,941		138,152						
Beheerkosten vastgoed							-11,071	-11,384	-11,071		-11,384						
Algemene kosten van de vennootschap							-6,670	-6,367	-6,670		-6,367						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		90	-474				-13,181	0	-23,503		-8,143						
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3,411	1,005	98	382	4,420	4,838	0	0	-15,799		-26,134						
Andere resultaten op portefeuille							-804	-1,994	-804		-1,994						
Operationeel resultaat	7,728	5,443	6,711	7,666	43,582	42,915	-31,768	-19,745	73,094		84,130						
Financieel resultaat							-125,869	-27,528	-125,869		-27,528						
Belastingen							-864	579	-864		579						
NETTO RESULTAAT	7,728	5,443	6,711	7,666	43,582	42,915	-158,501	-46,694	-53,639		57,181						
BALANS																	
Activa																	
Vastgoedbeleggingen	67,281	63,674	98,080	112,300	664,399	644,038		0	2,080,282		2,301,126						
Activa bestemd voor verkoop							1,088,873	1,005,959	1,088,873		1,005,959						
Andere activa							1,088,873	1,005,959	1,088,873		1,005,959						
TOTAAL ACTIVA	67,281	63,674	98,080	112,300	664,399	644,038	1,088,873	1,005,959	3,169,155		3,307,085						
Eigen vermogen en verplichtingen																	
Eigen vermogen							1,541,935	1,614,937	1,541,935		1,614,937						
Verplichtingen							1,627,220	1,692,148	1,627,220		1,692,148						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	3,169,155	3,307,085	3,169,155		3,307,085						

Bijlage 5. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten (x € 1 000)

	2014	2013
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten	137,505	136,701
Leegstand	-9,944	-9,750
Huurgelden	127,561	126,951
Huurskortingen	-2,932	-2,464
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-558	-631
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1,340	798
SUBTOTAAL	125,411	124,654
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	15,931	25,276
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huren op gehuurde lokalen	-355	-355
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-3	-43
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	13	105
SUBTOTAAL	-345	-293
TOTAAL	140,997	149,637

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

De vennootschap verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en financiële leasings. Enkel de inkomsten gegenereerd door gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten. Het bedrag vermeld onder "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren" stemt overeen met het verschil in verdisconteerde waarde, in het begin en op het einde van het jaar, van de toekomstige inflatiegeëoppelde betalingen van de huurovereenkomsten waarvan de vorderingen zijn overgedragen. De terugnemering via de resultatenrekeningen laat een graduele heropbouw van de bruto initiële waarde van de betrokken gebouwen toe op het einde van de huurovereenkomst. Het betreft een recurrent inkomstenitem zonder effect op de kasstromen.

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke deskundige en wordt hernomen in de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen". Het betreft een niet-recurrent item, daar het afhankelijk is van de hypothesen van de deskundige met betrekking tot de toekomstige marktvoorwaarden.

Totale huurinkomsten

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

Totaal inkomen gegenereerd uit de gebouwen van de vennootschap via gewone huurovereenkomsten en financiële leasingcontracten (x € 1 000)

	2014	2013
Huurinkomsten van gewone huurovereenkomsten	125,411	124,654
Interestinkomen van financiële leasingcontracten	4,040	3,598
Kapitaalinkomsten van financiële leasingcontracten	-555	14,052
TOTAAL	128,896	142,304

Totaal bedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten m.b.t. de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31.12 (x € 1 000)

	2014	2013
Op minder dan 1 jaar	136,811	153,274
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	317,654	384,825
Op meer dan 5 jaar	911,933	1,142,258
TOTAAL	1,366,398	1,680,357

Bijlage 6. Netto herdecoratiekosten (x € 1 000)(*)

	2014	2013
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-1539	-1277
Recuperatie van vastgoedkosten	588	101
TOTAAL	-951	-1,176

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

Bijlage 7. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen (x € 1 000)

	2014	2013
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	16,029	13,357
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	-30	16
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	16,059	13,341
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-17,483	-15,225
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-370	-360
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-17,113	-14,865
TOTAAL	-1,454	-1,868

De huurvoorwaarden voorzien gebruikelijk dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurder via doorrekening door de eigenaar. Een aantal huurcontracten van de Onderneming stelt echter dat bepaalde lasten of belastingen ten laste blijven van de eigenaar.

Bijlage 8. Technische kosten (x € 1 000)

	2014	2013
Recurrente technische kosten	2,598	3,502
Herstellingen	2,339	3332
Verzekeringspremies	259	170
Niet-recurrente technische kosten	188	93
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)(1)	210	128
Schadegevallen	-22	-35
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten	140	204
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-162	-239
TOTAAL	2,786	3,595

(1) met uitzondering van gekapitaliseerde uitgaven

Bijlage 9. Commerciële kosten (x € 1 000)

	2014	2013
Makelaarscommissies	734	593
Publiciteit	86	20
Erelonen van advocaten en andere deskundigen	213	233
TOTAAL	1,033	846

Bijlage 10. Beheerkosten

De beheerkosten worden opgedeeld in kosten voor het beheer van de portefeuille en de andere kosten.

Beheerkosten vastgoed

Deze kosten omvatten de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en de erelonen betaald aan derde partijen. De van huurders ontvangen beheervergoedingen die gedeeltelijk de beheerkosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Het beheer van het patrimonium wordt exclusief uitgevoerd door interne diensten. De interne beheerkosten van het patrimonium worden als volgt opgesplitst:

(x € 1 000)

	2014	2013
Kosten van de maatschappelijke zetel	1,228	1,070
Informatica	560	464
Andere	668	606
Erelonen betaald aan derde partijen	1,608	1,503
Recurrente	1,206	1,268
Vastgoeddeskundigen	712	1,063
Advocaten	48	86
Andere	446	119
Niet-recurrente	402	235
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	402	235
Public relations, communicatie en advertenties	566	612
Personeelskosten	8,835	9,361
Bezoldigingen	6,657	7,443
Sociale zekerheid	1,342	1,281
Pensioenen en andere uitkeringen	836	637
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	-1,439	-1,525
Vergoedingen voor het beheer inzake huurovereenkomsten	-577	-1,525
Vergoedingen voor bijkomende diensten	-862	0
Taksen en wettelijke kosten	140	223
Afschrijvingskosten op kantooormateriaal	133	140
TOTAAL	11,071	11,384

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit die geniet van het Vastgoedbevakstatuut. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier deel te nemen aan een vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de Onderneming valt tevens onder deze categorie.

(x € 1 000)

	2014	2013
Kosten van de maatschappelijke zetel	355	304
Informatica	125	79
Andere	230	225
Erelonen betaald aan derde partijen	600	461
Recurrente	300	420
Advocaten	36	140
Commissarissen	181	122
Andere	83	158
Niet-recurrente	300	41
Public relations, communicatie en advertenties	689	667
Personeelskosten	3,429	3,575
Bezoldigingen	2,706	3,038
Sociale zekerheid	356	371
Pensioenen en andere uitkeringen	367	166
Taksen en wettelijke kosten	1,597	1,360
TOTAAL	6,670	6,367

De vaste emolumenten van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo NV bedroegen € 116 700 (excl. BTW).
(x € 1 000)

	2014	2013
Emolumenten van de commissaris	154	169
Emolumenten voor de uitoefening van een mandaat van commissaris	117	117
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten in de	37	52
Andere attesteringsopdrachten	26	11
Belastingadviesopdrachten		
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	11	41
 Emolumenten van personen die verbonden zijn met de revisoren	116	38
Emolumenten voor de uitoefening van een mandaat van commissaris		
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten in de	116	38
Andere attesteringsopdrachten	15	
Belastingadviesopdrachten	98	38
Fiscale raadgevingsopdrachten	3	
TOTAAL	270	207

Bijlage 11. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2014	2013
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-10,322	-8,144
Netto verkoop van gebouwen (verkoop prijs - transactiekosten)	234,505	56,800
Investeringswaarde van de verkochte gebouwen	-244,827	-64,944
Reële waarde van de vervreemde activa	-241,554	-63,359
Terugneming van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3,273	-1,585
Resultaat verkoop van andere financiële activa	-13,181	0
Verkoop met uitzondering van andere financiële activa	-13,295	
Boekhoudkundige waarde van verkochte andere niet financiële activa	111	
Andere	3	
TOTAAL	-23,503	-8,144

De toekomstige hypothetische mutatierechten en -kosten worden rechtstreeks van het eigen vermogen afgetrokken bij de verwerving van gebouwen. Om de effectief gerealiseerde meerwaarde te kunnen berekenen, moet, bij de verkoop van deze gebouwen, dit bedrag dus worden afgetrokken van het verschil tussen de bekomen prijs en de boekwaarde van deze gebouwen.

Bijlage 12. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2014	2013
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	39,729	16,710
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-55,528	-42,844
TOTAAL	-15,799	-26,134

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

Bijlage 13. Financiële inkomsten (x € 1 000)

	2014	2013
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	4,040	3,598
Netto gerealiseerde meerwaarde op verkoop van vorderingen, financiële leasing en soortgelijken	0	358
Verkregen interesten en dividenden	35,280	25,818
Verkregen interesten op voorschotten aan de filialen	13,494	12,913
Ontvangen dividenden	20,857	11,639
Gekapitaliseerde intresten	792	869
Ontvangen nalatigheidsintresten	111	125
Ontvangen intresten in het kader van financieringen voor werken van de huurders	14	257
Bankintresten	3	4
Andere financiële inkomsten	9	11
TOTAAL	39,320	29,774

Bijlage 14. Netto interestkosten (x € 1 000)

	2014	2013
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	30,273	28,999
Bilaterale leningen - vlottende rente	5,504	5,013
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	0	272
Handelsspapier - vlottende rente	926	902
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	14	431
Obligaties - vaste rente	20,155	18,814
Andere interestkosten	3,674	3,567
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	25,649	44,784
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	21,050	35,875
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4,599	8,909
Inkomsten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-10,468	-17,710
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-6,388	-8,465
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4,080	-9,245
TOTAAL	45,454	56,073

Bijlage 15. Andere financiële kosten (x € 1 000)

	2014	2013
Netto gerealiseerde minderwaarde op verkoop van financiële vaste activa, vorderingen, financiële leasing en soortgelijken		0
Netto gerealiseerde minderwaarde op verkoop van financiële leasing	246	0
Andere (1)	2,775	2,085
toevoeging provisie financiële vorderingen	790	0
actualisatie financiële vorderingen (2)	680	0
bankkosten en ander commissies	229	270
intresten op vorderingen filialen	754	1,165
Andere	322	650
TOTAAL	3,021	2,085
(1) provisie voor onderhoud Justitiepaleis en Brandweerkazerne Antwerpen		
(2) Livingstone		

Bijlage 16. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (x € 1 000)

Toegelaten afdekkingsinstrumenten

	2014	2013
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-56,384	-20,200
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-71,581	7,582
TOTAAL	-127,965	-12,618

Andere variaties

	2014	2013
Variaties van de reële waarde van financiële vaste activa	19,508	20,542
negatieve variaties op financiële vaste activa	-6,328	-3,803
positieve variaties op financiële vaste activa	25,836	24,345
Andere	-8,257	-7,068
negatieve variaties op bond	-12,982	-7,755
positieve variaties op bond	4,726	686
TOTAAL	11,251	13,474

Enkel de variaties in het niet-effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten voor kasstroomafdekking (cash flow hedge) en de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bestemd voor verkoop (trading) zijn in deze tabel opgenomen. De variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten van kasstroomafdekking worden immers rechtstreeks in het eigen

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

De variatie in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding is het resultaat van de rentedaling op hun herwaardering.

De impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen, is het resultaat van de herstructurering van 600 moi Eur aan in 2014 geannuleerde FLOOR-opties. Deze opties liepen tot eind 2017. Deze transactie zal tot een forse daling van de interestlasten in de komende jaren leiden. De totale kost van de herstructurering bedraagt 56 miljoen euro.

Bijlage 17. Vennootschapsbelasting en exit taks (x € 1 000)

	2014	2013
Resultaat vóór belastingen	-52,775	56,601
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het Vastgoedbevak-stelsel	52,775	-56,601
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	3,830	3,721
Belasting aan het tarief van 33,99%	1,302	1,265
Andere	-438	-1,844
TOTAAL	864	-579

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De rubriek "Andere" omvat hoofdzakelijk de belastingen van de gefusioneerde dochterondernemingen.

Bijlage 18. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2014	2013
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1,993,052	2,227,895
Projectontwikkelingen	78,355	64,085
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	8,875	9,146
TOTAAL	2,080,282	2,301,126

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	2014	2013
OP 01.01	2,227,895	2,195,177
Investeringsen	10,014	14,790
Verwervingen	0	0
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	-5,354	12,473
Overdrachten van/naar activa bestemd voor verkoop		
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-238,620	-3,619
Terugnemingen overgedragen huren	9,196	25,276
Stijging/Daling van de reële waarde (1)	-10,079	-16,202
OP 31.12	1,993,052	2,227,895

Projectontwikkelingen (x € 1 000)

	2014	2013
OP 01.01	64,085	125,448
Investeringsen	17,285	20,043
Verwervingen	0	735
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	5,354	-12,473
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-2,934	-59,740
Stijging/Daling van de reële waarde	-5,435	-9,928
OP 31.12	78,355	64,085

Vaste activa voor eigen gebruik (x € 1 000)

	2014	2013
AU 01.01	9,146	9,150
Investeringsen	14	0
Stijging/Daling van de reële waarde	-285	-4
OP 31.12	8,875	9,146

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IFRS 13. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in 2 fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elk gebouw (zie methodes hieronder)

In een tweede fase hebben de deskundigen op de investeringswaarde een geschat bedrag voor transactiekosten ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte transactiekosten wordt dan de reële waarde volgens de betekenis van de norm IFRS 13.

In België is de overdracht van eigendom onderworpen aan overdrachtsrechten. Het bedrag van deze rechten is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste 2 elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

De waaier aan mogelijkheden van vastgoedoverdracht en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

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

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de overdrachtsrechten van 0 tot 12,5%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvond.

In januari 2006 werd aan alle deskundigen¹ die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische GVV gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor vastgoedportefeuilles van GVV te bepalen, op basis van historische gegevens. Voor transacties met een waarde van meer dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen, op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaal bedrag van € 6,0 miljard, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%. Dit percentage wordt jaarlijks herzien en, indien nodig, aangepast per schijf van 0,5%.

Voor de transacties waarvan de totale waarde kleiner is dan € 2,5 miljoen, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10,0% tot 12,5% volgens het Gewest waarin de goederen gelegen zijn.

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

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij alle latere acquisities van gebouwen.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

(x € 1000)

	31.12.2014	31.12.2013
Soorten Activa	Niveau 3 (1)	Niveau 3 (1)
Kantoren	1,253,389	1,483,795
Antwerpen	64,945	61,847
Brussel CBD	329,437	548,569
Brussel Gedecentraliseerd	546,264	580,674
Brussel Peripherie/Satellieten	140,929	142,562
Andere regio's	113,278	111,323
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	58,536	38,820
Zorgvastgoed	762,479	756,338
Belgique	649,073	623,383
Frankrijk	98,080	112,300
Zorgvastgoed in ontwikkeling	15,326	20,655
Andere	64,413	60,993
Andere	64,413	60,993
Total	2,080,282	2,301,126

(1) Niveau 1 : prijzen genoteerd op de activamarkten

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

(1) Niveau 3 : niet observeerbare gegevens

Gebruikte waarderingsmethodes

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

Methode van kapitalisatie van de geschatte huurwaarde

Bij deze methode wordt de geschatte huurwaarde van het goed gekapitaliseerd door middel van een kapitalisatievoet "Yield" in lijn met de vastgoedmarkt.

De keuze van het gebruikte kapitalisatievoet is gekoppeld aan de kapitalisatievoet van de vastgoedbeleggingsmarkt. Deze houden rekening met de ligging van het goed en met de kwaliteit van de gebouwen en de huurders op de waarderingsdatum. De waarden komen overeen met het door potentiële investeerders op de waarderingsdatum geanticipeerde waarde.

Bij het bepalen van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, het aantal bedden voor zorginstellingen en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie van de huurder (EBITDAR).

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

Methode van actualisatie van de kasstromen (Discounted Cash-Flow)

Voor deze methode moeten de netto huurinkomsten die het goed op jaarbasis oplevert, gewaardeerd worden. Nadien wordt deze kasstroom in actuele waarde herleid. De extrapolatieperiode varieert meestal tussen 10 en 18 jaar.

Aan het einde van deze periode wordt een restwaarde berekend aan de hand van een kapitalisatievoet op de eindwaarde dat rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de extrapolatieperiode, herleid naar de actuele waarde.

Methode van de vergelijkbare marktgegevens

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

Methode van de restwaarde

De waarde van een project wordt bepaald door de instelling van wat op de site kan/zal worden ontwikkeld. Dit houdt in dat de bestemming van het project gekend of voorspelbaar is op kwalitatieve (planning) en kwantitatieve (aantal m² die kunnen ontwikkeld worden, toekomstige huurprijzen, ...) wijze.

De waarde wordt bekomen door de realisatiekosten van het project in mindering te brengen van zijn verwachte waarde.

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2014 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

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

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

Tijdens het jaar 2014 waren er geen overdrachten tussen de niveaus 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2014 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet observeerbare gegevens

(x € 1 000)

Reële waarde op 31.12.2013	2,301,126
Min/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-15,799
Verwervingen	0
Uitbreidingen - herontwikkeleingen	15,944
Investerings	11,369
Terugname van overgedragen huren	9,196
verkopen	-241,554
Niveau-overzicht	0
Reële waarde op 31.12.2014	2,080,282

Kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van niet observeerbare gegevens (niveau 3)

Soort activa	31.12.2014	Waarderings methode	Niet observeerbare gegevens	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 2014	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 2013
KANTOREN	1,253,389				
Antwerpen	64,945	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	121 - 165 ('146) €/m² 7,20% - 8,50% (7,53%)	117 - 162 (142) €/m² 7,10% - 8,65% (8,11%)
Brussel CBD	329,437	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	160 - 189 ('140) €/m² 5,10% - 6,75% (5,83%)	195 - 277 (246) €/m² 5,30% - 7,20% (5,80%)
Brussel Gedecentraliseerd	548,264	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW) Actualisatievoet Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW Inflatievoet	171 - 203 ('198) €/m² 4,25% - 4,50% (4,47%) 6,00% - 7,10% (6,96%) 2,00%	145 - 152 (148) €/m² 1,55% - 8% (3,91%) 6,40% - 8,00% (6,99%) 2,00%
Brussel Periferie/Satellieter	140,929	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	66 - 203 ('166) €/m² 6,00% - 8,80% (7,28%)	70 - 190 (160) €/m² 5,80% - 8,75% (7,32%)
Andere regio's	113,278	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet	60 - 189 ('140) €/m² 7,25% - 8,50% (7,89%)	50 - 178 (138) €/m² 5,75% - 9,00% (7,80%)
Kantoorgebouwen in ontwik	38,820	Restwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW Kosten bij voltooiing Inflatievoet	130 - 179 ('139) €/m² 5,75% - 7,0% (6,49%) 99 - 225 (207) €/m² 5,25% - 9,35% (6,50%) (b) 2,00%	114 - 141 ('117) €/m² 5,70% - 7,25% (6,35%) 99 - 225 (212) €/m² 5,76% - 9,35% (6,12%) (b) 2,00%

ZORGVASTGOED		756,338		
België	Actualisatie van de 649,073 kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW) Actualisatievoet Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW Inflatievoet	64 - 187 (128) €/m ² 6,80% - 7,30% (6,98%) 7,00% - 9,25% (7,76%) 2,00%	52 - 189 (118) €/m ² 6,25% - 7,40% (6,84%) 6,75% - 9,20% (7,95%) 2,00%
	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet Inflatievoet	53 - 187 (124) €/m ² 5,60% - 7,25% (6,09%)	52 - 189 (118) €/m ² 5,65% - 6,50% (6,06%)
	Actualisatie van de 98,080 kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW) Actualisatievoet Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW Inflatievoet	82 - 240 (134) €/m ² 5,75% - 5,75% (5,79%) 5,75% - 12,31% (6,71%) 1,25% - 2,05% (2,02%)	70 - 206 (122) €/m ² 5,75% - 5,75 % (5,75%) 6,00% - 12,31% (7,11%) 1,75% - 2,12 % (2,10%)
Frankrijk	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet Inflatievoet	82 - 240 (134) €/m ² 4,14% - 13,61% (6,96%)	70 - 206 (122) €/m ² 3,32% - 9,47% (6,17%)
	Zorgvastgoed in ontwikkeling 15,326 Restwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet Kosten bij voltooiing Inflatievoet	80 - 202 (178) €/m ² 5,70% - 7,25% (6,10%) (b) 2,00%	80 - 198 (155) €/m ² 5,00% - 7,25% (5,79%) (b) 2,00%
	ANDEREN	64,413		
Anderen	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde 64,413	Geschatte huurwaarde (GHW) Kapitalisatievoet Inflatievoet	43 - 369 (163) €/m ² 6,25% - 8,50% (6,46%)	41 - 261 (195) €/m ² 5,40% - 8,50% (6,08%)
	TOTAAL	2,080,282		

Gevoeligheid van de reële waarde van de gebouwen voor de variaties in de niet observeerbare gegevens.

Een toename met 10% van de geschatte huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met K€ 130 216.

Een daling met 10% van de geschatte huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met K€ 131 762.

Een toename met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met K€ 139 477.

Een daling met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met K€ 163 320.

Een wijziging van de kapitalisatiewaarde met $\pm 0,5\%$ en een wijziging met $\pm 10\%$ in de geschatte huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar.

De diverse huurwaarden en - tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de geschatte huurwaarde (per m² per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde.

Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

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

Waarderingsproces

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

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

De externe deskundigen bepalen:

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

De hypothesen die voor de waardebepaling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen worden driemaandelijks tussen het Management en de deskundigen besproken. Er worden ook externe referenties onderzocht.

Gebruik van de gebouwen

Het Management is van oordeel dat het huidige gebruik van haar vastgoedbeleggingen dat in reële waarde in de balans is geboekt, optimaal is, aangezien de mogelijkheden die de huurmarkt biedt en de technische specificaties.

Overdracht van huurvorderingen

Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo Groep aan een dochtervennootschap van de Groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40 en Everegreen die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze laatste drie gebouwen loopt ten einde tussen december 2020 en april 2022.

Cofinimmo blijft er naakte eigenaar van en het indexeringsgedeelte van de vergoedingen m.b.t. het gebouw Luxemburg 40 werd niet overgedragen.

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

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

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

De huurcontracten m.b.t. de gebouwen Kolonel Bourg 124, Maire 19, Egmont I en Egmont II, evenals het vruchtgebruik van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en Nerviërs 105 zijn geen financiële leasingcontracten. De reële waarde van deze gebouwen, na overdracht van hun huurinkomsten of hun vruchtgebruikvergoedingen, komt overeen met het verschil tussen de marktwaarde, de toekomstige huurinkomsten of vergoedingen inbegrepen, en de actualisatiewaarde van de overgedragen toekomstige huurinkomsten of vergoedingen.

Krachtens Artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde partij die de gebouwen Kolonel Bourg 124, Maire 19, Egmont I en Egmont II wenst aan te kopen, tot aan het einde van de huurovereenkomst geen aanspraak kunnen maken op de huurinkomsten.

Op dezelfde wijze zou hij in de gevallen van de gebouwen Wet 56, Luxembourg 40, Everegreen en Nerviërs 105 tot het einde van het recht op vruchtgebruik geen aanspraak kunnen maken op de vergoedingen.

Hoewel dit niet uitdrukkelijk voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de bruto restwaarde van de overgedragen toekomstige vergoedingen van de gebouwen volgens de Raad van Bestuur van Cofinimmo toe een exacte en getrouwe voorstelling in de geconsolideerde balans te geven van de waarde van de gebouwen, die overeenkomt met de raming van de gebouwen door de onafhankelijke deskundige, zoals vereist door Artikel 47 §1 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen

Bijlage 19. Ventilatie van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2014	2013
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-10,079	-16,202
Projectontwikkelingen	-5,435	-9,928
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	-285	-4
TOTAAL	-15,799	-26,134

Deze rubriek geeft de reconciliatie van de totale variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere gebouwen weer.

Bijlage 20. Immateriële vaste activa en Andere materiële vaste activa (x € 1 000)

	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2014	2013	2014	2013
OP 01.01	533	158	671	848
Acquisities van het boekjaar	89	473	13	103
Informatica software	89	473		
Meubilair en kantoormachines			13	103
Afschrijvingen van het boekjaar	69	98	269	276
Informatica software	69	98		
Meubilair en kantoormachines			269	276
Buitengebruikstelling in het boekjaar	0	0	7	4
Informatica software	0	0		
Meubilair en kantoormachines			4	
OP 31.12	553	533	408	671

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- meubilair: 10 tot 12,5%;
- materieel: 25% ;
- informatica software: 25%.

BIJLAGE 21. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

A. CATEGORIEËN EN BESTEMMINGEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(x € 1 000)

31/12/2014

	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan een reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden en voor transactiedoelinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichting en aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau reële waarde
VAST ACTIEF						
E. Financiële vaste activa (x 1000 eur)						
Afdekkingsinstrumenten						
CAPs	1,000		2		1,002	Level 2
Floors					0	
IRS					0	
Deelnemingen in verbonden ondernemingen				483,793	483,793	Level 2
Andere					0	
Handelsvorderingen en andere vaste activa				12	12	Level 2
Andere				9,931	9,931	Level 2
F. Financiële leasingvorderingen				66,893	117,178	Level 2
VLOTTEND ACTIEF						
B. Financiële vlottende activa					0	
Afdekkingsinstrumenten					0	
Caps					0	
Floors					0	
IRS	498				498	Level 2
C. Vorderingen financiële leasing				1,366	2,420	Level 2
D. Handelsvorderingen				13,728	13,728	Level 2
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa					0	
Belastingen				861	861	
Andere				11,524	11,524	Level 2
F. Kas en kasequivalenten					0	
TOTAAL	1,498	0	2	588,108	640,947	

I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN						
B. Langlopende financiële verplichtingen						
Bankschuld				415,700	415,700	
ANDERE						
Obligaties				190,000	190,000	Level 2
Converteerbare obligaties en OTA		381,391			381,391	Level 1
Ontvangen huurgaranties				1,606	1,606	Level 2
Andere				32,410	32,410	
C. Andere langlopende financiële verplichtingen						
Afdekkingsinstrumenten						
Caps	391				391	Level 2
Floors	35,551				35,551	Level 2
IRS	66,024				66,024	Level 2
Andere				76	76	
B. Kortlopende financiële verplichtingen						
Obligaties						
Handelspapier – vaste rente				15,000	15,000	Level 2
Handelspapier – vlottende rente				201,500	201,500	Level 2
Bankschuld				194,505	194,505	Level 2
Andere				9	9	
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Afdekkingsinstrumenten						
Caps	480				480	Level 2
Floors					0	
IRS			4,952		4,952	Level 2
Andere financiële schulden					0	
D. Handelsschulden en andere vlottende schulden				43,784	43,784	Level 2
TOTAAL	102,446	381,391	4,952	1,094,590	1,583,379	

(x € 1 000)

31/12/2013

	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan een reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden en voor transactiedoelinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichting en aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau reële waarde
VAST ACTIEF						
E. Financiële vaste activa (x 1000 eur)						
Afdekkingsinstrumenten					0	Level 2
CAPs	6,928	25			6,953	
Floors					0	
IRS		2,116			2,116	Level 2
Deelnemingen in verbonden ondernemingen				430,408	430,408	Level 2
Andere				9,724	9,724	
Handelsvorderingen en andere vaste activa				13	13	Level 2
Andere					0	
F. Financiële leasingvorderingen				67,448	96,254	Level 2
VLOTTEND ACTIEF					0	
B. Financiële vlottende activa					0	
Afdekkingsinstrumenten					0	
Caps					0	
Floors			2,782		2,782	Level 2
IRS				1,236	1,764	Level 2
C. Vorderingen financiële leasing					0	
D. Handelsvorderingen				12,312	12,312	Level 2
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa						
Belastingen				620	620	Level 2
Andere				15185	15185	Level 2
F. Kas en kasequivalenten					0	
TOTAAL	6,928	2,141	2,782	536,946	578,131	
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN					0	
B. Langlopende financiële verplichtingen					0	
Bankschuld				464,000	464,000	Level 2
ANDERE					0	
Obligaties				190,000	190,000	Level 2
Converteerbare obligaties en OTA		373,135			373,135	Level 1
Ontvangen huurgaranties				2,279	2,279	Level 2
Andere				110,511	110,511	Level 2
C. Andere langlopende financiële verplichtingen					0	
Afdekkingsinstrumenten						
Caps	2538		13		2,551	Level 2
Floors	90,699				90,699	Level 2
IRS					0	
Andere				54	54	Level 2
B. Kortlopende financiële verplichtingen						
Obligaties		102,116			102,116	Level 2
Handelspapier – vaste rente				15,000	15,000	Level 2
Handelspapier – vlottende rente				103,150	103,150	Level 2
Bankschuld				147,373	147,373	Level 2
Andere					0	
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Afdekkingsinstrumenten						
Caps						
Floors	1,057				1,057	Level 2
IRS			1,686		1,686	Level 2
Andere financiële schulden				42,134	42,134	Level 2
D. Handelsschulden en andere vlottende schulden						
TOTAAL	94,294	475,251	1,699	1,074,501	1,645,745	

Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

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

- Niveau 1 waarderingen van de reële waarde worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen
- Niveau 2 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1 die observeerbaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- Niveau 3 waarderingen van de reële waarde hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

Niveau 1

De door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties zijn van niveau 1.

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties

(x € 1 000)

	2014			2013		
	Converteerbaar	Converteerb aar	Totaal	Converteerbaar	Converteerbaar	Totaal
	1	2		1	2	
OP 01.01	178,072	195,063	373,135	177,289	190,820	368,109
Residuele variatie in de reële waarde toe te schrijven aan de variaties in het kredietrisico van het afdekkingsinstrument geboekt tijdens het boekjaar	578	-3,000	-2,422	-5,746	-8,673	-14,419
Variatie in de reële waarde toe te schrijven aan de veranderingen van de marktvoorwaarden, met een marktrisico als gevolg (rentevoet, prijs van de aandelen) tijdens het boekjaar	25	10,653	10,678	6,529	12,916	19,445
OP 31.12	178,675	202,716	381,391	178,072	195,063	373,135

Op 31.12.2014 hebben alle converteerbare obligaties samen een reële waarde van € 381 391 498. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag € 364 147 188 bedragen.

Niveau 2

Alle andere financiële activa en verplichtingen en meer bepaald de afgeleide instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, zijn van niveau 2.

Hun reële waarde wordt als volgt bepaald:

De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktkoersen.

De reële waarde van "handelsvorderingen", "handelsschulden", "leningen aan aanverwante vennootschappen" en elke schuld aan "vloftende rente", ligt dicht in de buurt van hun boekhoudwaarde.

Bankschulden hebben voornamelijk de vorm van een roll-over krediet van één maand.

De reële waarden van genoteerde obligaties (retail bonds en private plaatsingen) wordt bepaald met behulp van op een actieve markt genoteerde referentieprijzen³.

De berekening van de reële waarde van de "financiële leasingvorderingen" en afgeleide "Swaps" is gebaseerd op de actualisering van de toekomstige kapitaalstromen tegen een aangepaste marktrente. Zie Bijlage 24 voor meer details over de berekening van de financiële leasingvorderingen.

De reële waarde van afgeleide instrumenten wordt berekend op basis van de marktkoersen. Indien er geen dergelijke koersen beschikbaar zijn, worden analyses van de geactualiseerde kasstromen op basis van de rendementscurve die van toepassing is op de looptijd van de instrumenten gebruikt voor niet-optionele afgeleide instrumenten en worden evaluatiemodellen van de opties gebruikt voor optionele afgeleide instrumenten. De renteswaps worden gewaardeerd volgens de geactualiseerde waarde van de geraamde kasstromen in overeenstemming met de rendementscurves die werden bekomen op basis van de marktrente.

Niveau 3

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

B. Beheer van het financieel risico

Renterisico

Omdat de Cofinimmo Groep een (zeer) lange termijn vastgoedportefeuille bezit, is het zeer waarschijnlijk dat haar leningen die een groot deel van die portefeuille financieren op hun vervaldatum door andere leningen zullen worden geherfinancierd.

Bijgevolg wordt de totale financiële schuld van de vennootschap regelmatig voor een onbepaalde periode wordt hernieuwd.

Om redenen van kostenefficiëntie scheidt het financieringsbeleid via schuld van de Groep de activiteit voor het lichten van leningen (liquiditeit en marge op vlottende rente) van het risicobeheer en rentelasten (vastleggen en afdekken van de toekomstige vlottende rente).

Het kapitaal wordt meestal tegen een vlottende rente geleend. Een paar leningen die tegen een vaste rente werden aangegaan, werden met een renteswap omgezet naar een vlottende rente. Op deze manier benut ze de lage korte termijn rente.

Spreiding van de leningen (korte en langlopende) tegen vlottende of vaste rente (berekend op basis van hun nominale waarde)

(x € 1 000)	2014	2013
Leningen met vlottende rente (inclusief € 200 000 aan	917,200	931,639
Leningen met vaste rente	454,100	575,935
TOTAAL	1,371,300	1,507,574

In overeenstemming met haar afdekkingsbeleid tegen financiële risico's ("hedging policy") dekt de Groep minstens 50% van haar totale schuldenportefeuille voor minstens drie jaar af door contracten op afgeleide rente-instrumenten af te sluiten (gekochte CAPs, vaste genoteerde IRS, verkochte FLOORs).

De afdekkingsperiode van minimum drie jaar werd enerzijds gekozen om het negatieve effect dat dit tijdsverschil op het netto resultaat zou hebben, te compenseren, en anderzijds om de ongunstige impact van een eventuele stijging van de Europese korte termijnrente die niet gepaard zou gaan met een nationale inflatiestijging, te voorkomen. Tenslotte zou een stijging van de reële interestvoeten waarschijnlijk gepaard gaan of snel gevolgd worden door een algemene heropleving van de economische activiteit, wat zou resulteren in betere huurvoorwaarden met een gunstig effect op het netto resultaat.

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

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

Indien het afgeleide instrument een onderliggende schuld afdekt die tegen een vaste rente werd aangegaan, is het een afdekking van de reële waarde.

Enkel het intrinsieke element wordt voor optionele instrumenten als afdekkingsinstrument aangeduid.

De gemiddelde rentevoet van de schuld zonder schuldmargin op de balansdatum en de reële waarde van de afgeleide instrumenten worden hieronder voorgesteld. Overeenkomstig IFRS 7 werd een gevoeligheidsstudie van 1% van de verschillende marktrenten zonder marge die op deze schuld en deze afgeleide instrumenten worden toegepast, gerealiseerd.

Impact van een variatie met 1% van de rentevoet op de gemiddelde rentevoet van de schuld, het notioneel hoofdbedrag en de reële waarde van de financiële instrumenten (op basis van de schuld et de afgeleide posities op balansdatum)

Variatie	Gemiddelde rentevoet		Notioneel hoofdbedrag		Variatie in de reële waarde van de	Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties	
	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2013
			(x€1000000)	(x€1000000)	(x€1000000)	(x€1000000)	(x€1000000)
	3.19%	4.07%	917	932	-125	381	373
+1%	3.31%	3.99%			67	-9	-11
-1%	3.16%	4.08%			-44	9	12

Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie met 1% van de rentevoet op het eigen vermogen en de resultatenrekening als gevolg van de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten (afgeleide en converteerbare), de variaties in de vlottende betalingen van de afgeleide financiële instrumenten en de variaties in de kredieten aan de vlottende rente

Variatie	2014		2013	
	Resultatenrekening	Eigen Vermogen	Resultatenrekening	Eigen Vermogen
1%	51,485	7,171	50,385	30,411
-1%	-22,146	-13,135	-2,185	-38,288

Kredietrisico

Gezien de operationele business van Cofinimmo, heeft de vennootschap te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten.

De Groep handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen.

Alle financiële tegenpartijen hebben een externe "investment grade".

Het klantenrisico is gemengd door de diversificatie van de klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurovereenkomst. De twee grootste klanten in kantoorgebouwen behoren tot de publieke sector. Zie in deze context ook de tabel op de pagina's 26 en 34 van dit Jaarlijks Financieel Verslag met de top tien van de klanten en hun rating door een extern ratingagentschap.

Prijrisico

De Groep zou kunnen bloot staan aan het risico dat gelinkt is aan de optie op het Cofinimmo aandeel voor de converteerbare obligaties. Gezien deze optie echter "out of the money" is, wordt dit risico weinig waarschijnlijk.

Wisselkoersrisico

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's.

Liquiditeitsrisico

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

Liquiditeitsverplichting op vervaldatum gekoppeld aan langlopende leningen

(x € 1 000)	2014	2013
Tussen 1 et 2 jaar	300,976	268,485
Tussen 2 et 5 jaar	569,705	889,789
Op meer dan 5 jaar	142,540	153,422
TOTAAL	1,013,221	1,311,696

Niet gebruikte kredietfaciliteiten op lange termijn

	2014	2013
Die vervallen binnen het jaar	20,000	0
Die vervallen na meer dan 1 jaar	542,700	619,400

Zekerheidsstelling

De boekwaarde van de financiële activa die in pand werden gegeven, bedraagt € 39 439 728 op 31.12.2014 (2013 : € 38 832 250).

De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 40.

In de loop van 2014 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (Interest Rate Swaps, aankoop van CAP-opties, verkoop van FLOOR-opties) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten**CAP**

Een CAP is een rente-optie. De koper van de CAP koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een maximumrente te betalen. Hij oefent dit recht enkel uit indien de korte termijnrente boven het niveau van de rente van de CAP ligt.

Bij de aankoop van een CAP moet de koper een premie aan de tegenpartij overmaken. Met de aankoop van een CAP bekomt Cofinimmo een gewaarborgde maximumrente waartegen ze kan lenen. De CAP dekt haar dus in tegen ongunstige rentestijgingen.

FLOOR

De verkoper van de FLOOR verkoopt het recht om tijdens een bepaalde periode een minimumrente te ontvangen en zal deze rente dus moeten betalen op aanvraag van de koper van de FLOOR, ook al ligt deze rente boven de markrente. Met de verkoop van een FLOOR ontvangt Cofinimmo rechtstreeks van de koper een premie.

Door de combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR verzekert Cofinimmo zich ervan dat haar interestvoet binnen een minimumrente (die van de FLOOR) en een maximumrente (die van de CAP) vastligt, en beperkt ze tegelijkertijd de kost van de netto premie voor deze verzekering.

Voor het jaar 2014 ligt de rente vast tussen 3,00% en 4,25% voor een bedrag van € 1,0 miljard.

Hierna vindt u het detail van de aangekochte CAPs en de verkochte FLOORs.

Interest Rate Swap (IRS)

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

In het kader van haar afdekkingsbeleid van financiële lasten heeft Cofinimmo IRS-contracten afgesloten om vlottende rentes om te ruilen tegen vaste rentes.

Bij de uitgifte van haar twee obligatieleningen aan vaste rente van 2004 en 2009 heeft Cofinimmo IRS-contracten afgesloten om de vaste rentes om te zetten in vlottende rentes; beide Swaps werden geboekt in de categorie afdekking van kasstromen. Een gedeelte van de obligatie van € 140 miljoen die in 2012 werd uitgegeven, werd omgezet van een vaste naar een vlottende rente. De Swap met een nominaal bedrag van € 100 miljoen werd geboekt als "behouden voor transacties"; de stijging van de vlottende rentes is gedekt door CAP-opties die aangekocht werden door de Groen.

Dankzij de combinatie van deze Interest Rate Swaps en de gekochte CAP-opties kan Cofinimmo de daling van de rentes genieten (in vergelijking met de initiële vaste rente van de obligatieleningen) en tegelijkertijd zich beschermen tegen een stijging van deze rentes dankzij de CAP-opties.

Cancellable Interest Rate Swap

Een Cancellable Interest Rate Swap is de combinatie van een klassieke IRS met een annuleringsoptie voor de bank vanaf een bepaalde datum.

Cofinimmo heeft Cancellable Interest Rate Swaps afgesloten om vlottende rentes om te zetten in vaste rentes. De verkoop van deze annuleringsoptie laat toe de gegarandeerde vaste rentes te doen dalen over de periode die minstens tot de eerste annuleringsdatum loopt.

De details van de Cancellable Interest Rate Swaps zijn opgenomen in de tabel op pagina 171.

In overeenstemming met haar financieel beleid houdt de Groep geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor transactiedoeleinden.

Afgeleide instrumenten die evenwel niet in aanmerking komen als afdekkingsinstrumenten worden erkend als instrumenten die voor transactiedoeleinden worden aangehouden (trading)

Leningen met vlottende rente op 31.12.2014 gedekt door afgeleide financiële instrumenten

De leningen aan vlottende rente (€ 949 miljoen) is het resultaat van de totale schuld (€ 1 432 miljoen) verminderd met het deel van de leningen die aan vaste rente gebleven zijn na het verwerken van de IRS, zoals omschreven in

(x € 1 000)	2014	2013
Financiële schulden	1,432,121	1,507,574
Converteerbare obligaties	-381,391	-373,135
Obligaties aan vaste rentevoet	-90,000	-102,074
Leningen met vaste rentevoet		-100,726
Andere (ontvangen waarborgen ,debetsaldo)	-10,990	
Leningen met vlottende rentevoet ingedekt door	949,740	931,639

Op 31.12.2014 had Cofinimmo een schuld aan vlottende rente voor een notioneel bedrag van € 949 miljoen. Dit bedrag was tegen het renterisico gedekt door CAPs voor een notioneel bedrag van € 400 mio (2013: 1 000 mio, door verkochte FLOORS(2013 : 1 000), die samen met de CAPs een collar vormen voor een notioneel bedrag van € 400 mio(2013 : 1 miljard) en door IRS Swaps voor een notioneel bedrag van 400 miljoen (in 2013 : 140 miljoen).

Gezien de daling van de intrestvoeten, heeft Cofinimmo beslist om een gedeeltelijke annulering in januari 2015 van financiële instrumenten.

Afdekking van de kasstroom

Periode	Optie	Uitoefenprijs	2014	2013
			Notioneel Bedrag	Notioneel Bedrag
			(x 1000 eur)	(x 1000 eur)
2014	CAP gekocht	4.25%	400,000	1,000,000
2015	CAP gekocht	4.25%	400,000	1,000,000
2016	CAP gekocht	4.25%	400,000	1,000,000
2017	CAP gekocht	4.25%	400,000	1,000,000
2014	FLOOR verkocht	3.00%	400,000	1,000,000
2015	FLOOR verkocht	3.00%	400,000	1,000,000
2016	FLOOR verkocht	3.00%	400,000	1,000,000
2017	FLOOR verkocht	3.00%	400,000	1,000,000

Cofinimmo voorziet om tijdens de jaren 2015 tot 2017 een patrimonium te behouden dat gedeeltelijk met schuld gefinancierd wordt, zodat zij een rentestroom zal verschuldigd zijn die wordt gedekt door de hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten

Op 31.12.2014 had Cofinimmo een schuld van € 1 381 miljoen die gedekt is door afgeleide instrumenten van het type kasstroomafdekking. Op basis van de verwachtingen zou deze schuld € 1 621 miljoen op 31.12.2015, € 1 635 miljoen eind 2016 en € 1 652 miljoen eind 2017 bedragen.

Afgeleide financiële instrumenten behouden voor transacties (trading)

(x € 1000)

Période	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2014	Notioneel 2013
2018	IRS	2.11%	1M	660 000	660 000
2019	IRS	2.37%	1M	800 000	800 000
2018-2019	IRS	2.18%	1M	200 000	200 000
2020-2022	IRS	2.73%	1M	500 000	500 000
2012-16	IRS	3.60%	3M+300,5bps	100 000	100 000
2014	CAPs achetés	4.25%	3M		200000

Compensatie van de financiële activa en verplichtingen**31.12.2014**

(x € 1 000)

	Bruto bedrag van de geboekte financiële activa	Bruto bedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in de financiële positie	Netto bedrag van de financiële activa opgenomen in de staat van de financiële positie	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële positie	Netto bedrag
Financiële activa				Financiële instrumenten	Ontvangen cash waarborgen
Caps, Floors	1,002		1,002	1,002	-
IRS	498		498	498	-
TOTAAL	1,500		1,500	1,500	-

Financiële verplichting					
Caps, Floors	36,421		36,421	1,002	35,420
IRS	70,976		70,976	498	70,478
TOTAAL	107,398		107,398	1,500	105,898

Compensatie van de financiële activa en verplichtingen**31.12.2013**

(x € 1 000)

	Bruto bedrag van de geboekte financiële activa	Bruto bedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in de financiële positie	Netto bedrag van de financiële activa opgenomen in de staat van de financiële positie	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële positie	Netto bedrag
Financiële activa				instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie
Caps, Floors	6,954		6,954	4,403	2,551
IRS	12,123		12,123	10,905	1,218
TOTAAL	19,077		19,077	15,308	3,769

Financiële verplichting					
Caps, Floors	100,335		100,335	97,784	2,551
IRS	22,069		22,069	20,851	1,218
TOTAAL	122,404		122,404	118,635	3,769

Swap van een vaste naar een vlottende rente

(x € 1 000)

	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel (x € 1 000) 2014	Notioneel (x € 1 000) 2013
Periode					
2012-2016 ¹	IRS	3.60%	Euribor 3 mois +3,005%	100,000	100,000

Swap van een vlottende naar een vaste rente

Période

2015	Cap gekocht	4.25%	Euribor 3 mois	400,000	1 200 000
2015	Floor verkocht	3.00%	Euribor 3 mois	400,000	1 000 000
2014-2018	IRS	0.51%	Euribor 3 mois	400,000	0

D. BEHEER VAN HET KAPITAAL

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

1. Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2014, 30.06.2014 en 30.09.2014 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 47,89%, 48,88% en 47,87%, waarmee de drempel van 50% niet werd overschreden. Op 31.12.2014 bedroeg de schuldgraad 48,08%.

De stijging van 30.06.2014 wordt in de eerste plaats verklaard door de betaling van het dividend 2013 in juni 2014.

2. Schuldnievaubeleid

Het beleid van Cofinimmo bestaat uit de handhaving van een schuldniveau dat dicht in de buurt van 50% ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 50% overschrijden en tot onder dit niveau zakken zonder dat dit een teken is dat het beleid in dit opzicht werd gewijzigd.

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

3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet gevoelig hoger dan 50% zal liggen. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

4. Beslissing

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

Bijlage 22. Vorderingen financiële leasing

De vennootschap heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen, waaronder het Gerechtsgebouw van Antwerpen voor 36 jaar. Cofinimmo heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,84% voor 2014 (2013: 5,75%). Tijdens het boekjaar 2014 werden voorwaardelijke huurgelden geboekt in de kosten van de periode voor een bedrag van € 0,01 miljoen (2013: opbrengst € 0,04 miljoen).

(x € 1 000)

	2014	2013
Op minder dan 1 jaar	3,579	3,523
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	14,383	14,277
Op meer dan 5 jaar	175,971	179,593
Minimale betalingen krachtens verhuring	193,933	197,393
Niet-verworven financiële opbrengsten	-125,674	-128,709
Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	68,259	68,684
Langlopende vorderingen financiële leasing	66,893	67,448
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	20,323	13,864
Op meer dan 5 jaar	46,570	53,584
Kortlopende vorderingen financiële leasing	1,366	1,236

Bijlage 23 Handelsvorderingen (x € 1 000)

	2014	2013
Bruto handelsvorderingen		
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder aangelegde voorziening	3,203	1,749
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	9,866	10,040
Dubieuze vorderingen	915	825
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-256	-302
TOTAAL	13,728	12,313

De vennootschap heeft een netto opbrengst erkend van K€ 10 (2013 : K€ 62) voor de waardevermindering op haar handelsvorderingen in het boekjaar 2014. De Raad van Bestuur schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (x € 1 000)

	2014	2013
OP 01.01	302	410
Aanwending	-36	-46
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	3	43
Terugnemingen van voorzieningen ten gunste van de resultatenrekeningen	-13	-105
OP 31.12	256	302

Bijlage 24. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (x € 1 000)

	2014	2013
Belastingen	861	620
Lonen en sociale lasten	0	0
Andere	11,524	15,185
onroerende voorheffingen	9,474	10,470
regionale taksen	1,415	3,669
belasting op toegevoegde waarde	156	6
andere	479	1,040
TOTAAL	12,385	15,805

De andere vlottende activa bevatten voornamelijk de belastingen, voorheffingen en andere door te rekenen lasten.

Bijlage 25. Overlopende rekeningen - Activa (x € 1 000)

	2014	2013
Te verdelen gratuiteiten en voordelen verleend aan huurders	1,740	1,361
Over te dragen vastgoedkosten	15,254	15,141
Over te dragen interesten en andere financiële lasten	5,304	5,899
TOTAAL	22,298	22,401

Bijlage 26. Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
(in aantal)						
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	16,954,002	16,423,925	688,682	689,397	17,642,684	17,113,322
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng						
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen						
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	383,224	529,362			383,224	529,362
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	2,197	715	-2,197	-715		
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone						
OP 31.12	17,339,423	16,954,002	686,485	688,682	18,025,908	17,642,684
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	48,917	1,105,750			48,917	1,105,750
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen						
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	5,497	-1,056,833			5,497	-1,056,833
Eigen aandelen (verkocht januari 2013)						
OP 31.12	54,414	48,917	0	0	54,414	48,917
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	16,905,085	15,318,175	688,682	689,397	17,593,767	16,007,572
OP 31.12	17,285,009	16,905,085	686,485	688,682	17,971,494	17,593,767

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
(x € 1 000)						
Kapitaal						
OP 01.01	908,724	880,318	36,724	36,762	945,448	917,080
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng						
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen						
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	20,536	28,368			20,536	28,368
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto						
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	117	38	-117	-38		
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone						
OP 31.12	929,377	908,724	36,607	36,724	965,984	945,448
Uitgiftepremies						
OP 01.01	381,753	366,211	69,921	69,959	451,674	436,170
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng						
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen						
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	12,229	15,504			12,229	15,504
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto						
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen						
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone	116	38	-116	-38		
Herschikking van de emissiepremies						
OP 31.12	394,098	381,753	69,805	69,921	463,903	451,674

Aandelen categorieën

De Groep heeft 2 categorieën aandelen uitgegeven:

Converteerbare bevoorrechte aandelen: de bevoorrechte aandelen werden uitgegeven in 2004 in 2 verschillende series die beide volgende belangrijkste kenmerken vertonen:

- prioritair recht op een jaarlijks bruto dividend van € 6,37 per aandeel, begrensd en niet-cumulatief;
- prioritair recht, in geval van liquidatie, op een verdeling aan de uitgifteprijs, begrensd op dit bedrag;
- optie voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen te converteren in gewone aandelen vanaf de 5de verjaardag van hun uitgiftedatum (01.05.2009), in verhouding van één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel;
- optie voor een derde partij aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld één van haar dochterondernemingen) om de bevoorrechte nog niet geconverteerde aandelen terug te kopen in geldmiddelen aan hun uitgifteprijs, vanaf de 15de verjaardag vanaf hun uitgifte;
- de bevoorrechte aandelen zijn nominatief, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De eerste serie van bevoorrechte aandelen werd uitgegeven aan € 107,89 en de tweede aan € 104,40 per aandeel. De nominale waarde van beide series is € 53,33 per aandeel.

Aandelen in bezit van de Groep: op 31.12.2014 bezat de Groep 54 414 gewone Cofinimmo aandelen, die allemaal eigendom waren van Cofinimmo NV (31.12.2013: 48 917).

Toegestaan kapitaal

De Algemene Vergadering heeft op 29.03.2011 de Raad van Bestuur toegestaan om kapitaalsverhogingen door te voeren voor een bedrag van € 779 000 000 en voor een periode van 5 jaar. Op 31.12.2014 maakte de Raad van Bestuur gebruik van deze machtiging voor een totaal bedrag van € 261 740 519,09. Het resterend toegestaan kapitaal bedraagt dus € 537 259 480,91 op 31.12.2014. Dit toegestaan kapitaal wordt bepaald op basis van de nominale waarde van de gewone en bevoorrechte aandelen, die vóór 31.12.2007 € 53,33 bedroeg en daarna € 53,59 voor de gewone aandelen.

Reserves

	2014	2013
Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-54,737	-59,486
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-32,153	-88,744
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	3,743	-14,900
Beschikbare reserve	824	824
Reserve voor eigen aandelen	-1,696	-1,362
Andere reserve	-97,439	-125,235
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren en Beschikbare reserves	347,147	449,541
TOTAAL	165,689	160,637

De reserves zijn vermeld vóór verwerking van het resultaat van het boekjaar

Bijlage 27 Resultaat per aandeel

De berekening van het resultaat per aandeel op de afsluitingsdatum is gebaseerd op het netto courant resultaat/netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen van K€-13 533 (2013 : K€ 93 452)/K€ -53 639 (2013 : K€ 57 180) en op het uitstaande aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2014 de 17 971 484 (2013 : 17 593 767).

Resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen (x € 1 000)

	2014	2013
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-26,714	93,452
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-26,925	-36,272
Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-53,639	57,180
Netto resultaat van het boekjaar	-53,639	57,180

Verwaterd resultaat per aandeel (en €)

	2014	2013
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar (1)	17,971,494	17,593,767
Netto courant resultaat per aandeel	-1.49	5.31
Resultaat op de portefeuille per aandeel	-1.50	-2.06
Netto resultaat per aandeel	-2.98	3.25

Bijlage 28. Dividend per aandeel (en €)

	Payé en 2014	Payé en 2013
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	101,430,510.00	99,568,137.50
Bruto dividend per gewoon aandeel	6.00	6.50
Netto dividend per gewoon aandeel	4.5000	4.8750
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	4,391,458.89	4,391,458.89
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6.37	6.37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	4.7800	4.7775

Op de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 zal voor het boekjaar 2014 een bruto dividend voor gewone aandelen van € 5,5 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van € 4,125), of een totale dividenduitkering van € 95 067 549,50. Het aantal gewone aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende het boekjaar 2014 bedraagt 17 285 009 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 39 219 eigen gewone aandelen die nog eigendom zijn van Cofinimmo in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en voor de overige 15 195 aandelen het recht op dividend te annuleren.

Op de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 zal voor het boekjaar 2014 een bruto dividend voor bevoorrechte aandelen van € 6,37 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van € 4,775), of een totale dividenduitkering van € 4 372 909,45. Het aantal bevoorrechte aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende het boekjaar 2014 bedraagt 686 485 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

Ter herinnering, het toegepaste tarief voor roerende voorheffing op de toegekende dividenden bedraagt 25% sedert 01/01/2013. De Belgische wetgever voorziet vrijstellingen voor de begunstigten van dividenden in functie van hun statuut en te vervullen condities om hiervan te genieten. De preventieve conventies voor dubbele belasting voorziet inhoudingen aan de bron voor de dividenden.

Bijlage 29. Provisies (x € 1 000)

	2014	2013
OP 01.01	18,024	19,602
Pensioenen	0	0
Andere	-441	-1,578
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	3,576	1,418
Aanwendungen	-1,327	-2,166
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-2,690	-830
OP 31.12	17,583	18,024

Er worden voorzieningen aangelegd die overeenstemmen met een evenredig bedrag van de kost van de werken waartoe de vennootschap zich verbonden heeft in verschillende gebouwen. Bovendien heeft de vennootschap voorzieningen aangelegd om te kunnen inspelen op potentiële verbintenissen ten aanzien van huurders of derden. De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk acht.

Bijlage 30. Langlopende financiële schulden (x € 1 000)

	2014	2013
Interestdragende leningen	415,700	479,000
Financiële leasing	0	0
Andere	605,407	675,926
Andere leningen	603,801	673,646
Verworven huurgaranties	1,606	2,280
TOTAAL	1,021,107	1,154,926

Interestdragende leningen (x € 1 000)

	2014	2013
Vlottende rentevoet	515,700	579,000
Bilaterale leningen - vlottende rente	415,700	464,000
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	0	0
Handelspapier - vlottende rente	0	15,000
Obligaties - vlottende rente	100,000	100,000
Vaste rentevoet	505,407	575,926
Obligaties - vaste rente	471,392	463,135
Andere - vlottende of vaste rente	34,015	112,791
TOTAAL	1,021,107	1,154,926

Alle interestdragende leningen zijn zonder pand.

Maturiteit van de langlopende leningen (x € 1 000)

	2014	2013
Tussen 1 en 2 jaar	291,875	190,000
Tussen 2 en 5 jaar	589,232	804,926
Meer dan 5 jaar	140,000	160,000
TOTAAL	1,021,107	1,154,926

Langlopende niet-gebruikte kredietfaciliteiten (x € 1 000)

	2014	2013
Vervallend binnen het jaar	20,000	0
Vervallend in meer dan 1 jaar	542,700	619,400
TOTAAL	562,700	619,400

Bijlage 31 Andere financiële verplichtingen (x € 1 000)

	2014	2013
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	101,965	93,250
Andere passiva	77	54
TOTAAL	102,042	93,304

Bijlage 32 uitgestelde belastingen passief (x € 1 000)

	2014	2013
Andere	1,990	182
TOTAAL	1,990	182

Bijlage 33 Kortlopende verplichtingen (x € 1 000)

	2014	2013
Kredietinstellingen	411,014	250,531
Andere	0	102,117
TOTAAL	411,014	352,648
 Vlottende rentevoet	 411,005	 352,639
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	185,000	242,116
Handelspapier - vlottende rente	216,500	103,150
Voorschotten op rekening courant - vlottende rente	9,505	7,373
Vaste rentevoet	9	9
Andere - vlottende of vaste rente	9	9
TOTAAL	411,014	352,648

Alle interestdragende leningen zijn zonder pand.

Bijlage 34 Andere kortlopende financiële verplichtingen

	2014	2013
Afdekkingsinstrumenten	5432	2743
Andere	0	0
TOTAAL	5,432	2,743

Bijlage 35. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (x € 1 000)

	2014	2013
Exit taks	0	1
Andere	43,784	42,108
Leveranciers	13,490	11,855
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	22,116	22,836
Belastingen	20,397	21,289
Sociale lasten	603	489
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1,116	1,058
Andere	8,178	7,417
Diverse rekening courant	631	631
Stedenbouwkundige kosten	0	0
Dividenden	38	47
Voorzieningen voor voorheffing en taksen	6,581	6,194
Andere	928	545
TOTAAL	43,784	42,109

Bijlage 36. Overlopende rekeningen - Passiva (x € 1 000)

	2014	2013
Vooraf ontvangen huurinkomsten	7,720	7,692
Verlopen niet vervallen interesten en andere financiële kosten	16,548	20,460
Andere		60
TOTAAL	24,268	28,212

Bijlage 37. Buiten balans rechten en verplichtingen

1- Aankopen/Verkopen

Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om de uitbreidingen of de bouwwerken van nieuwe woon- en zorgcentra gerealiseerd door Armonea NV (als erfpachter of cocontractor) op de terreinen die Cofinimmo heeft verworven in het kader van de transactie met de Groep Van den Brande (op heden Armonea) te verwerven.

Cofinimmo heeft een koopoptie en de verkoopbelofte ondertekend betreffende de naakte eigendom van een grond gelegen te Gentbrugge bestemd voor de bouw van een rusthuis dat door de VZW Foyer de la Femme zal worden uitgebaut.

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

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

In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Egmont I, Egmont II, Maire 19 en Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de Brandweerkazerne, zijn de aandelen van Egmont Properties NV en Belliard 1 & 2 Properties NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank. Deze vennootschappen werden overgenomen door Bolivar Properties in de loop van het jaar en de aandelen van deze laatste zijn in pand gegeven ten voordele van gezegde bank. In het kader van de verkoop van huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen betreffende de gebouwen North Galaxy, Egmont I, Egmont II, Maire 19 en Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de Brandweerkazerne, zijn de aandelen van Galaxy Properties NV, van Egmont Properties NV, van Belliard I-II NV en een nog te creëren SP V onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven, evenals een deposito van € 1,0 miljoen ten voordele van een bank voor de onderhouds- en verzekeringskosten ten laste van de eigenaar in het kader van het gebouw North Galaxy. Cofinimmo heeft bovendien de uitgifte van waarborgen verkregen van de bank, die onder bepaalde voorwaarden kunnen uitgeoefend worden.

In het kader van andere overdrachten van schuldvorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze dezelfde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de toekomstige overdracht van vergoedingen voor de gevangenis van Leuze na de uitvoering van de werken.

In het kader van de huurovereenkomst die met de Regie der Gebouwen werd gesloten voor het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan kopen.

In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de gevangenis van Leuze na de uitvoering van de werken.

In het kader van de huurovereenkomst die met de Regie der Gebouwen werd gesloten voor het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie

toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.

Cofinimmo verleende een huurwaarborg in het kader van de verkoop van een deel van haar portefeuille in de periferie en in Waver.

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

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

Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschap

"Silverstone" een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen in partnerschap met een uitbater van woonzorgcentra.

Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschap "Pubstone" een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen in partnerschap met InBev Belgium. Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. InBev Belgium geniet een aankooprecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.

Cofinimmo geniet een prioriteitsrecht voor een te ontwikkelen project in partnerschap met een uitbater van woonzorgcentra in België.

Er staat een geschil open met betrekking tot een vastgoedactief in Frankrijk. Gezien zijn immaytiële aard, werd er geen provisie in de rekeningen geboekt op einde 2014

In het kader van een partnerschapsovereenkomst met ORPEA zal Cofinimmo "joint ventures" met ORPEA vormen met als doel de verwerving, het bezit en de verhuring van vastgoedactiva die ORPEA in Frankrijk uitbaat.

In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.

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

Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap.

Cofinimmo geniet een aankoopverbintenis van de grond waarop een derde appartementen heeft gebouwd.

Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van alle aandelen van deze vennootschap die de site Solvay Sports te Brussel bezit.

Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuwe sport- en recreatieclub die zal worden uitgebaat door de Aspria Groep.

In het kader van de verwerving van 13 zorgactiva in Nederland, is Superstone met de verkoper overeengekomen een verkooprecht te verlenen aan Superstone, alsook een aankooprecht aan de verkoper met betrekking tot een gebouw te Utrecht. In het kader van ditzelfde dossier zal Superstone 5 van de 13 gebouwen slechts verwerven na de vervulling van bepaalde opschortende voorwaarden.

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

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

Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie bladzijde 42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.

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

Cofinimmo heeft de optie om in 2023 de totaliteit van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen die werden uitgegeven door Cofinimur I tegen species of in ruil voor gewone Cofinimmo aandelen tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van twee derde van de houders bekomen zijn.

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

Bijlage 38. Verplichtingen

Cofinimmo heeft investeringsverplichtingen van K€ 65 771 (31.12.2013: K€ 68 888) met betrekking tot reeds aangegane investeringsuitgaven maar nog niet uitgevoerd op de afsluitingsdatum in het kader van de bouwwerken van nieuwe gebouwen of renovatiewerken.

Bijlage 39. Consolidatiecriteria en -kring**Consolidatiecriteria**

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moedervennootschap, de dochterondernemingen en jointventure opgemaakt op het einde van het boekjaar. De consolidatie gebeurt door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochterondernemingen

De integrale consolidatiemethode voorziet in de integrale opname van zowel de activa en passiva als de kosten en opbrengsten van de filialen. De minderheidsbelangen komen in een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen. De methode van de integrale consolidatie wordt toegepast wanneer de moedervennootschap een controle uitoefent en voor zover de deelneming een duurzaam karakter vertoont. De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met equity-methode voor de joint-ventures

Bij de equity-methode wordt de boekhoudkundige waarde van de effecten vervangen door de reële waarde van het aandeel van het eigen vermogen van de aanverwante entiteit.

Consolidatiekring**Dochtervennootschappen voor 100% in het bezit van de groep**

NAAM EN ADRES VAN DE ADMINISTRATIEVE ZET	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)	Hoofdaktiviteit van de dochtervennootschap voor 100% in bezit van de groep
BELLARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00	Bellard III-IV Properties NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard III-IV, dat bezwaard is met een erfpacht.
BOLIVAR PROPERTIES NV			Bolivar Properties NV bezit de naakte eigendom van het gebouw Omega Court, de resterende eigendomsrechten op het gebouw Belliard I en II, bezwaard met een erfpacht, een erfpacht op de gebouwen Egmont I en II, een erfpachtrecht op het gebouw Maire 19 te Doornik, de tijdelijke volledige eigendom van Noorderlaan 69 en een erfpachtrecht op het gebouw Colonel Bourg 124. Dit filiaal bezit eveneens een deelneming in de firma Leopold Square NV
Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00	
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA			Cofinimmo Investissements et Services SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 38 verzorgingsinstellingen in Frankrijk:
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00	• 5 psychiatrische ziekenhuizen: Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te Cambes en Pays de Seine te Bois le Roi;
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 393 097 209	100,00	• 19 instellingen voor zorgbehoevende bejaarden (EHPAD): Autonne te Reims, Autonne te Sarzeau, Autonne te Villars les Dombes, Cuxac II te Cuxac-Cabardès, Debussy te Camoux en Provence, Frontenac te Bram, Grand Maison te L'Union, La Jonchère te Reuil Malmaison, Las Peyrières te Simorre, Le Clos du Murier à Fondettes, Le Clos Saint Sébastien à Saint Sébastien sur Loire, Le Jardin des Plantes à Rouen, Le Lac à Moncontour, Les Hauts d'Andilly à Andilly, Les Jardins de l'Andelle à Perriers-sur-Andelle, Les Oliviers à Cammes La Bocca, Villa Saint Gabriel à Gradignan, Villa Napoli à Jurançon.
SCI AC Napoli	FR 71 428 295 695	100,00	Cofinimmo NV heeft eveneens een bijhuis in Frankrijk, waardoor zij eigenaar is van 14 medische instellingen in Frankrijk: Hotelia Montpeller te Montpeller, L'Ermitege te Louviers, Les Amarantes te Tours, Les Biés d'Or te Castelnau de Lévis, Les Hauts de l'Abbaye te Montivilliers, Les Luberons te Le Puy-Sainte-Réparate, Les Meunières te Lunel, Les Oliviers te Le Puy-Sainte-Réparate, Les Ophéliades te Saint-Etienne, Les Villandières te Vaucresson, Lo Soleil te Béziers, Rougemont te Le Mans, Sartrouville te Sartrouville en Villa Eyras te Hyères.
SCI Chamtau	FR 50 444 644 553	100,00	
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00	
SCI Cuxac II			
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00	
SCI de l'Orbieu			
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00	
SA Domaine de Vontes			
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 67 654 800 135	100,00	
SCI du Donjon			

Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00	
SNC du Haut Cluzeau			
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00	
SARL Hypocrate de la Salette	niet BTW plichtig		
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	NN 388 117 988	100,00	
SCI La Nouvelle Pinède			
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00	
SCI Privatel INVESTISSEMENT			
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00	
SCI RESIDENCE Frontenac			
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00	
SCI Sociblanc	niet BTW plichtig		
Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	NN 328 781 844	100,00	
COFINIMMO LUXEMBOURG SA	niet BTW plichtig		
Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Luxembourg)	NN 100 044	100,00	Cofinimmo Luxembourg SA bezit een ziekenhuis Baden-Baden in Duitsland
COFINIMMO SERVICES NV			
Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00	Cofinimmo Services NV beheert de gebouwen van Ccfinimmo. Ze handelt niet voor derden
RHEASTONE NV			
Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	100,00	Rheastone NV bezit het rusthuis Le Progrès in la Louvière
LEOPOLD SQUARE NV			
Woluwedal 58, 1200 Brussel			Leopold Square NV bezit de gedeeltelijk of integraal de gebouwen gelegen te Brussel, Bourgetlaan 40 en te Diegem, Mommaertsiaan 16 en de naakte eigendom van het gebouw Omega Court. Deze dochteronderneming bezit eveneens participaties in de ondernemingen Cofinimmo Services NV, Livingstone II NV, W34 NV en Pubstone Properties BV.
SUPERSTONE NV	BE 455 387 588	100,00	
Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00	Superstone BV bezit drie private klinieken, acht verzorgingsinstellingen en één medisch centrum in Nederland. Zij geniet het "fiscale beleggingsinstelling"-stelsel
W34 SA			
W34 NV			W34 NV bezit de volle eigendom van de niet verkochte appartementen in aanbouw in het gebouw Woluwe 34 alsook een deel van de naakte eigendom van het opstalrecht afgestaan aan ONA (office national des aveugles)
Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 536.269.745	100,00	
LIVINGSTONE II SA			
Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 544.336.086	100,00	Livingstone II NV bezit de volle eigendom van het gebouw Livingstone II

Dochtervennootschappen in het bezit van de groep met minderheidsbelangen (belangen zonder overheersende zeggenschap)

NAAM EN ADRES VAN DE MAAATSCHAPPELIJKE ZETEL	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in	
COFINIMMO I Avenue Georges Y 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 948 824	97.65	Cofinimmo I SA bezit een patrimonium van 280 sites (agentschappen en kantoren) in Frankrijk die gebruikt worden door de groep MAAF
PUBSTONE GROUP NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	90.006	Pubstone Group NV bezit een controleparticipatie in de vennootschap Pubstone NV
PUBSTONE NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	90	Pubstone NV bezit 800 cafés/restaurants in België
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	non assujetti NN 8185 89 723	90	Pubstone Properties BV bezit 245 cafés/restaurants in Nederland.
SILVERSTONE NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 452 711 674	95.00	Silverstone NV bezit 23 woonzorgcentra in België: 7 Voyes te Vedrin, Bellevue te Vorst, Borsbeekhof te Borgerhout, Brise d'Automne te Ransart, Charmilles te Sambreville, Chenoy te Ottignies, Claire de Vie te Luik, Colvert te Ottignies, Lakendal te Aalst, Farnientane te Fexhe-Slins, Grand Cerf te Spa, Hof ter Dennen te Vosselaar, Les Jours Heureux te Lodelinsart, Maison Saint Ignace te Laken, De Mouterij te Aalst, Nieuwe Seigneurie te Rumbek, Parc te Nijvel, Saint Charles te Bouillon, Siteles te Chastre, De Fakkelt te Paal, Karen te Koersel, Villa Vitae te Paal en De Laeck te Koersel.
FPR LEUZE SA Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 839 750 279	50.00	FPR Leuze NV werd opgericht naar aanleiding van de gunning door de Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid) van de publieke opdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain model voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe gevangenis in Leuze-en-Hainaut in de buurt van Bergen aar het consortium Future Prisons, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt. Door de aflevering van het certificaat van de terbeschikkingstelling heeft Cofinimmo de aandelen van Cordeel en Willemen overgekocht.
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 538 144 122	51.00	De woonzorgcentra die de Groep Orpea in Frankrijk uitbaat, zijn ondergebracht in Cofinea I SAS als resultaat van de partnerschapsovereenkomst die in november 2011 met de Groep Orpea werd gesloten. Momenteel bezit de vennootschap een EHPAD in Parijs. Momenteel bezit de vennootschap een Cofinimmo NV bezit 51% van het kapitaal van Cofinea I SAS die dus via de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de groep wordt geboekt.

Bijlage 40. Betalingen gesteund op aandelen

Aandelenoptieplan

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 aandelen toegekend werden aan het management van de Groep. Dit plan werd opnieuw gelanceerd in de volgende jaren en in 2014 werden in totaal 3 000 aandelenopties toegekend.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigten de uitoefenprijs van € 88,75 per aandeel betalen voor het plan 2014, in ruil voor de levering van de aandelen.

In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk voor dringende reden) van een begunstigde, zullen de aanvaarde en verworven opties op aandelen enkel nog uitgeoefend kunnen worden tijdens de eerste uitoefenperiode volgend op de datum van contractbreuk.

De niet-verworven opties worden geannuleerd. Ingeval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende opties op aandelen, verworven of niet, geannuleerd.

Deze verwervingsmethode en de uitoefeningsperiode van de opties in geval van vertrek, vrijwillig of niet, zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de Raad van Bestuur om voor de leden van het Directiecomité (of de machtiging van het Directiecomité voor de andere deelnemers) uitzonderingen toe te staan op deze bepalingen, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
OP 01.01				8035	5,740	7,215	6,730
Toegestaan	3000	3320	4095				
Geannuleerd				-1,250	-184	-695	-1,800
Uitgeoefend	-3992						
Verlopen		-2395					
OP 31.12.2011	-992	925	4,095	6,785	5,556	6,520	4,930
Uitoefenbaar op 31.12.2013							
Uitoefenprijs (in €)	88.75	88.12	84.85	97.45	93.45	86.06	122.92
Uiterste uitoefendatum van de opties	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023 (1)
Reële waarde van de aandelenopties op het ogenblik van de toekenning (x € 1 000)	102.99	164.64	168.18	363.90	255.43	372.44	353.12

Cofinimmo past de norm IFRS 2 toe door de reële waarde van de opties op aandelen gespreid te boeken op de datum van de toekenning over de duurtijd van de verwerving van de rechten (namelijk 3 jaar) volgens de methode van de progressieve acquisitie. De jaarlijkse kost van de progressieve acquisitie wordt opgenomen in de personeelskosten in de resultatenrekeningen.

Reële waarde van de opties op datum van toekenning en gebruikte hypothesen - gewogen gemiddelde

2014	
Waarderingsmodel van de prijs	Black & Scholes
Contractuele duur van de opties	10 ans
Geschatte duur	8 ans
Uitoefenprijs (in €)	88.75
Volatiliteit (gemiddelde van de laatste 3 jaar)	14.72%
Interestvoet zonder risico	"Euro Swap Annual Rate"
Reële waarde van de opties op de toekenningsdatum, ten laste genomen over 3 boekjaren (x € 1 000)	102.99

(1) Overeenkomstig de Wet van 27.03.2009 betreffende het economisch herstelplan, werd de uitoefenperiode van de aandelenoptieplannen van 2006 tot 2008 verlengd van 10 tot 15 jaar.

Bijlage 41. Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

	2014	2013
Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeid	94.0	90.1
Werknemers	90.0	86.1
Directieleden	4.0	4.0
Voltijdse equivalenten	88.6	88.9

Bijlage 42. Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies, die door Cofinimmo gedragen worden, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en ten laste genomen worden van de resultatenrekeningen, bedragen € 2 182 430

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

Bijlage 43 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers van 31.12.2014 kunnen hebben

De herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten dient evenwel te worden vermeld. Naast de geannuleerde afdekkingsposities in mei 2014, heeft Cofinimmo in januari 2015 verkochte FLOOR-opties geannuleerd voor een notioneel bedrag van € 200 miljoen. De kost van deze annulatie bedroeg € 17,7 miljoen en zal over 2015, 2016 en 2017 verspreid geboekt worden in de rubriek IAS 39 volgens de toe te passen boekhoudkundige regels.

Er werden ook twee kredietlijnen verlengd in januari 2015. In maart 2015 werd een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van 190 miljoen euro .

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 voorgestelde dividendbedrag is € 95 067 549,50 voor de gewone aandelen en € 4 372 909,45 voor de bevoorrechte aandelen. Voor meer details, zie bijlage 28

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

218

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS INGESCHREVEN in het personeelsregister****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

Voltijds

Deeltijds

Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds

Deeltijds

Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Personeelskosten

Voltijds

Deeltijds

Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	70.5	24.4	46.1
1002	23.3	1	22.3
1003	88.9	25.2	63.7
1011	113,231.00	40,734.0	72,497.0
1012	29,599.50	1,299.0	28,300.5
1013	142,830.50	42,033.0	100,797.5
1021	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx
1022	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx
1023	7,807,025.00	2,795,226	5,011,799
1033			

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1003	88.90	25.2	63.7
1013	142,830.50	42,033.0	100,797.5
1023	7,825,358.00	2,740,251.0	5,085,107.0
1033			

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar**Aantal werknemers****Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Vrouwen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel

Bedienden

Arbeiders

Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	68	27	87.7
110	67	27	86.7
111	0	0	0.0
112	1	0	1.0
113			
120	24	3	26.4
1200			
1201	2		2.0
1202	8	2	9.6
1203	14	1	14.8
121	44	24	61.3
1210			
1211	3	2	4.8
1212	24	12	31.6
1213	17	10	24.9
130			
134	62	27	87.7
132			
133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**Tijdens het boekjaar**

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	0.46	0.15
151	966	308
152	30,899	13,112

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA -verklaring heeft ingediend of die tijdens werden ingeschreven in het personeelsregister

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
Overeenkomst voor een bepaalde tijd
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	7		7.0
210	6		6
211			
212	1		1
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
Overeenkomst voor een bepaalde tijd
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
Bruggpensioen
Afdanking
Andere reden
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	5	2	6.4
310	4	2	5.4
311	1		1
312			
313			
340			
341			
342	1		1.0
343	4	2	5.4
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fond
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	28	46	59
5802	611	5812	1200
5803	53,701	5813	102955
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 met betrekking tot de Vastgoedbevaks (x € 1 000)

	2014	2013
Netto resultaat	-53639	57180
Afschrijvingen (+)	338	374
Waardeverminderingen (+)	-10	-61
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	0	-1
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-15,931	-25,276
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	79,165	2,423
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	23,503	8,143
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-2,223	7,663
Gecorrigeerd resultaat (A)	31,203	50,445
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden(1) op vastgoed (+/-)	3925	-40385
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden(1) op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-30,940	-6,594
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)		
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	-27,015	-46,979
TOTAAL (A+B) x 80 %	3,350	2,773
SCHULD VERMINDERING (-)	-73,756	-62,101
UITKERINGSPLICHT (1)	0	0

(1) door de vermindering van de schuld heeft Cofinimmo NV geen uitkeringsplicht

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (x € 1 000)

	2014	2013
Netto actief	1,541,936	1,614,937
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-99,791	-106,164
Netto actief na uitkering	1,442,145	1,508,773
Volstort kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	965,983	945,447
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	463,902	451,673
Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-55,225	-60,632
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-42,665	-84,168
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-67,836	3,743
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3,453	3,278
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1,267,612	1,259,342
Resterende marge na uitkering	174,533	249,431

(1) Ten opzichte van de acquisitiewaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2014

Investeren in een gediversifieerde en duurzame vastgoedportefeuille

Cofinimmo 
together in real estate

Historisch overzicht





2007

Partnerschap met AB InBev Group betreffende de verwerving van een belangrijke portefeuille van cafés/restaurants verspreid over België en Nederland (Pubstone).



2009 > 2011

Het zorgvastgoed verhoogd tot één derde van de portefeuille.

2011

Verwerving van een belangrijk net van verzekeringsagentschappen in Frankrijk (Cofinimur I). Uitgifte van converteerbare obligaties.



2013

Aanvang van de herbestemmingswerken van kantoorgebouwen naar wooneenheden (Woluwe 34 en Livingstone!). Verwerving van twee activa in het zorgvastgoedsegment in Nederland.



2014

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

2006

Toekenning van de PPS voor de Brandweerkazerne van Antwerpen en het Politiecommissariaat HEKLA (regio Antwerpen).



2008

Vestiging in Frankrijk in de zorgvastgoedsector. Verkrijging van het SIIC-statuuut.



2012

Vestiging in Nederland in de zorgvastgoedsector. Verkrijging van het FBI-statuuut. Eerste steenlegging van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut (PPS).

Risicofactoren	2
Brief aan de aandeelhouders	8
Beheersverslag	10
Kerncijfers	12
Strategie	14
Geconsolideerde resultatenrekeningen en statutaire resultaatsbestemming	
- Samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekeningen	18
- Synthese van de geconsolideerde kwartaalrekeningen	21
- Statutaire resultaatsbestemming	24
Transacties en verwezenlijkingen in 2014	
- Voornaamste gebeurtenissen in 2014	27
- Globale portefeuille	28
- Verhuurmanagement	32
- Huurrendement	36
- Sectorinformatie	37
Gebeurtenissen na 31.12.2014 en vooruitzichten 2015	
- Gebeurtenissen na 31.12.2014	38
- Vooruitzichten 2015	39
Vastgoedportefeuille	
- Kantoren	44
- Zorgvastgoed	52
- Vastgoed van distributienetten	60
- Publiek-Private Samenwerkingen	66
Beheer van de financiële middelen	70
Duurzame ontwikkeling	74
Corporate-governanceverklaring	100
Vastgoedverslag	
Geografische ligging	84
Marktenmerken	85
Geconsolideerde vastgoedportefeuille	88
Verslag van de vastgoeddeskundige	96
Corporategovernanceverklaring	
Referentiecode	100
Interne audit en risicobeheer	100
Beslissingsorganen	103
Management	109
Regelgeving en procedures	109
Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007	111
Bezoldigingsverslag	112
Andere tussenkomende partijen	117
Cofinimmo op de beurs	120
Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	126
Jaarrekeningen	135
Geconsolideerde jaarrekeningen	137
Dijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	144
Verslag van de commissaris	195
Statutaire jaarrekeningen	197
Permanent document	
Algemene inlichtingen	204
Maatschappelijk kapitaal	207
Uittreksels statuten	209
Lexicon	214

Together in real estate



Wie zijn wij?

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De vroegere Vastgoedbevak geniet nu het GVV-statuut (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) in België. Ze geniet eveneens het SIIC-statuut in Frankrijk en het FBI-statuut in Nederland.

Cofinimmo heeft het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) verworven op 06.11.2014. Dit statuut werd ingevoerd door de wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Cofinimmo blijft dezelfde activiteiten uitoefenen en behoudt dezelfde vastgoedactiva als onder het oude Vastgoedbevakstelsel. Ze is in essentie onderworpen aan dezelfde vereisten op vlak van verplichte dividenduitkering, schuldratio en diversificatie van de vastgoedactiva.

De vennootschap blijft dezelfde regels toepassen inzake beheer en organisatiestructuur, bescherming van de aandeelhouders en deelnemingen in dochtervennootschappen. Ze blijft onderworpen aan een stelsel van fiscale transparantie. De voornaamste wijzigingen betreffen de vervanging van het begrip van het exclusief belang van de aandeelhouders door dat van het vennootschapsbelang, een grotere flexibiliteit van het beheersorgaan met betrekking tot de strategie van de vennootschap en het verbod voor de Vennootschap om beheerfuncties te delegeren. De vennootschap is bovendien onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal voorzien in de wet van 03.08.2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Missie en Waarden

Reeds meer dan 30 jaar speelt Cofinimmo in op de behoefte aan huisvesting van haar klanten-huurlers in specifieke gebouwen:

- De vraag van de bedrijfswereld en de overheid naar moduleerbare kantoren;
- De vraag van medische zorgverstrekkers en uitbaters van instellingen voor bejaarden of gehandicapten naar zorgvastgoed;
- De vraag van de bedrijfswereld om distributienetten te verkopen en deze vervolgens opnieuw te huren;
- De behoefte van de overheid aan op maat gebouwde faciliteiten.

Haar belangrijkste activiteitensectoren eind 2014 zijn kantoren (41,0%), zorgvastgoed (40,3%) en vastgoed van distributienetten. Dit laatste segment groepeerde de portefeuilles van cafés/restaurants (Pubstone) en van verzekeringsagentschappen (Cofinimur I) en vertegenwoordigt 16,7% van het patrimonium.

Alle gebouwen samen vertegenwoordigen 1 780 357m² en een reële waarde van € 3,2 miljard. De meeste activa liggen in België (77,2%). Het buitenlandse deel vertegenwoordigt 15,4% in Frankrijk (zorgvastgoed, net van verzekeringsagentschappen), 7,1% in Nederland (cafés/restaurants en zorgvastgoed) en 0,4% in Duitsland (zorgvastgoed). De gemiddelde gewogen looptijd van de lopende huurovereenkomsten is gestegen van 6,7 jaar eind 2004 tot 11,0 jaar eind 2014. Dit is uitzonderlijk voor een Europese vastgoedvennootschap.

Cofinimmo is een onafhankelijke vennootschap die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium en haar portefeuille van klanten-huurlers. Ze is genoteerd op Euronext Brussels, waar ze deel uitmaakt van de BEL20 index. Het creëren van lange termijnhuurinkomsten, een solide vertrouwensrelatie met haar klanten en een duurzaam beheer van haar patrimonium zijn de strategische prioriteiten van de vennootschap.

Haar aandeelhouderschap bestaat hoofdzakelijk uit particulieren en Belgische en buitenlandse institutionele beleggers die op zoek zijn naar een gematigd risicoprofiel met een hoog dividendrendement.

De teams van Cofinimmo handelen met het oog op het welzijn van haar klanten-huurlers en de andere stakeholders, en gebruiken hun knowhow om de kwaliteit en de duurzaamheid van haar vastgoedpatrimonium te waarborgen.

De Groep implementeert een beleid van maatschappelijk verantwoord ondernemen inzake energieprestaties van de gebouwen die zij beheert of bouwt. Ze verzorgt eveneens haar maatschappelijke rol tegenover mensen en gemeenschappen.

Risicofactoren

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

Markt

De Cofinimmo Groep is actief in markten die deels worden beïnvloed door de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Zo wordt de kantorenmarkt beïnvloed door de economische trends,

terwijl de huromgeving in de sectoren van het zorgvastgoed, de vastgoedportefeuille van de distributienetten en de Publiek-Private Samenwerkingen (PPS) stabiel is.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Verslechtering van de economische conjunctuur t.o.v. de bestaande situatie	1. Negatieve invloed op de vraag, de bezettingsgraad en de huurprijzen waartegen de gebouwenerverhuurd kunnen worden. 2. Negatieve herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium.	Het zorgvastgoed en de Publiek-Private Samenwerkingen (samen 43,0% van de portefeuille in beheer) zijn niet of weinig gevoelig voor de schommelingen van de algemene economische conjunctuur. (1,2) Gewogen gemiddelde looptijd van de langlopende huurcontracten (11,0 jaar op 31.12.2014). (1,2) 21,1% van de huurders in de kantorensector behoren tot de publieke sector.
Verslechtering van de economische conjunctuur t.o.v. de vastgoedportefeuille van de distributienetten	Het vastgoed van de distributienetten verhuurd aan industriële of dienstenondernemingen is onderhevig aan de impact die de algemene economische conjunctuur kan hebben op deze huurders-ondernemingen.	De impact is concreet voelbaar op het einde van de huurcontracten die een lange looptijd hebben. Het net functioneert als contactpunten voor de klanten van de huurder en is bijgevolg noodzakelijk voor zijn commerciële activiteit.
Herbestemming van kantoorgebouwen in woningen	Onzekerheid over de prijs en de timing van de verkoop.	Voorverkoop vóór de start van de conversiewerken.

Vastgoedportefeuille

Het investeringsbeleid van de Groep komt tot uiting in een gediversifieerd vastgoedpatrimonium en een beperkte ontwikkelingsactiviteit voor eigen rekening (i.e. de bouw van nieuwe gebouwen of de volledige renovatie van bestaande gebouwen). Af en toe verbouwt de vennootschap kantoorgebouwen waarvan de exploitatie afloopt tot appartementen die ze dan verkoopt.

Het beheer van de gebouwen in exploitatie wordt door een intern en proactief team verzorgd.

De activadiversificatie beoogt een spreiding van de marktrisico's.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Ongeschikte investerings- of ontwikkelingskeuze	1. Wijziging van het inkomstenpotentieel van de Groep. 2. Niet op de marktvraag afgestemd en bijgevolg huurleegstand. 3. Verwachte rendementen worden niet gehaald.	Strategische en risicoanalyse evenals technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale due diligence voor elke aankoop. (1,2,3) Interne en externe waardeschattingen (onafhankelijke expertise) voor elk te kopen of te verkopen vastgoed. (1,2,3) Commercialisering van ontwikkelingsprojecten vóór de aankoop. (1,2,3)

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Te uitgebreid programma van ontwikkelingen voor eigen rekening	Onzekerheid over toekomstige inkomsten.	Activiteit beperkt tot maximum 10% van de reële waarde van de portefeuille.
Falend beheer van de grote werken	1. Niet nakomen van het budget en de timing. 2. Hogere kosten en/of lagere inkomsten; negatieve impact op de rentabiliteit van de projecten.	Intern gespecialiseerd Project Management team. (1,2) Externe gespecialiseerde Project Managers die geselecteerd worden voor grotere projecten. (1,2)
Negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen	Negatieve invloed op het netto resultaat, de waarde van het netto-actief en de schuldratio. Op 31.12.2014 zou een waardevariatie van 1% een impact van € 31,99 miljoen op het netto resultaat en € 1,78 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad (in vergelijking met respectievelijk € 33,47 miljoen en € 1,90 op 31.12.2013). Ze zou eveneens een impact van 0,44% (in vergelijking met 0,44% op 31.12.2013) op de schuldratio hebben gehad.	De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt elk kwartaal door onafhankelijke deskundigen bepaald, wat toelaat eventuele corrigerende maatregelen door te voeren. Duidelijk omschreven en voorzichtig schuldbeleid. Investeringsbeleid gericht op kwaliteitsactiva die stabiele inkomsten opleveren. Portefeuille met meerdere soorten activa waarop verschillende tegen elkaar opwegende waarderings trends van toepassing zijn. Belangrijkste actief vertegenwoordigt slechts 3,1% van de portefeuille (zie bladzijde 30).
Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed op de capaciteit van de vennootschap om een dividend uit te keren	Gedeeltelijk of volledig onvermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties in de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijden.	De vennootschap beschikt over belangrijke verdeelbare reserves voor een bedrag van € 174,5 miljoen. In het verleden realiseerde de Groep bepaalde operaties die het haar mogelijk maakten om de uitkering van haar dividend te waarborgen: uitkering van dividenden door de dochtervennootschappen aan de moedervennootschap en de herboeking van onbeschikbare reserves naar beschikbare reserves die overeenkomen met meerwaarden die gerealiseerd werden bij fusies met de moedervennootschap¹.
Huurleegstand (niet bezetting) van de gebouwen	1. Verlies van huurinkomsten. 2. Neerwaartse herziening van de huurprijzen en toekenning van huurkortingen/incentives. 3. Hogere commerciële kosten om nieuwe huurders aan te trekken, wat een weerslag heeft op de resultaten. 4. Waardedaling van de gebouwen. Op 31.12.2014 zou een waardevariatie van 1% een impact van € 31,99 miljoen op het netto resultaat en € 1,78 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad (in vergelijking met respectievelijk € 33,47 miljoen en € 1,90 op 31.12.2013). Ze zou eveneens een impact van 0,44% (in vergelijking met 0,44% op 31.12.2013) op de schuldratio hebben gehad.	(Pro)actief commercieel en vastgoedbeheer door interne Property Management en verhuurteams. (1,3) Lange gemiddelde looptijd van de huurcontracten (11,0 jaar) waarvan maximum 13% in eenzelfde jaar vervalt. (1,2,4) Voorkeur voor langlopende huurcontracten: De kantoorgebouwen zijn indien mogelijk verhuurd op middellange, zelfs lange termijn; het zorgvastgoed op zeer lange termijn (initiele looptijd van 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk, 15 jaar in Nederland en 25 jaar in Duitsland); de pubs voor een initiele looptijd van minimum 23 jaar en de agentschappen voor financiële diensten (verhuurd aan MAAF) voor een initiele looptijd van 9,7 jaar; de kantoren zijn voor 90,4% bezet; het zorgvastgoed en het vastgoed van distributenetten zijn voor respectievelijk 99,1% en 98,4% bezet. (1,2,4) Op 31.12.2014 bedroeg de totale bezettingsgraad² 95,2% in vergelijking met 95,4% in 2013, hetzij een daling van 0,21%.
Onderhoudskosten	Daling van de resultaten.	Nagenoeg alle huurcontracten voor het zorgaanbod zijn triple net contracten; voor de cafés/restaurants en agentschappen zijn de onderhoudsverplichtingen beperkt. Voor de kantoren wordt een streng periodiek onderhoudsbeleid toegepast.
Slijtage en verslechterde staat van de gebouwen	Bouwkundige, technische of milieugerelateerde veroudering en bijgevolg verminderde commerciële aantrekkingskracht.	Lange termijnbeleid om installaties systematisch te vervangen. Regelmatige renovatie van de gebouwen zodat ze aantrekkelijk blijven. Verkoop van gebouwen indien de geboden prijs boven de geschatte waarde zonder geanticipeerde renovatiekosten ligt.
Vernieling van de gebouwen	Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten.	Portefeuille verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van € 1,57 miljard ³ (i.e. t.o.v. de reële waarde, inclusief grond, van € 1,35 miljard voor dezelfde gebouwen). Indekking tegen huurleegstand als gevolg van rampen. Verzekering ter dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaar of de bouwheer.

¹ Ter herinnering: de overdracht van € 214.087.000 die door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 werd goedgekeurd, had enerzijds tot gevolg dat het uitkeerbare bedrag met deze waarde werd verhoogd en dat het totale bedrag van de statutaire reserves en het overgedragen resultaat van Cofinimmo NV positief zijn, en anderzijds dat het totaal van het maatschappelijk kapitaal en de uitgiftepremies daalt.

² De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de contractuele huren en de potentiële huren van de leegstand.

³ Deze verzekeringen dekken 44,8% van de portefeuille (100% indien rekening wordt gehouden met de verzekeringen afgesloten door de gebruikers). De verzekeringen die tijdens de werven worden afgesloten en diegene die contractueel ten laste zijn van de huurders (i.e. voor het zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, voor het vastgoed van distributenetten en bepaalde kantoorgebouwen) zijn niet inbegrepen in dit bedrag. De overeenstemmende verkeringspremie bedraagt € 823.098.

Klanten

De Groep beheert haar klantenbasis actief om huurleegstand en het huurdersverloop in de kantoorgebouwen tot een minimum te beperken.

Ze is niet betrokken bij het operationeel beheer van de vastgoedportefeuille van het zorgvastgoed, de cafés/restaurants en de verzekeringsagentschappen.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Verminderde solvabiliteit / faillissement van de klanten.	1. Verlies van de huurinkomsten. 2. Onverwachte huurleegstand. 3. Commerciële kosten voor herverhuringen. 4. Herverhuur aan een lagere prijs/toekenning van incentives en huurkortingen (kantoren).	Belangrijkste huurders: Groep Korian 15,8%, AB InBev 14,1%, Armonea 9,8%, Regie der Gebouwen 5,6%. De twee belangrijkste huurders van kantoorgebouwen behoren tot de openbare sector. (2) Nieuwe klanten worden pas aanvaard na een kredietrisicoanalyse door een extern ratingbureau. (2) Doorgaans wordt aan huurders die niet tot de openbare sector behoren een voorschot/bankwaarborg van zes maanden huur gevraagd. (1) De huur is vooraf betaalbaar (maandelijks/driemaandelijks/jaarlijks) + driemaandelijks provisie ter dekking van de huurlasten en belastingen ten laste van de Groep maar die contractueel aan de huurder worden doorgerekend. (1) De solvabiliteitsrisico's van een individueel woonzorgcentrum worden over de uitbatende Groep verdeeld. (2,3) Krachtens hun exploitatievergunningen ontvangen de uitbaters van zorgvastgoed zowel in België als in Frankrijk en Nederland een groot deel van hun inkomsten rechtstreeks van sociale zekerheidsinstanties. (1,2,3)
Overwicht van de belangrijkste huurders.	Belangrijke negatieve weerslag op huurinkomsten in geval van vertrek.	Gediversifieerde klantenbasis: Cofinimmo heeft in totaal 379 klanten, waarvan de belangrijkste 15,8% vertegenwoordigt en de tweede belangrijkste (met 10,2%) afkomstig is uit de openbare sector. Verschillende huurders-uitbaters in het zorgvastgoed.
Niet-verlenging of vroegtijdige verbreking van huurcontracten.	1. Huurleegstand. 2. Hogere commerciële kosten ten gevolge van de huurleegstand. 3. Negatieve herziening van de huur. 4. Toekenning van huurkortingen en andere incentives.	(Pro)actief commercieel en vastgoedbeheer. (1,2,3) Permanente contacten van het interne commerciële team met de vastgoedmakelaars. (1) Alle huurcontracten voorzien een schadevergoeding bij vroegtijdig vertrek. (2) In bepaalde gevallen kunnen in de kantoorsector huurkortingen/incentives worden toegekend die conform zijn met de marktomstandigheden en geen negatieve weerslag hebben op de solvabiliteit van de Groep. Zij worden berekend op basis van de looptijd van de huurovereenkomst, de staat en de ligging van het gebouw.

Regelgeving

Cofinimmo heeft een bijzonder fiscaal stelsel (GVV in België, SIIC in Frankrijk, FBI in Nederland) waardoor ze vrijgesteld is van de vennootschapsbelasting in ruil voor de verplichting om 80% (België), 95%² (Frankrijk) of 100% (Nederland) van haar winsten uit te keren (zie bladzijden 206 en 207). Naast de verplichtingen gelinkt

aan het vennootschapsrecht dient de vennootschap eveneens de wetgeving voor beursgenoteerde vennootschappen en instellingen voor collectieve beleggingen na te leven. Anderzijds is ze onderworpen aan de specifieke stedenbouwkundige en milieuregelgevingen.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Niet naleven van het GVV-stelsel.	1. Verlies van de erkenning als GVV en van het hieraan verbonden transparante fiscale stelsel (vrijstelling van vennootschapsbelasting voor de GVV/belasting in hoofde van de aandeelhouders). 2. Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten.	Professionalisme van de teams door toezicht op de strikte naleving van de verplichtingen.
Niet naleven van het SIIC- of FBI-stelsel.	Verlies van het stelsel van fiscale transparantie.	Professionalisme van de teams door toezicht op de strikte naleving van de verplichtingen.
Ongunstige wijziging van het GVV-, SIIC- of FBI-stelsel.	Daling van de resultaten of van de waarde van het netto-actief.	Regelmatige contacten met de openbare instanties. Aansluiting bij verenigingen en verbonden die de sector vertegenwoordigen.

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

² De verplichting tot uitkering van 95% van de winsten afkomstig van de verhuur van de vastgoedactiva vanaf 2014.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Wijziging van de stedenbouwkundige of milieuregelgeving.	1. Daling van de reële waarde van het gebouw. 2. Hogere kosten om het vastgoed in goede staat van exploitatie te houden. 3. Aantasting van het vermogen van de Groep om gebouwen uit te baten.	Actief energieprestatie- en milieubeleid voor de kantoorgebouwen dat in de mate van het mogelijke op de wetgeving vooruitloopt.
Wijziging van het sociale zekerheidsstelsel voor het zorgvastgoed: verminderde subsidies voor de uitbaters vanwege de sociale zekerheid die niet gecompenseerd worden door een hogere prijs betaald door de bewoners of door een tussenkomst van de private verzekeringen. In België: overdracht van bevoegdheden inzake zorg en hulp voor senioren van Federaal naar Regionaal niveau sinds 01.07.2014.	Impact op de solvabiliteit van de uitbaters van zorgvastgoed.	Jaarlijkse solvabiliteitsanalyse van de uitbaters op basis van een regelmatige financiële rapportering. Opvolging van de evolutie van de regelgeving.
Gerechtelijke procedures en scheidsrechtelijke uitspraken tegen de vennootschap.	Negatieve weerslag op het resultaat van de periode en eventueel op het imago en de beurskoers van de vennootschap.	Beheersing van alle interne elementen van de vennootschap die een negatieve invloed kunnen hebben op de slechte uitvoering van een contractuele verplichting. Professionalisme van de teams waarbij toegezien wordt op de strikte naleving van de verplichtingen.
Verborgene verplichtingen als gevolg van fusies, splitsingen en inbrengen.	Negatieve invloed op de waarde van het netto-actief, daling van de resultaten.	Due diligence: technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale audits bij de verwerving van vastgoedvennootschappen en -activa. Verkrijgen van verklaringen en waarborgen van de verkopers.
De exit taks wordt berekend rekening houdend met de bepalingen van de circulaire Cl.RH.423/567.729 van 23.12.2004 waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk moment kunnen wijzigen. De "reële waarde" van een vastgoed zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW; deze "reële waarde" verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals vermeld in de IFRS balans van de GVV.	Verhoging van de basis waarop de exit taks berekend wordt.	De Groep is van oordeel dat ze zich conform heeft gesteld met alle punten in de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was.
Interesten op leningen / ontvangen huurinkomsten die hoger liggen dan het plafond dat bepaald wordt door de GVV-regelgeving.	Niet-conformiteit met de regelgeving.	Bijhouden van een financieel plan op vijf jaar.

Financieel beheer¹

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Financiële en bankmarkten die ongunstig zijn voor het vastgoed en/of voor Cofinimmo.	1. Moeilijker toegankelijke en duurdere kredieten. 2. Beperkte liquiditeit.	Strikt financieringsbeleid (1,2): • diversificatie van de financieringsbronnen tussen de bankmarkt (50,1%) en de diverse compartimenten van de kapitaalmarkt (49,9%); • stabiele en uitgebreide bankpool; • evenwichtige spreiding van de vervalddata. Volledige dekking van het handelspapierprogramma. (1) Behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen om de operationele / verwervings- / bouwuitgaven op middellange termijn en de herfinancieringskosten op korte termijn te dekken. (1,2)

¹ Zie eveneens het hoofdstuk "Beheer van de financiële middelen" van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Insolvabiliteit van de financiële of bancaire tegenpartijen.	Negatieve impact op de resultaten.	Divers en beperkt aantal bancaire tegenpartijen met goede financiële ratings.
(Toekomstige) rente-schommelingen van de markt.	1. Herwaardering van de financiële instrumenten¹. 2. Ongunstige weerslag op de financiële lasten. 3. Negatieve invloed op de netto-actief waarde en op het resultaat van de periode. 4. Wijziging (daling) van de rating van de Groep met een ongunstige weerslag op de financierings- en liquiditeitskost (zie punt "Wijziging van de rating van de Groep"). 5. Negatieve IAS39 impact en daling van het resultaat voor de periode: In 2014 heeft Cofinimmo FLOOR-opties geannuleerd tot 2017, gepaard met een strike van 3% voor een bedrag van € 600 miljoen. De totale kost van de herstructurering bedraagt € 57 miljoen, ingebracht in de resultatenrekeningen op 31.12.2014.	Een deel van de schulden wordt afgesloten met een variabele rente of met onmiddellijke omzetting van vaste naar variabele rente. Veiliggestelde rentes op een horizon van ten minste drie jaar voor minstens 50% van de schuld. Gebruik van afgeleide instrumenten (Interest Rate Swaps en CAP- en FLOOR-opties), om de rentevoet binnen een minimum- en maximumlimiet te houden. (1,2,3). In de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld in 2015 dezelfde blijven als op 31.12.2014 en rekening houdend met de voorziene afdekkinginstrumenten voor 2015, zou een rentestijging of -daling met 0,5% de financieringskosten niet aanzienlijk veranderen. Op 31.12.2014 bedroeg de schuld gefinancierd aan vaste rente 29,3%, en aan een variabele rente 70,7%. Bij afwezigheid van dekking zou een stijging van tien basispunten de kosten met € 1,23 miljoen verhogen. De schuld met een variabele rente is tot 2018 voor meer dan 70% afgedekt door afdekkinginstrumenten. Onmiddellijk voorschot dat zal worden gecompenseerd door lagere financiële lasten tijdens de volgende jaren. Cofinimmo zal haar voorzichtig afdekkingsbeleid in de toekomst blijven voeren. Zo heeft Cofinimmo tot 2017 nieuwe afdekkingen vastgelegd via Interest Rate Swaps voor een notioneel bedrag van € 400 miljoen met een gemiddelde rentevoet van 0,51%.
Verhoging van de kredietmarges.	Verhoging van de financiële kosten.	Diversificatie van de bronnen van het geleend kapitaal met het oog op de optimalisatie van de gemiddelde kredietmarges. Kapitaalopneming op middellange en lange periodes met vaste marges.
Niet-hernieuwing of opzegging van financiële contracten.	Negatieve impact op de liquiditeit.	Tien toonaangevende banken. Verschillende vormen van financiering: bankschulden, uitgifte van converteerbare en niet-converteerbare obligaties, ... Herfinanciering gebeurt minstens 12 maanden op voorhand om de condities en de liquiditeit te optimaliseren.
Variatie in de reële waarde van de afdekkings-instrumenten.	Positieve of negatieve invloed op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde per aandeel. Indien Cofinimmo haar posities op 31.12.2014 had afgesloten, zou het verschuldigde bedrag € -125,16 miljoen (in vergelijking met -105,44 miljoen op 31.12.2013) geweest zijn. Bij een 1% hogere rente, zou de sluitingskost van de posities € -57,93 miljoen (in vergelijking met € -28,21 miljoen op 31.12.2013) zijn geweest en € -169,35 miljoen (in vergelijking met € -185,26 miljoen op 31.12.2013) bij een 1% lagere rente.	Cofinimmo gebruikt hedging voor haar volledige portefeuille en niet voor specifieke kredietlijnen.
Deflatierisico.	Negatieve impact op de huurinkomsten.	De huurcontracten voorzien meestal dat de nieuwe huurprijs niet lager mag zijn dan de vorige huurprijs of deze van het eerste jaar van het contract. De indexering van sommige minder gewichtige technische lasten kan hoger liggen dan deze van de huurprijzen.

¹ Afgeleide renteafdekkinginstrumenten worden tegen marktwaarde gewaardeerd.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Schuld risico¹.	Annulering/opzegging van kredietovereenkomsten of voortijdige terugbetaling. Niet naleven van de wetgeving inzake GVV en bijhorende sancties.	Voorzichtig financieel en schuldbeleid en continue bewaking. Op 31.12.2014 bedroeg de geregementeerde schuld van Cofinimmo 48,1% waarbij de maximum ratio van 65% volgens de regelgeving gerespecteerd werd. Deze ratio vindt men terug in de leningsovereenkomsten en de kredietfaciliteiten (maximum 60%). De financiële lasten (exclusief IAS39) bedroegen € -54,70 miljoen op 31.12.2014 (in vergelijking met € -66,67 miljoen op 31.12.2013).
Valutarisico.	Waardeverlies van de investeringen en cashflows.	De euro is de munt voor alle investeringen, inkomsten en lasten.
Volatiliteit van de aandelenkoers.	Moeilijkere toegang tot nieuw eigen vermogen.	Beheersing van de bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben. Veelvuldige communicatie met de aandeelhouders en verspreiding van financiële vooruitzichten.
Wijziging van de publieke rating van de groep.	Financierings- en liquiditeitskost.	Nauwe relatie met het ratingagentschap en inachtneming van de aanbevelingen ervan inzake de te bereiken financiële ratio's voor verschillende ratingniveaus en inzake de financieringsbronnen, de liquiditeit en renteaftdekkingen. De vennootschap onderhoudt eveneens de dialoog met een ander ratingagentschap waarvan de rating privé is.

Beheer voor rekening van derden en mede-investeringen

In 2013 is Cofinimmo Investissements et Services (CIS)² gestart met een activiteit voor het beheer van activa voor rekening van derden. Het gaat om een nevenactiviteit binnen de Groep.

Cofinimmo betreft eveneens derden bij een deel van haar investeringen. Dit gebeurt onder de vorm van een deelneming van deze

derde partijen in het kapitaal van dochtervennootschappen of van andere economische belangenvormen, zoals de uitgifte door deze dochtervennootschappen van obligaties terugbetaalbaar in aandelen.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Belangenconflict met de investeringsactiviteiten van Cofinimmo.	Cofinimmo ziet zelf af van een mogelijkheid om in bepaalde activa te investeren.	De betreffende investeringen staan los van de investeringen van Cofinimmo. Zij wenst of kan ze niet verwerven, ofwel omdat ze oordeelt dat ze al voldoende gelijkaardige activa bezit, ofwel omdat zij niet over de nodige financiële middelen beschikt om ze te verwerven. In het geval van mede-investeringen (bijvoorbeeld: MAAF verzekeringsagentschappen) kan het eveneens wenselijk zijn de risico's te delen.
Herkwalificatie van het Asset Management als zijnde geen nevenactiviteit: indien de opgeleverde winsten 10% van de door Cofinimmo Investissements et Services (CIS) gerealiseerde winsten zou overtreffen.	1. In geval van een overschrijding kan de regulerende instantie eventueel straffen/boetes opleggen met de verplichting om de activiteit af te bouwen/over te dragen. 2. Verlies van het GVV-statuu.	De Asset Managementactiviteiten worden vrijwillig beperkt om onder deze limiet te blijven.
Aansprakelijkheidsproces voor geleden verliezen in de voor rekening van derden beheerde portefeuille.	Verslechtering van de commerciële relaties met de derde partij investeerder die Cofinimmo kan verwijten dat ze de voor investering voorgestelde producten onvoldoende heeft geanalyseerd – Eventuele schadevergoedingen.	Cofinimmo Investissements et Services (CIS) richt zich uitsluitend tot institutionele beleggers die zich bewust zijn van de risico's die gekoppeld zijn aan de ter investering voorgestelde producten. Het investeringsbeleid wordt duidelijk omlijnd met de investeerder, die hiervan akte neemt. Het wordt opgenomen in een overeenkomst tussen Cofinimmo Investissements et Services (CIS) en de klant. De klant neemt zijn investeringsbeslissing op basis van de producten die door Cofinimmo Investissements et Services (CIS) binnen de contractueel bepaalde criteria worden voorgesteld.

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

¹ Indien de schuld ratio 50% overschrijdt, zal Cofinimmo overeenkomstig Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 een financieel plan met uitvoeringskalender uitwerken waarin de maatregelen ter voorkoming van een overschrijding van 65% van de geconsolideerde activa worden beschreven. Zie Bijlage 24.

² Het vroegere Cofinimmo France

Bericht van de Chief Executive Officer en de Voorzitter van de Raad van Bestuur

Beste Aandeelhouders

Midden 2014 werd gekenmerkt door een onverwachte terugval van de groei in de eurozone en een sterke daling van de inflatie. De vertraging van de algemene economische conjunctuur en het acute overheidstekort wogen zwaar op de lange termijnrentes, waardoor zij op een historisch laag niveau belandden. Om zich beter te wapenen in deze aanhoudende context, streeft Cofinimmo naar een betere spreiding van de risico's waaraan haar vastgoedportefeuille onderhevig is. Hiervoor kijkt zij vooral naar de sectoren en de omvang van de gebouwen. De vennootschap heeft de structuur van haar financieringskosten ook gereorganiseerd.

De voornaamste gebeurtenis voor Cofinimmo was zonder twijfel de verkoop van de aandelen van de NV Galaxy Properties, eigenaar van het Brusselse kantoorgebouw North Galaxy, op 12.05.2014. In dit kader werd de waarde van het gebouw geschat op € 475 miljoen, wat de grootste vastgoedtransactie ooit voor een enkel gebouw in België betekende. Deze transactie had een gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van € 24 miljoen tot gevolg wegens de betaalde registratierechten.

Het gebouw, verhuurd tot 2031 aan de Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid), werd overgedragen aan ATP, het belangrijkste Deense pensioenfonds, en aan AXA Belgium. Deze transactie heeft een dubbel gevolg. Aan de ene kant leidde deze operatie tot een vermindering van de vooropgestelde schuld ratio van de Groep op 31.12.2014. Aan de andere kant resulteerde dit in een betere risicospreiding binnen de vastgoedportefeuille, en meer bepaald binnen de kantorenportefeuille van Cofinimmo. Het vooruitzicht van een netto courant resultaat (exclusief IAS 39) - aandeel Groep voor het boekjaar 2014 kon worden behouden dankzij de gedeeltelijke simultane herstructurering van de financiële afdekkinginstrumenten, die leidt tot een daling van de toekomstige interestkosten. Het boekjaar wordt niettemin afgesloten met een negatief netto resultaat ten belope van € -52,7 miljoen. Dit is

grotendeels te wijten aan de kostprijs van de herstructurering van de financiële instrumenten voor een bedrag van € 57 miljoen en de rentedaling op hun waardering.

Een andere belangrijke gebeurtenis in 2014 was de verwerving van het nieuwe stelsel van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV). Deze verandering werd mogelijk gemaakt door de steun van de Cofinimmo aandeelhouders en laat de vennootschap toe zich te positioneren als Belgische Real Estate Investment Trust (B-REIT).

Cofinimmo heeft haar activiteiten in de zorgvastgoedsector voortgezet.

In 2014 heeft Cofinimmo de geografische diversificatie van haar zorgvastgoedportefeuille versterkt. Enkele voorbeelden hiervan zijn een eerste verwerving van een revalidatiekliniek te Baden-Baden, in het zuidwesten van Duitsland, en de verwerving van 13 gebouwen in Nederland. In Nederland, waar de sector nog zeer verdeeld is, heeft Cofinimmo vandaag een klantenbestand van 12 zorguitbaters kunnen uitbouwen. De Groep is ook gestart met een rotatiebeleid van haar zorgvastgoedportefeuille. Dit gebeurde via de verkoop van zeven instellingen in Frankrijk voor een totaal bedrag van € 46,8 miljoen.

Overigens werken de operationele, commerciële en financiële ploegen van Cofinimmo actief aan de verschillende (her)ontwikkelingsprojecten van de Groep.

In het kantorensegment is de renovatie van het gebouw Livingstone II voltooid (Brussel, CBD). De huurovereenkomst met de Europese Commissie is in augustus 2014 in voege getreden. De herbestemmingswerken van het Woluwe 34 gebouw in appartementen verlopen op hun beurt volgens plan. Op de publicatiedatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag was 95% van de appartementen vooralsnog gereserveerd of verkocht.

In het zorgvastgoedsegment werden de bouw- en renovatiewerken van verschillende activa voltooid. Dit benadrukt nogmaals de expertise van Cofinimmo in de begeleiding van zorguitbaters bij hun vastgoedprojecten.

In het segment van de Publiek-Private Samenwerkingen werden de bouwwerken van de nieuwe gevangenis te Leuze-en-Hainaut in juni 2014 opgeleverd. Dit luidde het begin in van de ingebruikname van de instelling door de Regie der Gebouwen in het kader van een huurovereenkomst van 25 jaar.

Binnen de projectontwikkelingen start Cofinimmo ook de werken aan Belliard 40.

De nodige vergunningen voor de herontwikkeling van dit gebouw werden in maart 2014 afgeleverd. De werken zullen starten in het eerste trimester van 2015 en zijn bedoeld om dit topgebouw in de Belliardstraat volledig te herontwikkelen. Het nieuwe gebouw zou



London Tower, Antwerpen

“ De voornaamste gebeurtenis van het voorbije jaar was zonder twijfel de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy in Brussel. ”



J. Carbonnelle

Jean-Edouard Carbonnelle
Chief Executive Officer



André Bergen
Voorzitter van de Raad van Bestuur

volledig functioneel moeten zijn in de loop van het tweede trimester van 2017. Cofinimmo heeft het volste vertrouwen in haar capaciteiten om een ambitieus project met voorbeeldige architecturale kwaliteiten op te leveren. De commercialisatie, die volop aan de gang is, beantwoordt aan de vraag naar dit soort gebouwen in de Europese Wijk van Brussel tegen 2017.

Op financieel vlak bleef Cofinimmo haar financiële middelen optimaliseren door haar aandeelhouders te laten kiezen tussen de storting van hun dividend 2013 in aandelen of in cash.

In 2014 werd 41,2% van de dividenden 2013 onder de vorm van nieuwe gewone aandelen uitgekeerd. Aldus vermeerderde het eigen vermogen van de vennootschap met € 32,8 miljoen. We bedanken onze aandeelhouders van harte voor het vertrouwen dat ze op deze manier in ons blijven stellen.

Wij blijven overigens het diversificatiebeleid van onze financiële middelen optimaliseren door middel van een schuldenportefeuille die bestaat uit bankkredieten, handelspapieren, converteerbare en niet-converteerbare obligaties, en waarvan de vervaldata op een passende manier gespreid zijn.

Wat het dividend voor het boekjaar 2015 (betaalbaar in 2016) betreft, kondigt Cofinimmo haar doelstelling van € 5,50 bruto per gewoon aandeel aan.

Wij stellen onze aandeelhouders een bruto dividend van € 5,50 voor het boekjaar 2014 voor, wat overeenkomt met 6,41% van de waarde van het netto-actief van het Cofinimmo aandeel op 31.12.2014, en 6,13% van de gemiddelde beurskoers van het jaar.

Voor het boekjaar 2015 (dividend betaalbaar in 2016) streven we naar een courant resultaat per aandeel van € 6,85 en een bruto dividend per gewoon aandeel van € 5,50, hetzij een "pay-out" van 80,3%¹, tenzij er zich onvoorziene gebeurtenissen tijdens het jaar voordoen.

Wat zijn de prioriteiten van Cofinimmo in 2015?

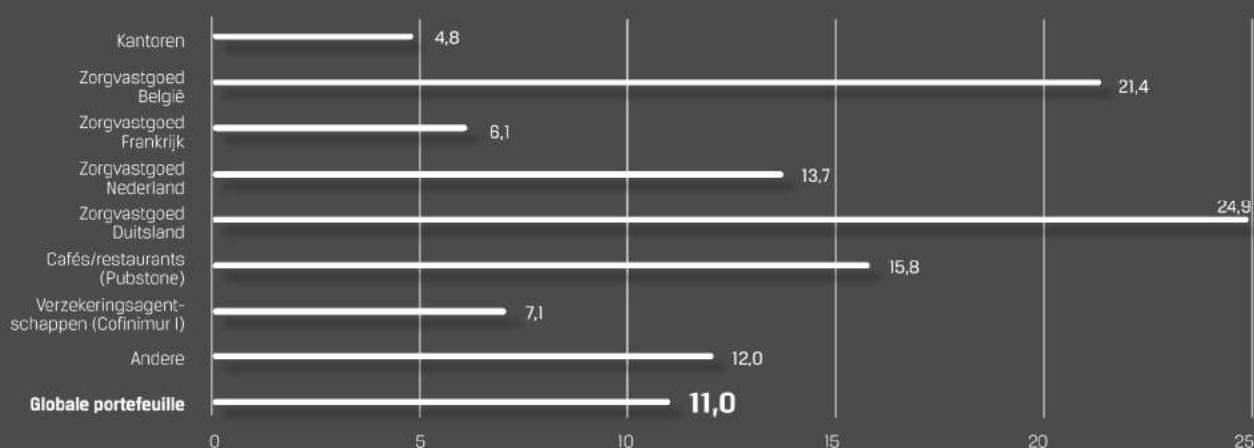
Wij zullen het zeer actieve beheer van onze kantorenportefeuille voortzetten, zowel op vlak van verhuring als voor de renovatie- en herbestedingswerken van onze gebouwen. De groei van onze zorgvastgoedportefeuilles in Nederland en Duitsland zullen ook onze voorkeur blijven genieten. Binnen de context van historisch lage inflatie en lange termijntrentes blijven we zoeken naar investeringsmogelijkheden met aantrekkelijke rendementen. Dankzij deze gematigde risico's kunnen wij in de toekomst regelmatig dividenden blijven uitkeren aan onze aandeelhouders, terwijl de waarde van het kapitaal dat zij ons hebben toevertrouwd, blijft behouden.

¹ In vergelijking met 82,1% op 31.12.2014.

Beheersverslag

- + Quasi stabiele reële waarde van de portefeuille
- + Stijgende huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
- + Lange resterende huurlooptijden

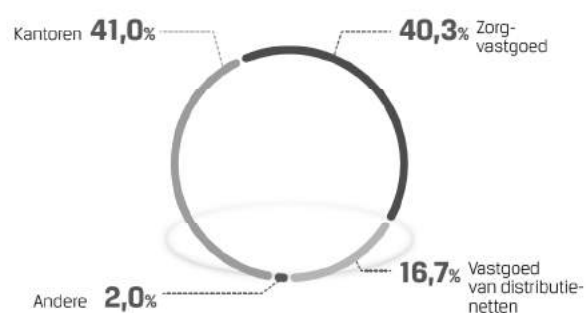
Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten per segment (in aantal jaren)



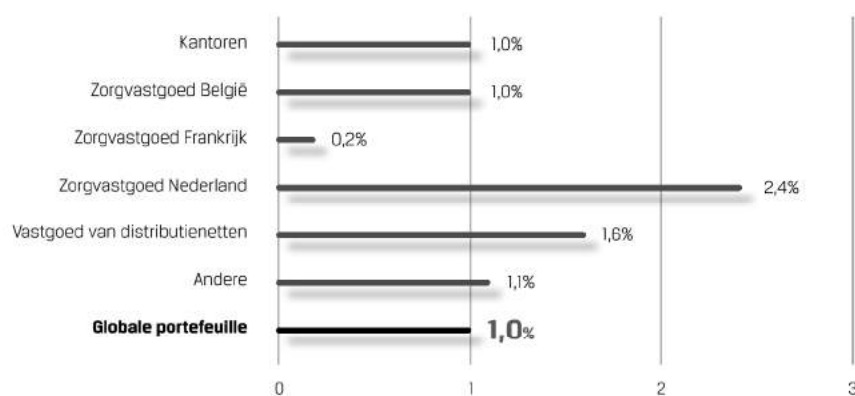
Portefeuille van vastgoedbeleggingen in reële waarde

€3199
miljoen

Uitsplitsing van het patrimonium in reële waarde (in %)



Evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille 2014 t.o.v. 2013 (in%)



Kerncijfers

Algemene gegevens

(x €1.000.000)	31.12.2014	31.12.2013
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3199,2	3347,0
(x €1.000)		
Vastgoedresultaat	208.074	216.909
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	177.742	185.619
Financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact)	-51.432	-61.249
IAS 39 impact	-136.143	-136.886
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	-15.655	104.924
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-37.016	-46.187
Netto resultaat (aandeel Groep)	-52.671	58.737
(in %)		
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer ¹	0,85%	0,83%
Operationele marge	85,4%	85,6%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	11,0	11,6
Bezettingsgraad ³	95,2%	95,4%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,9%	7,0%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,5%	6,5%
Schuldgraad ⁴	48,1%	48,9%
Gemiddelde schuldenlast ⁵	3,4%	3,9%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	3,4	3,8

¹ Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten eigen aan de eigenaar door de Groep ten laste worden genomen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren en, voor de leegstaande gebouwen, de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

⁴ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op de GW's als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

⁵ Bankmarges inbegrepen.

Gegevens per aandeel¹ (in €)

Resultaat per aandeel	31.12.2014	31.12.2013
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact	6,70	6,78
IAS 39 impact	-7,57	-0,82
Netto courant resultaat – aandeel Groep	-0,87	5,96
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	-2,06	-2,62
Netto resultaat – aandeel Groep	-2,93	3,34

Intrinsieke waarde van het aandeel (in €)	31.12.2014	31.12.2013
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	85,80	85,77
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	90,08	90,24

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel ⁴ (in €)	31.12.2014	31.12.2013
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	92,01	90,58
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	95,54	94,40

Key performance indicatoren overeenkomstig het EPRA referentiesysteem⁵

(in € per aandeel)	31.12.2014	31.12.2013
EPRA resultaat	6,70	6,78
EPRA Netto-Actief Waarde (NAW)	96,08	98,85
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)	92,01	95,74

(in %)	31.12.2014	31.12.2013
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,1%	6,2%
EPRA Aangepast NIR	6,0%	6,2%
EPRA Huurleegstand	4,9%	5,0%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	18,5%	18,9%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	15,9%	16,0%

¹ Gewone en bevoorrechte aandelen² Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.³ Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.⁴ Uitgaande van de theoretische omzetting van de converteerbare obligaties uitgegeven door Cofinimmo, van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door Cofinimur I en van de aandelenopties.⁵ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De commissaris heeft nagekeken of de ratio's "EPRA resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNAW" werden berekend overeenkomstig de definities die zijn opgenomen in de "EPRA Best Practices Recommendations 2014" en of de gebruikte financiële gegevens in de berekening van deze ratio's overeenkomen met de boekhoudkundige gegevens in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten.

Strategie

Cofinimmo speelt actief in op de specifieke behoeften van haar klanten in elke sector waarin ze actief is. Ze besteedt bijzondere aandacht aan een gezond beheer van de financiële en marktrisico's. Deze werkwijze waarborgt haar aandeelhouders een kwaliteitsbelegging en een aantrekkelijk rendement.

Kantoren

In het kader van de optimalisatie van haar globale portefeuille, streeft Cofinimmo naar een verlaging van het kantoorgedeelte in de globale portefeuille op middellange termijn. De Groep doet dit door verkopen en activa-arbitrages en met behoud van een kritische grootte in deze sector.

Deze arbitrages bieden meer bepaald de mogelijkheid tot de aankoop of de ontwikkeling van kantoorgebouwen waarvan de configuratie en de voorzieningen dankzij hun flexibiliteit, duurzaamheid en connectiviteit beter beantwoorden aan de eisen die de evolutie van de nieuwe werkmethodes, in het bijzonder van de jongere generaties, met zich meebrengt op vlak van flexibiliteit, duurzaamheid en connectiviteit.

De belangrijkste zwaartepunten in het beheer van het kantoorvastgoed zijn:

- Lange termijnhuurovereenkomsten;
- De kwaliteit van de huurders;
- De optimalisatie van het vastgoed;
- De herontwikkeling van gebouwen voor eigen rekening met de mogelijkheid op herbestemming in woningen;
- De verbetering van de energieprestatie van het vastgoedpark;
- De aanpassing van de gebouwen aan de behoeften van de gebruikers en aan de nieuwe bezettingsnormen.



Zorgvastgoed

De strategie van Cofinimmo binnen het zorgvastgoed is gericht op de uitbreiding van de zorgportefeuille via een gecombineerde diversificatie per land, uitbater en zorgspecialiteit (geriatrie, psychiatrie, revalidatie, gehandicaptenzorg, acute zorgen).

De belangrijkste troeven van het groeiende zorgvastgoed zijn:

- Lange termijnhuurovereenkomsten met de uitbaters: vaste initiële looptijd van 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk, 15 jaar in Nederland en 25 jaar in Duitsland;
- De grote meerderheid van de huurovereenkomsten voorziet dat de onderhoudskosten, structurele kosten inbegrepen, ten laste van de huurder zijn;
- Huurniveaus die in evenwicht zijn met het economisch potentieel van elk project;
- Gunstige liggingen die een herbestemming mogelijk maken: bij een niet-verlenging van de huurovereenkomst benut Cofinimmo het herontwikkelingspotentieel van deze gebouwen ten volle. Dit potentieel situeert zich vooral op het vlak van woningen.



- + Een gediversifieerde portefeuille
- + Een geografische spreiding over meerdere landen
- + Stabiele huurrendementen
- + Langlopende huurovereenkomsten
- + Een gematigd risicoprofiel

Vastgoed van distributienetten en Publiek-Private Samenwerkingen (PPS)

Dit type investeringen is afgestemd op de mogelijkheden die zich aanbieden. Op het vlak van rendement en inkomsten op lange termijn, biedt het evenwel aanzienlijke voordelen voor de Groep.

Wat het **vastgoed van distributienetten** betreft, investeert Cofinimmo in gebouwen die ondernemingen gebruiken als rechtstreeks verkooppunt van hun producten en diensten aan hun klanten.

Momenteel bezit de Groep twee vastgoedportefeuilles van distributienetten: Pubstone (cafés/restaurants AB Inbev) en Cofinimur I (MAAF en GMF verzekeringskantoren), die elk één enkele huurder hebben.

Via **Publiek-Private Samenwerkingen** speelt Cofinimmo eveneens een rol in de renovatie en de verbetering van het openbaar en niet-commercieel vastgoed in België. Ze bezit diverse specifieke gebouwen zoals een gerechtsgebouw, een brandweerkazerne en een gevangenis die voor zeer lange termijnen aan de overheid zijn verhuurd.

Optimalisatie van de balans

De investeringscapaciteit van Cofinimmo berust op haar bekwaamheid om nieuw eigen vermogen te verzamelen en op haar schuldcapaciteit, zodat ze investeringen die gericht zijn op het verhogen van de resultaten van de vennootschap, kan financieren.

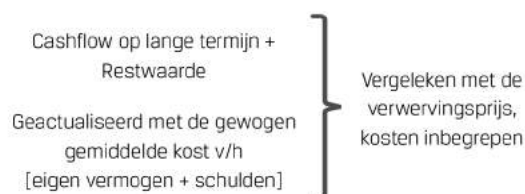
Het is dan ook belangrijk dat de Groep een reguliere toegang tot de kapitaal-, obligatie- en aandelenmarkten heeft met het oog op de verzekering van de liquiditeit van haar financieringsmiddelen en optimalisatie van hun kost.

Vastgoedstrategie¹

Investeringscriteria

Gematigd risicoprofiel

De investeringsbeslissingen steunen op strenge evaluatiemodellen die opgebouwd zijn rond precieze financiële criteria. Voor verwervingen van gebouwen waarvan de investeringswaarde binnen het portefeuillegemiddelde ligt en waaraan geen specifieke financiering gekoppeld is, is het beslissingscriterium als volgt:



Behoudens het geval dat Cofinimmo niet de definitieve eigenaar van het gebouw is of het op het einde van het huurcontract gratis of voor een vast bedrag aan een derde overdraagt (zoals bijvoorbeeld in de meeste Publiek-Private Samenwerkingen), maakt de vennootschap een behoudzame schatting van de restwaarde.

Voor grootschalige operaties (voor bedragen die meer dan 7% van de waarde van het patrimonium uitmaken) of operaties waaraan een specifieke financieringsstructuur gekoppeld is, bestudeert de vennootschap bovendien de gemiddelde waardecreatie op vijf jaar van de volgende elementen:

- Het netto courant resultaat per aandeel;
- De geherwaardeerde netto-actiefwaarde per aandeel.

Differentiatie

De differentiatie strategie van de Groep biedt de beleggers toegang tot een portefeuille van specifieke en niet-traditionele activa die niet individueel kan worden samengesteld. Dankzij haar gediversifieerd patrimonium biedt Cofinimmo naast zorgvastgoedactiva in vier Europese landen, eveneens "sale & lease back" transacties en specifiek vastgoed voor exclusief overheidsgebruik, aan.

Bouwkundige en milieukwaliteit

Naast de gebruikelijke due diligence analyses wordt voor elk bestuurd gebouw ook een rating opgemaakt op basis van verschillende factoren:

- De intrinsieke eigenschappen (voor kantoorgebouwen: de omvang en de opdeelbaarheid van de ruimten, de parkingratio, de vrije hoogten, het daglicht, ...; voor gebouwen die dienen als zorginstelling: de diepte van de plateaus en de verticale circulatie die een latere conversie in wooneenheden bepalen);
- Zijn energieprestatie;
- Zijn ligging (bereikbaarheid met de auto of het openbaar vervoer, huuractiviteit van de deelmarkt, lokale taksen, ...);
- De omgeving (aanwezigheid van winkels, hotels, aangenaam uitzicht, ...).

Geografische aanwezigheid

Tot 2006 was Cofinimmo uitsluitend aanwezig in België. In 2007 heeft de vennootschap zich tevens gevestigd in Nederland (deel van de Pubstone portefeuille) en in 2008 in Frankrijk (zorgvastgoed). In beide gevallen gebeurde dit aan de hand van lange termijnpartnerschappen met huurders-uitbaters. In 2011 en 2012 verstevigde de Groep haar aanwezigheid in Frankrijk en Nederland met de verwerving van een portefeuille met MAAF verzekeringskantoren en ziekenhuizen voor acute zorgen.

In 2014 bouwde de groep haar geografische aanwezigheid uit via een eerste verwerving in de zorgvastgoedsector in Duitsland en een tweede portefeuille in Nederland.

Vanuit haar strategie geeft Cofinimmo er de voorkeur aan zich te vestigen in buurlanden van België tegen een vestigingsritme dat toelaat een gedegen kennis op te doen van de gekozen buitenlandse vastgoedmarkten.

¹ Het investeringsbeleid voor dit jaar is tevens van toepassing voor de komende jaren.

Operationeel en vastgoedbeheer

Het beheer van alle gebouwen van Cofinimmo gebeurt volledig intern om een continue relatie met de klanten te waarborgen. Enkel de Asset en Property Management taken van de aan de Groep Covéa verhuurde verzekeringskantoren in Frankrijk (3,6% van de ontvangen huren) worden uitbesteed aan de vastgoedvennootschap Foncière Atland REIM.

Dankzij de knowhow van haar eigen Project en Property Management teams die exclusief ten dienste staan van haar klanten-huurders, wordt de strategie in alle investeringssegmenten uitgevoerd.

Dankzij dit zorgvuldige beheer verkreeg Cofinimmo het ISO 14001:2004¹ certificaat voor de volledige door haar beheerde kantorenportefeuille.

De vennootschap kan bovendien een beroep doen op interne commerciële, juridische, boekhoudkundige, financiële, human resources en communicatiediensten. Al deze activiteiten steunen op een SAP informaticasysteem en een afdeling kwaliteitscontrole en interne audit.

Maatschappelijk verantwoorde portefeuille en duurzame ontwikkeling

Cofinimmo streeft naar de integratie van de maatschappelijke en milieuaspecten in haar algemene strategie. Naast de wettelijke verplichtingen levert Cofinimmo ook bewust inspanningen om haar natuurlijke omgeving te verbeteren, door meer bepaald haar ecologische voetafdruk te verlagen en voorrang te verlenen aan verantwoorde projecten met burgerzin. Dit gebeurt via de relaties die ze onderhoudt met haar klanten, leveranciers en partners.

Cofinimmo heeft in het bijzonder een "sustainability committee" opgericht dat concrete maatregelen voorstelt om de milieuprestaties van de vennootschap te verbeteren.

Voor meer informatie, zie ook het hoofdstuk "Duurzame Ontwikkeling" van dit Jaarlijks Financieel Verslag en het Verslag over Duurzame Ontwikkeling 2014, beschikbaar op onze website vanaf 30.04.2015.

Financiële strategie

Financieel resultaat

De rendabele groei van de Groep en de stabiele en proactieve relatie met de klanten dragen bij tot haar financiële resultaten, wat in het belang is van haar stakeholders.

Dankzij het behoud van een goede bezettingsgraad, de verlaging van de kosten verbonden aan niet-verhuurde ruimten en de investering in kwaliteitsprojecten, kan de Groep met een redelijke voorspelbaarheid operationele resultaten neerzetten die op hun beurt de operationele cashflow ondersteunen. Cofinimmo past overigens een strenge monitoring van de structuurkosten van de vennootschap toe.

De economische afschrijving van de gebouwen wordt niet in mindering gebracht in de berekening van de courante resultaten. Deze afschrijving wordt echter wel in beschouwing genomen in het resultaat op de portefeuille gezien de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de leeftijd van de gebouwen en de datum van hun komende renovaties, en de hieraan verbonden kosten in hun expertises incalculeren. Tijdens periodes van stagnerende markthuurgprijzen weegt deze economische afschrijving zwaarder door op de expertisewaarden en bijgevolg op het resultaat op de portefeuille van Cofinimmo.

In overeenstemming met het principe van "Real Estate Investment Trust" en het wettelijk GVV-stelsel, keert Cofinimmo het merendeel van haar courante resultaten aan haar aandeelhouders uit onder de vorm van dividenden. In feite is Cofinimmo niet verplicht een dividend uit te keren voor het boekjaar 2014 (zie ook hoofdstuk "Statutaire Resultaatsbestemming" van dit Jaarlijks Financieel Verslag).

Schuldenlast

Hoewel het wettelijk statuut van GVV een schuld ratio van maximum 65% toelaat (schulden op het totaal van het actief, heeft Cofinimmo, zelfs indien de bankovereenkomsten een schuld ratio van 60% toelaten, een beleid uitgestippeld waarin een schuld ratio² ver onder 50% wordt gehandhaafd (zie hoofdstuk "Beheer van de financiële middelen" van dit Jaarlijks Financieel Verslag). Dit is geen toevallige keuze: ze houdt meer bepaald rekening met de lange resterende huurlooptijden in de portefeuille en de hoge vastgoedrendementen van haar gebouwen en gaat gepaard met voorzichtige renteafdeckingsmaatregelen.

-  **Coherent financieel profiel**
-  **Grote voorspelbaarheid van het netto courant resultaat**
-  **Geringe risicoblootstelling**

¹ ISO 14001:2004 bepaalt de vereisten voor een milieumanagementsysteem waarmee een organisatie een beleid en doelstellingen kan uitwerken en invoeren die rekening houden met de wettelijke en andere vereisten die de instelling heeft onderschreven.

² Financiële en andere schulden gedeeld door het totaal van het actief in de geconsolideerde balans.

Samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekeningen

Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

(x € 1000)	31.12.2014	31.12.2013
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	195 827	195 185
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	15 931	25 276
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 756	-2 376
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-928	-1176
Vastgoedresultaat	208 074	216 909
Technische kosten	-3 802	-5 114
Commerciële kosten	-1 137	-956
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-3 922	-4 075
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	199 213	206 764
Beheerkosten vastgoed	-14 295	-14 258
Operationeel vastgoedresultaat	184 918	192 506
Algemene kosten van de vennootschap	-7 176	-6 887
Operationeel resultaat (voor resultaat op de portefeuille)	177 742	185 619
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	5 577	5 723
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-57 009	-66 972
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-136 143	-136 686
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 180	1 425
Belastingen	-2 493	-2 179
Netto courant resultaat	-11 146	109 930
Minderheidsbelangen	-4 509	-5 006
Netto courant resultaat – aandeel Groep	-15 655	104 924
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-22 441	147
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 455	-26 260
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	127	112
Ander resultaat op de portefeuille	-10 378	-22 065
Resultaat op de portefeuille	-38 147	-48 066
Minderheidsbelangen	1 131	1 879
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-37 016	-46 187
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat	-49 293	61 864
Minderheidsbelangen	-3 378	-3 127
Netto resultaat – aandeel Groep	-52 671	58 737
AANTAL AANDELEN	31.12.2014	31.12.2013
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	17 339 423	16 954 002
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	686 485	688 692
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 285 009	16 905 085
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	686 485	688 692
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 971 494	17 593 767

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2014 en 31.12.2013 respectievelijk K€ 5 577 en K€ 19 305.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.12.2014 en 31.12.2013 respectievelijk K€ -193 152 en K€ -94 240.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De **netto huurinkomsten** bedragen € 195,8 miljoen op 31.12.2014, iets hoger dan op 31.12.2013 (€ 195,2 miljoen). De rubriek "Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren" evolueren van € 25,3 miljoen op 31.12.2013 naar € 15,9 miljoen op 31.12.2014, in hoofdzaak ten gevolge van de verkoop van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties, eigenaar van het kantoorgebouw North Galaxy, op 12.05.2014. Het **vastgoedresultaat** bedraagt € 208,1 miljoen op 31.12.2014, in vergelijking met € 216,9 miljoen op 31.12.2013, hetzij een daling van 4,1%.

De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,85% van de gemiddelde waarde van het patrimonium in beheer op 31.12.2014, in vergelijking met 0,83% op 31.12.2013. Het **operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)** bedraagt € 177,7 miljoen op 31.12.2014, tegenover € 185,6 miljoen een jaar eerder.

Het **financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact)** bedraagt € -51,4 miljoen op 31.12.2014, in vergelijking met € -61,2 miljoen op 31.12.2013. De gemiddelde schuldenlast, bankmarges¹ inbegrepen, daalt van 3,9% op 31.12.2013 naar 3,4% op 31.12.2014, o.m. dankzij de annulering van FLOOR-opties op 12.05.2014. Het gemiddelde schuld-niveau daalt eveneens (€ 1 593,4 miljoen op 31.12.2014, tegenover € 1 685,8 miljoen op 31.12.2013).

De rubriek "**Herwaardering van de financiële instrumenten**" bedraagt € -136,1 miljoen op 31.12.2014. Zij bevat enerzijds de herstructureringskosten van de renteafdekkingsinstrumenten voor € -57 miljoen. Het betreft voornamelijk het in resultaat nemen in de resultatenrekeningen van de afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen. Hun negatieve waarde werd reeds opgenomen als negatieve reserves in het eigen vermogen. Deze herstructurering betreft bepaalde afdekkingen voor de periode 2014-2017 voor een notioneel bedrag van € 600 miljoen. Deze herstructurering resulteert in een onmiddellijke uitgave van € 57 miljoen, die gecompenseerd zal worden door aanzienlijk lagere interestkosten tijdens deze vier jaar. Anderzijds bevat zij het effect

van de rentedaling op de instrumenten die niet werden geherstructureerd voor € -71 miljoen.

Het **netto courant resultaat – aandeel Groep** bedraagt € -15,7 miljoen op 31.12.2014, in vergelijking met € 104,9 miljoen op 31.12.2013. Per aandeel komt dit overeen met € -0,87 op 31.12.2014 en € 5,96 op 31.12.2013. Het netto courant resultaat – aandeel Groep exclusief IAS 39 impact bedraagt € 125,0 miljoen op 31.12.2014, in vergelijking met € 123,6 miljoen op 31.12.2013. Per aandeel bedragen deze cijfers € 6,70 op 31.12.2014 en € 6,78 op 31.12.2013.

Binnen het resultaat op de portefeuille bedraagt het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa** € -22,4 miljoen op 31.12.2014, waarin voornamelijk het verlies van € 24 miljoen bij de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy vervat is. Dit verlies is voornamelijk het gevolg van het verschil tussen de prijs die Cofinimmo kreeg voor de aandelen van Galaxy Properties NV en hun boekwaarde, en, in mindere mate, van de annulering van de terugname van verkochte en verdisconteerde huren gebouwt sinds 01.01.2014.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** evolueert van € -26,3 miljoen op 31.12.2013 naar € -5,5 miljoen op 31.12.2014. De waardeverlaging van de kantoorgebouwen die in de nabije toekomst een renovatie zullen ondergaan, wordt gecompenseerd door o.m. de waardeverhoging van het kantoorgebouw Livingstone II, ten gevolge van de bekendmaking van de ondertekening van de huurovereenkomst met de Europese Commissie, en door de waardeverhoging van de zorgactiva in België en Frankrijk, in hoofdzaak ten gevolge van de indexering van de huurovereenkomsten. Bij een ongewijzigde samenstelling ("like-for-like") is de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen licht gedaald in vergelijking met deze op 31.12.2013. (-0,2%).

Het **netto resultaat – aandeel Groep** bedraagt € -52,7 miljoen op 31.12.2014, tegenover € 58,7 miljoen op 31.12.2013. Per aandeel komt dit overeen met € -2,93 op 31.12.2014 en € 3,34 op 31.12.2013.

¹ Betaalde marges die worden toegevoegd aan de vlottende rente (Euribor).

Geconsolideerde balans

(x € 1000)	31.12.2014	31.12.2013
Vaste activa	3410 050	3565 180
Goodwill	118 356	129 356
Immateriële vaste activa	659	753
Vastgoedbeleggingen	3 195 773	3 338 709
Andere materiële vaste activa	411	677
Financiële vaste activa	10 933	20 941
Vorderingen financiële leasings	78 018	67 449
Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	40
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	5 862	7 255
Vlottende activa	88 962	105 263
Activa bestemd voor verkoop	3 410	8 300
Financiële vlottende activa	498	2 782
Vorderingen financiële leasings	1 618	1 236
Handelsvorderingen	24 781	25 698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17 505	24 304
Kas en kasequivalenten	17 117	15 969
Overlopende rekeningen	24 033	26 974
TOTAAL ACTIVA	3 499 012	3 670 443
Eigen vermogen	1 608 965	1 681 462
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 541 971	1 614 937
Kapitaal	963 067	942 825
Uitgiftepremies	384 013	372 110
Reserves	247 562	241 265
Netto resultaat van het boekjaar	-52 671	58 737
Minderheidsbelangen	66 994	66 525
Verplichtingen	1 890 047	1 988 981
Langlopende verplichtingen	1 303 250	1 412 904
Voorzieningen	17 658	18 180
Langlopende financiële schulden	1 148 023	1 266 665
Andere langlopende financiële verplichtingen	102 041	93 304
Uitgestelde belastingen	35 528	34 755
Kortlopende verplichtingen	586 797	576 077
Kortlopende financiële schulden	473 499	455 509
Andere kortlopende financiële verplichtingen	24 698	21 921
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	59 850	64 680
Overlopende rekeningen	28 750	33 967
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 499 012	3 670 443

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt € 3 329,2 miljoen op 31.12.2014, in vergelijking met € 3 478,9 miljoen op 31.12.2013. De **reële waarde**, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40 norm, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2014 bedroeg de reële waarde € 3 199,2 miljoen, in vergelijking met € 3 347,0 miljoen op 31.12.2013.

De rubriek **"Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures"** heeft betrekking op de belangen van 51% van Cofinimmo in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk). De rubriek **"Minderheidsbelangen"** omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (MAAF distributienet in Frankrijk) zijn uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

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

Synthese van de geconsolideerde kwartaalrekeningen

Globaal geconsolideerd resultaat per kwartaal¹ (resultatenrekeningen)

(x € 1000)	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	2014 ²
A. NETTO RESULTAAT					
Huurinkomsten	49 199	49 391	49 853	49 317	197 761
Huurskortingen	-808	-737	-800	-587	-2 933
Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)	-122	-226	-60	-150	-558
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	151	537	246	714	1 648
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6 907	4 426	2 299	2 299	15 931
Met verhuur verbonden kosten	-9	-22	-25	-36	-91
Netto huurresultaat	55 318	53 369	51 513	51 557	211 758
Recuperatie van vastgoedkosten	276	-95	641	-209	612
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12 659	10 938	10 427	10 732	44 756
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-445	-217	-379	-498	-1 540
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13 362	-12 074	-10 812	-11 263	-47 512
Vastgoedresultaat	54 446	51 921	51 389	50 318	208 074
Technische kosten	-802	-1 842	-827	-331	-3 802
Commerciële kosten	-226	-236	-358	-318	-1 137
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1 245	-879	-1 067	-727	-3 922
Beheerkosten vastgoed	-3 879	-3 353	-3 273	-3 791	-14 295
Vastgoedkosten	-6 152	-6 310	-5 525	-5 168	-23 156
Operationeel vastgoedresultaat	48 294	45 611	45 864	45 151	184 918
Algemene kosten van de vennootschap	-1 868	-1 721	-1 803	-1 784	-7 176
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	46 426	43 890	44 061	43 366	177 742
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	384	-22 620	396	-601	-22 441
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 576	6 004	-3 371	-1 513	-5 455
Ander portefeuilleresultaat	22	313	401	-12 040	-11 304
Operationeel resultaat	40 256	27 587	41 488	29 211	138 542
Financiële inkomsten	1 395	1 449	1 358	1 375	5 577
Netto interestkosten	-16 427	-13 888	-12 348	-12 037	-54 700
Andere financiële kosten	4	-223	-523	-1 567	-2 309
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-24 399	-76 493	-19 242	-16 009	-136 143
Financieel resultaat	-39 427	-89 155	-30 755	-28 238	-187 575
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	342	485	113	367	1 307

¹ De Groep heeft geen kwartaalinformatie uitgegeven tussen 31.12.2014 en de afsluitingsdatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

² De jaarlijkse en halfjaarlijkse gegevens zijn onderworpen aan een controle van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren.

(x € 1000)	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	2014 ¹
Resultaat vóór belastingen	1171	-61083	10846	1340	-47726
Vennootschapsbelasting	30	-192	-772	-1559	-2493
Exit taks	761	40	20	103	926
Belastingen	791	-152	-752	-1456	-1567
Netto resultaat	1962	-61235	10094	-114	-49293
Minderheidsbelangen	-1209	-994	-1114	-61	-3378
Netto resultaat – aandeel Groep	753	-62229	8980	-175	-52671
Netto courant resultaat – aandeel Groep	6213	-45954	11448	12638	-15655
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-5460	-16275	-2468	-12813	-37016
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN RESULTATENREKENINGEN					
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-97	2303	-1789	1360	1777
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen	-4098	-3143	316	2209	-4716
Herstructurering van afdekkingsinstrumenten wier relatie is gestopt	79	56278	79	79	56515
Andere elementen van het globaal resultaat	-4116	53438	-1394	3648	53576
Minderheidsbelangen		11		7	18
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep	-4116	55449	-1394	3655	53594
C. GLOBAAL RESULTAAT					
Minderheidsbelangen	-1209	-983	-1115	-53	-3360
GLOBAAL RESULTAAT – AANDEEL GROEP	-3363	-6780	7586	3480	923

¹ De jaarlijkse en halfjaarlijkse gegevens zijn onderworpen aan een controle van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren.

Geconsolideerd resultaat per kwartaal (Balans)

(x € 1 000)	31.03.2014	30.06.2014	30.09.2014	31.12.2014 ¹
Vaste activa	3 568 571	3 366 956	3 342 503	3 410 050
Goodwill	129 356	129 356	129 356	118 356
Immateriële vaste activa	717	698	669	659
Vastgoedbeleggingen	3 347 108	3 141 170	3 116 728	3 195 773
Andere materiële vaste activa	607	1 089	1 022	411
Financiële vaste activa	15 493	10 837	11 010	10 933
Vorderingen financiële leasingen	67 645	78 104	77 938	78 018
Handelsvorderingen en andere vaste activa	40	40	39	38
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7 605	5 662	5 741	5 862
Vlottende activa	83 551	102 005	129 156	88 962
Activa bestemd voor verkoop	7 130	7 130	3 630	3 410
Financiële vlottende activa	375	4 305	982	498
Vorderingen financiële leasingen	1 221	1 630	1 461	1 618
Handelsvorderingen	19 516	24 361	29 179	24 781
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11 976	10 615	13 481	17 505
Kas en kasequivalenten	16 087	24 362	53 691	17 117
Overlopende rekeningen	27 246	29 602	26 732	24 033
TOTAAL ACTIVA	3 652 122	3 468 961	3 471 659	3 499 012
Eigen vermogen	1 679 113	1 597 257	1 609 415	1 608 965
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1 611 599	1 531 282	1 542 418	1 541 972
Kapitaal	942 826	963 448	963 448	963 067
Uitgiftepremies	375 666	384 362	384 362	384 013
Reserves	292 354	244 947	247 105	247 562
Netto resultaat van het boekjaar	753	-61 475	-52 497	-52 671
Minderheidsbelangen	67 514	65 975	66 997	66 994
Verplichtingen	1 973 009	1 871 704	1 862 244	1 890 047
Langlopende verplichtingen	1 316 912	1 223 569	1 248 530	1 303 250
Voorzieningen	17 972	17 101	16 830	17 658
Langlopende financiële schulden	1 190 654	1 104 096	1 111 041	1 148 023
Andere langlopende financiële verplichtingen	73 629	67 854	86 321	102 041
Uitgestelde belastingen	34 657	34 518	34 338	35 528
Kortlopende verplichtingen	656 097	648 135	613 714	586 797
Kortlopende financiële schulden	498 119	519 539	473 914	473 499
Andere kortlopende financiële verplichtingen	59 948	26 671	28 493	24 698
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	57 444	69 568	76 196	59 850
Overlopende rekeningen	40 586	32 357	35 111	28 750
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 652 122	3 468 961	3 471 659	3 499 012

¹ De jaarlijkse en halfjaarlijkse gegevens zijn onderworpen aan een controle van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren.

Statutaire resultaatsbestemming

De Raad van Bestuur stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13.05.2015 voor de jaarrekeningen per 31.12.2014 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel hierna en de volgende dividenden uit te keren:

- € 5,50 bruto, i.e. € 4,12 netto per gewoon aandeel;
- € 6,37 bruto, i.e. € 4,78 netto per bevoorrecht aandeel.

De data en modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld in de agenda van de aandeelhouder op bladzijde 125. De hierop ingehouden roerende voorheffing bedraagt 25%.

Op 31.12.2014 bezat de Cofinimmo Groep 54.414 eigen gewone aandelen.

De Raad van Bestuur stelt voor het recht op dividend voor boekjaar 2014 van 39.219 eigen gewone aandelen op te schorten in het kader van het aandelenoptieplan en het recht op dividend van de 15.195 resterende eigen aandelen te annuleren. De vergoeding van het kapitaal is gebaseerd op het aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop op 31.12.2014. De eventuele conversies van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen tijdens de conversieperiode gaande van 22.03.2015 tot 31.03.2015, de conversie van obligaties terugbetaalbaar in gewone aandelen evenals de verkoop van gewone aandelen in het bezit van de Groep, kunnen de vergoeding van het kapitaal nog wijzigen.

Omwille van de daling van de schuld tussen het begin en het einde van het boekjaar 2014 (variatie van € -73,8 miljoen), is de vennootschap niet verplicht een dividend uit te keren (zie ook hoofdstuk "Statutaire jaarrekeningen" van dit Jaarlijks Financieel verslag). Cofinimmo wenst echter, conform met wat in het verleden werd voorgesteld, haar aandeelhouders op regelmatige basis te vergoeden en stelt een bruto dividend van € 5,50 voor het boekjaar 2014 voor.

Na de voorgestelde vergoeding van het kapitaal voor het boekjaar 2014 ten bedrage van € 99,44 miljoen, wordt het totaal bedrag van de reserves en van het statutair resultaat van Cofinimmo NV positief ten belope van € 12,61 miljoen, terwijl het nog beschikbaar bedrag zoals bepaald door Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen € 174,53 miljoen bedraagt (zie ook hoofdstuk "Statutaire jaarrekeningen" van dit Jaarlijks Financieel verslag).

In 2014 bedraagt het geconsolideerd netto courant resultaat (aandeel Groep) € -15,66 miljoen en het geconsolideerd netto resultaat (aandeel Groep) € -52,67 miljoen. De pay-out ratio op het geconsolideerd netto courant resultaat van € 120,49 miljoen (exclusief IAS 39) bedraagt 82% (t.o.v. 89% voor 2013).

Resultaatsbestemming

(x € 1 000)

	2014	2013
A. Netto resultaat	-53 639	57 180
B. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves	153 430	48 984
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-27 969	-32 242
Boekjaar	-19 508	
Vorige boekjaren	-8 461	-32 242
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	46 252	4 445
Boekjaar	15 312	4 445
Vorige boekjaren	30 940	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	488	1 146
Boekjaar	488	1 146
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	10 512	-4 576
Boekjaar	10 512	-4 576
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	71 579	-18 643
Boekjaar	71 579	-18 643
Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	-216	-241
Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van het boekjaar	52 784	99 095
C. Vergoeding voor het kapitaal		
Vergoeding voor het kapitaal voorzien in Artikel 13 §1, 1 ^{ste} alinea van het KB van 13.07.2014		
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan vergoeding voor het kapitaal	-99 791	-106 164
Dividenden	-99 440	-105 817
Winstdeelnameplan	-351	-347
E. Over te dragen resultaat	294 364	350 446

Transacties en verwezenlijkingen in 2014

Verkrijging van de vergunning voor
het Brusselse kantoorgebouw
Belliard 40



Maart 2014

Verkoop van aandelen van de vennootschap Galaxy Properties,
eigenaar van het Brusselse kantoorgebouw North Galaxy



Mei 2014



Mei 2014

Verhuring van het Brusselse Livingstone II
kantoorgebouw aan de Europese Commissie voor 15 jaar

Voornaamste gebeurtenissen in 2014

Het jaar 2014 had veel gebeurtenissen in petto voor Cofinimmo. De Groep heeft het actieve beheer van haar kantoren voortgezet. Zij heeft overigens een rotatie van haar zorgvastgoed ingezet en de geografische diversificatie ervan versterkt dankzij investeringen in Nederland en een eerste stap in Duitsland. Dit zijn de voornaamste gebeurtenissen in het boekjaar 2014:

Oplevering van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut voor een kostprijs van € 106 miljoen

Juni 2014



Verwerving van de zorgvastgoed-portefeuille "Green" in Nederland voor € 71,9 miljoen

December 2014



Juli - september 2014

Verkoop van zorgvastgoed in Frankrijk voor € 46,8 miljoen

December 2014



Verwerving van een revalidatiekliniek in Duitsland voor € 10,9 miljoen

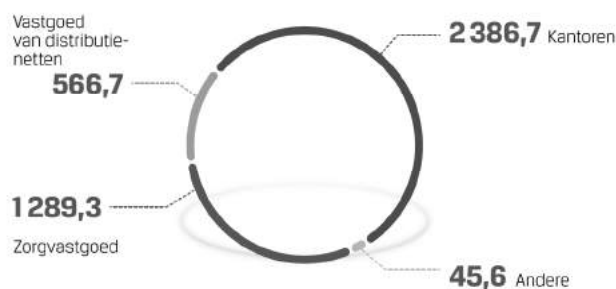
Globale portefeuille

Op 31.12.2014 bedraagt de reële waarde¹ van de geconsolideerde vastgoedportefeuille € 3 199,2 miljoen en de investeringswaarde² ervan € 3 329,2 miljoen.

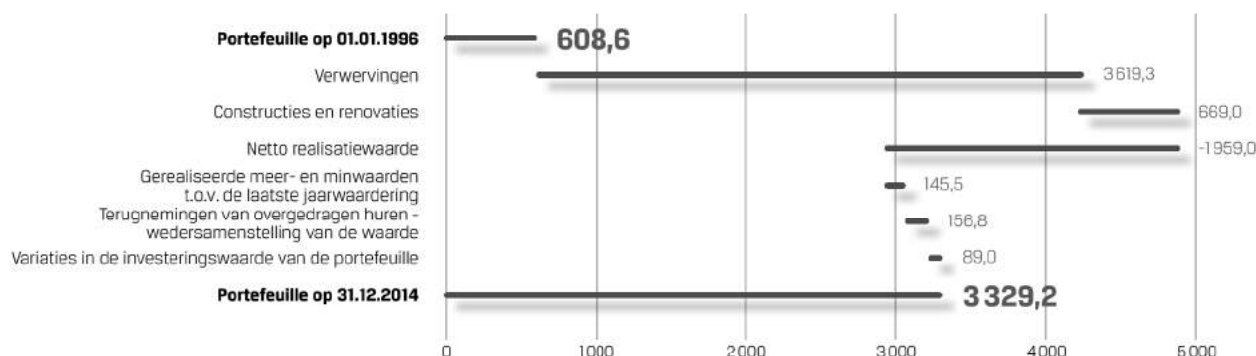
Evolutie van de portefeuille sinds 1996

Sinds 1996 (het jaar waarin zij erkend werd als Vastgoedbevak) heeft de Cofinimmo Groep voor € 4 288,29 miljoen investeringen gerealiseerd. Anderzijds desinvesteerde ze voor € 1 813,46 miljoen. Gemiddeld realiseerde Cofinimmo bij deze verkopen (voor aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten) een netto meerwaarde van +9,3% in vergelijking met de laatste jaarlijkse expertises (in investeringswaarde) die aan deze verkopen voorafgingen. Voor 2014 alleen bedroeg dit gemiddelde +0,6%. Dit bedrag is exclusief de verkoop van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties, eigenaar van het North Galaxy gebouw. Deze verkoop had een gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van € 24 miljoen tot gevolg, opgenomen in de meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

Verwervings- en investeringsprijs 1996-2014³ (x€ 1 000 000)

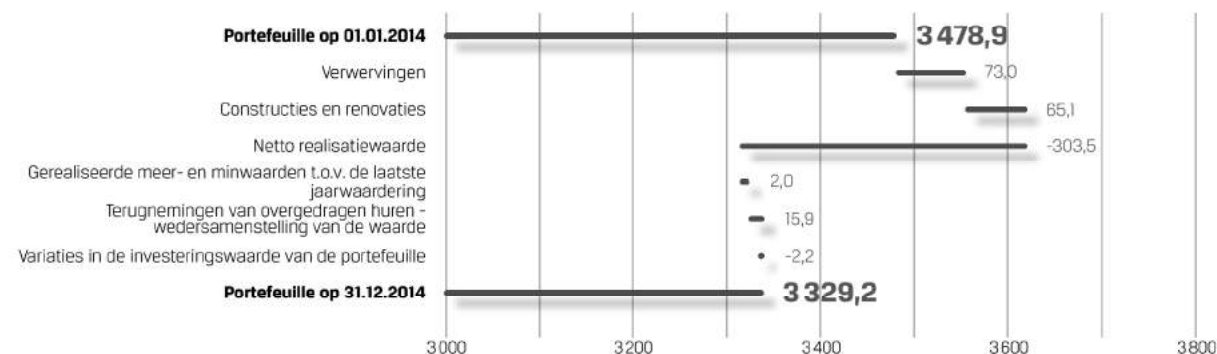


Evolutie van de geconsolideerde portefeuille 1996-2014⁴ (x € 1 000 000)



Evolutie van de portefeuille in 2014

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille in 2014⁴ (x € 1 000 000)



¹ De reële waarde wordt bekomen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van transactiekosten (vooral overdrachtsrechten) af te trekken.

² De investeringswaarde is de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten, en wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

³ In de investeringen worden de renovaties, de uitbreidingen en de herontwikkelingen opgenomen.

⁴ In investeringswaarde.

Verwervingen

In 2014 investeerde Cofinimmo in nieuwe verwervingen voor een totaal bedrag van € 73,0 miljoen, waarvan € 72,4 miljoen in zorgvastgoed en € 0,6 miljoen in het net van MAAF verzekeringsagentschappen.

Uitbreidingen en herontwikkelingen

Cofinimmo investeerde overigens voor een totaal bedrag van € 25,1 miljoen in uitbreidingen en herontwikkelingen van zorgvastgoed.

Renovaties

Cofinimmo gaf eveneens een totaal van € 40,0 miljoen uit aan renovaties, voornamelijk in de kantorenportefeuille en de Pubstone portefeuille van cafés/restaurants.

Desinvesteringen

In het kader van haar rotatiebeleid van vastgoed, verkocht Cofinimmo activa, hoofdzakelijk kantoorgebouwen en zorgvastgoed, voor een totale netto verkoopprijs (i.e. na aftrek van de verkoopkosten en -commissies) van € 303,5 miljoen. Voor elke transactie werd een meerwaarde geboekt of lag de waarde in lijn met de investeringswaarde die werd bepaald door de expert. Bovendien bedroeg de gewogen gemiddelde meerwaarde 0,6% voor al deze verkopen, met uitzondering van de verkoop van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties, eigenaar van het North Galaxy gebouw. Deze verkoop had een gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van € 24 miljoen.

Beheer voor rekening van derden

Sinds 2013 is de Cofinimmo Groep gestart met het beheer van activa voor rekening van derden (zie hoofdstuk "Risicofactoren" van dit Jaarlijks Financieel Verslag).

Het gaat om een nevenactiviteit die uitgevoerd wordt door een dochtervennootschap van de Groep, Cofinimmo Investissements et Services (CIS), en die de drempels zoals bedoeld in Artikel 6 van de Wet GVV van 12.05.2014 respecteert:

- het resultaat vóór belasting van de dochter mag niet meer bedragen dan 10% van het geconsolideerde resultaat vóór belasting en variaties in de reële waarde van de onroerende goederen en van de financiële activa en passiva van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (i.e. 0% op 31.12.2014);
- het totaal van de beheerde activa mag niet meer bedragen dan 10% van de geconsolideerde activa van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (i.e. 1% op 31.12.2014).

Haar bijdrage overschrijdt de materialiteitsdrempel van 10% van de inkomsten en netto winsten vóór belasting van CIS niet (i.e. 1% op 31.12.2014).

Op 31.12.2014 had CIS vier zorgvastgoedactiva in België in beheer.



Brandweerkazerne, Antwerpen

Les Lubérons, Le Puy-Saint-Réparate (FR)

Opdeling van de portefeuille

De kantoren vertegenwoordigen 41,0%¹ van het patrimonium, het zorgvastgoed 40,3% en het vastgoed van distributienetten met de portefeuilles van Pubstone (cafés en restaurants verhuurd aan AB InBev) en Cofinimur I (verzekeringsagentschappen verhuurd aan MAAF) 16,7%. De overige activiteitssectoren (2,0%) zijn niet betekenisvol.

Het overgrote deel van de portefeuille ligt op Belgisch grondgebied (77,2%)

De gebouwen in het buitenland betreffen:

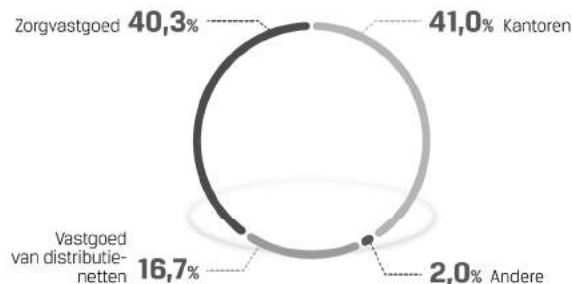
- in Frankrijk (15,4%): zorgvastgoed en het net van verzekeringsagentschappen;
- in Nederland (7,1%): de Nederlandse Pubstone portefeuille en enkele klinieken;
- in Duitsland: een kliniek.

De diversificatie van het risico is één van de belangrijkste kenmerken van de GVV's. De portefeuille van Cofinimmo is evenwichtig verdeeld. Het grootste gebouw maakt slechts 3,1% uit van de geconsolideerde portefeuille.

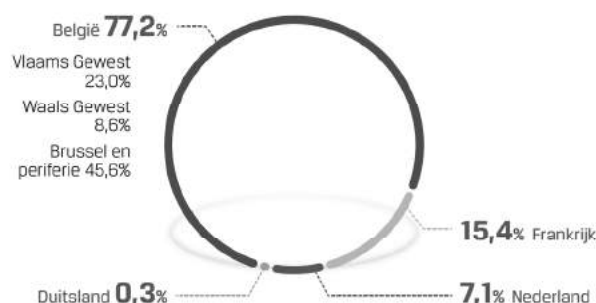
Relatief belang van de voornaamste gebouwen – in reële waarde (in %)

VORST 23-25	3,1%
EGMONT I	2,5%
BOURGETLAAN 42	1,6%
LIVINGSTONE II	1,5%
GEORGIN 2	1,5%
TERVUREN 270-272	1,4%
ALBERT I 4 - CHARLEROI	1,3%
SERENITAS	1,3%
DONKER 56	1,2%
DAMIAAN - TREMELO	1,2%
Andere	83,4%
TOTAAL	100%

Uitsplitsing per bestemming – in reële waarde² (en %)



Geografische uitsplitsing – in reële waarde³ (en %)



“ Op 31.12.2014 vertegenwoordigen het kantoor- en zorgvastgoed respectievelijk 41% en 40% van de globale vastgoedportefeuille van de Groep. ”

¹ De reële waarde wordt bekomen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van transactiekosten (vooral overdrachtsrechten) af te trekken.

² De uitsplitsing voor Cofinimmo NV is de volgende: Kantoren 60,2%, Zorgvastgoed

36,7% en Andere 3,1%.

³ De uitsplitsing voor Cofinimmo NV is de volgende: België 95,3%, Frankrijk 4,7%.

Evolutie van de reële waarde van de portefeuille

Het patrimonium van Cofinimmo kent over het hele jaar 2014 een negatieve variatie in de reële waarde van -0,17%¹, wat neerkomt op een bedrag van € -5,5 miljoen. In het tweede trimester van 2014 werd een positieve variatie van de portefeuille vastgesteld dankzij de oplevering van het kantoorgebouw Livingstone II.

Deze waardevermindering is als volgt samengesteld:

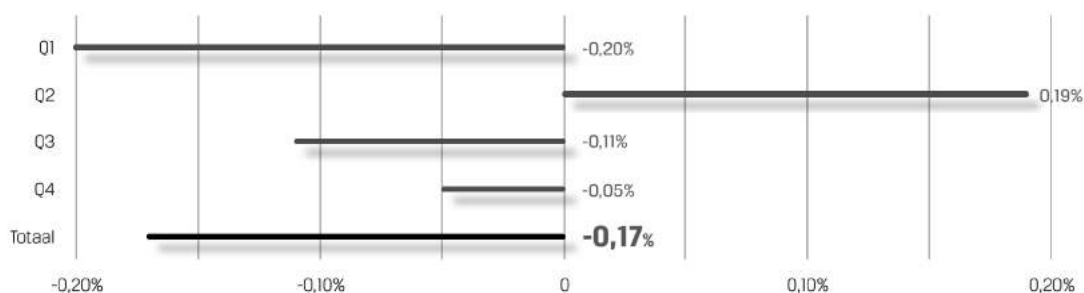
- De segmenten "Kantoren" en "Vastgoed van distributienetten" boeken een negatieve variatie in de reële waarde van respectievelijk € -17,8 miljoen en € -1,2 miljoen;
- De segmenten "Zorgvastgoed" en "Andere" boeken een positieve variatie in de reële waarde van respectievelijk € 10,1 miljoen en € 3,4 miljoen.

De waardevermindering heeft betrekking op de gebouwen die weldra een zware renovatie moeten ondergaan of waarvan de renovatie aan de gang is. Dit is het geval voor de gebouwen Belliard 40, Vorst 23-25, Kunsten 19H en Guimard 10-12.

Voor de hele portefeuille wordt de waardevermindering deels gecompenseerd door:

- de indexering van de huurovereenkomsten;
- een hoge bezettingsgraad: 95,19% op 31.12.2014;
- een gemiddelde resterende looptijd van de lopende huurovereenkomsten die geëvolueerd is van 6,7 jaar eind 2004 naar 8,4 jaar eind 2006 en vervolgens naar 11,0 jaar² eind 2014. Dit is een uitzonderlijk niveau onder de Europese vastgoedvennootschappen.

Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)



Segment	Variatie in de reële waarde over één jaar	Geografische en sectoriële spreiding
Kantoren	-1,34%	41,01%
Antwerpen	1,84%	2,04%
Brussel Centrum/Noord	3,12%	3,48%
Brussel Gedecentraliseerd	-5,42%	17,65%
Brussel Leopold/Louiza	3,41%	9,86%
Brussel Periferie & Satellieten	-1,21%	4,44%
Andere	1,19%	3,54%
Zorgvastgoed	0,79%	40,29%
België	0,80%	25,67%
Frankrijk	0,26%	11,86%
Duitsland	8,25%	0,36%
Nederland	2,36%	2,40%
Vastgoed van distributienetten	-0,22%	16,68%
Pubstone België	-0,19%	8,51%
Pubstone Nederland	-1,26%	4,67%
Cofinimur I - Frankrijk	1,11%	3,50%
Andere	5,60%	2,02%
TOTAAL	-0,17%	100%

¹ Met inbegrip van het effect van de gekapitaliseerde investeringsuitgaven tijdens het jaar.

² Bedraagt voor de kantoorgebouwen alleen 4,8 jaar.

Verhuurmanagement

De teams die instaan voor het commercieel beheer en het vastgoedbeheer werken constant aan de verbetering van de bezettingsgraad, de huurvoorwaarden en de huurlooptijden in de portefeuille.

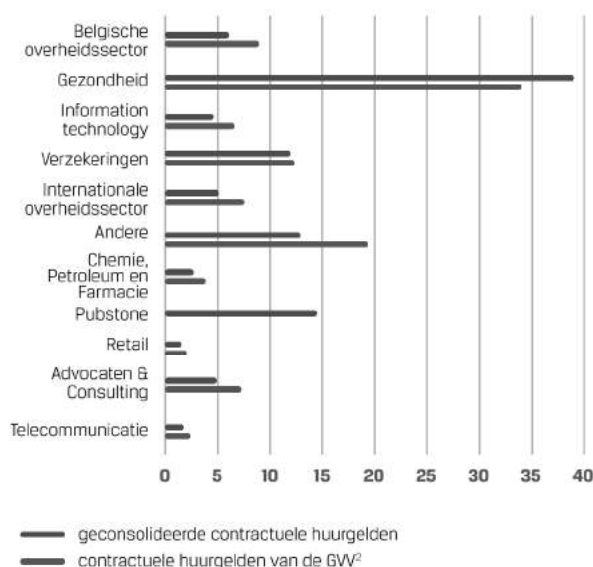
Huursituatie per bestemming

Op basis van de ontvangen huur vertegenwoordigen de kantoren 41,4%, het zorgvastgoed 38,8%, het vastgoed van distributienetten 17,7% en de overige sectoren 2,1%. Het verschil tussen de werkelijk

ontvangen huren en de contractuele huren wordt verklaard door de huurkortingen die aan het begin van bepaalde huurovereenkomsten worden toegekend en de prorata temporis leegstand van gebouwen tijdens de voorbije 12 maanden.

Gebouw	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x €1000)	Contractuele huurgelden (in %)	Bezettingsgraad	Huren + GHW ¹ op leegstand (x €1000)	GHW ¹ (x €1000)
Totaal kantoren en terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	618 579	87 797	41,4%	90,35%	97 170	94 115
Zorgvastgoed	682 461	82 233	38,8%	99,13%	82 953	83 327
Pubstone	360 887	29 854	14,1%	98,97%	30 166	27 406
Cofinimur I	59 867	7 731	3,6%	96,28%	8 030	8 311
Andere	23 026	4 301	2,0%	99,84%	4 308	4 100
Totaal vastgoedbeleggingen & terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	1 744 821	211 916	99,9%	95,19%	222 627	217 259
Projecten & renovaties	35 536	-	-	-	-	-
Grondreserves	-	149	0,1%	-	149	176
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 780 357	212 065	100%	95,19%	222 776	217 435

Uitsplitsing per activiteitssector van de huurders – in contractuele geconsolideerde huurbedragen van de GVV (in %)



Belangrijkste klanten – in contractuele huren (in %)

Groep Korian-Medica	15,8%
AB InBev Groep	14,1%
Armonéa	9,8%
Regie der Gebouwen (Belgische Staat)	5,6%
Groep AXA	5,5%
Top 5 huurders	50,8%
Internationale overheidssector	4,6%
ORPEA	4,3%
Senior Assist	3,7%
MAAF	3,6%
IBM Belgium	2,2%
Top 10 huurders	69,2%
Top 20 huurders	78,3%
Andere huurders	21,7%
TOTAAL	100%

De groep Korian-Medica is de grootste huurder in de portefeuille geworden sinds de fusie van beide entiteiten in maart 2014. Op de tweede plaats staat AB Inbev, die de volledige Pubstone portefeuille huurt.

De overheidssector, zowel in België als in het buitenland, vertegenwoordigt 10,2% van de huurders.

De andere huurders uit het zorgvastgoedsegment zijn ook goed vertegenwoordigd met Armonéa, de grootste uitbater van woonzorgcentra in België, en ORPEA, een van de grootste spelers in Europa voor dienstverlening aan zorgbehoevenden.

¹ GHW = Geschatte Huurwaarde.

² De contractuele huurgelden van de openbare GVV betreffen Cofinimmo NV.

Bezettingsgraad en huurleegstand

Het huurleegstandrisico waarmee Cofinimmo elk jaar wordt geconfronteerd, bedraagt gemiddeld 5% van de globale portefeuille en 10% tot 15% van de kantorenportefeuille alleen. De nemers van risicohuurovereenkomsten worden van zeer dichtbij opgevolgd door het commercieel departement. In 2014 werd 67% van het leegstandrisico gevrijwaard dankzij heronderhandelingen, niet-uitgeoefende opzeggingen en hernieuwingen van huurovereenkomsten. Dit percentage bedraagt 72% indien de nieuwe verhuringen die tijdens het jaar afgesloten werden en in voege traden, eveneens in beschouwing worden genomen. Van de 5% huurcontracten in de globale portefeuille die in 2014 als risicovol beschouwd werden, werd aldus 3,6% veiliggesteld.

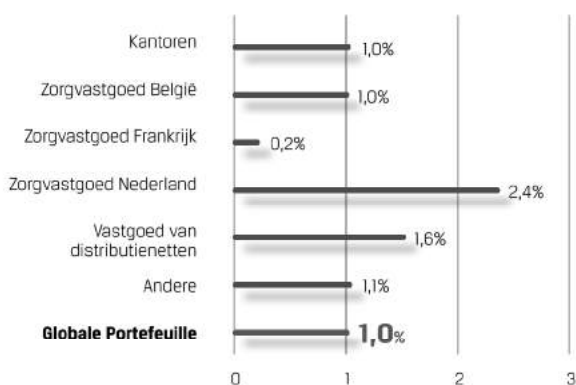
Tijdens het boekjaar 2014 sloot Cofinimmo huurovereenkomsten af voor meer dan 54.400m² kantoren. Dit vertegenwoordigt gewaarborgde contractuele inkomsten, zonder huurkortingen, voor € 58,4 miljoen¹. De belangrijkste transacties betreffen de gebouwen Livingstone II, Kunsten 47-49, Woluwe 102, Leuvensesteenweg 325, Vorst 36 en Bourget 44.

Bij ongewijzigde portefeuille zijn de huurinkomsten in 2014 met 1,02% gestegen.

Drie elementen helpen een positieve terugkeer te handhaven:

- de bezettingsgraad³ van de kantoren die nog steeds vrij hoog is (90,35%);
- het huurdersverloop binnen de globale portefeuille blijft beperkt tot 2%;
- de huurovereenkomsten van het zorgvastgoed en het vastgoed van distributienetten genieten een positieve indexering en de huurinkomsten in deze sectoren zijn beschermd door de lange looptijd van de contracten.

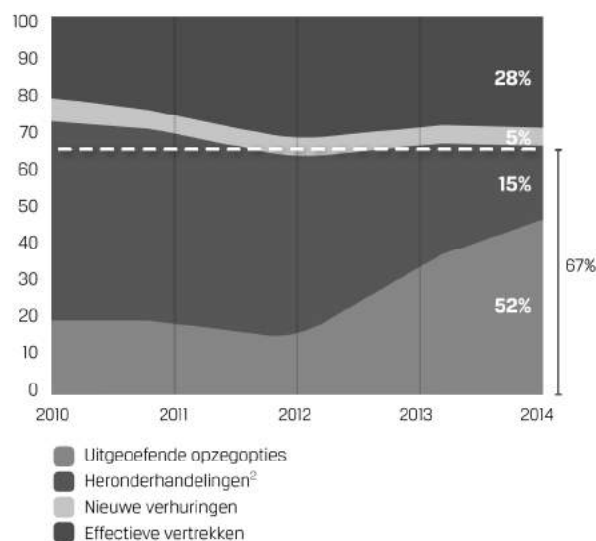
Evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille 2014 t.o.v. 2013 (in %)



Bezettingsgraad van de portefeuille (in %)

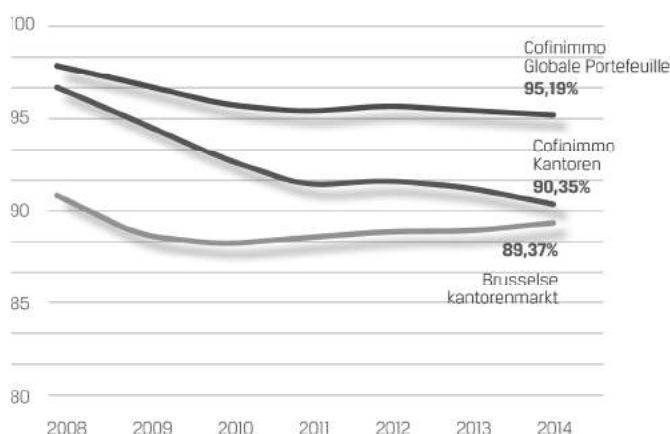
Kantoren	90,35%
Zorgvastgoed	99,13%
Vastgoed van distributienetten	98,40%
Andere	99,82%
GLOBAL	95,19%

Risicobeheer van de huurleegstand (in %)



De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille (90,35%) ligt nog steeds boven het marktgemiddelde van 89,37%⁴. Dit is te danken aan het commercieel beleid dat zich toespitst op een vertrouwensrelatie met haar klanten en draagt bij tot een gunstige evolutie van de operationele marge. Bovendien heeft de diversificatie in de zorgvastgoedsector en de Pubstone en Cofinimur I portefeuilles, waarvan de bezettingsgraad quasi 100% bedraagt, een positieve impact op de globale bezettingsgraad van 95,19% en verbetert dit de risicospreiding.

Evolutie van de bezettingsgraad van de Cofinimmo portefeuille t.o.v. de Brusselse kantorenmarkt (in %)



¹ Gespreid over de vaste looptijd van de nieuwe en heronderhandelde huurovereenkomsten.

² De huurovereenkomsten werden aan minder gunstige voorwaarden heronderhandeld dan de voorgaande overeenkomsten voor dezelfde ruimten.

³ De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden van de leegstand. Deze laatste wordt berekend op basis van het niveau van de doorslaggevende huurprijzen op de markt.

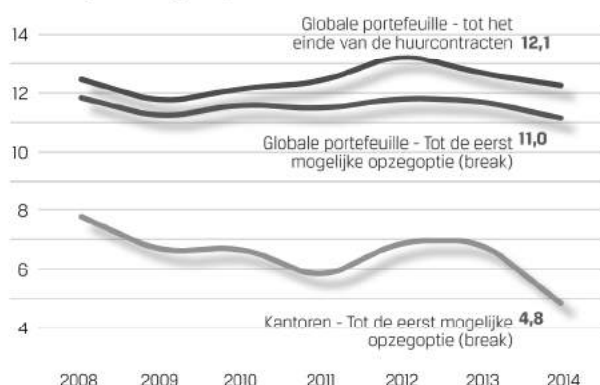
⁴ Bron: CBRE.

Maturiteit van de huurcontracten

De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 31.12.2014 bedraagt 11,0 jaar¹ indien elke huurder zijn contract bij de eerst mogelijke opzegoptie (break) zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 12,1 jaar indien er geen enkele opzegoptie wordt uitgeoefend, met andere woorden, indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten blijven benutten.

Voor de hele portefeuille heeft 48% van de huurovereenkomsten een looptijd van meer dan negen jaar, waarvan 27% alleen voor het zorgvastgoed.

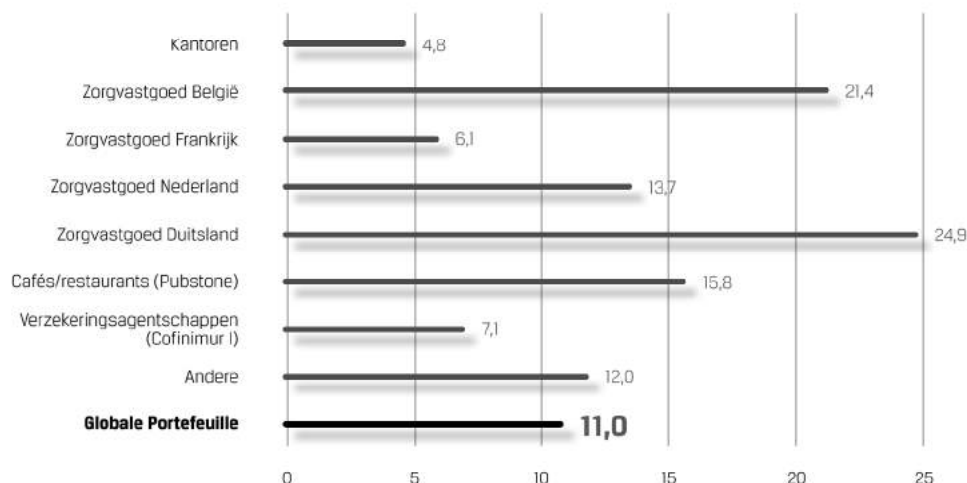
Evolutie van de gewogen resterende looptijd van de huurcontracten (in aantal jaren)



Maturiteit van de huurcontracten (in %)

Huurcontracten > 9 jaar	48,0%
Kantoren (openbare sector)	4,7%
Zorgvastgoed	27,3%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	14,1%
Kantoren (privésector)	0,2%
Andere	1,7%
Huurcontracten 6-9 jaar	13,7%
Kantoren	6,3%
Zorgvastgoed	5,3%
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	2,1%
Huurcontracten < 6 jaar	38,3%
Kantoren	30,3%
Zorgvastgoed	6,2%
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	1,6%
Andere	0,2%

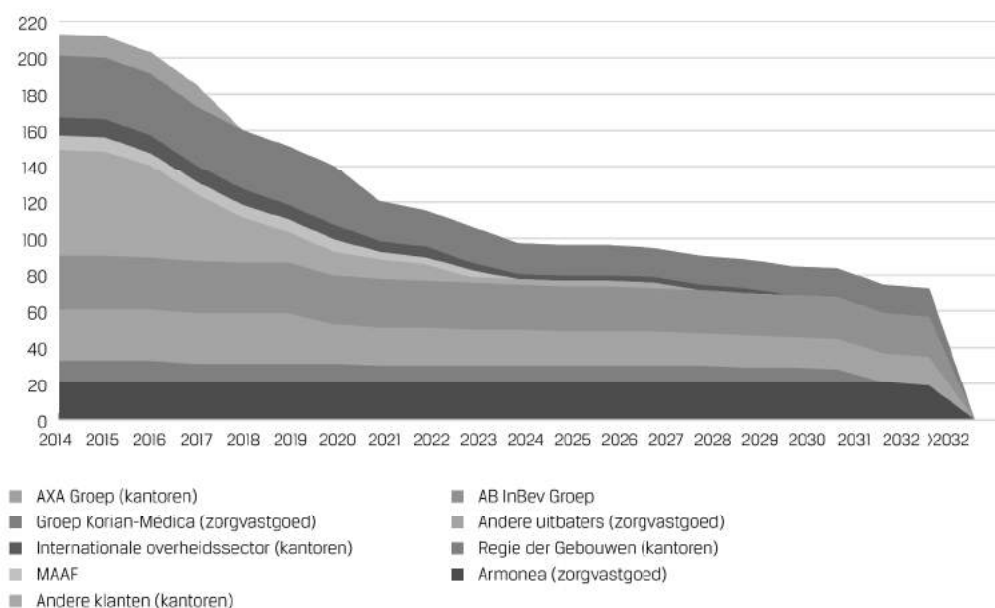
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten per segment (in aantal jaren)¹



¹ Tot aan de eerst mogelijke opzegoptie.

Gewaarborgde huurinkomsten

Gewaarborgde huurinkomsten¹ - in contractuele huurbedragen (x € 1 000 000)



Cofinimmo is in staat **haar inkomsten op lange termijn veilig te stellen dankzij een diversificatiebeleid van de portefeuille**. Dit beleid is gericht op lange termijnhuurovereenkomsten en een permanente inspanning van de commerciële teams. Minstens 71% van de huurinkomsten zijn contractueel gewaarborgd tot in 2019. Dit percentage stijgt tot 81% indien geen enkele opzegoptie (break) wordt uitgeoefend en de huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten blijven benutten.

¹ Tot aan de eerst mogelijke opzegoptie.

Huurrendement

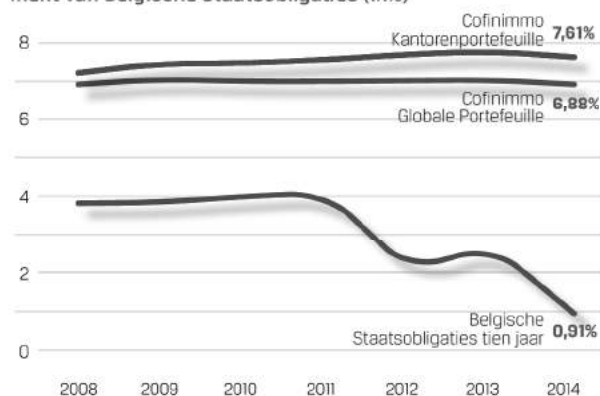
Dankzij de diversificatie van het vastgoedpatrimonium wordt de stabiliteit van de huurrendementen doorheen de jaren gegarandeerd.

Het bruto huurrendement van de portefeuille is gedaald tot 6,88% in 2014 (7,03% in 2013). Dit vertegenwoordigt een premie van 5,97% in vergelijking met de rentes van de Belgische staatsobligaties (OLO) op tien jaar.

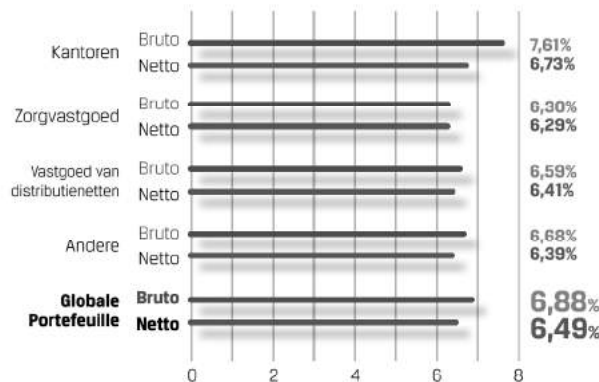
Het verschil tussen de netto en bruto huurrendementen ligt bij de directe kosten. Deze bestaan voornamelijk uit technische en

commerciële kosten, huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen. Binnen de zorgvastgoedsector zijn de huurovereenkomsten grotendeels van het type "triple net". Dit betekent dat de verzekeringen, de belastingen en de onderhoudskosten ten laste van de huurder zijn. Bijgevolg zijn de bruto en netto huurrendementen quasi identiek voor deze sector.

Kapitalisatievoeten Cofinimmo patrimonium en rendement van Belgische staatsobligaties (in%)



Bruto/netto huurrendementen per segment¹ (in %)



“ Binnen de zorgvastgoedsector zijn de verzekeringen, belastingen en onderhoudskosten ten laste van de huurder, de bruto en netto rendementen zijn dus quasi identiek. ”

¹ Bij 100% verhuring van de portefeuille.

Sectorinformatie

De portefeuille van Cofinimmo bestaat uit 1 546 gebouwen met een totale bovengrondse verhuuroppervlakte van 1 780 357m².

De gemiddelde leeftijd van de gebouwen in de portefeuille is 12 jaar. De gebouwen die een zware renovatie ondergingen, worden als nieuwe gebouwen beschouwd.

De vastgoedportefeuille van distributienetten wordt beschouwd als een vastgoed geheel en is opgenomen in de leeftijdsgroep ouder dan 15 jaar.

Sectorinformatie

Segment	Aantal gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Gemiddelde leeftijd (in jaren) ¹	Reële waarde (x € 1 000 000)	Reële waarde (in %)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Contractuele huurgelden (in %)
Kantoren	83	654 115	13	1 312,0	41,0%	87 813	41,4%
Zorgvastgoed	134	682 461	11	1 289,1	40,3%	82 257	38,8%
Zorgvastgoed België	73	429 087	8	821,2	25,7%	50 950	24,0%
Zorgvastgoed Duitsland	1	4 637	9	11,4	0,3%	833	0,4%
Zorgvastgoed Frankrijk	49	210 544	> 15	379,5	11,9%	24 880	11,8%
Zorgvastgoed Nederland	11	38 193	2	77,0	2,4%	5 504	2,6%
Vastgoed van distributienetten	1 325	420 755	> 15	533,5	16,7%	37 585	17,7%
Pubstone België	800	312 811	> 15	272,2	8,5%	19 583	9,3%
Cofinimur Frankrijk	280	59 868	> 15	111,9	3,5%	7 731	3,6%
Pubstone Nederland	245	48 076	> 15	149,4	4,7%	10 271	4,8%
Andere	4	23 026	7	64,6	2,0%	4 411	2,1%
GLOBALE PORTEFEUILLE	1 546	1 780 357	12	3 199,2	100%	212 066	100%

De uitsplitsing van de portefeuille per leeftijdsklasse is als volgt : 27,25% voor 0-5 jaar, 19,15% voor 6-10 jaar, 13,30% voor 11-15 jaar en 40,30% voor meer dan 15 jaar.



Belliard 40, Brussel

¹ De gebouwen die een zware renovatie ondergingen, worden beschouwd als nieuwe gebouwen; de Pubstone portefeuille wordt beschouwd als één vastgoed geheel en is opgenomen in de leeftijdsgroep >15 jaar.

Gebeurtenissen na 31.12.2014

Herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten

Naast de geannuleerde afdekkingsposities in mei 2014, als gevolg van de daling van de schuld n.a.v. de verkoop van de aandelen van Galaxy Properties, eigenaar van het gebouw North Galaxy, heeft Cofinimmo in januari 2015 verkochte FLOOR-opties geannuleerd:

- aan een uitoefenprijs van 3%;
- voor een notioneel bedrag van € 200 miljoen;
- die tot en met 2017 liepen.

Deze operatie wordt gemotiveerd door de lage rentes (EURIBOR 3M aan 0,078% op 31.12.2014) en zal leiden tot een daling van de interestlasten over de volgende jaren. De kost van deze annulatie bedroeg € 17,7 miljoen en zal over 2015, 2016 en 2017 verspreid geboekt worden in de rubriek IAS 39 volgens de toe te passen boekhoudkundige regels. Voor het jaar 2015 bedraagt dit € 5,86 miljoen, opgenomen onder de rubriek "Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)".

Verlenging van twee kredietlijnen

In januari 2015 werden twee kredietlijnen verlengd:

- een kredietlijn van € 50 miljoen, met vervaldatum in 2018, werd voor vijf jaar verlengd;
- een kredietlijn van € 62 miljoen, met vervaldatum in 2016, werd voor zeven jaar verlengd.

Als gevolg van deze operatie is de gemiddelde looptijd van de geconsolideerde schuld van de Groep verlengd tot 3,7 jaar.

Private plaatsing van obligaties voor een bedrag van € 190 miljoen

Op 16.03.2015 heeft Cofinimmo met succes een private plaatsing afgesloten van niet-converteerbare obligaties van zeven jaar, voor een totaal bedrag van € 150 miljoen en met een vaste coupon van 1,929%. Deze plaatsing werd op 19.03.2015 aangevuld voor een bedrag van € 40 miljoen. Het gemiddelde rendement van het geheel van deze private plaatsingen bedraagt 1,92%.

De operatie werd geplaatst bij een beperkt aantal Belgische en Europese institutionele beleggers. De obligaties zullen onderwerp uitmaken van een aanvraag tot verhandeling op Alternext Brussels (Euronext). De betaling, de levering en de toelating tot de verhandeling van de obligaties op Alternext Brussels zouden plaatsvinden op 25.03.2015.



Vooruitzichten 2015

Hypotheses

Waardering van het patrimonium

De reële waarde, i.e. de investeringswaarde van de gebouwen vermindert met de transactiekosten, wordt in de geconsolideerde balans opgenomen. Voor de geraamde balans van 2015 wordt deze waardering globaal voor de totale portefeuille opgenomen, vermeerderd met de uitgaven voor zware renovaties.

Onderhoud en herstellingen – Zware renovaties

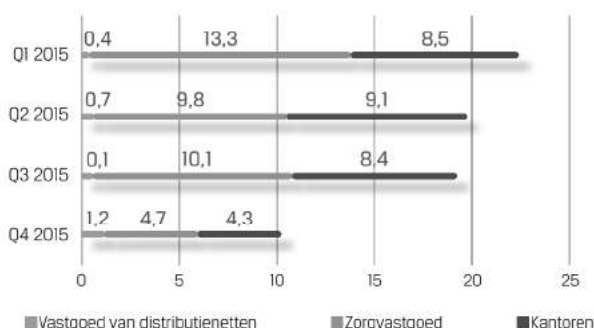
De vooruitzichten per gebouw omvatten de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die onder de operationele kosten worden geboekt. De uitgaven voor zware renovaties die onder de vaste activa worden geboekt en door zelffinanciering of door leningen worden gedekt, zijn eveneens inbegrepen. De uitgaven voor zware renovaties waarmee in de vooruitzichten rekening wordt gehouden, bedragen respectievelijk € 30,33 miljoen voor de kantoorgebouwen en € 2,88 miljoen voor de cafés/restaurants.

Investerings en desinvesteringen

In de vooruitzichten wordt met de volgende investerings- en desinvesteringprojecten rekening gehouden, op voorwaarde dat Cofinimmo juridisch gebonden is:

- De verwerving van woonzorgcentra in België, Frankrijk en Nederland voor een bedrag van € 37,94 miljoen als resultaat van de oplevering van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden;
- De verkoop van MAAF verzekeringsagentschappen voor een bedrag van € 0,44 miljoen die beantwoorden aan vaste engagements. Ook werd rekening gehouden met de hypothetische verkoop van de appartementen in de gebouwen Livingstone I en Woluwe 34.

Investeringsprogramma 2015 (x € 1000 000)



Huurprijzen

Bij de vooruitzichten van de huurprijzen wordt voor elke huurovereenkomst rekening gehouden met het hypothetisch vertrek van huurders dat geval per geval wordt geanalyseerd. In geval van vertrek worden de wederinstandstellingskosten, een periode van huurleegstand, huurlasten en belastingen op leegstaande ruimtes en makelaarscommissies bij de herverhuur hierin vervat. De vooruitzichten m.b.t. de verhuur zijn gebaseerd op de huidige marktsituatie en houden geen rekening met een eventuele verbetering of verslechtering ervan.

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

Een op- of neerwaartse schommeling van de bezettingsgraad met 1% leidt tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,04 per jaar. De lopende contracten zijn geïndexeerd.

Inflatie

Bij de evolutie van de huurprijzen wordt een inflatieniveau gehanteerd van 1,20% voor de huurovereenkomsten die geïndexeerd worden in 2015. De vooruitzichten voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan schommelingen in het inflatieniveau. Een op- of neerwaartse schommeling van de voorziene inflatie met 50 basispunten leidt tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,05 per jaar.

Financiële kosten

Bij de berekening van de financiële kosten wordt uitgegaan van een hypothetische renteëvolutie zoals geanticipeerd in de curve van toekomstige rentevoeten en lopende bancaire en obligatieleningen. Rekening houdend met de bestaande afdekkingsinstrumenten zou de totale geschatte schuldenlast voor 2015 lager dan 3,00% moeten liggen (marges inbegrepen).

Geconsolideerde resultatenrekeningen

De toekomstige marktwaarde van de gebouwen kan niet worden voorspeld. Aldus zou een becijferde voorspelling van het niet gerealiseerde resultaat op de portefeuille weinig betrouwbaar zijn.

Dit resultaat is afhankelijk van: de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de toegepaste kapitaliseringsrentevoeten evenals de verwachte renovatiekosten van de gebouwen.

De evolutie van het eigen vermogen zal afhangen van het courant resultaat, het resultaat op de portefeuille en de dividenduitkering.

Het eigen vermogen wordt voorgesteld vóór dividenduitkering van het boekjaar.

Netto courant resultaat per aandeel

Op basis van de huidige verwachtingen en naarmate er zich geen belangrijke en onverwachte gebeurtenissen voordoen, stelt de Groep zich tot doel een netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 6,85 per aandeel te bereiken voor het boekjaar 2015. Dit is een stijging met 2,24% in vergelijking met het boekjaar 2014 (€ 6,70). Het netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) dat voor 2015 voorzien wordt, bedraagt € 125,4 miljoen, in vergelijking met € 120,5 miljoen voor 2014. De stijging van het netto courant resultaat per aandeel (exclusief IAS 39 impact), is voornamelijk te danken aan de lagere financiële lasten als gevolg van de herstructurering in 2014 van de financiële instrumenten. Dankzij deze hypothesen blijft de schuldratio van de vennootschap op 31.12.2015 lager dan 50%.

Dividend

Voor het boekjaar 2015 voorziet de Raad van Bestuur een bruto dividend per gewoon aandeel van € 5,50 voor te stellen aan haar aandeelhouders. Dit stemt overeen met een geconsolideerde pay-out ratio van 80,3%. Het voorgestelde dividend van € 5,50 voor het boekjaar 2015 komt overeen met een bruto rendement van 6,12% t.o.v. de gemiddelde Beurskoers van het gewoon aandeel voor het boekjaar 2014, en met een bruto rendement van 6,41% t.o.v. de waarde van het netto-actief van het aandeel op

31.12.2014 (in reële waarde). Deze rendementen blijven aanzienlijk hoger dan het gemiddelde rendement van de Europese vastgoedvennootschappen.

Hoewel de vennootschap niet verplicht is een dividend uit te keren, moet dit voorstel het voorschrift van Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 naleven, in de zin dat het uitgekeerde bedrag hoger zal zijn dan het vereiste minimum van 80% van de netto opbrengst van Cofinimmo NV (niet-geconsolideerd), voorzien voor 2015.

Caveat

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

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

Prognose m.b.t. de geconsolideerde resultatenrekeningen 2015 - Analytisch schema

(x€1000)	2014	2015
NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	195 827	199 605
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	15 931	10 214
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 756	-2 211
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-928	-1 391
Vastgoedresultaat	208 074	206 217
Technische kosten	-3 601	-5 662
Commerciële kosten	-887	-904
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-4 374	-6 082
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	199 213	193 570
Beheerkosten vastgoed	-14 294	-15 937
Operationeel vastgoedresultaat	184 919	177 632
Algemene kosten van de vennootschap	-7 176	-6 771
Operationeel resultaat (voor resultaat op de portefeuille)	177 742	170 861
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39)	5 577	5 436
Financiële kosten (exclusief IAS 39)	-57 009	-43 311
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-136 143	
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 180	440
Belastingen	-2 493	-3 644
Netto courant resultaat¹	-11 145	129 782
Minderheidsbelangen	-4 518	-4 357
Netto courant resultaat – aandeel groep	-15 663	125 425
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van het boekjaar	17 971 244	18 306 437
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel groep (in €)	-0,87	6,85
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel groep – exclusief IAS 39 impact (in €)	6,70	6,85

¹ Netto resultaat zonder het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de exit taks.

Prognose m.b.t. de geconsolideerde balans 2015

(x € 1000)	31.12.2014	31.12.2015
Vaste activa	3 410 050	3 438 404
Goodwill	118 356	118 356
Vastgoedbeleggingen	3 195 773	3 224 270
Vorderingen financiële leasingen	78 018	77 435
Handelsvorderingen en andere vaste activa	12 041	12 041
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5 862	6 302
Vlottende activa	88 962	89 452
Activa bestemd voor verkoop	3 410	3 410
Vorderingen financiële leasingen	1 618	1 618
Kas en kasequivalenten	17 117	17 116
Andere vlottende activa	66 817	67 307
TOTAAL ACTIVA	3 499 012	3 527 856
Eigen vermogen	1 608 965	1 622 363
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 541 971	1 553 991
Minderheidsbelangen	66 994	68 372
Verplichtingen	1 890 047	1 905 493
Langlopende verplichtingen	1 303 250	1 299 444
Langlopende financiële schulden	1 148 023	1 161 717
Andere langlopende financiële verplichtingen	155 227	137 727
Kortlopende verplichtingen	586 797	606 049
Kortlopende financiële schulden	473 499	494 254
Andere kortlopende financiële verplichtingen	113 297	111 795
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 499 012	3 527 856
Schuldratio	48,08%	48,61%

De vennootschap zal zich in desbetreffend geval conform stellen met de bepaling van Artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014¹ (zie eveneens bladzijde 176).

¹ Dit Artikel voorziet de verplichting om een financieel plan met een uitvoeringskalender uit te werken met daarin de te nemen maatregelen die moeten vermijden dat de geconsolideerde schuld ratio 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt. Dit plan moet aan de FSMA worden gericht.

Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten

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

Geachte heren

Cofinimmo NV

Wij brengen verslag uit over de financiële vooruitzichten samengesteld uit de geconsolideerde resultatenrekening en de geconsolideerde balans van Cofinimmo NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen de "Groep"), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2015 (de "Financiële vooruitzichten"). De Financiële vooruitzichten en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd zijn, worden vermeld op pagina's 39 tot 41 van het jaarlijks financieel verslag 2014 van de Groep, gedateerd 27 maart 2015 (het "Jaarlijks financieel verslag 2014", het "Registratiedocument").

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

Verantwoordelijkheden

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

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

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

Basis van de voorbereiding van de Financiële vooruitzichten

De Financiële vooruitzichten werd samengesteld op basis van de grondslagen vermeld op pagina's 39 tot 41 van het Registratiedocument en zijn gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2015. De basis voor de voorstelling van de Financiële vooruitzichten dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2014.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Maatschappelijke zetel: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
BTW BE 0429.053.863 - RPR Brussel - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Basis voor onze verklaring

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 “The Examination of Prospective Financial Information” en ISAE 3000 “Assurance Engagement Others Than Audits or Reviews of Historical Financial Information”, zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Financiële vooruitzichten accuraat werden samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2014.

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

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

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

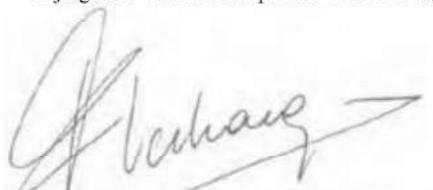
Onze werkzaamheden werden niet verricht overeenkomstig enige audit- of andere normen en praktijken algemeen aanvaard in rechtsgebieden buiten België, waaronder de Verenigde Staten van Amerika. Derhalve mag er dus niet op vertrouwd worden alsof onze werkzaamheden wel volgens deze normen en praktijken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

Oordeel

Naar onze mening zijn de Financiële Vooruitzichten naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen van de Bestuurders en zijn de gebruikte boekhoudkundige grondslagen in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2014.

Verklaring

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



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigt door Frank Verhaegen

Kantoren

Vastgoedportefeuille

Een hoge bezettingsgraad dankzij de kwaliteit en de ligging van haar gebouwen en haar dienstenaanbod aan de huurders.



Vorst 23-25, Brussel

Vorst 24, Brussel

41%

Percentage van de geïnvesteerde portefeuille op 31.12.2014

€1312 miljoen

Portefeuille in reële waarde

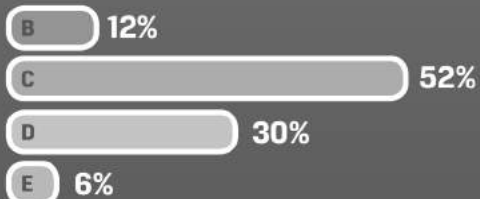
- 1 De huurders voorzien van ruimten die aan hun behoeften beantwoorden.
- 2 Een oordeelkundige arbitrage in de samenstelling van de portefeuille hanteren.
- 3 Herontwikkelingen van gebouwen in woningen in overweging nemen.



Resultaat van de energieprestatiecertificaten van de kantoren van Cofinimmo in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in %)

Energie kWh PE¹/m²/jaar

A	< 62
B	62-155
C	156-248
D	249-341
E	342-434
F	435-527
G	> 527



¹ Primaire Energie

Wet 57, Brussel

90%

Bezettingsgraad op 31.12.2014

93%

Gecertificeerde gebouwen waarvan de energieprestatie hoger ligt dan het huidige gemiddelde van de gebouwen in Brussel.

Met een portefeuille van 654.115m² en een reële waarde van €1.312,0 miljoen, is Cofinimmo één van de belangrijkste marktspelers op de Brusselse kantorenmarkt. De vennootschap heeft een intern dynamisch en creatief beheersteam van 19 personen dat inspeelt op de behoeften van haar huurders.

In 2014 zette Cofinimmo de actieve rotatiestrategie van haar kantorenportefeuille verder. Ze werd daarbij aangemoedigd door het volume van de investeringsmarkt, dat 80% hoger lag dan in 2013 en door de dalende investeringsrendementen. Aldus verkocht de vennootschap de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties, eigenaar van het gebouw North Galaxy. Zij ging ook over tot de verkoop van het gebouw Montoyer 14 te Brussel.

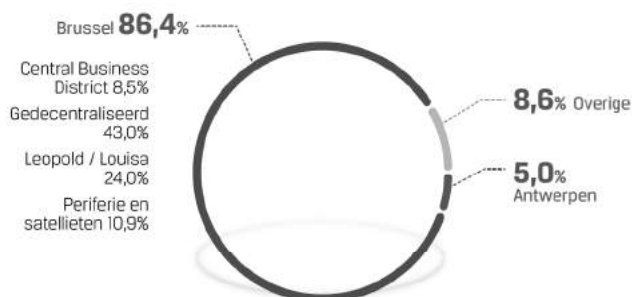
De huurmarkt staat voor talrijke uitdagingen: tanende vraag van klanten naar oppervlakte, lagere gemiddelde ruimte die per werknemer wordt ingenomen, druk op de huur en hoge leegstand in de periferie en het gedecentraliseerde gebied. In deze context ging Cofinimmo verder met de actieve commercialisering van haar kantoorruimten. Een belangrijk evenement, nl. de verhuring van het Livingstone II gebouw aan de Europese Commissie voor een termijn van 15 jaar, getuigt hiervan. De aanwezigheid van Europese en internationale instellingen en lobbyorganisaties stimuleert de Brusselse kantorenmarkt, meer in het bijzonder in het CBD (Central Business District).

Dankzij de combinatie van een krachtige commerciële activiteit en een sterke vraag kan Cofinimmo een bezettingsgraad van bijna 100% in de Leopoldwijk handhaven. De marktleegetand in deze wijk ligt immers rond 4,8%, hetzij één van de laagste niveaus sinds 11 jaar. Met de start van de werken aan het gebouw Belliard 40 vanaf februari 2015 anticipeert Cofinimmo op de schaarste van nieuwe ontwikkelingen in de Leopoldwijk, meer in het bijzonder gebouwen van categorie A, tegen 2017.

Portefeuille op 31.12.2014

Op 31.12.2014 vertegenwoordigde de kantorenportefeuille van Cofinimmo 41,0% van de totale geïnvesteerde portefeuille. Hij bestond uit 83 gebouwen² met een totale bovengrondse oppervlakte van 654.115m² en een reële waarde van €1.312,0 miljoen. Het gaat om kantoren die uitsluitend gelegen zijn in België, voor het merendeel in Brussel. De bezettingsgraad in m² blijft hoog (90,4%) in vergelijking met de Brusselse markt.

Geografische spreiding – in reële waarde (in %)



Spreiding van de huurders per activiteitssector - in contractuele huren (in %)

Belgische overheidssector	12,1%
Information technology	9,7%
Verzekeringen	18,9%
Internationale overheidssector	11,3%
Andere	27,3%
Chemie, Petroleum en Farmacie	5,4%
Retail	2,3%
Advocaten & Consulting	10,7%
Telecommunicatie	2,3%
TOTAAL	100,0%

Gemiddelde leeftijd van de gebouwen³ (in %)



¹ Bron: CBRE.

² De bedrijfsparken worden als één enkel actief beschouwd, maar kunnen uit meerdere gebouwen bestaan.

³ De gebouwen die een zware renovatie ondergingen, worden als nieuwe gebouwen beschouwd.

“Cofinimmo heeft eveneens een Service Desk die 24/24 uur, 7/7 dagen bereikbaar is en die op vraag van haar klanten kleine werken en herstellingen van allerlei aard organiseert.”



Belliard 40, Brussel

Belliard 40, Brussel

Belangrijkste klanten - in contractuele huren (in %)

	Rating ¹	Vooruitzicht ¹	%
AXA Groep	A+	POS	13,3%
Regie der Gebouwen (Belgische Federale Overheid)	AA	NEG	12,1%
Europese Commissie	AA+	STABLE	9,0%
IBM Belgium (Groep IBM)	AA-	STABLE	5,2%
TVI SA (Groep RTL)	BBB+	STABLE	3,5%
CEFC	n.a.	n.a.	2,5%
OVAM	n.a.	n.a.	2,5%
Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton	n.a.	n.a.	2,2%
KPMG	n.a.	n.a.	1,7%
TOTAAL			52,0%
Andere			48,0%

¹ Het betreft de waardering van het financiële solvabiliteitsrisico van de entiteit, door het financiële ratingagentschap Standard & Poor's; situatie op 31.12.2014.



Meer dan 23% van de kantoorgebouwen zijn verhuurd aan de Belgische en internationale overheden



86% van de kantoren ligt in het Brussels Gewest



Hogere bezettingsgraad dan de Brusselse kantorenmark

De belangrijkste verwezenlijkingen in 2014

Verkoop van het gebouw Montoyer 14

April 2014: erfpachtoverdracht van het kantoorgebouw Montoyer 14 te Brussel voor een looptijd van 99 jaar. Het bedrag van de overdracht belooft € 13 miljoen. Dit is meer dan de investeringswaarde die de vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde. De erfpachter is een investeringsvennootschap die optreedt voor rekening van meerdere institutionele investeerders.

Verkoop van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties, eigenaar van het gebouw North Galaxy¹

Mei 2014: verkoop van alle aandelen van de vennootschap Galaxy Properties NV, eigenaar van het North Galaxy gebouw dat in de Brusselse Noordwijk gelegen is. Dit gebouw werd in 2005 opgetrokken en in datzelfde jaar door Cofinimmo aangekocht voor € 390 miljoen. Het is tot 2031 verhuurd aan de Regie der Gebouwen

en herbergt de FOD Financiën (Belgisch Ministerie van Financiën). Het is bijna 105 000m² groot, gespreid over twee torens.

De aandelen van Galaxy Properties NV werden voor 90% verworven door ATP, het belangrijkste Deens pensioenfonds, en voor 10% door AXA Belgium. De waarde die tussen de partijen werd overeengekomen voor het gebouw bedraagt € 475 miljoen. Het interne rendement van de investering in het gebouw over de periode waarin het in bezit was van Cofinimmo bedraagt 14,9% per jaar. De transactie had voor Cofinimmo een gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van € 24 miljoen tot gevolg. Dit is voornamelijk het gevolg van het verschil tussen de prijs die Cofinimmo kreeg voor de aandelen van Galaxy Properties NV en hun boekwaarde, en, in mindere mate, van de annulering van de terugname van verkochte en verdisconteerde huren geboekt sinds 01.01.2014.

De transactie resulteerde in de betaling van registratierechten voor een bedrag van € 27 miljoen.



Park Hill, Diegem

Park Lane, Diegem

¹ Zie ook ons persbericht van 13.05.2014 op www.cofinimmo.com.

Verhuring van het Livingstone II gebouw

Mei 2014: de Europese Commissie en Cofinimmo ondertekenen een overeenkomst voor het vruchtgebruik van het volledige Livingstone II gebouw te Brussel. Het betreft een jaarlijks indexeerbare huur-overeenkomst met een looptijd van 15 jaar die ingaat in augustus 2014. De initiële jaarlijkse vergoeding bedraagt € 2.715.000. De Europese Commissie heeft in dit gebouw haar nieuw opleidingscentrum ondergebracht.

Het gebouw werd geherstructureerd en volledig gerenoveerd voor een totaal budget van € 21 miljoen, BTW inbegrepen.

Verkrijgen van de vergunning voor Belliard 40 (Wetenschap 15-17)

Maart 2014: verkrijgen van de stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor de herontwikkeling van het gebouw Belliard 40. Dit gebouw is gelegen op de hoek van de Wetenschapstraat en de Belliardstraat, in het hart van de Leopoldwijk.

Het project van het nieuwe gebouw voorziet meer bepaald de aanleg van een plaza en een aanpalende groene ruimte naast het trottoir en de bouw van een vijf verdiepingen hoog met licht overgoten atrium dat uitgaat op de binnentuin die zichtbaar is vanaf de straat. De nieuwbouw zal 17.000m² moderne, modulaire en duurzame kantoren aanbieden.

Cofinimmo doelt op een energieverbruik van E44 en een certificatie BREEAM "Excellent". Op basis van het concept van het project, zijn duurzame kwaliteit, zijn streven naar energieprestatie en zijn milieuvriendelijke eigenschappen, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het geselecteerd als laureaat in de wedstrijd "Voorbeeldgebouw 2011".

De werken starten in februari 2015 en zullen waarschijnlijk twee jaar duren. Het budget van de werken wordt geraamd op € 42 miljoen, BTW inbegrepen.

Vastgoeddiensten

De interne teams die instaan voor het commercieel beheer (Account Management) en het vastgoedbeheer (Property Management), die regelmatige en duurzame relaties met de klanten onderhouden, streven hetzelfde doel na: de huurders een totale vastgoedoplossing aanbieden, bestaande uit kwaliteitsgebouwen, huurflexibiliteit en aanverwante diensten.

De inrichtingswerken worden rechtstreeks beheerd door het interne multidisciplinaire Project Management departement waar architecten, ingenieurs en space planners samenwerken.

In 2014 behandelde de Service Desk 8.000 interventieaanvragen. De kosten van deze dienstverlening worden aan de klanten gefactureerd. Naast klantenbinding en de terbeschikkingstelling van zo comfortabel mogelijke kantoorruimten, wat tenslotte het hoofddoel van deze dienst is, realiseerde Cofinimmo voor deze vastgoeddiensten een operationeel resultaat van bijna € 100.000.

Renovatieprojecten

Het team van het projectbeheer (Project Management) is verantwoordelijk voor het beheer van ontwikkelingsprojecten, zware renovaties en decoratie- of inrichtingswerken van kantoorruimten. Dit intern beheer waarborgt het behoud van een hoogkwalitatieve gebouwenportefeuille die op ieder moment optimaal uitgaat kan worden en die herontwikkeld kan worden met de meest milieuvriendelijke technieken (zie ook hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van dit Jaarlijks Financieel Verslag).

In 2014 beheerde of omkaderde het departement Project Management meerdere werven van kantoorgebouwen in Brussel. Het totale bedrag van de bouw- en renovatiewerken van de beheerde en in 2014 geboekte werken bedraagt € 36,6 miljoen.

Renovatieprojecten in 2014

Gebouw	Type werken	Oppervlakte (in m ²)	(Verwacht) einde van de werken	E-peil ¹ na werken	Maximale toegestane E-peil
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie (fase VI)	3.391m ²	Q3 2014	90 ²	nvt
Livingstone II	Renovatie van kantoren	17.000m ²	Q3 2014	nvt	nvt
Livingstone I	Herbestemming van kantoren tot appartementen	17.000m ²	Q1 2015	nvt	nvt
Woluwe 34	Herbestemming tot appartementen, handelsruimten en/of kantoren	6.680m ²	Q1 2015	70	70
Guimard 10-12	Renovatie van kantoren	10.800m ²	Q3 2015	nvt	nvt

nvt: niet van toepassing

Naast de al gestarte maar in 2014 nog niet voltooide werven, zijn de belangrijkste werven in 2015:

Renovatieprojecten in 2015

Gebouw	Type werken	Oppervlakte (in m ²)	(Verwacht) einde van de werken	E-peil ¹ na werken	Maximale toegestane E-peil
Belliard 40	Afbraak en heropbouw van kantoren en woningen	20.000m ²	Q2 2017	44	90
Vorst 24	Middelzware renovatie	3.900m ²	Q4 2015	70	70

¹ E-peil: Maximaal primair energieverbruiksniveau van een gebouw, volgens de Europese wetgeving.

² Geschatte waarde voor de gerenoveerde kantoren, geen officiële verklaring af te leggen.

Herbestemming van kantoren

De omvorming van kantoorgebouwen naar andere bestemmingen biedt een hervalorisatiepotentieel voor de activa en biedt tevens de mogelijkheid om tegemoet te komen aan de stijgende woonneed als gevolg van de demografische evolutie in Brussel.



Livingstone I, Brussel

Woluwe 34

Na het verkrijgen van de adequate stedenbouwkundige en milieu-vergunningen zijn de herbestemmingswerken naar woningen van dit kantoorgebouw (ongeveer 7 000m²) in juli 2013 gestart. Ze zouden in de loop van het eerste kwartaal van 2015 voltooid moeten zijn. Het gebouw wordt momenteel omgebouwd tot 69 woningen die gecommmercialiseerd worden voor verkoop.

Het totale budget van de werf wordt geraamd op € 13 miljoen, exclusief BTW. Op de publicatiedatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag, was 95% van de appartementen verkocht of gereserveerd¹.

Wat energieprestatie en duurzaamheid betreft, beoogt Cofinimmo een globale warmte-isolatie met K-peil² 40 en een energieverbruik met E-peil 70 per appartement.

Livingstone I

Het vroegere kantoorgebouw Livingstone I (17 000m²) wordt momenteel verbouwd tot woningen. Het vastgoed zal worden ingericht in vier aparte appartementseenheden met in totaal 122 woningen die te koop worden gesteld. Het project werd geselecteerd als laureaat van de wedstrijd "Herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen in huisvesting" van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op energieveld wordt een warmte-isolatie met K-peil 30 en een energieverbruik met E-peil 60 voor dit gebouw beoogd.

Begin 2013 heeft Cofinimmo het risico dat gekoppeld is aan de commercialisering van de appartementen van het Livingstone I gebouw overgedragen aan de algemene onderneming Cordeel³. Deze laatste waarborgt de betaling van een totaal bedrag van € 24 miljoen, aan het tempo van de verkopen en ten laatste in januari 2017. De werf werd in februari 2013 opgestart, na toekenning van de diverse vergunningen voor de herbestemmingswerken. Hun oplevering is gepland voor het eerste kwartaal van 2015. Hun financiering valt volledig ten laste van Cordeel. Op de publicatiedatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag is 65% van de appartementen al verkocht of gereserveerd.

¹ Een reserveringsovereenkomst is een document waarmee een wooneenheid aan mogelijke kopers wordt voorbehouden.

² K-peil: Globaal thermisch isolatieniveau van een gebouw dat de thermische kwaliteit van het gebouwomhulsel aangeeft.

³ Het akkoord dat begin 2013 werd afgesloten bestaat erin dat de vennootschap Cordeel afstand doet van de opschortende voorwaarde die zij genoot. Bijgevolg zijn de werken gestart, in navolging van de overeenkomst die het voorwerp is van de kennisgeving krachtens Artikel 18 en die gepubliceerd werd in het persbericht van 16.08.2012.

“ Met de herontwikkeling van Belliard 40 wenst Cofinimmo een duurzaam gebouw met toonaangevende bouwkundige en stedenbouwkundige kwaliteiten te ontwikkelen. ”



Woluwe 34, Brussel

BREEAM In-Use

Gebouw	Asset	Building Management
Vorst 36	Good	Good
Bourget 42	Good	Good
Bourget 44	Good	Good
de Meeûs Square 23	Good	Good
Cockx 8-10 (Omega Court)	Good	Good
Woluwe 58	Good	Very Good

Energieprestatie van de kantoren

Cofinimmo liet voor 27 van haar bestaande gebouwen, hetzij 33% van haar kantooroppervlakte, een EPB-certificaat opstellen met coëfficiënten voor de energieprestatie en CO₂-uitstoot. Naarmate de gebouwen verhuurd of verkocht worden, worden deze certificaten opgesteld door erkende ondernemingen, overeenkomstig de Europese EPB richtlijn, omgezet in de nationale en regionale wetgevingen. De energieprestatie van 92,6% van deze gecertificeerde gebouwen ligt boven het huidige gemiddelde van de gebouwen in Brussel dat tussen D en E ligt (Bron: BIM). Het certificaat wordt in Wallonië in 2015 en in Vlaanderen in de loop van 2016 verplicht.

In de loop van 2013 investeerde Cofinimmo in een software voor het beheer van de energiegegevens teneinde potentiële besparingen en de impact van de investeringen die zij deed om het energieverbruik te verlagen, beter te identificeren. Het doel hiervan is de vermindering van het energieverbruik. Alle gegevens over het verbruik van alle gemeenschappelijke ruimten die Cofinimmo beheert en het private verbruik dat de diverse huurders op vrijwillige basis leveren, worden hierin verzameld.

Zie ook hoofdstuk "Duurzame ontwikkeling" van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Cofinimmo is eveneens verder gegaan met de plaatsing van op afstand consulteerbare energiemeters waarmee het verbruik in real time kan worden opgevolgd en die dus een beter beheer hiervan mogelijk maken.

In 2013 werd voor alle gemeenschappelijke ruimten die de Groep beheert, opnieuw een contract voor de levering van groene elektriciteit ondertekend. Het aangekochte jaarlijkse volume bedraagt 45 GWu, wat een besparing van 20.385 ton CO₂e betekent, hetzij de productie van negen windturbines met een gemiddeld vermogen.

BREEAM In-Use¹

Ter erkenning van haar inspanningen gaat Cofinimmo verder met haar "BREEAM In-Use" certificatiebeleid. Daarbij geeft ze voorrang aan gebouwen in een commercialiseringsfase. Met het verkrijgen van een milieucertificaat streeft ze een dubbel doel na: enerzijds de commerciële concurrentiekracht van haar gebouwen verbeteren en anderzijds de milieuprestaties van het patrimonium continu verbeteren.

In totaal zijn 77.472m² kantoren BREEAM In-Use gecertificeerd, wat neerkomt op 12% van het kantorenpatrimonium.

¹ BREEAM In-Use is een subprogramma van BREEAM (zie Lexicon) dat de duurzaamheid van bestaande gebouwen certificeert. De geanalyseerde vakgebieden zijn niet beperkt tot alleen de energieprestatie maar omvatten ook de volgende aspecten: energie, water, materialen, transport, afval, vervuiling,

gezondheid en welzijn, beheer, terrein en ecologie. Aan het einde van het certificeringsproces krijgt het gebouw en het vastgoedbeheer ervan een rating (Acceptable/ Aanvaardbaar, Pass/Matig, Good/Goed, Very Good/Zeer Goed, Excellent/Uitstekend en Outstanding/Uitmuntend).

Zorgvastgoed

Met een portefeuille die gespreid is over vier landen en 134 gebouwen en 13.443 bedden telt, is Cofinimmo de belangrijkste investeerder in zorgvastgoed in België en één van de belangrijkste op het Europese vasteland.



Caux du Littoral, Néville (FR)

40%

Percentage van de globale portefeuille
op 31.12.2014

€1.289 miljoen

Portefeuille in reële waarde

- ① Diversificatie per land, uitbater en zorgspecialiteit.
- ② Risicospreiding tussen de verschillende sociale zekerheidssystemen.
- ③ Lange termijnhuurovereenkomsten.



Saint Gabriel, Gradignan (FR)

Les Charmilles, Sambreville (BE)

99%

Bezettingsgraad op 31.12.2014

16,3 jaar

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten



Autonne, Villars-les-Dombes (FR)

Bruyères, Letra (FR)

In 2014 versterkte de Cofinimmo Groep de geografische diversificatie in zorgvastgoed door haar investeringen uit te breiden naar Duitsland. Cofinimmo heeft in dit land niet enkel belangstelling voor revalidatiecentra, maar ook voor woongelegenheden voor senioren. De Groep versterkte eveneens haar aanwezigheid in Nederland met de aankoop van een portefeuille van 13 nieuwe of nog te bouwen zorginstellingen.

Op bepaalde rijpere markten zoals bijvoorbeeld Frankrijk, startte Cofinimmo met een selectief arbitragebeleid. Dit bestaat uit de verkoop van niet-strategische activa en de herinvestering van de verzamelde fondsen in andere activa die beter aansluiten bij de visie van de Groep. Het gaat meer bepaald om nieuwe gebouwen. De criteria waarmee rekening wordt gehouden bij de beslissing om een zorgactief te verkopen, hebben meer bepaald betrekking op omvang, leeftijd, ligging, operationele uitbating en resterende looptijd van de huurovereenkomst.

Portefeuille op 31.12.2014

Op 31.12.2014 vertegenwoordigde de zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo 40,3% van de totale geïnvesteerde portefeuille. Hij bestond uit 134 gebouwen met een totale bovengrondse oppervlakte van 682.461m² en een reële waarde van € 1.289,1 miljoen. Hij bevat woonzorgcentra, revalidatiecentra en psychiatrische klinieken.

Belangrijkste kenmerken van deze sector:

- Deze investeringen genieten een gunstige wetgevende context: zij steunen op de reële groeinood omwille van de demografische evolutie en zijn zowel op nationaal als regionaal niveau streng gereguleerd, wat een sterke instapbarrière vertegenwoordigt;
- De lange termijnhuurovereenkomsten die met de uitbaters worden afgesloten. Ze hebben een vaste initiële looptijd van 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk, 15 jaar in Nederland en 25 jaar in Duitsland;

- De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd en zijn vast. Ze hangen niet af van de bezettingsgraad door de bewoners. Nagenoeg alle huurovereenkomsten voorzien de mogelijkheid om de contracten voor twee opeenvolgende termijnen van negen jaar in België, negen tot twaalf jaar in Frankrijk en tien jaar in Nederland te verlengen.

Uitbaters van zorgvastgoed

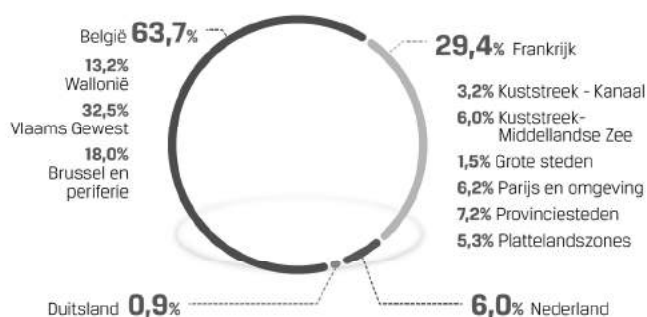
Uitsplitsing per uitbater - in contractuele huren (in %)

Duitsland	1,0%
Celenus	1,0%
België	61,9%
Armonea	25,2%
Senior Living Group	19,9%
Senior Assist	9,6%
ORPEA Belgium	4,1%
Andere België	3,1%
Frankrijk	30,3%
Korian-Medica	20,8%
ORPEA	7,0%
Inicéa	2,3%
Andere Frankrijk	0,2%
Nederland	6,8%
Bergman Clinics	1,7%
Domus Magnus	1,2%
European Care Residences	1,2%
Stichting Elisabeth	0,8%
Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe	0,7%
Stichting Sozorg & Martha Flora	0,6%
Stichting ASVZ	0,2%
Stichting JP van den Bent	0,2%
Stichting Leger des Heils	0,2%

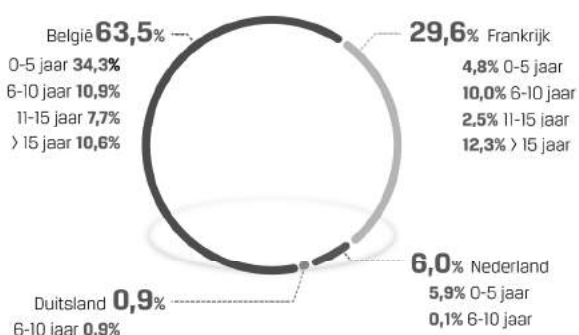
Cofinimmo selecteert systematisch uitbaters met een bepaalde ervaring en een goede reputatie in de zorgsector, een financiële soliditeit, een evenwichtig managementteam en realistische groeiambities. De instellingen zijn vaak verhuurd aan groepen die elk meerdere sites uitbaten. De huurovereenkomsten worden afgesloten met de moederverenootschap van de uitbaterende groep of worden door haar gewaarborgd.

De verwervingen in deze sector worden onderworpen aan een voorafgaande "due diligence" waarmee niet enkel de rendabiliteit van het project, maar tevens de solvabiliteit van de exploitanten kan worden geanalyseerd. Deze solvabiliteitsanalyse wordt jaarlijks herhaald. De uitbaters verbinden zich ertoe regelmatig een financieel verslag over de evolutie van de uitbating te bezorgen.

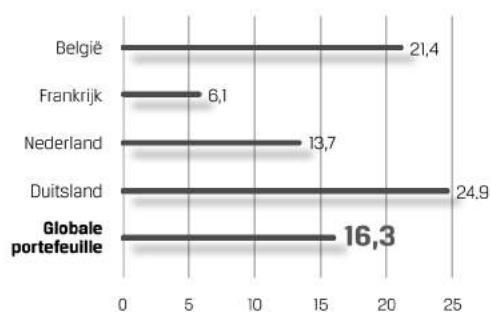
Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)



Gemiddelde leeftijd van de instellingen - in aantal jaren (in %)



Resterende looptijd van de huurovereenkomsten per land (in aantal jaren)



Uitsplitsing per type activa - in reële waarde (in %)

België	63,5%
Woon- en verzorgingsinstellingen	57,6%
Woonzorgcentra	5,5%
Assistentiewoningen	0,4%
Frankrijk	29,6%
EHPAD ¹	16,0%
SSR ²	11,0%
Psychiatrische klinieken	2,6%
Nederland	6,0%
Geriatric	3,6%
Klinieken voor acute zorgverstrekking	1,4%
Psychiatrische klinieken	0,8%
Gehandicaptenzorg	0,2%
Duitsland	0,9%
Psychiatrische klinieken	0,9%

¹ EHPAD = Établissement pour personnes âgées dépendantes: woonzorgcentrum.

² SSR = Clinique de soins de suite et de réadaptation: revalidatiecentrum.



Gunstige wetgevende context



Sterk groeipotentieel



Lange termijnhuurovereenkomsten met de uitbaters

Verwezenlijkingen

Verwerving van een te renoveren en uit te breiden SSR kliniek te N  ville (FR)

Op 31.07.2014 verwierf Cofinimmo de SSR kliniek Caux du Littoral te N  ville (FR). De bestaande site zal tegen juli 2015 gerenoveerd en uitgebreid worden. Bij de oplevering van de werken zal de "triple net" huurovereenkomst van 12 jaar (onderhoud, ook structureel, ten laste van de huurder) ondertekend met de uitbater Handra, in werking treden.

De verwervingsprijs van de grond en de bestaande constructies en het budget voor de renovatie- en uitbreidingswerken bedragen in totaal   5,2 miljoen, exclusief BTW. De helft van dit bedrag betaalde Cofinimmo op 31.07.2014. Het saldo zal geleidelijk bij de vordering van de werf worden betaald. Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 7,50%.

Handra is een Franse priv  groep met 150 werknemers. De Groep baat 158 bedden uit, verspreid over vier EHPAD of SSR sites in Frankrijk. De Groep concentreert zich op kleine te renoveren structuren (25 tot 60 bedden) die in welvarende zones liggen.

Verwerving van een revalidatiekliniek te Baden-Baden (Duitsland)

Op 03.12.2014 verwierf Cofinimmo een revalidatiekliniek gelegen in het kuuroord Baden-Baden, in het zuidwesten van Duitsland.

De instelling is 4367m² groot en telt naast 46 revalidatiekamers ook ruimtes voor fysiotherapie, sportzalen, een zwembad en een sauna. Ze wordt uitgebaat door de Duitse priv  groep Celenus. Deze uitbater is gespecialiseerd in revalidatie en psychologische begeleiding. Hij beheert in totaal 2600 bedden, verspreid over 15 sites in Duitsland.

Cofinimmo heeft het actief voor à 10,9 miljoen verworven en verhuurt het voor een periode van 25 jaar aan de uitbater Celenus. De huurovereenkomst is van het "dubbel netto" type: hierin wordt voorzien dat de eigenaar de kosten draagt van de herstelling en vervanging van de verwarmingsketels, alsook het onderhoud van de buitenmantel van het gebouw (muren, schrijnwerk, dak). De andere onderhoudswerken vallen ten laste van de huurder. De huurprijs wordt geïndexeerd tegen 50% van de index der consumptieprijzen. Dit gebeurt bij elke indexsprong van 5%. Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 7,64%.

Verwerving van een perceel voor de bouw van een medisch centrum te Eindhoven

Op 11.12.2014 verwierf de Cofinimmo Groep een perceel in het Nederlandse Eindhoven. Het is bestemd voor de bouw van een centrum voor opleiding en medisch onderzoek. Het bedrag van het perceel en de werken beloopt   4,5 miljoen. De toekomstige instelling biedt een oppervlakte van 2237m² en zal worden uitgebaat door de stichting SGE (Stichting Gezondheidscentra Eindhoven). SGE beheert meerdere medische en paramedische centra in de regio Eindhoven, die gespecialiseerd zijn in basiszorg, tandheelkunde en fysiotherapie.

Na de oplevering van de werken in november 2015, zal Cofinimmo een "dubbel netto" huurovereenkomst afsluiten met SGE voor een termijn van 25 jaar.

Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 7,50%. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen.

Verwerving van een portefeuille van 13 zorginstellingen in Nederland

Op 17.12.2014 verwierf Cofinimmo een portefeuille van 13 nieuwe en te bouwen zorginstellingen. De verkoper is de vennootschap Green Real Estate B.V., een dochteronderneming van de Nederlandse groep Zeeman.

Cofinimmo verwierf deze instellingen, met een totale oppervlakte van bijna 36500m², voor een conventioneel bruto bedrag van   71,9 miljoen. Alle activa zijn uitstekend gelegen. De nodige vergunningen voor de bouwwerken werden bovendien al verkregen. De gebouwen zijn voor gemiddeld 15 jaar in het kader van een huurovereenkomst van het "double net" type verhuurd aan 11 verschillende private en "non profit" uitbaters. Deze zijn gespecialiseerd in geriatrie, psychiatrie en gehandicaptenzorg.

Het initieel bruto huurrendement van deze operatie bedraagt 7,46%. De jaarlijkse indexering van de huur is gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Verkoop van de psychiatrische kliniek La Gaillard  re te Vierzon (FR)

Op 27.03.2014 verkocht Cofinimmo via haar Franse dochtervennootschap Domaine de Vontes de psychiatrische kliniek La Gaillard  re te Vierzon (Frankrijk) voor een bruto bedrag van   1,6 miljoen. Dit bedrag is in lijn met de investeringswaarde van het actief die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde. De leeftijd van het gebouw, zijn bescheiden omvang en zijn uitbating

door een kleine lokale speler motiveerde de verkoopbeslissing van de Groep.

Verkoop van de EHPAD Villa Saint-Dominique te Rouen (FR)

Op 04.07.2014 verkocht Cofinimmo via haar Franse dochtervennootschap SCI Privatel Investissement de EHPAD Villa Saint-Dominique te Rouen (Frankrijk) voor een bruto bedrag van € 3,8 miljoen. Dit bedrag is in lijn met de investeringswaarde van het actief die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde. Korian maakte het actief op het einde van de huurovereenkomst (30.06.2013) vrij.

Verkoop van vijf zorgactiva in Frankrijk

Op 23.09.2014 verkocht Cofinimmo vijf zorgactiva in Frankrijk aan Health Property Fund, een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds dat beheerd wordt door BNP Paribas REIM France.

De verkochte activa zijn EHPAD die door de Franse uitbatersgroep Korian-Medica worden gehuurd:

Naam van de instelling	Ligging	Oppervlakte (In m ²)
Les Blés d'Or	Castelnau-de-Levis	3 695m ²
Le Bois Clément	La Ferté-Gaucher	3 820m ²
Chamtou	Chambray-lès-Tours	3 999m ²
La Goélette	Equeurdreville	4 709m ²
Lo Solelh	Beziers	2 760m ²

De totale netto verkoopprijs bedraagt € 41,4 miljoen. Deze prijs is hoger dan de verwervingsprijs van de activa (verwervingen die plaatsvonden tussen 2008 en 2009) en is in lijn met de investeringswaarde van de activa die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde.

Bouw- en renovatieprojecten

Dankzij haar ervaren multidisciplinair team, en meer bepaald het ervaren Project Management team dat gespecialiseerd is in zorgvastgoed, biedt Cofinimmo de uitbaters een totaaloplossing waarmee ze toegang krijgen tot een financiële, bouwkundige, ecologische en vastgoedexpertise.

In België en in Frankrijk heeft de Groep diverse grote projecten opgeleverd en gesuperviseerd. Zo werd € 25,1 miljoen geïnvesteerd in bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken in de zorgvastgoedsector.



Orchidée, Itter (BE)

Orchidée, Itter (BE)

“Cofinimmo begeleidt de uitbaters via de verwerving van bestaande instellingen, de bouw van nieuwe activa of de uitbreiding of renovatie van bestaande gebouwen.”

De belangrijkste werven die het departement Project Management in 2014 heeft beheerd en/of gecontroleerd zijn:

Voor 2014 gestarte werven: België							
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte (in m²)	Effectief K-peil¹	Toegestaan K-peil¹	(Verwacht) einde van de werken
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	+ 42 bedden	+ 556	45	45	Q1 2014
De Mouterij – Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	116 bedden en 12 assistentie-woningen	7 643	32	40	Q3 2014
Lakendal – Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	80 bedden en 29 assistentie-woningen	7 503	38	40	Q1 2014
Les Jours Heureux – Lodelinsart	Senior Assist	Uitbreiding	20 bedden	1 345	29	45	Q2 2014
Noordduin – Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	6 440	30	45	Q2 2015
Vishay – Evere	Armonea	Nieuwbouw	162 bedden	8 565	27	40	Q4 2014
Voor 2014 gestarte werven: Frankrijk							
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte (in m²)	Effectief Cep²-peil	Toegestaan Cep²-ref peil	(Verwacht) einde van de werken
Frontenac – Bram	Korian-Medica	Renovatie en uitbreiding	+ 8 bedden	+ 700	207,16	221,51	Q3 2014
Le Clos Saint Sebastien – Saint Sébastien sur Loire	ORPEA	Uitbreiding	+ 12 bedden	+ 786			Q1 2014
In 2014 gestarte werven: België							
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte (in m²)	Effectief K-peil¹	Toegestaan K-peil¹	(Verwacht) einde van de werken
De Nieuwe Seigneurie - Rumbeke	Armonea	Uitbreiding	+ 31 bedden	+ 1 688	40	40	Q2 2015
Den Brem – Rijkvorsel	Armonea	Uitbreiding	+ 36 bedden	+ 1 325	29	40	Q1 2015
Susanna Wesley – Ukkel	Armonea	Nieuwbouw	84 bedden	4 900	23	40	Q4 2015
In 2014 gestarte werven: Frankrijk							
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte (in m²)	Effectief Cep²-peil	Toegestaan Cep²-ref peil	(Verwacht) einde van de werken
Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparate	Korian-Medica	Renovatie en uitbreiding	+ 25 bedden	+ 1 400	226,70	247,60	Q3 2015
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian-Medica	Renovatie en uitbreiding	+ 10 bedden	+ 670	235,67	311,61	Q4 2015

Naast de al in 2014 gestarte maar nog niet voltooide werven, zijn de belangrijkste geplande bouw- en renovatieprojecten voor 2015-2016:

België							
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	Oppervlakte (in m²)	Effectief K-peil¹	Toegestaan K-peil¹	(Verwacht) einde van de werken
7 Voyes – Vedrin (fase 2)	Senior Assist	Renovatie	/	/	40	45	Q3 2017
7 Voyes – Vedrin (fase 3)	Senior Assist	Renovatie	/	/	40	45	Q4 2018
Brise d'Automne & Chêne – Ransart (fase 2)	Senior Assist	Renovatie en uitbreiding	+ 16 bedden en 6 assistentie-woningen	+ 3 088	28	45	Q2 2016
Brise d'Automne & Chêne – Ransart (fase 3)	Senior Assist	Renovatie en uitbreiding	+ 16 bedden en 6 assistentie-woningen	+ 3 088	28	45	Q4 2017
Les Charmilles	Senior Assist	Uitbreiding	+ 48 bedden	+ 1 661	35	35	Q1 2017

¹ Niveau K: Globaal thermisch isolatieniveau van een gebouw dat de kwaliteit van het gebouwomhulsel aangeeft.

² Peil van het energieverbruik van een gebouw voor de verwarming, afkoeling, de productie van warm sanitair water, de ventilatie en de verlichting van de lokalen; het effectieve Cep-peil moet lager zijn dan het Cep-ref peil dat in Frankrijk per regionale zone bepaald is.

“ De geografische diversificatie van de zorgvastgoedportefeuille heeft tot doel de risico's van eventuele wijzigingen in de wetgeving inzake terugbetaling van gezondheidszorg of verzorging van senioren op te vangen. ”

Nederland							
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	Oppervlakte (in m²)	Effectief EPA-peil¹	Toegestaan EPA-peil¹	(Verwacht) einde van de werken
SGE – Eindhoven – Tilburgseweg West	SGE	Nieuwbouw	/	2237	/	/	Q4 2015
Lopik	Philadelphia	Nieuwbouw	33	2798	/	/	Q2 2015
Bavel	Martha Flora	Nieuwbouw	22	2198	/	/	Q3 2016
Alphen aan de Rijn	Philadelphia	Nieuwbouw	24	1976	/	/	Q3 2016
Enschede	Sozorg	Nieuwbouw	21	1309	/	/	Q3 2016

Energieprestatie van het zorgvastgoed

Gezien het "triple net" karakter van de investeringen, vervult Cofinimmo tegenover de uitbaters in de eerste plaats de rol van adviseur inzake duurzaamheid.

Bij nieuwbouw- of uitbreidingswerken wordt, in overleg met de uitbater, rekening gehouden met de mogelijkheden om de bouwkundige en duurzame kenmerken van de gebouwen te verbeteren. Het doel is een rationeler energieverbruik bij de uitbating te verwezenlijken. Dit kadert in het milieucertificaat ISO 14001:2004 van Cofinimmo voor het Project Management van zware werken en renovaties en komt bijvoorbeeld tot uiting in een beter isolatiepeil (K-peil) dan het wettelijke minimum of een performanter verwarmings- en ventilatiesysteem (zie "Bouw- en renovatieprojecten" van dit hoofdstuk).

Daarenboven is de nationale wetgeving inzake energieprestatie niet dezelfde in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland.

In België zijn enkel assistentiewoningen onderworpen aan een vereist E-peil, meer bepaald datgene dat van toepassing is voor woningen.

In Frankrijk geldt de wetgeving eveneens voor zorginstellingen, maar met een andere waardeschaal (A tot I) dan in België.

De energieprestatie van de 32 zorginstellingen in Frankrijk, hetzij 19,4% van de portefeuille, is als volgt uitgesplitst:



Resultaat van de prestatiecificaten van de zorginstellingen van Cofinimmo in Frankrijk (in %)

Energie	kWh PE¹/m²/Jaar
A	< 51
B	51 - 90
C	91 - 150
D	151 - 230
E	231 - 330
F	331 - 450
G	451 - 590
H	591 - 750
I	> 750

C 44%

D 50%

E 6%

¹ Primaire Energie

Vastgoed van distributienetten

Cofinimmo verworft deze netten, die uit talrijke kleine gebouwen bestaan, van ondernemingen die hun distributiepatrimonium wensen te outsourcen en tegelijk op lange termijn opnieuw wensen te huren.



Martelarenplein 6, Leuven



Foud'O Brasserie, Gent

17%

Percentage van de globale portefeuille
op 31.12.2014

€533 miljoen

Portefeuille in reële waarde

- 1 "Sale & leaseback" transacties.
- 2 Optimalisering van de verkooppunten voor de activiteit van de huurder.
- 3 Lange termijnhuurovereenkomsten.
- 4 Begeleiding van de huurder in het beheer, de ontwikkeling en de renovatie van zijn activa.



Concorde, Mechelen

't Speelmanshuis, Brugge

98%

Bezettingsgraad op 31.12.2014

14jaar

Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

In 2007 en 2011 verwierf Cofinimmo het vastgoed van twee distributienetten: cafés en restaurants in België en Nederland en verzekeringsagentschappen in Frankrijk.

Portefeuille op 31.12.2014

Op 31.12.2014 vertegenwoordigde de vastgoedportefeuille van distributienetten 16,7% in de globale geïnvesteerde portefeuille van Cofinimmo. Hij bestond uit twee portefeuilles met een totale reële waarde van € 533,5 miljoen:

PUBSTONE: Cafés en restaurants

In het kader van een vastgoedsamenwerking verwierf Cofinimmo eind 2007 de volledige portefeuille met cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Ze werden vervolgens opnieuw verhuurd aan AB InBev met een handelshuur-overeenkomst voor een gemiddelde initiële looptijd van 23 jaar. AB InBev behoudt een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone (zie organigram op bladzijden 190 en 191). Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur aan dezelfde voorwaarden of de restitutie van de vrijgemaakte ruimten.

Op 31.12.2014 bestond de Pubstone portefeuille uit 800 gebouwen in België en 245 gebouwen in Nederland die een totale bovengrondse oppervlakte van 360.887m² en een reële waarde van € 421,6 miljoen (België: € 272,2 miljoen; Nederland: € 149,4 miljoen) vertegenwoordigen.

Cofinimmo draagt geen enkel risico in de commerciële uitbating van de cafés/restaurants. Dat risico valt uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van AB InBev die het deels afschuift op de individuele uitbaters aan wie ze de gebouwen onderverhuurt. Cofinimmo staat echter wel in voor het structureel onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitenschrijnwerk en blijft AB InBev in het kader van deze samenwerking verder begeleiden bij de dynamische ontwikkeling van deze portefeuille. In België bestaat het interne Pubstone team, buiten de ondersteunende diensten, uit zes personen die betrokken zijn bij het beheer van de portefeuille (Property en Project Management). In Nederland bestaat het interne Pubstone team uit twee personen.

Dit interne beheer van Cofinimmo waarborgt een continue technische en financiële opvolging van de verschillende gebouwen en een uniformisering van de verschillende aspecten in relatie met eigendom en stedenbouw.

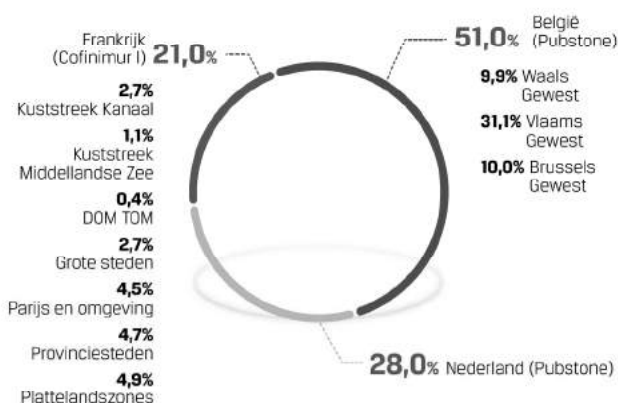
COFINIMUR I: Verzekeringsagentschappen

In december 2011 verwierven Cofinimmo NV en Foncière ATLAND in partnerschap voor de dochtervennootschap Cofinimur I SA een portefeuille van de verzekeringsgroep MAAF met 283 gebouwen, waaronder 265 commerciële agentschappen, 15 kantoorgebouwen en drie gebouwen voor gemengd gebruik (handelsruimte/kantoren).

Al deze gebouwen zijn voor een gemiddelde initiële termijn van 9,7¹ jaar verhuurd aan MAAF, een dochtervennootschap van de Franse verzekeringsgroep Covéa, die over een globaal net van 587 agentschappen beschikt die over het hele Franse grondgebied verspreid liggen. In deze agentschappen werkt het personeel van MAAF.

In 2014 werd het kantorennet uitgebreid met de aankoop van een kantoor dat verhuurd is aan MAAF en twee kantoren die verhuurd zijn aan GMF, een ander uithangbord van de groep Covéa.

Geografische uitsplitsing – in reële waarde (in %)



¹ Vaste resterende looptijd van 7,1 jaar op 31.12.2014.

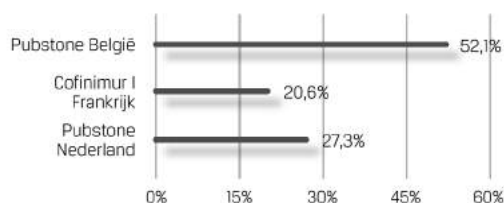
“Cofinimmo investeert ook in activa die ondernemingen gebruiken als contactpunten voor de directe verkoop van hun goederen en diensten aan hun klanten.”



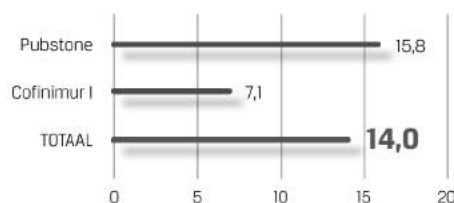
Café des Arts, Brugge

Café de la Gare, Leuven

Uitsplitsing per huurprijs - per land (in %)



Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in aantal jaren)



Foncière ATLAND REIM¹ verzorgt het Asset en Property Management voor de volledige portefeuille voor rekening van de verwervingstructuur die Cofinimmo NV en Foncière ATLAND gezamenlijk bezitten.

Om een deel van de verwerving van deze MAAF agentschappen te financieren, heeft Cofinimur I voor een bedrag van € 52,0 miljoen aan obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uitgegeven. De aan deze OTA gekoppelde voorwaarden worden beschreven op bladzijde 48 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

¹ REIM: Real Estate Investment Management



Lange
termijnuurovereenkomsten



Verkooppunten van de huurder



Voordelige prijzen per
vierkante meter



Vlotte herbestemming



Kleine en geografisch goed
verspreide gebouwen



Uitbreiding van het netwerk
op lange termijn

Verwezenlijkingen

Verwerving van drie agentschappen van het distributienet Cofinimur I

In 2014 verwierf Cofinimmo via haar dochteronderneming Cofinimur I drie verzekeringsagentschappen die respectievelijk gelegen zijn te Bourgoin-Jallieu, Oullins en Thourars. De transactie vertegenwoordigt een bruto bedrag van € 0,6 miljoen. Dit bedrag is in lijn met de investeringswaarde van de activa die de onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde. De twee kantoren te Bourgoin en Oullins¹ zijn verhuurd aan GMF² voor een vaste termijn van negen jaar. Hun bruto huurrendement bedraagt 8,36% voor het kantoor te Bourgoin-Jallieu en 9,40% voor het kantoor te Oullins. Het kantoor te Thourars is verhuurd aan MAAF voor een vaste termijn van negen jaar en biedt een bruto huurrendement van 8,30%.

Verkoop van tien cafés/restaurants van het distributienet Pubstone

In 2014 verkocht Cofinimmo via haar dochteronderneming Pubstone tien cafés/restaurants in België voor een bruto totaal bedrag van € 2,1 miljoen. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van de goederen die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde.

Renovatieprojecten

PUBSTONE: Cafés en restaurants

In 2014 behandelden de operationele teams Property en Project Management teams 466 technische interventies waarvan 194 renovatieprojecten in België, en 103 technische interventies en 212 renovaties in Nederland. Het gaat voornamelijk om schilderwerken, buitenschrijnwerken en dakwerken.

Het totale investeringsbedrag dat in 2014 aan deze renovatieprojecten voor de portefeuille Pubstone werd besteed, bedraagt € 3,3 miljoen voor beide landen samen, waarvan € 2,6 miljoen in België en € 0,7 miljoen in Nederland. De belangrijkste werken die in 2014 beheerd en/of gecontroleerd werden door het departement Project Management zijn:

Gebouw	Type werken
BELGIË	
Martelarenplein 68 / Leuven	Renovatie van gevels en daken
Sint-Katelijnestraat 30 Brussel	Renovatie van gevels
NEDERLAND	
Brink 20 - 22 Deventer	Dakrenovatie en buitenschilderwerken
Markt 39 Maastricht	Dakrenovatie
Kerkplein 5 Breda	Funderingen

Voor 2015 wordt verwacht dat nieuwe renovatieprojecten evenals klein- en grootschalige werken zullen worden opgestart voor een budget van € 3,3 miljoen.

COFINIMUR I: Verzekeringsagentschappen

In 2014 hebben de interne operationele teams aan talrijke projecten gewerkt zoals:

- de bijwerking van een internetdatabase waarmee het dagelijks beheer van de 283 sites kan worden opgevolgd (Algemene Vergaderingen, plaatsbeschrijvingen, plannen, werken,...);
- de uitbreiding van de bestaande portefeuille door de aankoop van nieuwe kantoren die verhuurd zijn aan de groep Covéa (drie ondertekende verkopen en een lopend project);

¹ Vastgoed gekocht onder het Franse VEFA-stelsel (vente en état futur d'achèvement - verkoop in toekomstige staat van voltooiing) en opgeleverd in 2015.

² Dochteronderneming van de Franse verzekeringsgroep Covéa. In december 2011 verwierf de Groep Cofinimmo al een portefeuille van 263 verzekeringskantoren die verhuurd zijn aan MAAF, een andere dochteronderneming van de Groep Covéa. Zie ook ons persbericht van 21.12.2011 op www.cofinimmo.com.

“ In 2014 behandelden de operationele teams Property en Project Management 500 technische interventies waarvan 400 renovatieprojecten voor de Pubstone portefeuille. ”

- de validatie en opvolging van een dertigtal werkdoossieraanvragen "Agence 2010" (die deel uitmaken van het budget van € 80 miljoen voor werken die met MAAF bij de verwerving werden overeengekomen);
- de hervestiging op voorhand van vijf van de 16 kantoren die MAAF op de opzeggingdatum van 28.12.2014 heeft vrijgegeven. Voor de overige 11 kantoren werd een uitgaande plaatsbeschrijving opgesteld, voor de actieve commercialisering bij plaatselijke en nationale marktspelers;
- de start van zware herstructureringswerken: volledige renovatie van het kantoor te Compiègne met het oog op de hervestiging ervan aan MMA¹, heropbouw van de site van Redon (studie en lopende offerteaanvraag), opknappenwerken (Saint-Quentin);
- een operationele opvolging met een plaatsbezoek aan ongeveer 200 agentschappen.

Energieprestatie

PUBSTONE: Cafés en restaurants

De progressieve renovatie van gevels en daken verlaagt de CO₂-uitstoot aanzienlijk.

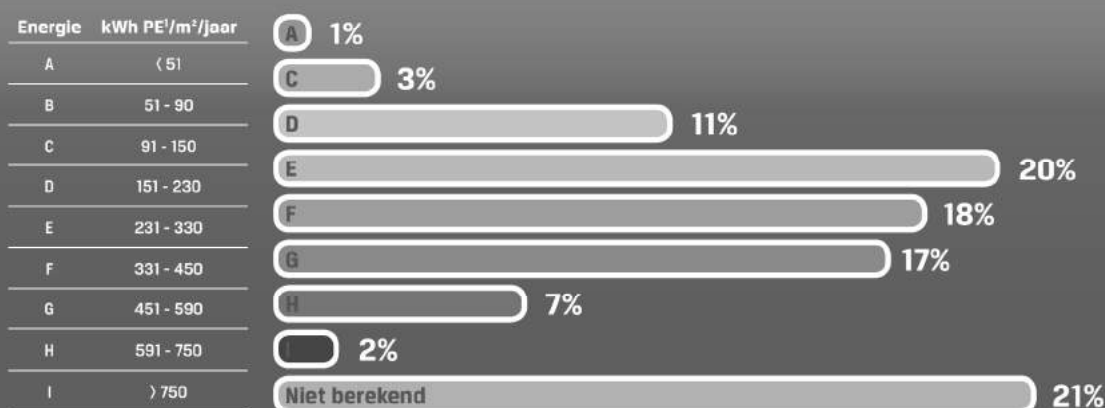
Momenteel zijn er geen verplichte energie-efficiëntiemaatregelen voor dit type gebouwen, behalve voor de appartementen die boven de horecazaken liggen. Voor 26 van de 77 appartementen werd een energieprestatiecertificaat opgesteld.

COFINIMUR I: Verzekeringsagentschappen

De energieaspecten van de verzekeringsagentschappen zijn vanaf de verwerving in kaart gebracht. De meeste agentschappen maken deel uit van een mede-eigendom en het beheer ervan is toevertrouwd aan een derde partner. Cofinimmo vervult desbetreffend een sensibiliserende rol. Bovendien is de huurder zelf actief op het vlak van duurzame ontwikkeling. Hij besteedt bijvoorbeeld bijzondere aandacht aan de toegankelijkheid voor mensen met een beperkte mobiliteit.



De energieprestatie van de 275 MAAF verzekeringsagentschappen is als volgt:



¹ Primaire Energie

¹ Onderlinge verzekeringsgroep, vroeger gekend onder de naam Mutuelles du Mans, maakt deel uit van de Groep Cuvée.

Publiek-Private Samenwerkingen

Cofinimmo zet haar beleid verder om deel te nemen aan Publiek-Private Samenwerkingen (PPS). Deze samenwerkingen maken het mogelijk bepaalde overheidsdiensten de nodige financieringen aan te bieden voor de renovatie of de bouw van specifieke gebouwen, vergezeld van beheergaranties.



Gevangenis, Leuze-en-Hainaut

Brandweerkazerne, Antwerpen

- ① De overheid begeleiden bij de modernisatie van haar vastgoedpark in België.
- ② Lange termijnpartnerschappen.
- ③ Zes gebouwen in uitbating.



Studentenhuisvesting Depage, Brussel

Gerechtsgebouw, Antwerpen

Cofinimmo werkt mee aan de renovatie en de verbetering van het vastgoedpatrimonium in België dankzij Publiek-Private Samenwerkingen (PPS). Momenteel bestaat de PPS-portefeuille uit een gerechtsgebouw, een brandweerkazerne, twee politiecommissariaten, studentenwoningen en een gevangenis in uitbating.

Kenmerken van PPS

Cofinimmo streeft ernaar in te spelen op de behoeften van de publieke overheid. Bij lange termijnsamenwerkingen, die het resultaat zijn van overheidsopdrachten, brengt ze haar financiële en vastgoeddeskundigheid in.

Cofinimmo analyseert de economische en technische levenscyclus van het project. Zo kan ze een optimale tussenweg vinden tussen de begininvesteringen en de uitgaven die in de toekomst moeten worden gemaakt, of het nu om onderhouds- of om vervangings- en herstelkosten gaat.

Cofinimmo draagt geen bouwrisico in dit type vastgoedinvestering. Dit blijft ten laste van een aangestelde algemene aannemer waarmee zij een forfaitair bedrag overeenkomt dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw.

Cofinimmo waakt over de kwaliteit en de uitvoering van de bouwwerken en staat eveneens tijdens de hele duur van de verhuur in voor het onderhoud. Deze huur kadert meestal in huurcontracten met een zeer lange looptijd of erfpachten. Na afloop ervan geniet

de overheidsinstantie een koopoptie of een kostenloze eigendoms-overdracht. Deze gebouwen zijn dus geen definitieve eigendom van Cofinimmo.

De PPS portefeuille van Cofinimmo bestaat uit de volgende activa in uitbating:

- Een gerechtsgebouw
- Een brandweerkazerne
- Twee politiecommissariaten
- Studentenhuisvesting
- Een gevangenis

Gevangenis van Leuze-en-Hainaut

In juni 2014 heeft de Regie der Gebouwen de aflevering van het Beschikbaarheidsattest voor de nieuwe gevangenis van Leuze-en-Hainaut¹ gemeld. Dit Attest formaliseert de oplevering van de bouwwerken van de gevangenis, naar de tevredenheid van de gebruiker, de FOD Justitie. Het budget van de werken beliep € 105,6 miljoen, honoraria en taksen inbegrepen.



Politiecommissariaat, Dendermonde

¹ Zie ook ons persbericht van 24.06.2014 op www.cofinimmo.com.

“Cofinimmo is een van de weinige Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen die Publiek-Private Samenwerkingen (PPS) in vastgoed aangaan.”

De toekenning van het Beschikbaarheidsattest wijst het begin aan van de ingebruikname van de gevangenis door de Regie der Gebouwen in het kader van een huurovereenkomst van 25 jaar. Aan het einde van de overeenkomst zal het gebouw automatisch en kostenloos worden overgedragen aan de Regie. Deze laatste zal een jaarlijkse huurprijs van € 12,1 miljoen betalen die is samengesteld uit een investeringsvergoeding (€ 7,6 miljoen) enerzijds en een vergoeding voor het onderhoud en het facility management (€ 4,5 miljoen) anderzijds. Het contract met de Regie voorziet dat Cofinimmo instaat voor het technische onderhoud van het gebouw en voor de ondersteunende diensten. Cofinimmo besteedt deze diensten uit aan gespecialiseerde firma's.

Het netto bedrag dat Cofinimmo investeert, na verkoop van 90% van de investeringsvorderingen die de Regie over een looptijd van 25 jaar verschuldigd is, belooft € 12,4 miljoen en zal in haar balans worden geboekt onder de rubriek "vorderingen van financiële leasings". Het door Cofinimmo verwachte netto rendement in

de resultatenrekeningen, na aftrek van de jaarlijkse afschrijving van de hoofdsom van de vordering, bedraagt 10% per jaar.

Voor meer informatie, zie ons Jaarlijks Financieel Verslag 2012, bladzijde 53.

Duurzame ontwikkeling

Overeenkomstig de Europese Richtlijnen heeft de overheid een voorbeeldfunctie op het vlak van duurzame ontwikkeling.

De gebouwen die in het kader van openbare aanbestedingen worden gebouwd, hebben bijgevolg altijd een hoog energieprestatieniveau.

Cofinimmo biedt haar expertise zowel bij de bouw als daarna bij de uitbating van de gebouwen aan.



Gebouwen	E-pell	Hoofdkenmerken
Gerechtsgebouw - Antwerpen	Niet van toepassing op het moment van de bouw	- Night cooling; - Vaste buitenzonnewering; - Hoog isolatieniveau.
Brandweerkazerne - Antwerpen	Niet van toepassing voor dit type gebouw	
Politiecommissariaat - Dendermonde	12	- Passief gebouw; - Zonnepanelen op het volledige dak; - Type D ventilatiesysteem; - Waterpomp; - Energie recuperatie van de liften; - Geothermie.
Politiecommissariaat - Hekla	Niet van toepassing voor dit type gebouw	
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	60	- Type D ventilatiesysteem met warmterecuperatie; - Groene daken; Recuperatie van regenwater voor sanitaire installaties; - Fotovoltaïsche panelen.
Studentenhuisvesting ULB - Brussel		- Performant nieuw buitenschrijnwerk; - Doorgedreven isolatie van de gevels; - Recuperatie van regenwater in 36 woningen; - Dubbele ventilatieflux met warmterecuperatie; - Condensatieverwarmingssketels.

Beheer van de financiële middelen

Het financieel beleid van Cofinimmo is gericht op de optimalisatie van de financieringskost en het behoud van een permanente toegang tot de kapitaalmarkten. De vennootschap wenst de diversificatie van haar financieringsbronnen te behouden en een duurzame relatie met haar financiële partners in stand te houden.

Financiële risico's

Marktrisico's

De marktrisico's die aanleiding kunnen geven tot schommelingen in het financieel resultaat, blijven voor Cofinimmo beperkt tot de liquiditeits- en tegenpartijenrisico's, en de renteschommelingen. De vennootschap is niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's.

Liquiditeits- en renterisico's

Het financieel beleid van Cofinimmo berust op volgende principes:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen (zowel bancaire als vanuit de kapitaalmarkt);
- het behoud van een duurzame en solide relatie met bankpartners die een goede financiële rating genieten;
- het spreiden van de vervaldagen van de leningen;
- de herfinanciering, ten laatste één jaar op voorhand, van leningen die vervallen;
- het invoeren van langlopende afdekkingsinstrumenten tegen het risico van renteschommelingen;
- de integrale afdekking van handelspapierprogramma's op korte termijn door beschikbare lange termijnkredietlijnen.

Dit beleid biedt een optimale financieringskost en beperkt de liquiditeits- en tegenpartijenrisico's. Het algemeen beleid van Cofinimmo bestaat er overigens in geen hypotheek noch andere waarborgen aan haar schuldeisers te verlenen, met uitzondering van deze vermeld op bladzijde 185. Haar schuld en de geconfinimmoede kredietlijnen zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- of margevariatiebedingen die gekoppeld zijn aan het financieel ratingniveau van de vennootschap. Doorgaans zijn ze gekoppeld aan voorwaarden betreffende (i) de naleving van

de GVV-reglementering, (ii) de naleving van de schuldratio's en de afdekking van financiële lasten door de cashflow en (iii) de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Op 31.12.2014 en gedurende het volledige boekjaar werden deze ratio's nageleefd.

STRUCTUUR VAN DE SCHULD

Geconsolideerde financiële schulden

De wettelijk toegelaten schuldratio voor GVV's bedraagt 65% (financiële en andere schulden op het totaal der activa). Op 31.12.2014 bedroeg de schuldratio voor Cofinimmo 48,1%^{1,2} en werd de limiet dus perfect nageleefd. Op dezelfde datum bedroeg de financiële schuldgraad (ofwel "Loan-to-Value", t.t.z. de netto financiële schulden gedeeld door de som van de reële waarde van de gebouwen en de vorderingen van financiële leasing) 48,4%. Het financieel beleid van Cofinimmo bestaat erin de financiële schuldgraad onder 50% te behouden.

De voorwaarden en bepalingen van een deel van haar kredietlijnen voorzien dat de Groep haar schuldratio kan optrekken tot maximum 60%. Deze ratio is overeenkomstig de regelgeving op de GVV's, en wordt berekend door de financiële en andere schulden te delen door het totaal der activa.

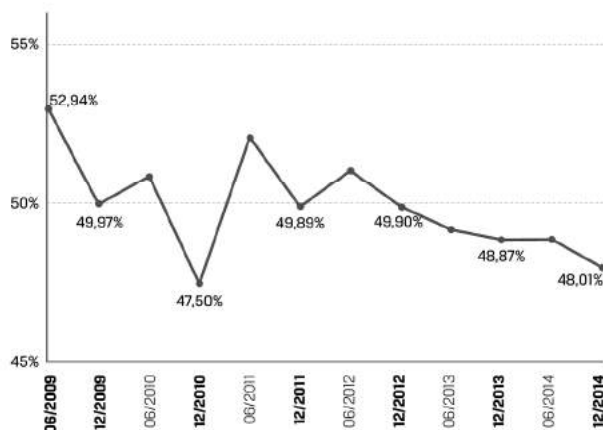
Op 31.12.2014 bedroegen de geconsolideerde financiële langlopende en kortlopende schulden van de Cofinimmo Groep € 1 621,5 miljoen. Dit bedrag is als volgt samengesteld. (zie eveneens het vervaldag-schema op bladzijde 73):

¹ In vergelijking met 48,87% op 31.12.2013.

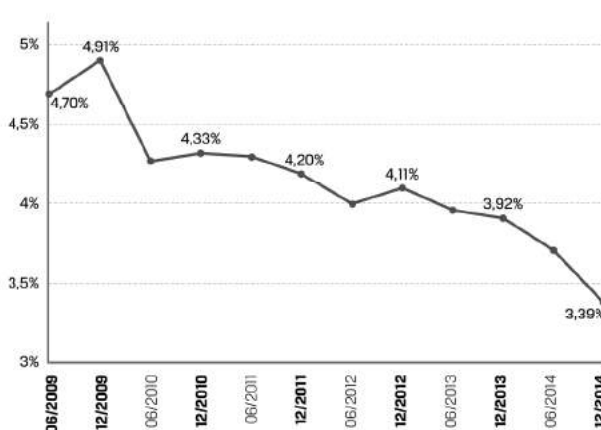
² Indien de schuldgraad 50% overstijgt, zal Cofinimmo in navolging van Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 een financieel plan met een uitvoeringskalender opstellen, met hierin een beschrijving van de maatregelen die moeten voorkomen dat deze schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt. Zie Bijlage 24.

“ In 2014 heeft Cofinimmo € 32 miljoen aan eigen vermogen opgehaald onder de vorm van dividenden betaalbaar in aandelen. ”

Evolutie van de schuldratio (in jaren)



Evolutie van de gemiddelde schuldenlast (in %)



Kapitaalmarkten

Cofinimmo doet regelmatig beroep op de kapitaalmarkt om haar investeringsprojecten te financieren. De fondsen die op de kapitaalmarkt werden opgehaald, zijn op 31.12.2014 als volgt samengesteld:

- € 190 miljoen van niet converteerbare obligatieleningen;

Emittent	Nominaal bedrag (x 1000 000)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	€ 140,0	100%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo NV	€ 50,0	100%	2,78%	23.10.2013	23.10.2017

- € 381,4 miljoen van obligatieleningen converteerbaar in Cofinimmo aandelen;

Emittent	Nominaal bedrag (x 1000 000)	Uitgifteprijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	€ 173,3	100%	€ 116,60	3,125%	28.04.2011	28.04.2016
Cofinimmo NV	€ 190,8	100%	€ 104,231	2,00%	20.06.2013	20.06.2018

De rechten van de houders van converteerbare obligaties die in 2013 werden uitgegeven, werden aangepast tengevolge van de uitkering van het dividend 2013 van € 6,00 per gewoon aandeel. Sinds 06.06.2014 (betaaldatum van het dividend 2013) bedraagt de convertieprijs van deze obligaties € 104,231.

- € 216,5 miljoen handelspapier, waarvan € 201,5 miljoen met een looptijd van minder dan een jaar en € 15,0 miljoen met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;
- € 4,1 miljoen die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven.

De herfinanciering van de obligaties die tijdens het jaar 2014 zijn verlopen (€ 200,0 miljoen), is volledig ingedekt door trekkingen op beschikbare kredietlijnen.

Bankfaciliteiten

Om haar financiële middelen te diversifiëren, heeft de Groep toegang tot kredietlijnen die bij tien vooraanstaande financiële instellingen werden aangegaan. Op 31.12.2014 waren deze lijnen als volgt samengesteld:

- € 812,9 miljoen bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn¹, met een beginlooptijd van drie tot tien jaar, aangegaan bij tien banken;
- € 16,6 miljoen andere leningen en voorschotten (hoofdzakelijk debetsaldi op rekeningen en ontvangen huurwaarborgen).

¹ Zie eveneens ons persbericht van 12.06.2014 op www.cofinimmo.com.

Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2014 bedroegen de enige kortlopende financiële schulden van Cofinimmo € 473,5 miljoen, waarvan:

- € 257,0 miljoen van twee kredietlijnen die in de loop van 2015 verlopen;
- € 216,5 miljoen handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar; De uitgiftes van korte termijnhandelspapier zijn volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen voor een totaal van € 608,2 miljoen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder zou uitvallen of onmogelijk zou worden.

Eind 2014 was de herfinanciering van de kredietlijnen die tijdens het jaar 2015 verlopen (€ 282,0 miljoen) reeds volledig ingedekt, evenals 35% van de herfinanciering van de kredietlijnen die tijdens het jaar 2016 verlopen.

Situatie van de financiële verbintenissen op lange termijn

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo is stabiel gebleven op 3,4 jaar op 31.12.2014. Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig afgedekt zijn door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen. De vervaldagen waarvoor een herfinanciering reeds is geregeld, worden eveneens buiten beschouwing gelaten. De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totale in omloop zijnde bedrag € 1.989,5 miljoen op 31.12.2014 is, vervallen op homogene wijze en zijn gespreid tot in 2020. Maximaal 21% van dit in omloop zijnde bedrag vervalt binnen één en hetzelfde jaar 2016.

Renteafdekking

De gemiddelde rente van de schuld van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 3,43% voor het boekjaar 2014, in vergelijking met 3,92% voor het boekjaar 2013 (zie ook Bijlage 16).

Op 31.12.2014 werd bijna alle schuld aangegaan tegen een vlottende rente op korte termijn. De converteerbare obligaties voor een bedrag van € 364,1 miljoen bleven aan vaste rente. Hetzelfde is het geval voor de tweede onttrekking van € 40 miljoen van de private plaatsing die in 2020 verloopt en deze van € 50 miljoen die in 2017 verloopt. De vennootschap stelt zich hierdoor bloot aan een risico op stijging van de korte termijnrentevoeten. Dit zou tot een verslechtering van haar financieel resultaat kunnen leiden. Daarom maakt Cofinimmo simultaan gebruik van afdekkingsinstrumenten zoals de aankoop van CAP, meestal in combinatie met de verkoop van FLOOR, en het afsluiten van IRS-contracten (zie hoofdstuk "Risicofactoren" van dit Jaarlijks Financieel Verslag op bladzijde 6) om haar totale schuld deels in te dekken.

In 2009 en 2010, in overeenstemming met haar renteafdekkingsbeleid en een onzeker klimaat betreffende de evolutie van de korte termijnrentes, heeft Cofinimmo haar schuld aan vlottende rente gedeeltelijk afgedekt door de aankoop van CAP-opties (met strikes tussen 3,75% en 5%), gecombineerde met de verkoop van

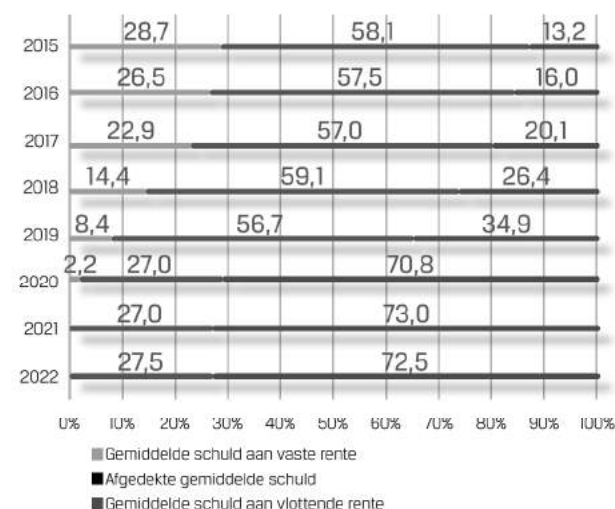
FLOOR-opties (met strikes tussen 2,75% en 3,25%) voor een periode tot 2017. Rekening houdend met de daling van de schuld dankzij de verkoop van North Galaxy en de aanhoudende lage rentes (EURIBOR 3M aan 0,078%), vond Cofinimmo het opportuun haar afdekkingsposities te herstructureren in mei 2014 met de volgende gevolgen:

- FLOOR-opties aan een uitoefenprijs van 3%² voor een notioneel bedrag van € 600 miljoen, werden geannuleerd. Deze opties liepen tot eind 2017. Deze transactie heeft gezorgd voor een daling van de gemiddelde schuldkost tot 3,43% op 31.12.2014 (in vergelijking met 3,92% op 31.12.2013) en zal tot een forse daling van de interestlasten in de komende jaren leiden;
- De totale kost van de herstructurering bedraagt € 56 miljoen en werd geboekt in de resultatenrekeningen op 31.12.2014³;
- Cofinimmo heeft eveneens nieuwe afdekkingen door middel van Interest Rate Swaps afgesloten over dezelfde periode en voor een notioneel bedrag van € 400 miljoen. De gemiddelde rentevoet van deze nieuwe IRS bedraagt 0,51%.

Op 31.12.2014 is het renterisico in totaal voor meer dan 70% afgedekt tot 2018 bij constant gebleven schuld.

De situatie op 31.12.2014 van de afdekkingen van het renterisico voor de volgende jaren wordt beschreven in Bijlage 24.

Situatie van de afdekkingen van het renterisico voor de volgende jaren⁴ (in %)



¹ Waaronder een Schuldschein of schuldtitle die met twee Duitse banken werd afgesloten.

² De Euriborrentevoeten 3M bedroegen 0,078% op 31.12.2014.

³ Onder de rubriek «Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen» van het Globaal resultaat volgens het schema van het Koninklijk

Besluit van 13.07.2014 en onder de rubriek «Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39) van de resultatenrekeningen volgens het analytisch schema.

⁴ In deze situatie wordt rekening gehouden met de annulering van FLOOR-opties in januari 2015.

Op de afsluitingsdatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag bedraagt de afdekkingsgraad van het renterisico, bij een constant gebleven schuld, meer dan 70% tot eind 2018 en meer dan 65% tot eind 2019. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen (zie hoofdstuk "Risicofactoren" van dit Jaarlijks Financieel Verslag).

Financiële rating

Sinds 2001 geniet Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn door het financiële ratingagentschap Standard & Poor's.

Op de afsluitingsdatum van dit Jaarlijks Financieel verslag bedraagt de financiële rating BBB- voor de lange termijn en A-3 voor de korte termijn.

Toepassing van het financieringsbeleid van de schuld tijdens het boekjaar 2014

In 2014 is Cofinimmo haar financiële middelen en haar balansstructuur blijven versterken om haar investeringsengagements na te komen. Zo realiseerde zij sinds begin 2014 opeenvolgend:

Vernieuwing van vier kredietlijnen voor € 252 miljoen

In de loop van juli 2014 werden twee kredietlijnen die op 31.08.2014 vervielen, vernieuwd voor vijf jaar. Deze kredietlijnen bedragen respectievelijk € 100 miljoen en € 40 miljoen.

In januari 2015 werden twee kredietlijnen verlengd:

- Een lijn voor € 50 miljoen die vervalt in 2018, werd voor vijf jaar verlengd;
- Een lijn voor € 62 miljoen die vervalt in 2016, werd voor zeven jaar verlengd;

Beschikbare middelen zonder krediet

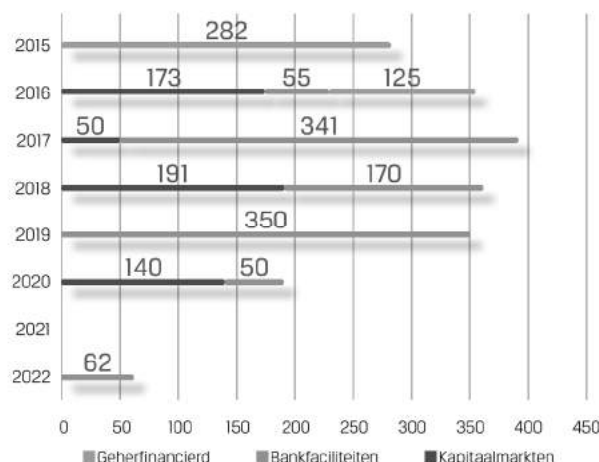
De beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen van Cofinimmo bedroegen € 608,2 miljoen op 31.12.2014. Na aftrek van de integrale afdekking van het korte termijnhandelspapier in omloop (€ 201,5 miljoen) is de herfinanciering van de kredietlijnen die in de loop van 2015 vervallen (€ 267,0 miljoen) en de terugbetaling van het lange termijnhandelspapier in 2015 (€ 15 miljoen) aldus volledig afgedekt.

Versterking van het eigen vermogen met € 32,1 miljoen

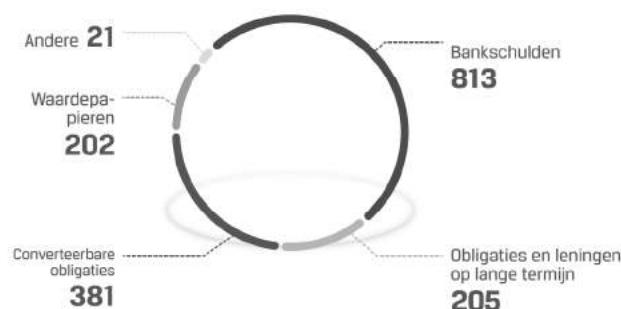
Cofinimmo doet regelmatig beroep op de kapitaalmarkten om haar financiële middelen te versterken. De voorbije tien jaar haalde de vennootschap voor een gemiddeld jaarlijks bedrag van € 70 miljoen aan eigen vermogen op onder verschillende vormen: aandelen uitgegeven bij een inbreng in natura, verkoop van eigen aandelen, uitgifte van bevoorrechte aandelen en dividenden betaalbaar in aandelen.

In 2014 werd 41,2% van de dividendcoupons voor 2013 geherinvesteerd door Cofinimmo aandeelhouders tegen nieuwe gewone aandelen. Hierdoor nam het eigen vermogen van de vennootschap toe met € 32,8 miljoen. De inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 85,50¹.

Vervaldagschema van de financiële verbintenissen op lange termijn – €-1989,1 miljoen (x € 1000 000)



Financiële schuld (x € 1000 000)



Financiële schuld (x € 1000 000)

	Financiële schuld	Verbintenissen op lange termijn
Kapitaalmarkt		
Obligaties	190	190
Converterbare obligaties	381,4	364,1
Lange termijnhandelspapier	15	15
Korte termijnhandelspapier	201,5	/
Andere	4,1	4,1
Bankfaciliteiten		
Revolving kredieten	701,7	1 319,4
Termijnkredieten	111,2	111,2
Andere	16,6	5,1
TOTAAL	1621,5	2 008,9

¹ Zie eveneens onze persberichten van 14.05.2014 en 05.06.2014 op www.cofinimmo.com.

Duurzame vastgoedstrategie

Door de jaren heen heeft Cofinimmo aspecten inzake duurzame ontwikkeling geleidelijk in haar bedrijfscultuur en -strategie opgenomen. Ze is zich bewust van de dubbele rol die ze op dit vlak speelt, nl. zich gedragen als een maatschappelijk verantwoorde onderneming en de natuurlijke rijkdommen beschermen waarmee ze in het kader van haar activiteit als beheerder van een belangrijk en gediversifieerd vastgoedpatrimonium in aanraking komt.

Tegenover de uitdagingen betreffende de klimaatverandering, de groeiende verstedelijking, de evolutie van de arbeidsgewoonten en het streven naar een beter evenwicht tussen beroeps- en privéleven, en dus de nood aan gebouwen, wenst Cofinimmo zich te profileren als een actieve bewerkstelliger van veranderingen, die evenzeer bekommerd is om zijn stakeholders en de toekomstige generaties als om zijn eigen economische duurzaamheid.

Missie en visie

De missie van Cofinimmo als vastgoedvennootschap bestaat erin haar klanten-huurders gebouwen ter beschikking te stellen die zowel uiterst functioneel voor hun activiteiten als ecologisch zeer duurzaam zijn. Met deze aanpak kan een kwaliteitsinvestering en een aantrekkelijk en duurzaam financieel rendement worden gewaarborgd voor de aandeelhouders.

Dankzij haar diversificatiestrategie is Cofinimmo erin geslaagd een expertise in verschillende segmenten van haar portefeuille uit te bouwen zodat ze haar gebouwen optimaal kan herpositioneren van zodra ze technisch verouderd zijn.

Elke herbestemming en/of herontwikkeling van een gebouw verbetert haar energieprestaties en verhoogt de comfortcriteria. De lange exploitatiecycli van de gebouwen nopen Cofinimmo om binnen de grenzen van de economische rendabiliteit zo ver mogelijk te gaan inzake duurzaamheid.

De Groep streeft ernaar aan de top te staan inzake innovatie en nieuwe technologieën om op een duurzame wijze in te spelen op de huidige en toekomstige maatschappelijke en milieu-uitdagingen.

De kracht van de bedrijfswaarden

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan de bedrijfswaarden die de leidraad in de dagelijkse werking van de teams vormen. Creativiteit is het resultaat van een brainstorming en invraagstellingsproces op alle niveaus van de organisatie. Het succes hangt meer bepaald af van de nauwkeurigheid van de ondernomen acties en de kwaliteitseisen van elke realisatie. Bij Cofinimmo werken, betekent samen een concrete bijdrage leveren aan het oplossen van de problemen die zich stellen.

BEDRIJFS- WAARDEN



Creativiteit



Stiptheid

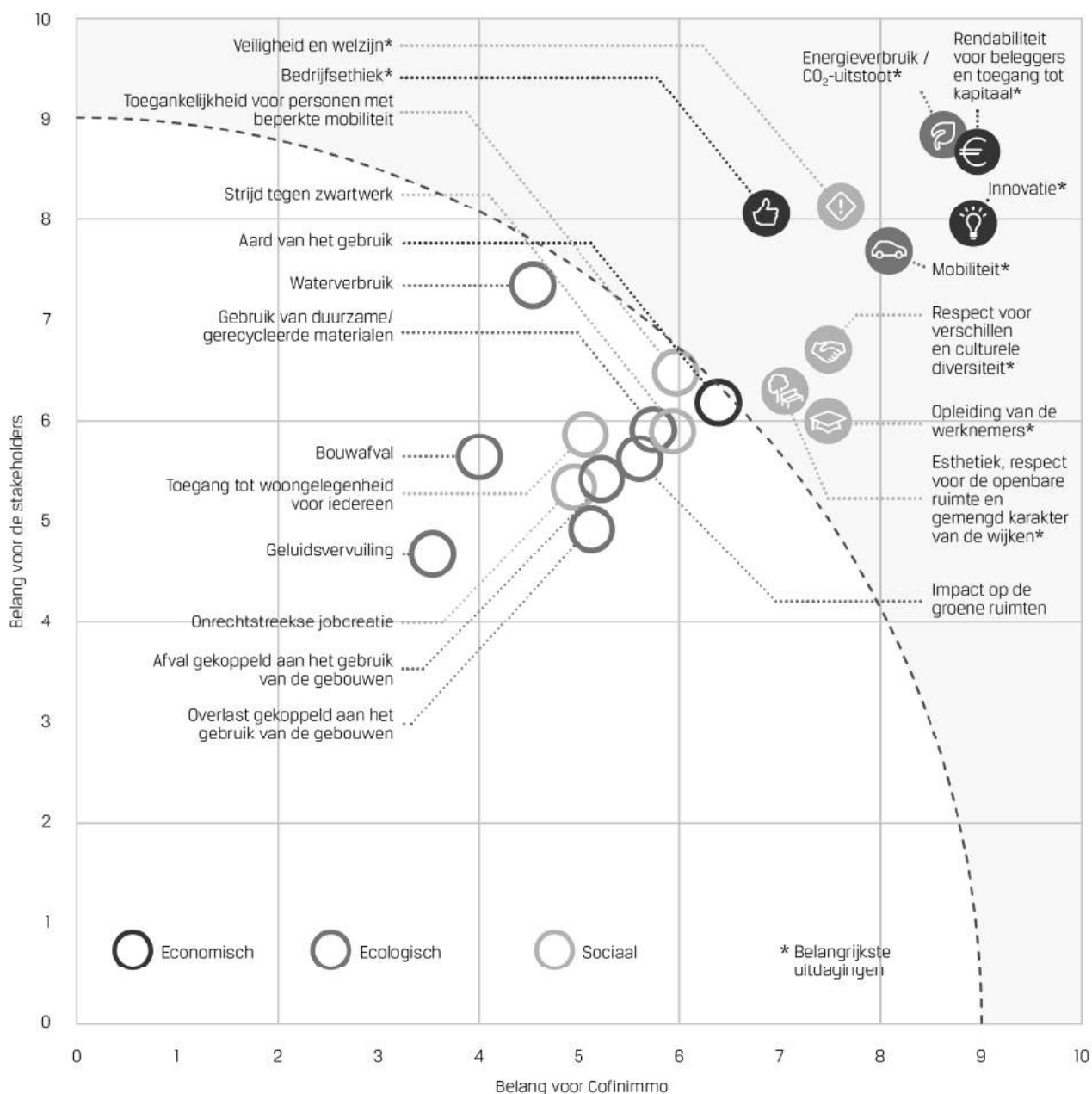


Teamgeest

2014, een materialiteitmatrix en een duurzame ontwikkelingsverslag

In 2014 wenste Cofinimmo nog beter inzicht te verwerven in de belangen van haar stakeholders. Ze ging met een aantal van hen een proactieve dialoog aan om een materialiteitmatrix op te stellen en de belangrijkste uitdagingen inzake Duurzame Ontwikkeling te identificeren. Sinds 2014 worden duurzame ontwikkeling en alle aspecten die te maken hebben met de milieustrategie van Cofinimmo beschreven in een apart duurzame ontwikkelingsverslag¹.

Cofinimmo is zowel een vastgoedvennootschap die in gebouwen investeert als een financieel vehikel waarmee zo veel mogelijk beleggers op indirecte wijze in vastgoed kunnen investeren. Hierdoor onderhoudt ze een permanente relatie met zeer diverse stakeholders, waarmee de interactie op steeds meer verschillende manieren gebeurt.



¹ Het duurzame ontwikkelingsverslag 2014 zal beschikbaar zijn op www.cofinimmo.com vanaf 30.04.2015.

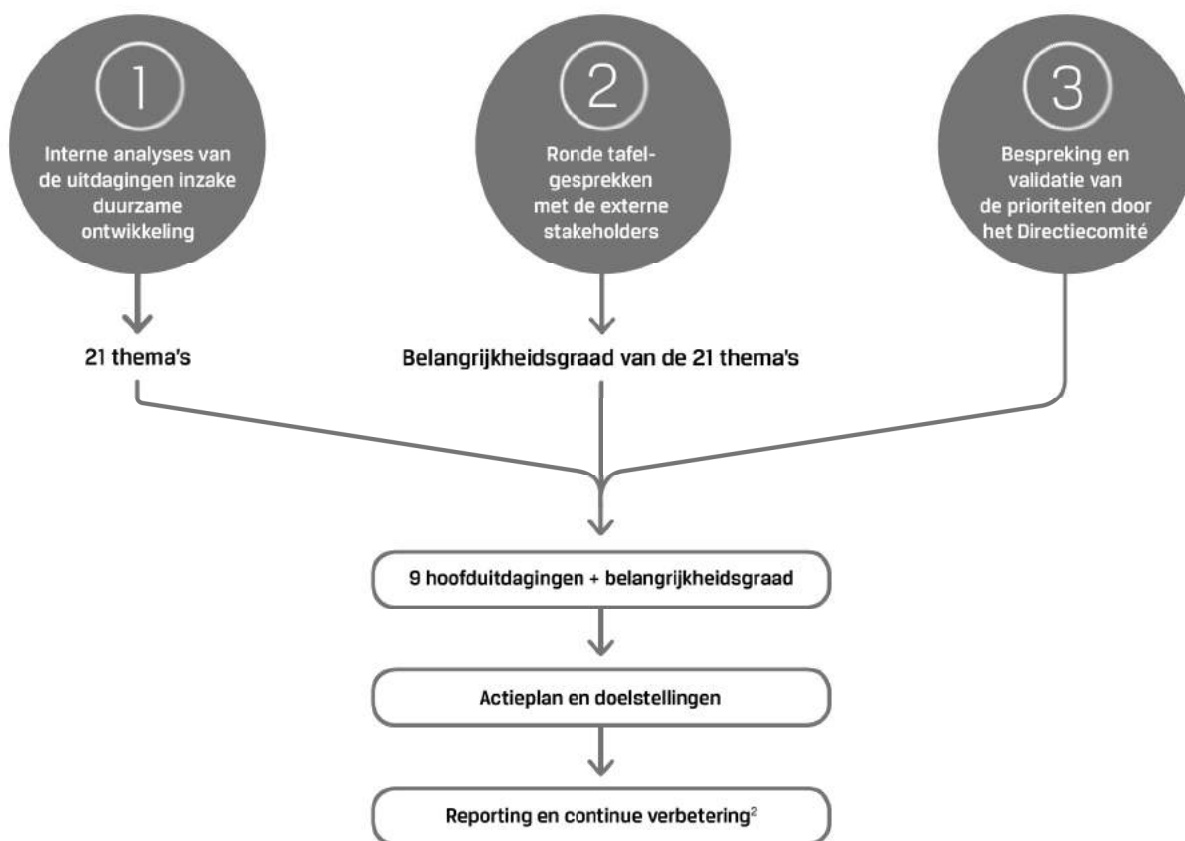


Bourget 42, Brussel



Paepsem Business Park, Brussel

De materialiteitmatrix werd opgesteld volgens de richtlijnen van het GRI G4¹. Dit gebeurde in drie fases om een realistisch actieplan uit te stippelen dat dankzij een nauwkeurige documentatie kan worden uitgevoerd en opgevolgd.



¹ Reportingrichtlijnen inzake duurzaamheid volgens het Global Reporting Initiative - www.globalreporting.org.

² Cofinimmo volgt de richtlijnen die worden voorgeschreven door diverse internationale normen inzake maatschappelijke verantwoordelijkheid zoals ISO 14001.

STAKEHOLDERS VAN COFINIMMO



Stakeholders	Hun verwachtingen	Onze antwoorden
Aandeelhouders en beleggers: particulieren en institutionele aandeelhouders, bankiers	• Een stabiel dividend • Rendabiliteit, ROI • Een gering risicoprofiel • Terbeschikkingstelling van transparante financiële informatie • Een lange termijnrelatie • Een ethisch gedrag • Terugbetaling van schuld en interesten	• Een duidelijk investeringsbeleid in 4 activiteitssegmenten: kantoren, zorginstellingen, vastgoed van distributienetwerken, publiek-private samenwerkingen • Streven naar lange termijninkomsten • Een transparante financiële informatie die wordt gecontroleerd door de autoriteit voor financiële diensten en markten: jaarverslag, deelname aan beleggersbeurzen, Algemene Vergadering, ... • Toepassing van de corporate governance code
Klanten en gebruikers van gebouwen: huurders van kantoren, uitbaters van woonzorgcentra, handelaars, overheidsdiensten en andere gebruikers van gebouwen	• Een gebouw dat overeenkomt met de specifieke noden van hun activiteiten • Het vermogen om te innoveren om in te spelen op de evolutie van deze noden • Huurgeld dat conform is met hun economische realiteit • Onder controle houden van de huurlasten • Stabiele en vertrouwenswaardige eigenaar • Duurzame gebouwen	• Een team van vastgoedprofessionals die actief zijn in verschillende vastgoedvakgebieden: commercieel afgevaardigden voor een goed begrip van de noden van de klanten, Project Managers voor het waarborgen van de bouwkundige kwaliteit van de gebouwen, Property Managers voor het waarborgen van het efficiënt beheer van de gebouwen en het onder controle houden van de kosten

Stakeholders	Hun verwachtingen	Onze antwoorden
Medewerkers	- Aangename werkomstandigheden - Een rechtvaardige behandeling - Gewaarborgde, stabiele en aantrekkelijke lonen - Een plan om vaardigheden te ontplooiën (opleiding, carrièreplan, enz.) - Een management dat gebaseerd is op hoge ethische waarden, zin voor leadership en luisterbereidheid	- Gedragscode - Systeem van een jaarlijkse evaluatie van de prestaties en van de relatie medewerker/manager - Opleidingsmogelijkheden - Regelmatige enquêtes onder de werknemers. Cofinimmo heeft het "Investors in People" label, dat een teken is van haar engagement om haar personeel ontplooiingskansen te bieden - Rechtvaardige behandeling. Cofinimmo ondertekende het Charter voor Diversiteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar haar maatschappelijke zetel gelegen is
Leveranciers van goederen en diensten: ontwikkelaars, aannemers, dienstverleners, vastgoedmakelaars, advocaten, consultants	- Samenwerkingsmogelijkheden - Respect van ondertekende bestelnota's en contracten: prijs van goederen en diensten, betalingstermijn, enz. - Een gezonde en evenwichtige commerciële relatie - Respect voor het personeel van de leveranciers	- Duidelijke bestekken en regels voor offerte-aanvragen - Ontvangst van de contradictoire geleverde producten en diensten - Betaling van de overeengekomen prijs binnen de overeengekomen termijn - Openheid voor dialoog bij geschillen - Een gedragscode waarvan de relaties met de leveranciers deel uitmaken
Controleautoriteiten: de autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA) en de Nationale Bank, de revisoren	- Naleving van de wetten en reglementeringen die van kracht zijn op de financiële markten - Een transparantie inzake de verrichte operaties en de terbeschikkingstelling van voldoende documenten over deze operaties	- Financiële publicaties en persberichten die beantwoorden aan de reglementaire vereisten - Tijdige mededeling van informatie over verrichte operaties zodat de controleautoriteit deze op een serene wijze kan analyseren
Overheidsinstanties: de diverse overheidsinstanties en – diensten, van gemeentelijk niveau tot regionaal en federaal niveau	- Naleving van de geldende wetten en reglementeringen, meer in het bijzonder inzake stedenbouwkunde en milieu - Open dialoog via beroepsverenigingen - Betalen van belastingen - Respect voor de openbare ruimtelijke ordening	- Naleving van administratieve procedures, wetten en reglementen - Realiseren van de bepalingen die in de diverse vergunningen vereist zijn - Samenwerking met de overheidsinstanties
Media, financiële analisten	Tijdige verspreiding van betrouwbare en nauwkeurige informatie	- Jaarverslagen, persberichten en andere publicaties - Deelname aan interviews, ronde tafelgesprekken, debatten, roadshows - Persconferenties
Burgermaatschappij, lokale gemeenschappen: omwonenden, burgerverenigingen enz.	- Antwoord op de vastgoedbehoefte van de maatschappij - Bijdrage aan het welzijn van de gemeenschappen - Betere kwaliteit en harmonie van de stad	- Investeren in segmenten waarnaar vraag is en die nu en in de toekomst een uitdaging voor de vennootschap zijn (zorgvastgoed, Publiek-Private Samenwerkingen) - Respect voor de omliggende buurt bij renovaties van gebouwen of nieuwe ontwikkelingen - Burgerinitiatieven die ondersteund worden door de medewerkers van Cofinimmo (mobiliteitsweek, week van de afvalvermindering, operatie thermos voor daklozen, enz.)

Negen belangrijke uitdagingen voor de toekomst



Rendabiliteit voor de aandeelhouders en beleggers

Het Cofinimmo aandeel moet bijdragen aan de welvaart van haar aandeelhouders en beleggers. Dit doel wordt gerealiseerd via een blijvende en hoge dividenduitkering en de bescherming van het belegde kapitaal.

Cofinimmo moet eveneens tegen zo laag mogelijke kosten een beroep kunnen doen op voldoende gediversifieerde financieringsmiddelen teneinde de risico's te beperken en de duurzaamheid van de onderneming te waarborgen.

ACTIES 2014:

Cofinimmo heeft maatregelen genomen om de liquiditeit van het aandeel te bevorderen. Er werden verschillende specifieke campagnes gevoerd om de naambekendheid van de vennootschap bij particulieren en institutionele beleggers te vergroten (roadshows, conferenties...).

Minstens 80% van het courant resultaat werd uitgekeerd. De Groep heeft er trouwens over gewaakt een gezonde spreiding van de marktrisico's toe te passen.

Cofinimmo heeft haar financieringsbronnen gediversifieerd (bancaire kredietlijnen, handelspapier, converteerbare en niet-converteerbare obligaties, ruime en stabiele bankpool).

TOEKOMSTIGE ACTIES:

Cofinimmo zal haar aanwezigheid op de kapitaalmarkt en de bankmarkt handhaven en het beheer van de financiële middelen beschreven in dit Jaarlijks Financieel Verslag (bladzijden 70 tot 73) nastreven.

Cofinimmo streeft naar een stijgend netto courant resultaat (exclusief impact IAS 39) per aandeel en een stabiel dividend.



Energieverbruik en CO₂-uitstoot

De gebouwen moeten een optimale energieprestatie hebben om de CO₂-uitstoot als gevolg van hun exploitatie te beperken.

ACTIES 2014:

Cofinimmo levert inspanningen om binnen de beperkingen van de nagestreefde economische rendabiliteit zo ver mogelijk te gaan inzake energie-efficiëntie en vaak zelfs strengere normen dan de geldende verplichtingen te hanteren. Zo heeft Cofinimmo een software voor de energieboekhouding voor de kantoorgebouwen geïmplementeerd en op afstand consulteerbare energiemeters geïnstalleerd. Hierdoor konden de ISO 14001:2004, BREEAM en BREEAM In Use certificaten worden versterkt. Daarnaast werden samenwerkingsovereenkomsten onder de vorm van een Green Charter afgesloten tussen Cofinimmo, de beheerder Cofinimmo Services en bepaalde huurders. De nieuwe onderhoudscontracten voorzien eveneens incentives voor een lager energieverbruik. Tot slot publiceerde Cofinimmo een volledige reporting van de prestatie-indicatoren volgens de EPRA¹-aanbevelingen.

TOEKOMSTIGE ACTIES:

Cofinimmo streeft ernaar haar kennis van de energieprestaties van haar gebouwen te vergroten door de verbruiksgegevens van de niet-kantoorsegmenten geleidelijk aan op te nemen in de energieboekhouding. Aan de hand van de analyse van deze gegevens kunnen energiebesparende maatregelen worden genomen.

Cofinimmo zal eveneens meer op afstand consulteerbare energiemeters installeren, tegen een tempo van ± 20 gebouwen per jaar (tegen 2017). De update van de koolstofbalans van de maatschappelijke zetel is gepland voor 2015, evenals de verdere BREEAM In Use certificatie van de kantoorgebouwen in de commercialiseringsfase.



Innovatie

Als belangrijke marktspeeler op de vastgoedbeleggingsmarkt en op sommige vlakken een trendsetter op de vastgoedmarkt in België (intern beheer van het patrimonium sedert 1999, invoering van zorgvastgoed in haar portefeuille sedert 2005) wenst Cofinimmo haar innovatiebeleid verder te zetten. Dit wordt meer bepaald vertaald in de vernieuwing en de renovatie van haar patrimonium en in haar beheerwijze.

ACTIES 2014:

Cofinimmo heeft een brainstorminggroep over de evolutie van haar marktgebieden opgericht. Vier projecten die uit deze brainstorming resulteerden, zitten momenteel in de valideringsfase.

TOEKOMSTIGE ACTIES:

Cofinimmo hoopt dat ze de weerhouden projecten vanaf 2015 concreet kan uitvoeren. Om dit innovatieproces te laten doorlopen, zal ze een nieuwe werkgroep oprichten.



Mobiliteit

Mobiliteit heeft een rechtstreekse invloed op de bereikbaarheid en dus de aantrekkelijkheid van de gebouwen. In dit opzicht draagt Cofinimmo bij aan de mobiliteit in de steden via de ligging van haar gebouwen, het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de nabijheid van alternatieve transportmiddelen.

¹ De gegevens volgens het EPRA referentiestelsel zijn beschikbaar op www.cofinimmo.com/Duurzameontwikkeling/Prestaties-en-doelstellingen vanaf 30.04.2015.

ACTIES 2014:

Cofinimmo realiseerde effectenstudies en voerde een dialoog met de overheidsinstanties om de impact van de ligging van een gebouw in zijn bouw- en exploitatiefases te beoordelen en te beperken. Zo werden gedeelde voertuigen en parkeerplaatsen ter beschikking van de betrokken stakeholders gesteld. Tot slot werd ook bijzondere aandacht besteed aan de toegankelijkheid van de gebouwen.

TOEKOMSTIGE ACTIES:

Cofinimmo zal voor haar gebouwen verschillende vernieuwende pistes bestuderen om in te spelen op de door de Brusselse overheid nagestreefde geleidelijke inkrimping van het aantal parkeerplaatsen. Ze zal eveneens het gebruik van nieuwe herlaadpalen voor elektrische voertuigen in haar gebouwen bestuderen.



Veiligheid en welzijn

Cofinimmo beïnvloedt het welzijn, de gezondheid en de veiligheid van (i) de gebruikers van haar gebouwen, (ii) de onderaannemers die de renovatie- en onderhoudswerken aan de gebouwen uitvoeren en (iii) haar personeel.

ACTIES 2014:

Cofinimmo heeft voor haar medewerkers een reeks praktijken ingevoerd waarmee ze hun welzijn en de beste werkomstandigheden kan waarborgen (onthaaldossier, discussiefora, werkgroepen, team building). Ze heeft eveneens oog voor het fenomeen stress op het werk en burn-out.

Voor de gebruikers van haar gebouwen analyseerde Cofinimmo alle elementen die een impact op de volksgezondheid zouden kunnen hebben. In het "due diligence" proces worden de aanwezigheid van asbest,

de bodemvervuiling en de elementen inzake brandbestrijding en -bescherming enz. systematisch geanalyseerd.

Cofinimmo voorziet bepalingen om het welzijn en de veiligheid van haar onderaannemers te waarborgen. In de lastenboeken en contracten worden de verantwoordelijkheden duidelijk en ondubbelzinnig omschreven. In het kader van zware renovatiewerken doet de Groep een beroep op interne en externe veiligheidscoördinatoren om de risico's en de preventiemaatregelen op te stellen en te controleren. Bij het onderhoud van haar gebouwen rust Cofinimmo hen uit met veiligheidssystemen om de fysieke integriteit van de leveranciers te waarborgen (bijvoorbeeld gondels en verankeringspunten voor de teams die de ramen reinigen).

TOEKOMSTIGE ACTIES:

Cofinimmo is van plan haar kennis van de wetgeving die van toepassing is op vastgoed in het buitenland waar ze gebouwen bezit, te verbeteren.



Bedrijfsethiek

Als marktleider moet Cofinimmo te allen tijde blijf geven van een onberispelijke transparantie en ethiek bij het uitoefenen van haar activiteiten.

ACTIES 2014:

Cofinimmo past het corporate governance charter toe dat transparantie bij alle genomen beslissingen, van de Raad van Bestuur tot elke werknemer, voorschrijft. In het dagelijks werk houden de werknemers van Cofinimmo zich aan de gedragscode en aan de bedrijfswaarden. Elke vorm van corruptie is verboden door zeer strenge regels voor offerteaanvragen, de toepassing van de dubbele handtekening voor elke verbintenis, de goedkeuring van de financiële staten door een externe revisor, de aanwezigheid van een interne auditor en een beleid van "whistleblowing".

TOEKOMSTIGE ACTIES:

Cofinimmo zal de regels inzake transparantie en ethiek stipt blijven naleven. De werkingsprincipes zullen worden uitgebreid naar de nieuwe landen en activiteitssegmenten en er zullen inspanningen worden geleverd om ze ook toe te passen op activiteiten die worden uitbesteed.



Respect voor verschillen en culturele diversiteit

Diversiteit (cultureel, tussen generaties en tussen mannen en vrouwen enz.) en gelijkheid van kansen zijn verankerd in de bedrijfscultuur van Cofinimmo.

ACTIES 2014:

In het kader van het "Diversiteitslabel" dat een eerste maal bekomen werd in 2010, waakt Cofinimmo erover dat ze haar verbintenis op dit vlak blijft nakomen. Dit wordt op verschillende niveaus vertaald:

- op het niveau van aanwerving, via een intensievere wisselwerking in het bijzonder met jongeren;
- op het niveau van personeelsbeheer, via coaching en een opleidingsaanbod (individuele generatieve en team coachings);
- op het niveau van externe positionering van de vennootschap, via de voortzetting van de networkingacties en getuigenissen over de diversiteitsproblematiek binnen ondernemingen.

TOEKOMSTIGE ACTIES:

Cofinimmo beoogt het behoud van haar "Diversiteitslabel" voor de volgende jaren.

¹ Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde plaatsbeschrijving van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten, enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.



Opleiding van de medewerkers

Het menselijk kapitaal is een belangrijke concurrentiële troef die het verschil met andere vennootschappen kan maken. Vanuit een middellange termijnvisie geeft Cofinimmo op elk moment voorkeur aan de carrière en de persoonlijke ontplooiing van elk van haar 114 medewerkers. Ze wenst dat elk van hen kan genieten van specifieke opleidingen om hun technische kennis te perfectioneren, om hun talenten te ontwikkelen en om munt te slaan uit persoonlijke ontplooiingskansen. Op langere termijn waakt ze erover dat ze hen een einde van hun loopbaan vol uitdagingen en zonder zorgen voor de toekomst kan bezorgen.

ACTIES 2014:

Het "Investor in People" label (IIP) legt de nadruk op de onontbeerlijke ontwikkeling van kennis. Het Human Resources departement stelt samen met het Line Management en de medewerkers een individueel ontplooiingsplan op dat zowel talen, informatie- als communicatietechnologieën en technische materie als "soft skills" omvat. Parallel met de klassieke opleidingen stelt de vennootschap op gerichte wijze aan haar medewerkers tevens voor postuniversitaire opleidingen op lange termijn, zowel in België als uitzonderlijk in het buitenland, te volgen.

In 2014 volgde bijna 93% van het personeel van Cofinimmo een of meerdere opleidingen die in totaal 2.250 uren en een budget vertegenwoordigen dat overeenkomt met bijna 1,6% van de bruto loonmassa. De opleidingen zijn evenwichtig gespreid over alle medewerkers (geslacht, leeftijd, enz.). Op een totaal van 321 gevolgde opleidingsdagen door de werknemers waren er 30 specifiek gewijd aan aspecten van maatschappelijk verantwoord ondernemen, zoals beheer van diversiteit, milieu, energieprestaties van gebouwen en duurzame ontwikkeling.

TOEKOMSTIGE ACTIES:

Investors in People: Cofinimmo beoogt het "Gold" niveau voor 2018.



Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken

Cofinimmo wenst bij te dragen aan een fraaie en harmonieuze stad en biedt de architecten de mogelijkheid om hun kunst te uiten. Ze besteedt bijzondere aandacht aan de fraaiheid van de gevels (hoofdgevels en verborgen gevels). Met het oog op het vergemakkelijken van het onderhoud en het waarborgen van hun esthetische duurzaamheid is de materiaalkeuze van zeer groot belang.

Cofinimmo kan het gemengde karakter van de wijken beïnvloeden door haar investeringskeuzes, zelfs indien ze in de eerste plaats gebaseerd zijn op economische criteria. Door haar vakgebied kan ze in kantoorzones opnieuw woongelegenheid creëren door leegstaande kantoorgebouwen om te vormen tot woningen. In nieuwe herbestemmingsprojecten kan ze vanaf het ontwerp een gemengd karakter voorzien.

ACTIES 2014:

- Herbestemming van het kantoorgebouw Livingstone I in 122 woningen
- Herbestemming van het kantoorgebouw Woluwe 34 in 69 woningen
- Wedstrijd voor het renovatieproject van het gebouw Kunsten 19H

TOEKOMSTIGE ACTIES:

Belliard 40: Dit project combineert kantoren, woningen en handelsruimtes en zal een nieuwe dynamiek aan de Belliardstraat toevoegen. Het project ontving de BIM prijs "Voorbeeldgebouw 2011".

Governancestructuur

Het "Sustainability Committee" staat in voor het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) van Cofinimmo. Dit comité identificeert en evalueert continu alle elementen die bijdragen aan een duurzame ontwikkeling. Het bestaat uit tien leden die enerzijds de departementen in alle activiteiten (Property management, Project management, Property Services) vertegenwoordigen die rechtstreeks betrokken zijn bij het vastgoedbeheer van de portefeuille van de Groep, en anderzijds het juridische departement, het departement communicatie en human resources. Het wordt voorgezeten door de Head of Property Services & CSR die rechtstreeks aan het Directiecomité rapporteert.

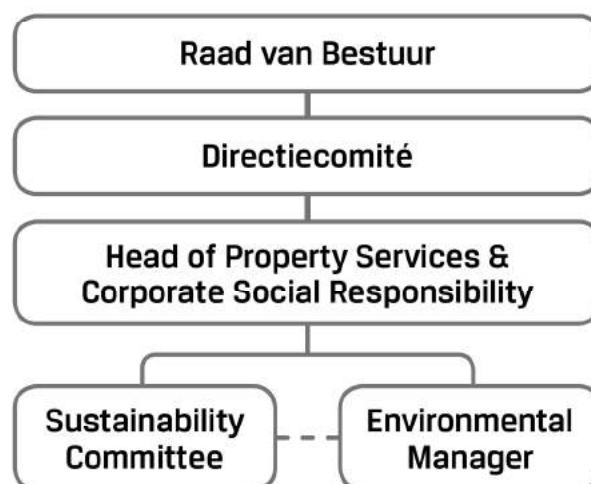
Het Sustainability Committee is meer bepaald bevoegd voor:

- Het voorstellen van concrete en economisch redelijke maatregelen ter verbetering van de milieuprestaties van de onderneming, haar patrimonium en bij uitbreiding de ruimtes die haar huurders betrekken;
- Uitwerken van initiatieven om MVO beter te integreren in de strategie van de Groep;
- Zorgen dat de Groep de wettelijke binnenlandse en internationale milieuvorschriften naleeft;
- De realisaties aan alle stakeholders meedelen.

Elk lid van het Sustainability Committee is een heuse ambassadeur voor de acties die Cofinimmo onderneemt inzake duurzame ontwikkeling. Samen met het Management draagt het bij aan de evolutie van de bedrijfscultuur voor een duurzamere benadering van de activiteiten.

Cofinimmo heeft eveneens een voltijdse Environmental Manager. Als lid van het Sustainability Committee is het haar taak om samen met de operationele teams de concrete uitvoering van de milieustrategie van de Groep in alle activiteitssegmenten op te volgen.

De strategische voorstellen inzake duurzame ontwikkeling worden gevalideerd of aangepast door het Directiecomité dat ze op zijn beurt voorlegt aan de Raad van Bestuur in het kader van de jaarlijkse herziening van de globale bedrijfsstrategie.



Prestaties en doelstellingen

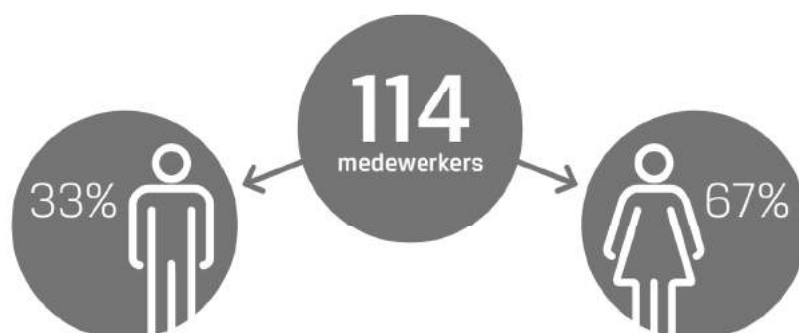
Cofinimmo stelt haar key performance indicatoren op volgens de EPRA-norm. Ze worden berekend op basis van de informatie die wordt verzameld bij de beheerder van het vastgoedpark, Cofinimmo Services en de gebruikers van de gebouwen. Ze hebben betrekking op de kantorenportefeuille en op een deel van de zorgvastgoedportefeuille.

De realisatie van de doelstellingen van de vorige jaren en van 2014 en de volgende jaren worden opgenomen in het situatieoverzicht.

Meer details over de performance indicatoren, de milieudoelstellingen en het verslag van de commissaris over de milieu-indicatoren, zijn terug te vinden op [www.cofinimmo.com/Duurzame ontwikkeling/Prestaties en doelstellingen](http://www.cofinimmo.com/Duurzame%20ontwikkeling/Prestaties%20en%20doelstellingen).

“ Wij geloven in de duurzame ontwikkeling van de steden die gebeurt per wijk en waarbij een stedenbouwkundig evenwicht moet worden beoogd: kantoren, woningen, handelsruimtes en groene ruimten moeten naast elkaar bestaan en unifunctionele ruimtes moeten geleidelijk aan verdwijnen. ”

“Cofinimmo ontwikkelt een open en maatschappelijk verantwoorde aanpak bij de selectie en motivatie van haar medewerkers waarvan zij de knowhow als kostbaar beschouwt voor de onderneming.”



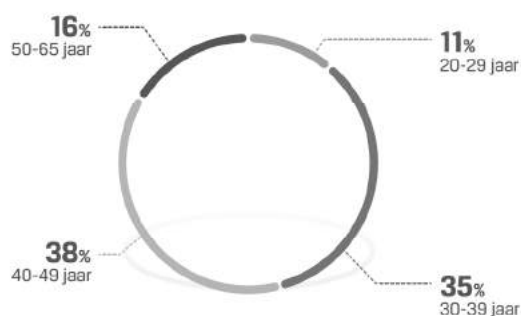
Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Naast de acties die werden ondernomen om de koolstofvoetafdruk van haar patrimonium te verlagen, verbindt Cofinimmo zich ertoe de plaatselijke overheden te ondersteunen via concrete acties waarbij aan de medewerkers wordt gevraagd deel te nemen. De Groep promoot eveneens het architecturaal behoud en erfgoed via haar lidmaatschap bij verenigingen die op dit vlak actief zijn. Er werden nog andere samenwerkingsassen uitgewerkt, meer bepaald voor hulp aan senioren en wetenschappelijk onderzoek.

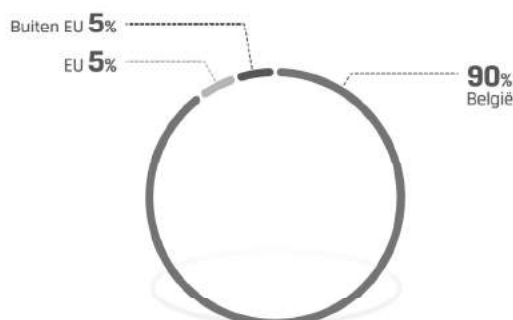
Bezoldiging

De bezoldigingen die Cofinimmo aanbiedt, komen overeen met die van gelijkaardige functies in de markt. Het loonpakket wordt voor elke medewerker bepaald op basis van identieke criteria, rekening houdend met een objectieve functie-indeling. Het bestaat onder andere uit een voorzorgsplan, een winstdeelnamenplan en sinds 2009 een niet-recurrente bonus die aan het resultaat van de vennootschap gekoppeld is. In 2014 bedroeg het winstdeelnamenplan € 392.730. De leden van het Directiecomité en het Management van de Groep genieten een aandelenoptieplan om hen te betrekken bij de resultaten van de Groep en ze aldus te fideliseren. In 2014 werden in totaal 3.000 aandelenopties toegekend die een reële waarde van € 102.990 vertegenwoordigen. (zie Bijlage 44).

Personeelsbestand per leeftijdsgroep



Nationaliteit van de medewerkers

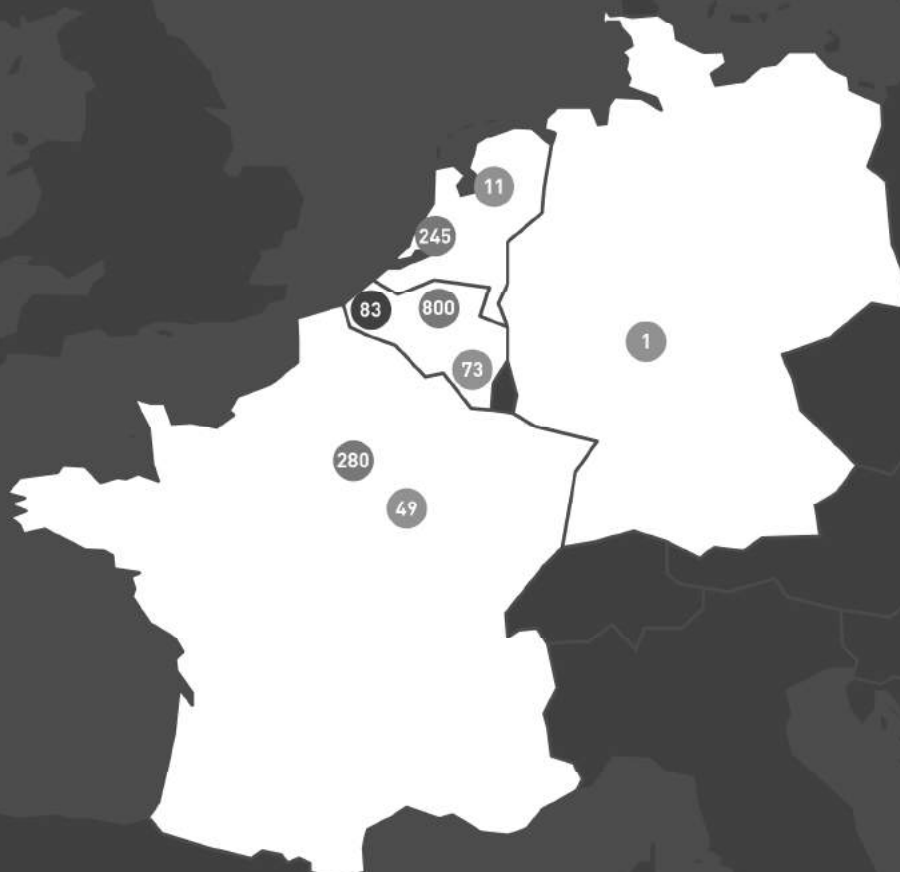


Vastgoedverslag

Geografische ligging van alle activa van de portefeuille

Het aantal kantorencomplexen wordt berekend in functie van het aantal gebouwen waaruit ze bestaan. Gebouwen in ontwikkeling zijn niet meegerekend.

- x Vastgoed van distributienetten
 - x Zorgvastgoed
 - x Kantoren
- (x = aantal gebouwen)



Marktkkenmerken

De brusselse kantorenmarkt

Bronnen: CBRE, DTZ, JonesLangLasalle.

Subsegmenten van de Brusselse kantorenmarkt

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

Brussel Centrum: historisch hart van de stad

Gebruikers: Belgische overheidsdiensten en grote en middelgrote Belgische ondernemingen.

Leopoldwijk: Europese wijk van de stad

Gebruikers: Europese instellingen en delegaties en verenigingen die met hen samenwerken.

Noordwijk: zakenwijk

Gebruikers: Belgische en gewestelijke overheidsdiensten, semi-overheidsondernemingen en grote ondernemingen.

Louizawijk: prestigewijk

Gebruikers: advocatenkantoren, ambassades en middelgrote ondernemingen.

Brussel Gedecentraliseerd: rest van het grondgebied van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Gebruikers: grote en middelgrote ondernemingen.

Brussel Periferie & Satellieten: zone net buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Ring

Gebruikers: ondernemingen van verschillende groottes.

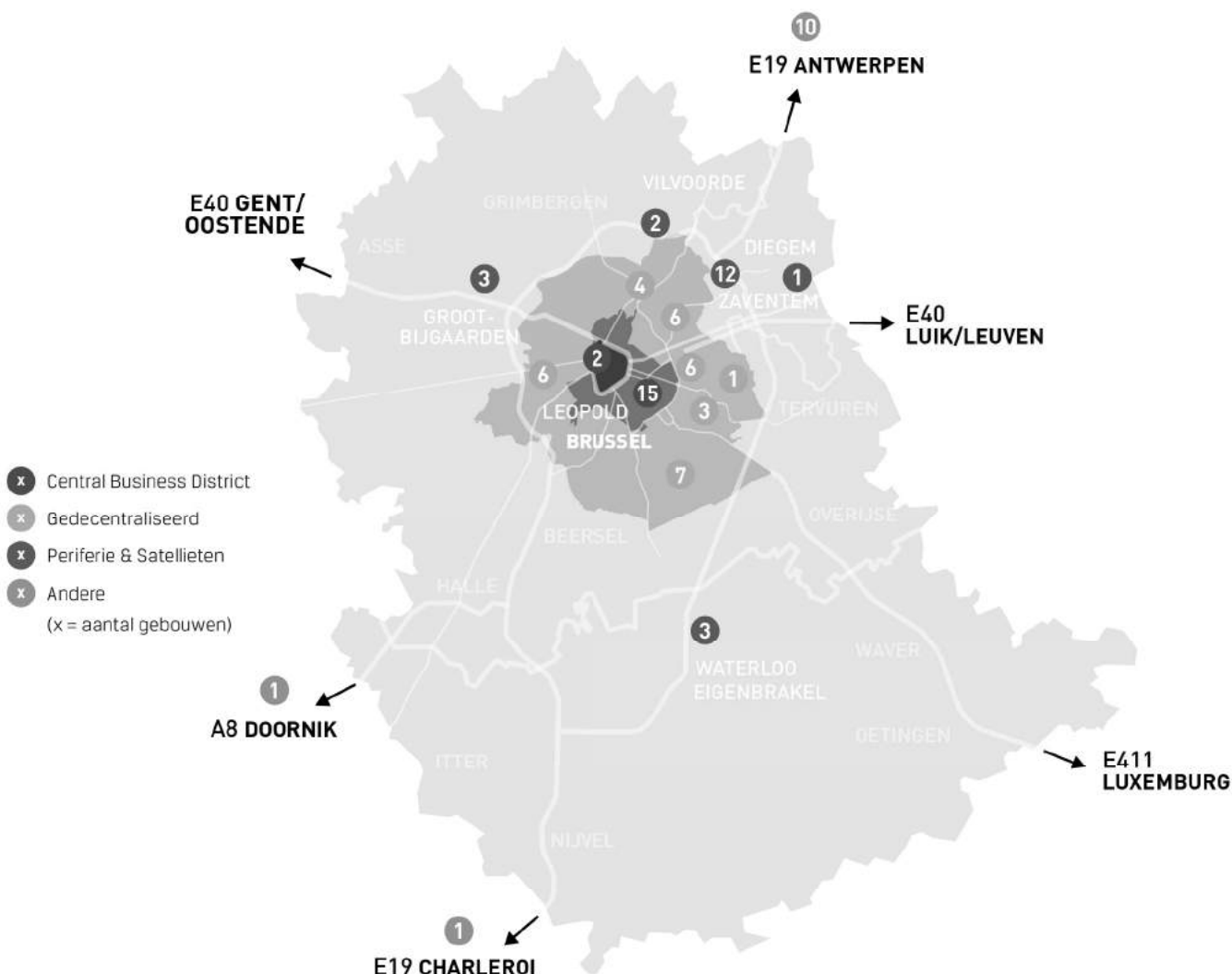
De huurmarkt voor kantoren in Brussel

Vraag

Ondanks een paar schuchtere tekenen van herstel, kende de Brusselse vastgoedmarkt in 2014 een vraag van slechts 404.000m². Dit niveau ligt beduidend lager dan de gemiddelde jaarlijkse take-up van 500.000m² van vóór de financiële crisis.

De overheidssector vertegenwoordigde 45% van de totale huurvraag. Hij neemt de drie belangrijkste transacties van 2014 voor zijn rekening: de verhuring van 46.000m² op de site van Tour & Taxis (Brussel Noord) aan de Vlaamse Regering, van 36.000m² in het gebouw Astro Tower (Leopoldwijk) aan Actiris (Brusselse dienst voor arbeidsbemiddeling) en van 17.000m² in het gebouw Livingstone II van Cofinimmo (Leopoldwijk) aan de Europese Commissie. De vraag van de private sector vloeit grotendeels voort uit heronderhandelingen. De huurders waarvan de huurovereenkomst vervalt, benutten deze gelegenheid om betere huurvoorwaarden af te dwingen.

Meer dan 25% van de huurvraag is geconcentreerd in de Leopoldwijk. Deze trend wordt in grote mate beïnvloed door de eerder vermelde verhuringen aan Actiris en de Europese Commissie.





Prins Boudewijnlaan 41, Edegem

Arcus, Brussel

Aanbod

Tijdens het boekjaar 2014 werd 178.000m² nieuwe kantoorruimtes opgeleverd op de Brusselse markt. Slechts 20% zijn speculatieve investeringen. Dit bevestigt de trend die zich sinds 2011 aftekent en die wordt gekenmerkt door uiterst lage "risico-opleveringen".

Tussen 2015 en 2016 wordt 188.000m² op de markt verwacht, waarvan meer dan 40% speculatief.

Leegstand

In 2014 is de huurleegstand op de Brusselse kantorenmarkt lichtjes gedaald van 11,1% op 31.12.2013 naar 10,6% op 31.12.2014. Deze daling wordt enerzijds verklaard door het geringe volume speculatieve nieuwe gebouwen dat op de markt is gekomen en anderzijds door de herbestemming van kantoorgebouwen (woningen, hotel, woon-zorgcentrum enz.).

Er bestaan grote onderlinge verschillen tussen de wijken. Het CBD heeft een "evenwichtige" leegstand van 5,8%, terwijl de periferie er niet in slaagt om haar leegstand, die nog steeds 25% bedraagt, terug te schroeven. Omdat er steeds minder gebouwen van het type "A" beschikbaar zijn, worden daarnaast eveneens verschillen tussen de types gebouwen vastgesteld.

De Brusselse markt van investeringskantoorvastgoed

In 2014 werd in Brussel € 1,8 miljard geïnvesteerd in het kantorensegment. Dat is het hoogste bedrag sinds de financiële crisis. De verkoop van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties, eigenaar van het gebouw North Galaxy (Brussel Noord), door Cofinimmo aan ATP en AXA Belgium voor € 475 miljoen tijdens het tweede kwartaal, is de belangrijkste transactie die op de Belgische markt voor één enkel gebouw werd gerealiseerd. Andere belangrijke acties in 2014 waren onder andere de verkoop aan Hannover Leasing en een Chinese investeerder van het gebouw Covent Garden (Noordwijk), verhuurd aan de Europese Commissie, voor € 270 miljoen, de verkoop aan GLL van het gebouw Platinum (Louizawijk) voor € 90 miljoen, en de verkoop aan Intégrale van het gebouw dat werd ontwikkeld voor het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Noordwijk) voor € 72 miljoen.

Hoewel de voorkeur van de investeerders nog altijd uitgaat naar goed gelegen gebouwen die op lange termijn verhuurd zijn, waren er tijdens de tweede helft van het jaar ook meer opportunistische investeringen. De verwerving door Ares Management van het

gebouwenpark Pegasus (Brussel Periferie) voor € 87 miljoen, is hiervan een mooi voorbeeld.

De "prime" rendementen voor de kantoren in Brussel staan nog altijd onder druk: eind 2014 stonden ze op 6,25% voor activa die verhuurd zijn in het kader van een 3/6/9 huurovereenkomst en op 5% voor activa die verhuurd zijn op lange termijn.

Zorgvastgoed in Duitsland, België, Frankrijk en Nederland

Bronnen: DTZ, E&Y, Healthcare Property.

Demografische trends en budgettaire beperkingen

De vergrijzing van de bevolking is een trend die zich in de meeste Europese landen steeds sterker aftekent. In Duitsland, België, Frankrijk en Nederland zouden 80-plussers naargelang het land in 2030 tussen 6% en 8% van de totale bevolking uitmaken. Hoewel het aantal autonome senioren binnen deze categorie in stijgende lijn gaat, gaat de vergrijzing van de bevolking niettemin gepaard met een aanzienlijke toename van het aantal zorgbehoevende senioren. Deze situatie zal gelijktijdig de nood aan gespecialiseerde zorginstellingen en bijgevolg bedden doen groeien. Tussen 2013 en 2020 zou de behoefte aan bedden in Frankrijk, België en Duitsland naar schatting met respectievelijk 7%, 14% en 22% toenemen. Enkel in Nederland zou het aanbod van bedden omwille van financiële beperkingen dalen.

Paralleel vertegenwoordigen de uitgaven in de gezondheidssector een steeds groter deel van het BBP: Naargelang het land liggen deze in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland tussen 10% en 12%. In een context van besparingen moeten private instellingen het in dit segment steeds vaker overnemen van de overheidssector. Er is trouwens een tendens om langdurig zorgbehoevenden en patiënten met minder complexe aandoeningen door te verwijzen naar minder technische en goedkopere instellingen. Het segment van de "Zelfstandig BehandelCentra" of middelgrote private ziekenhuizen die gespecialiseerd zijn in weinig complexe medische disciplines (dermatologie, oftalmologie, orthopedie, ...) zit in de lift in Nederland.

Uitbaters in de zorgsector

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

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



Grapevine, Brussel



MAAF verzekeringsagentschap (FR)

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

In de private sector merken we een belangrijke versnippering: heel wat marktspelers baten slechts één enkele instelling uit. In België en Frankrijk merken we evenwel een consolidatietrend. Het schoolvoorbeeld hiervan is de fusie in 2014 van Korian en Medica, twee Franse marktspelers die samen meer dan 57 000 bedden, gespreid over 600 sites in vier landen uitbaten. De consolidatie verzekert de uitbaters een betere risicospreiding, een gemakkelijkere toegang tot financieringsmiddelen, een regelmatigere relatie met de overheid en bepaalde schaalvoordelen.

Investeringszorgvastgoed

Tussen 2007 en 2014 werd meer dan € 13 miljard geïnvesteerd in zorgvastgoed. Deze tendens zit in de lift. Beleggingsfondsen vertegenwoordigen 39% van deze investeringen, genoteerde vastgoedvennootschappen 25% en verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen 13%. Hoewel de meeste investeerders in België gevestigd zijn, merken we evenwel dat ook buitenlandse investeerders uit Frankrijk en Duitsland interesse hebben.

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

De spreiding tussen "sale and leaseback" operaties en klassieke investeringen is de voorbije zeven jaar geëvolueerd: in 2007 hadden de twee transactietypes een gelijk marktaandeel van de investeringen, terwijl in 2013 80% van de transacties "klassieke investeringen" waren.

Vastgoed van distributienetten

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo bestaat enerzijds uit een portefeuille van cafés/restaurants die verhuurd zijn aan de brouwerijgroep AB InBev en anderzijds uit een portefeuille van kantoren voor het verlenen van financiële diensten, die verhuurd zijn aan de verzekeringsmaatschappij MAAF (Groep Covéa). Deze portefeuilles werden verworven in het kader van "sale and leaseback" transacties. Daar ze verhuurd zijn onder een "master lease" kunnen de activa van deze portefeuilles niet worden gelijkgesteld met klassieke commerciële activa. Er bestaat geen eigenlijke "markt" voor dit type portefeuilles die werden verworven in het kader van "sale and leaseback" transacties.

In de tabel op de bladzijden hierna zijn opgenomen:

- de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurinkomsten ontvangt;
- de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig werden overgedragen aan een derde en waarvan Cofinimmo de eigendom en de restwaarde bewaart. Voor deze gebouwen vermeldt de rubriek "Contractuele huurgelden" de wedersamenstelling van de overgedragen en verdisconteerde huren en, in desbetreffend geval, het aandeel van de niet-overgedragen huren¹;
- de verschillende projecten en renovaties in realisatiefase.

In deze tabel zijn de gebouwen in het bezit van de dochtervennootschappen met vermogensmutatie van de Groep, niet opgenomen. Het betreft de EHPAD Les Musiciens, verworven in het kader van een joint venture tussen Cofinimmo en URPEA. De huursituatie van gebouwen die onderwerp zijn van een financieel leasingcontract en waarvoor de huurders aan het einde van het huurcontract een koopoptie genieten, wordt op de volgende bladzijde beschreven. Alle gebouwen van de geconsolideerde portefeuille zijn eigendom van Cofinimmo NV, met uitzondering van diegene aangeduid met een asterisk (*) die (geheel of deels) eigendom zijn van een van haar dochtervennootschappen (zie bladzijden 186 tot 189).

Afbeeldingen en gedetailleerde omschrijvingen van alle gebouwen zijn terug te vinden op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com).

¹ Zie ook Bijlage 21

Inventaris van de gebouwen exclusief vastgoedbeleggingen

Gebouw	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden¹ (x € 1000)	Bezettingsgraad	Huurder
Financiële activa in financiële leasing				
GERECHTSGEBOUW - Antwerpen	72131	1377	100%	Regie der Gebouwen
BRANDWEERKAZERNE - Antwerpen	23585	181	100%	Stad Antwerpen
POLITIECOMMISSARIAAT - Zone HEKLA	4805	nvt	100%	Federale Politie
STUDENTENHUISVESTING DEPAGE - Brussel	3196	81	100%	Université Libre de Bruxelles
STUDENTENHUISVESTING NELSON MANDELA - Brussel	8088	1213	100%	Université Libre de Bruxelles
GEVANGENIS - Leuze-en-Hainaut	28316	2818	100%	Regie der Gebouwen
Activa in joint ventures				
EHPAD Les Musiciens - Frankrijk	4264	1337	100%	ORPEA

Inventaris van het vastgoed

Segment	Verwervingswaarde (x 1000000 €)	Verzekerde waarde² (x € 1000000)	Reële waarde (x € 1000000)	Bruto huurrendement (in %)
Kantoren	1609,0	1468,0	1312,0	7,61%
Zorgvastgoed	1061,3	68,3	1289,1	6,30%
Vastgoed van distributienetten	534,2	14,0	533,5	6,59%
Andere	56,1	21,4	64,6	6,68%
TOTAAL	3260,6	1571,7	3199,2	6,88%

Geconsolideerde vastgoedportefeuille

De hypothese op basis waarvan de huurwaarde wordt geschat, is gebaseerd op de huurtransacties in de markt in functie van de ligging en het type vastgoed.

Gebouw	Adres	Bouwjaar (Laatste renovatie)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractueel ontvangen huren (x € 1000)	Bezettingsgraad 2014³	Geschatte huurwaarde (GHW)⁴ (x € 1000)
VORST 23-25	Vorstlaan, 23/25 1170 Brussel	V25: 1970 V23: 1987	56891	11539	100%	11521
EGMONT I	Kernstraat, 36 1000 Brussel	1997	36616	2772⁵	100%	2772
BOURGETLAAN 42	Bourgetlaan, 42 1130 Brussel	2001	25756	4483	86%	4003
FILIPS DE GOEDE 1-3 LIVINGSTONE II	Filips De Goedestraat 1-3 1000 Brussel	1996 (2014)	15920	2715	100%	2756
GEORGIN 2	Jacques Georginlaan, 2 1030 Brussel	2007	17439	3105	100%	3035
TERVUREN 270-272	Tervurenlaan, 270/272 1150 Brussel	1976 (2013)	19579	1831	51%	3869
ALBERT I 4 - CHARLEROI	Rue Albert I ^{er} , 4 6000 Charleroi	1967 (2005)	19189	2713	100%	2718
SERENITAS	Van Nieuwenhuyselaan, 2-6 1160 Brussel	1995	19823	3591	97%	3172
DONKER 56	Donkerstraat 56 1200 Brussel	2004 (2012)	7196	2464	100%	2464
DAMIAAN - TREMELD	Pater Damiaanstraat 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	20274	2437	100%	2250
Andere			1541674	174415	96%	178875
TOTAAL			1780357	212065	95,19%	217435

¹ Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huren dat varieert van 4,0% tot 100% naargelang het gebouw.

² In dit bedrag zijn de werkverzekeringen niet inbegrepen, noch de verzekeringen die de huurders contractueel ten laste hebben (i.e. voor de woonzorgcentra in België en in Frankrijk, de cafés/restaurants van de portefeuille Pubstone en sommige kantoorgebouwen), noch de verzekeringen voor financiële leasing. De verzekeringen voor de gebouwen van MAAF (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in mede-eigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn, zitten eveneens niet in dit bedrag vervat.

³ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

⁴ Bij het bepalen van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, het aantal bedden voor zorginstellingen en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie van de huurder (EBITDA).

⁵ Reconstructie van overgedragen en verdisconteerde huur.

Overzicht van de vastgoedportefeuille op individuele basis

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1000)	C=A/B¹ Bezettings- graad 2014	B Huren + GHW op leegstand (x € 1000)	Geschatte huurwaarde² (x € 1000)
Kantoren		515854	77733	89%	87094	84039
Brussel Leopold- en Louisawijk		72539	14032	95%	14837	15206
DE MEEÛS SQUARE 23	2010	8807	2013	96%	2106	2106
FILIPS DE GOEDE 1-3* (LIVINGSTONE II)	1996 (2014)	15920	2715	100%	2715	2756
FILIPS DE GOEDE 2-4	2004	2024	0	0%	324	324
KUNSTEN 19H	1973 (1998)	11099	2214	100%	2214	2618
KUNSTEN 47-49	1977 (2009)	6915	1422	100%	1422	1179
OUDEGEM 22-28	2004	5853	1150	85%	1360	1345
WET 57	2001	10279	1896	100%	1896	2288
WET 227	1976 (2009)	5885	1419	89%	1594	1454
TROON 98	1986	5757	1203	100%	1206	1136
Brussel Gedecentraliseerd		272928	41831	89%	47225	44770
BOURGET 40*	1998	14260	1491	82%	1827	2070
BOURGET 42	2001	25756	4483	86%	5209	4003
BOURGET 44	2001	14085	2354	100%	2354	2190
BOURGET 50	1998	5134	745	92%	808	779
BRAND WHITLOCK 87/93	1991	3066	766	75%	1022	979
COCKX 8-10 (Omega Court)*	2008	16557	2559	87%	2937	2619
CORNER BUILDING	1996 (2011)	3440	187	33%	561	538
GEORGIN 2	2007	17439	3105	100%	3105	3035
HERRMANN DEBROUX 44-46	1992	9666	1491	96%	1556	1467
KOLONEL BOURG 105	1978 (2001)	2634	194	61%	319	331
KOLONEL BOURG 122	1988 (2006)	4129	631	96%	661	614
PAPIERMOLLEN 55	1968 (2009)	3499	481	94%	513	458
PAEPSEM business park	1992	26520	2124	79%	2701	2437
SERENITAS	1995	19823	3591	97%	3717	3172
VORST 23-25	V25 (1970) V23 (1987)	56891	11539	100%	11539	11521
VORST 24	1997	3897	753	100%	753	755
VORST 36	1998	8310	965	69%	1392	1459
TERVUREN 270-272	1976 (2013)	19579	1831	51%	3587	3869
WOLUWE 102	1985 (2009)	8090	1411	100%	1417	1309
WOLUWE 58 (+ parking St-Lambertus)	1986 (2001)	3868	742	100%	745	671
WOLUWE 62	1988 (1997)	3285	388	77%	502	494
Brussel Periferie		77685	8891	81%	10984	10503
LEUVENSESTEENWEG 325	1975 (2006)	6292	369	68%	541	512
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (WEST-END)	2009	10022	1669	93%	1800	1694
PARK LANE	2000	35480	4837	86%	5603	5317
PARK HILL*	2000	16675	1268	56%	2271	2223
WOLUWELAAN 151	1997	9216	748	97%	769	757
Brussel Satellieten		8232	983	77%	1276	1238
WATERLOO OFFICE PARK I	1995 (2004)	2360	240	64%	372	358
WATERLOO OFFICE PARK J	1995 (2004)	2360	378	98%	385	352
WATERLOO OFFICE PARK L	1995 (2004)	3512	365	70%	519	528

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

² Bij het bepalen van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, het aantal bedden voor zorginstellingen en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie van de huurder (EBITDAR).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1000)	C=A/B¹ Bezettingsgraad 2014	B Huren + GHW op leegstand (x € 1000)	Geschatte huurwaarde² (x € 1000)
Antwerpen Periferie		36 573	4 739	86%	5 500	5 216
AMCA - AVENUE BUILDING	2010	9 403	148	95%	1554	1555
AMCA - LONDON TOWER	2010	3 530	565	98%	576	543
GARDEN SQUARE	1989	7 464	858	86%	993	912
PRINS BOUDEWIJNLAAN 41	1989	6 014	449	50%	907	885
PRINS BOUDEWIJNLAAN 43	1980	6 007	823	91%	907	819
VELDKANT 35	1998	4 155	563	100%	563	502
Andere regio's		47 897	7 257	100%	7 272	7 106
ALBERT I 4 - CHARLEROI	1967 (2005)	19 189	2 713	100%	2 713	2 718
MECHELEN STATION - MECHELEN	2002	28 708	4 544	100%	4 559	4 388
Kantoren met overgedragen huurvorderingen		102 725	10 064	100%	10 076	10 076
Brussel Centrum		52 878	3 913	100%	3 913	3 913
EGMONT I*	1997	36 616	2 772	100%	2 772	2 772
EGMONT II*	2006	16 262	114	100%	114	114
Brussel Gedecentraliseerd		20 199	1 908	100%	1 909	1 909
EVEREGREEN	1992 (2006)	16 062	1 699	100%	1 699	1 699
KOLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4 137	209	99%	210	210
Brussel Leopold- en Louisawijk		26 188	3 624	100%	3 635	3 635
DE MEEÛS SQUARE 23 (+parking)	2010		103	96%	108	108
LUXEMBURG 40	2007	7 522	849	100%	849	849
NERVIERS 105	1980 (2008)	9 182	1 315	100%	1 315	1 315
WET 56	2008	9 484	1 357	100%	1 363	1 363
Andere regio's		3 460	619	100%	619	619
MAIRE 19 - DOORNIK*	1997	3 460	619	100%	619	619
Zorgvastgoed		682 461	82 233	99%	82 953	83 327
België		429 087	50 927	100%	50 927	49 128
Uitbater: Anima Care		6 752	689	100%	689	689
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6 752	689	100%	689	689
Uitbater : Armonea		181 969	20 698	100%	20 698	20 735
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3 775	423	100%	423	423
DAGERAAD - ANTWERPEN	2013	5 020	827	100%	827	827
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6 878	759	100%	759	759
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006	4 063	530	100%	530	530
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6 836	751	100%	751	751
DOUCE QUIETUDE - AYE	2007	4 635	440	100%	440	440
EUROSTER - MESSANCY	2004	6 392	1 145	100%	1 145	1 145
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13 568	1 358	100%	1 358	1 358
HEMELRIJK - MOL	2009	9 362	994	100%	994	994
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2 751	346	100%	346	346
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3 279	441	100%	441	441
LA CLAIRIERE - COMINES - WARNETON	1998	2 533	258	100%	258	258

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

² Bij het bepalen van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, het aantal bedden voor zorginstellingen en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie van de huurder (EBITDAR).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1000)	C=A/B¹ Bezettingsgraad 2014	B Huren + GHW op leegstand (x € 1000)	Geschatte huurwaarde² (x € 1000)
LAARVELD - GEEL	2006 (2009)	5591	831	100%	831	831
LAARVELD ASSISTENTIEWONINGEN - GEEL	2009	809	57	100%	57	57
LAKENDAL - AALST*	2014	7894	784	100%	784	819
LE CASTEL - BRUSSEL	2005	5893	478	100%	478	478
LE MENIL - EIGENBRAKEL	1991	5430	508	100%	508	508
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4519	532	100%	532	532
L'ORCHIDEE - ITER	2003 (2013)	3634	560	100%	560	560
L'OREE DU BOIS - WARNETON	2004	5387	561	100%	561	561
MILLEGHEM - RANST	2009 (2010)	8943	750	100%	750	750
NIEUWE SEIGNEURIE - RUMBEKE*	2011	3391	531	100%	531	531
NETHEHOF - BALEN	2004 (2011)	6471	618	100%	618	618
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12039	636	100%	636	636
SEBRECHTS - BRUSSEL	1992	8148	1045	100%	1045	1045
SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	15191	1880	100%	1880	1880
VISHAY - EVERE	2014	8570	1132	100%	1132	1132
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8044	934	100%	934	934
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4923	531	100%	531	531
Uitbater: Calidus		6063	713	100%	713	713
WEVERBOG - GENTBRUGGE	2011	5063	713	100%	713	713
Uitbater: Le Noble Age		6891	1112	100%	1112	1021
PARKSIDE - BRUSSEL	1990 (2013)	6891	1112	100%	1112	1021
Uitbater: ORPEA Belgium		24775	3385	100%	3385	2994
L'ADRET - GOSSELIES	1980	4800	453	100%	453	408
LINTHOUT - BRUSSEL	1992	2837	447	100%	447	411
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8314	1425	100%	1425	1181
RINSDELLE - BRUSSEL	2001	3054	537	100%	537	484
TOP SENIOR - TUBEKE	1989	3570	353	100%	353	355
VIGNERON - RANSART	1989	2200	170	100%	170	155
Uitbater: Senior Assist		74531	7924	100%	7924	7344
7 VOYES - VEDRIN*	1997 (2013)	4172	377	100%	377	421
BELLEVUE - BRUSSEL*	2010 (2011)	7926	1393	100%	1393	1129
BORSBEEKHOF - BORGERHOUT*	1994	6005	801	100%	801	687
BRISSE D'AUTOMNE - RANSART*	1992	2816	201	100%	201	210
CLAIRE DE VIE - LUIK*	1999	3055	217	100%	217	222
FARNIENTANE - FEXHE-SLINS*	1999	2507	193	100%	193	163
LE CHENOY - OETINGEN*	1997	4300	433	100%	433	406
LE COLVERT - CÉROUX-MOUSTY*	1994	2992	295	100%	295	306
LE GRAND CERF - SPA*	1999	1880	148	100%	148	139
LES CHARMILLES - SAMBREVILLE*	1999	2763	262	100%	262	269
LES JOURS HEUREUX - LODELINSART*	2001 (2014)	4757	483	100%	483	477
MAISON SAINT IGNACE - BRUSSEL*	1995	8345	796	100%	796	795
MOUTERIJ - AALST*	2014	7643	892	100%	892	815
PAAL - KOERSEL*	2003	7017	553	100%	553	539
RÉSIDENCE DU PARC - NIJVEL*	2002	4324	424	100%	424	381
SAINT CHARLES - BOUILLON*	2005	2100	127	100%	127	135
SITTELLES - CHASTRE*	2004	1929	329	100%	329	250

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

² Bij het bepalen van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, het aantal bedden voor zorginstellingen en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie van de huurder (EBITDAR).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1000)	C=A/B¹ Bezettingsgraad 2014	B Huren + GHW op leegstand (x € 1000)	Geschatte huurwaarde² (x € 1000)
Uitbater: Senior Living Group		128 106	16 405	100%	16 405	15 631
ARCUS - BRUSSEL	2008 (2009)	10 719	1 726	100%	1 726	1 630
BETHANIE - SAINT SERVAIS	2005	4 780	474	100%	474	381
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20 274	2 437	100%	2 437	2 250
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	1 528	212	100%	212	199
PALOKÉ - MOLENBEEK	2001	11 262	1 266	100%	1 266	1 183
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11 035	1 315	100%	1 315	1 356
PROGRES - LA LOUVIERE*	2000	4 852	477	100%	477	421
ROMANA - BRUSSEL	1995	4 375	828	100%	828	816
SEIGNEURIE DU VAL - MOESKROEN	1995 (2008)	6 797	1 088	100%	1 088	990
TEN PRINS - BRUSSEL	1972 (2011)	3 342	499	100%	499	476
TER KAMEREN - BRUSSEL	1982	13 023	1 829	100%	1 829	1 694
VAN ZANDE - BRUSSEL	2008	3 463	395	100%	395	362
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7 817	784	100%	784	785
ZONNEWEELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6 106	722	100%	722	730
ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002	9 644	1 353	100%	1 353	1 330
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	9 089	1 000	100%	1 000	1 028
Frankrijk		210 544	24 879	97%	25 579	28 112
Uitbater: Inicéa		18 336	1 882	100%	1 882	2 475
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2 200	169	100%	169	150
DOMAINES DE VONTES - EVRES-SUR-INDRE*	1967	6 352	210	100%	210	750
HORIZON 33 - CAMBES*	1972 (2009)	3 288	347	100%	347	375
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROI*	2004 (2010)	6 496	1 156	100%	1 156	1 200
Uitbater: Korian		129 573	14 190	95%	14 890	18 110
ASTREE - SAINT-ETIENNE*	2006	3 936	418	100%	418	500
BROCELIANDE - CAEN*	2003	4 914	685	100%	685	700
CANAL DE L'OURCQ - PARIJS*	2004	4 550	869	100%	869	925
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3 546	359	100%	359	850
CHATEAU DE LA VERNEDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3 789	493	100%	493	900
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8 750	653	100%	653	1 650
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3 730	296	100%	296	325
GLETEINS - JASSANS-RIOTTIER*	1990 (1994)	2 500	255	100%	255	350
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6 338	735	100%	735	750
L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4 013	461	100%	461	425
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4 510	559	100%	559	450
LE JARDIN DES PLANTES - ROJEN*	2004	3 000	257	100%	257	260
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4 208	463	100%	463	570
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3 069	476	100%	476	400
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4 373	695	100%	695	950
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4 572	506	100%	506	520
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3 348	429	100%	429	350
LES LUBERONS - LE PUY-SAINTE-REPARADE*	1990	4 217	460	100%	460	475
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-REPARADE*	1990	4 130	457	100%	457	485
MEUNIERES - LUNEL*	1988	4 275	694	100%	694	375
MUNIPRIAI - MONTFORT-EN-CHALUSSE*	1972 (1999)	5 364	604	100%	604	580

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

² Bij het bepalen van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, het aantal bedden voor zorginstellingen en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie van de huurder (EBITDA).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1000)	C=A/B¹ Bezettingsgraad 2014	B Huren + GHW op leegstand (x € 1000)	Geschatte huurwaarde² (x € 1000)
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6 201	830	100%	830	870
PONT - BEZONS*	1988 (1999)	2 500	205	100%	205	700
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5 986	401	100%	401	650
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6 274	738	100%	738	775
SAINTE BAUME - NANG-LES-PINS*	1970 (2002)	5 100	0	0%	700	700
VILLA EYRAS - HYERES*	1991	7 636	647	100%	647	625
WILLIAM HARVEY - SAINT MARTIN-D'AUBIGNY*	1989	4 744	545	100%	545	1 000
Uitbater: Medica		21 653	2 913	100%	2 913	2 522
AUTOMNE - REIMS*	1990	4 203	620	100%	620	626
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2 482	424	100%	424	402
AUTOMNE - VILLARS-LES-DOBES*	1992	2 889	392	100%	392	376
BRUYERES - LETRA*	2009	5 374	716	100%	716	441
DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3 591	354	100%	354	428
OLIVIERS - CANNES LA ROCCA*	2004	3 114	407	100%	407	249
Uitbater: Mutualité de la Vienne		1 286	113	100%	113	95
LAC - MONCONTOUR*	1991	1 286	113	100%	113	95
Uitbater: Orpea		30 696	5 781	100%	5 781	4 910
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2 559	446	100%	446	350
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2 803	393	100%	393	170
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2 512	395	100%	395	325
HELIO MARIN - HYERES*	1975	12 957	1 725	100%	1 725	1 450
LA JONCHERE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3 731	760	100%	760	850
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3 600	632	100%	632	530
LA SALETTE - MARSEILLE*	1956	3 582	598	100%	598	525
LAS PEYRERES - SIMORRE*	1969	1 895	154	100%	154	100
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3 697	550	100%	550	450
VILLA NAPOLI - JURANCON*	1950	2 360	128	100%	128	160
Nederland		38 193	5 594	100%	5 615	5 254
Uitbater: Bergman Clinics		10 612	1 372	100%	1 372	1 330
BRILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013	2 133	240	100%	240	216
RIJKSWEI 69 et 69A - NAARDEN*	2010	5 821	862	100%	862	844
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2 658	270	100%	270	270
Uitbater: Domus Magnus		3 342	986	100%	986	783
LAURIERSGRACHT - AMSTERDAM*	1968	3 342	986	100%	986	783
Uitbater: European Care Residences		6 778	1 004	100%	1 004	931
KEIZERHOF - UTRECHT*	1968 (2009)	6 778	1 004	100%	1 004	931
Uitbater: Stichting ASVZ		1 686	171	89%	192	173
GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1 686	171	89%	192	173
Uitbater: Stichting Elisabeth		6 061	685	100%	685	685
TWEESPRONG - OOSTERHOUT*	2014	6 061	685	100%	685	685
Uitbater: Stichting JP van den Bent		1 576	197	100%	197	201
HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1 576	197	100%	197	201

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

² Bij het bepalen van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, het aantal bedden voor zorginstellingen en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie van de huurder (EBITDAR).

VASTGOEDVERSLAG / Geconsolideerde vastgoedportefeuille

94

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1000)	C=A/B¹ Bezettingsgraad 2014	B Huren + GHW op leegstand (x € 1000)	Geschatte huurwaarde² (x € 1000)
Uitbater: Stichting Leger des Heils		1177	149	100%	149	103
NIEUWE STATIONSTRAAT - EDE*	1985	1177	149	100%	149	103
Uitbater: Stichting Sozorg & Martha Flora		3074	470	100%	470	488
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3074	470	100%	470	488
Uitbater: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		3887	560	100%	560	560
ARCADE NW - ERMELO *	2014	3887	560	100%	560	560
Duitsland		4637	833	100%	833	833
Uitbater: Celenus		4637	833	100%	833	833
BADEN BADEN*	2005	4637	833	100%	833	833
Vastgoed van distributienetten		420 755	37 585	98%	38 196	35 717
Pubstone		360 887	29 854	99%	30 166	27 406
Pubstone België (800 gebouwen)*		312 810	19 583	99%	19 777	18 229
Brussel		40 758	3 605	100%	3 605	3 362
Vlaanderen		197 076	11 600	99%	11 728	11 242
Wallonië		74 977	4 378	99%	4 444	3 625
Pubstone Nederland (245 gebouwen)*		48 077	10 270	99%	10 389	9 177
Cofinimur I (280 gebouwen)*		59 868	7 731	96%	8 030	8 311
ANDERE		23 026	4 301	100%	4 308	4 100
Antwerpen Periferie		61	0	0%	7	7
NOORDERPLAATS (AMCA)	2010	61	0	0%	7	7
Brussel Gedecentraliseerd		7 196	2 464	100%	2 464	2 464
DONKER 56	2004 (2012)	7 196	2 464	100%	2 464	2 464
Brussel Periferie		6 124	570	100%	570	398
MERCURIUS 30	2001	6 124	570	100%	570	398
Andere regio's		9 645	1 267	100%	1 267	1 231
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9 645	1 267	100%	1 267	1 231
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN & TERUGNAME VAN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN		1 744 821	211 916	95,19%	222 628	217 259
Grondreserve kantoren			125		125	152
Brussel Centrum & Noord			3		3	3
DE LIGNE			3		3	3
MEIBOOM 16-18			0		0	0
PACHECO 34			0		0	0

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

² Bij het bepalen van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, het aantal bedden voor zorginstellingen en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie van de huurder (EBITDAR).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1000)	C=A/B¹ Bezettingsgraad 2014	B Huren + GHW op leegstand (x € 1000)	Geschatte huurwaarde² (x € 1000)
Brussel Leopold- en Louisawijk			2		2	2
LOUIZA 140			0		0	0
MONTOYER 14			2		2	2
MONTOYER 40			0		0	0
Brussel Gedecentraliseerd			5		5	5
TWIN HOUSE			3		3	3
WOLUWE 34			2		2	2
Brussel Periferie			110		110	137
KEIBERG PARK			0		0	0
KOUTERVELD 6			110		110	137
WOLUWE GARDEN 26-30			0		0	0
Antwerpen Periferie			3		3	3
PRINS BOUDEWIJNLAAN 24A			3		3	3
Antwerpen Singel			2		2	2
LEMANSTRAAT 27			1		1	1
PLANTIN & MORETUS			0		0	0
QUINTEN			0		0	0
REGENT			0		0	0
ROYAL HOUSE			0		0	0
UITBREIDINGSTRAAT 2-8			1		1	1
UITBREIDINGSTRAAT 10-16			0		0	0
Projecten en renovaties kantoren		35 536				
BELLIARD 40		17 722				
GUIMARD 10-12		10 796				
LIVINGSTONE I		0				
WOLUWE 106-108		7 018				
WOLUWE 34*						
Projecten en renovaties zorgvastgoed			2		2	2
België			2		2	2
DIAMANT - BRUSSEL			2		2	2
NOORDDUIN - KOKSIJDE						
SUZANNA WESLEY - BRUSSEL						
Frankrijk						
CAUX LITTORAL - NEVILLE*						
Nederland						
TILBURGSEWEG-WEST 100 - EINDHOVEN*						
Grondreserve zorgvastgoed			22		22	22
L'OREE DU BOIS - WARNETON			22		22	22
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE		1780357	212065		222777	217435

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

² Bij het bepalen van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw, het aantal bedden voor zorginstellingen en indien deze beschikbaar is, de financiële informatie van de huurder (EBITDAR).

Verslag van de vastgoeddeskundige

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **31 december 2014** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

DTZ Winssinger & Associés (DTZ), het bedrijf PwC Entreprise Advisory cvba/srl (PwC) en JLL sprl/bvba schatten elk afzonderlijk een deel van de portfolio van kantoren en ander vastgoed.

De portfolio van rusthuizen in België wordt afzonderlijk deels door DTZ Winssinger en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.

De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt afzonderlijk deels door DTZ Eurexi en deels door JLL France gewaardeerd.

De portfolio van klinieken in Nederland worden gewaardeerd door DTZ Zadelhof en door PwC Nederland.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden respectievelijk gewaardeerd door DTZ Winssinger en DTZ Zadelhof.

De portfolio van verzekering in Frankrijk worden gewaardeerd door DTZ Eurexi.

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

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

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

De kantorenmarkt

Voor België telt de kantorenmarkt voor investeringen in 2014 bijna 1,7 miljard euro (op een investeringstotaal voor commercieel vastgoed van € 3 miljard). Vergeleken met 2013 is dit een stijging van meer dan 40%.

Het is voornamelijk in Brussel dat zich in 2014 het merendeel van het investeringsvolume in kantoren zich voordeed met 1,5 miljard euro. Dit is 50% meer dan in 2013. In het algemeen hebben de verbetering van de economie, het belang van de beschikbare middelen en de historisch lage rente de honger voor vastgoed door beleggers aangewakkerd en dit in het bijzonder voor de kantorenmarkt. Deze laatste telt daadwerkelijk meer dan 55% van het investeringsvolume van het commercieel vastgoed in 2014. De toegenomen interesse voor de kantoren heeft bijgedragen tot de compressie van de rendementswaarden in heel 2014. Zij staan op 5,75% (achtien maanden vroeger was dat 6,35%) voor kantoren met klassieke huurcontracten. Voor contracten op lange termijn staan ze onder de psychologische grens van 5% genoteerd (begin 2014 was dit 5,15%).

De interesse van de investeerders blijft opvallend voor panden die zekerheid bieden (North Galaxy, Covent Garden, de nieuwe Leefmilieu Brussel zetel op Tour & Taxis...) maar – en dit is een vrij recent fenomeen – zij oriënteren zich ook opnieuw naar producten met leegstand of producten die in het midden van hun leefcyclus zitten (Platinum, Montoyer 47, Lloyd George). De beleggers zijn ook geneigd meer risico's te nemen, handelen vanuit opportunisme zoals de acquisitie van Pegasus Park weergeeft. We constateren ook een toenemende interesse voor grotere investeringsvolumes. De gemiddelde transactie ligt rond € 35 miljoen per transactie. De twee grootste transacties van 2014 zijn de acquisitie van de North Galaxy voor een bedrag van € 475 miljoen en Covent Garden voor meer dan € 260 miljoen.

In tegenstelling tot de vorige jaren zijn het de buitenlandse investeerders die vooral actief waren op de kantorenmarkt tijdens het hele jaar 2014. Zij vertegenwoordigen meer dan 75% van het investeringsvolume. De Duitsers blijven vooral actief op de markt en dit zowel voor de aankoop als de verkoop. Zij zijn vooral de kopers van panden die een zekerheid bieden. Dit in tegenstelling tot de Amerikanen die bij hun terugkomst op de Brusselse markt een meer opportunistisch gedrag vertonen met acquisities in de 'add-value' segmenten zoals het Pegasus Park. Ze profiteren ook van de relatief lage dollarkoers ten opzichte van de euro. De Aziaten, vooral dan de Chinezen, bevestigen hun interesse voor België en voor Brussel in het bijzonder. De investeringen uit Amerika en Azië zijn belangrijk en zullen ook de komende maanden toenemen. Naast deze internationale investeerders zijn er ook de verzekeringsmaatschappijen en de GVV als belangrijke lokale investeerders.

Ondanks het feit dat de investeringsmarkt een herlancering in 2014 kende, blijft de markt voor de huurders eerder tegenstrijdig. Ondanks we in Brussel een lichte verhoging hebben waargenomen bij de huurders, hebben de regionale markten eerder in 2014 ontgoochelende resultaten vertoond.

¹ Ander vastgoed: semi-industrieel en commercieel vastgoed, recreatiecentra, residentieel vastgoed.

Voornamelijk in Brussel heeft de markt van de huurders in 2014 een toename van 10% gekend, voornamelijk veroorzaakt door herstructureringsmaatregelen bij de openbare sector en dit zowel op het nationale, het regionale als het Europese vlak. De tendens van het verminderen van m² per werknemer blijft zich doorzetten. In combinatie met herstructureringsprocessen binnen de banksector zal ook deze tendens van vermindering zich inzetten.

De situatie in Brussel is ook heel verschillend per district. De tendens tot concentratie in het centrum wordt bevestigd, dit ten koste van het gedecentraliseerde district en van de periferie. Terwijl de zone rond de luchthaven wel een positieve beweging optekent door de beschikbaarheid van recente kantoorgebouwen en de verbetering in bereikbaarheid.

Op het vlak van leegstand gaat de tendens van trage vermindering voort. De leegstand situeerde zich einde 2014 juist onder de 10% en dit voor de eerste maal sinds heel wat jaren. Zoals voor de markt bij de huurders is de situatie heel verschillend voor het centrum (de leegstand telt hier een gemiddelde van 8%) als voor de rest van de Brusselse kantorenmarkt (gemiddelde 16%). De vermindering is vooral waar te nemen bij de meer recente gebouwen. Er blijven vandaag minder dan 100.000 m² beschikbaar in de gebouwen met een A classificatie.

Zo is de 'pipeline' belangrijk voor de actuele bouwprojecten of voor projecten waarvan de ontwikkeling al vastligt. Voor de drie komende jaren vertegenwoordigt dit meer dan 400.000 m². Gecombineerd met de herstructureringsmaatregelen van de publieke en banksector alsook met de piek die het reconversieplafond voor leegstaande kantoren of residentiële gebouwen (of rusthuizen) hebben bereikt, zou de leegstaand de komende maanden zowel in het centrum als in de rest van de Brusselse kantorenmarkt een toename kennen.

Het jaar 2015 zal dus een nieuw jaar worden met tegenstrijdigheden op de markt van de huurders.

De vastgoedmarkt in de zorgsector

De waarde van Cofinimmo's portefeuille in de zorgsector komt overeen met iets meer dan 40% van de totale vastgoedportefeuille van de vennootschap, ongeveer even veel als het aandeel van de kantoren. Deze gestage toename is voornamelijk toe te schrijven aan investeringen in uitbreidingen en herontwikkelingen door Cofinimmo gerealiseerd in België (€ 25 miljoen) en door acquisities in Nederland, Duitsland en Frankrijk (€ 72 miljoen).

De Belgische markt is aan het heropleven: in 2014 werd namelijk voor zo goed als € 240 miljoen geïnvesteerd, tegenover € 100 miljoen in 2013 en € 260 miljoen in 2012. Langlopende huurcontracten trekken nog altijd investeerders aan die op zoek zijn naar langetermijnrendementen; in dalende lijn evoluerende rentevoeten en enkele onzekerheden waaraan een einde komt met de toepassing van de zesde staatshervorming op de gezondheidszorg zijn daar niet vreemd aan.

De bevoegdheid inzake gezondheidszorg en tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden is met ingang van 1 juli 2014 van het Federale niveau overgegaan naar de Gemeenschappen; het bijbehorende budget is echter pas op 1 januari 2015 overgeheveld.

*De volledige bevoegdheid (met inbegrip van de prijsbepaling voor de bewoners) inzake rust- en verzorgingstehuizen (...) is ondertussen overgedragen aan de Gemeenschappen. Het zijn dus voortaan de Gemeenschappen die naar eigen inzicht het creëren van plaatsen in rusthuizen, het selecteren van de bewoners, het bepalen van de prijs en de terugbetaling enzovoorts zullen mogen beheren. Voordien waren de bevoegdheden gespreid: de Gewesten hielden zich dan wel bezig met de inrichting van structuren zoals

RVT's, maar met de financiering van de zorg was het Federale niveau belast, met tussenkomst van het RIZIV (ziekte- en invaliditeitsverzekering). De financiering per bewoner werd bepaald in functie van de mate van afhankelijkheid van de bewoner en in functie van het gekwalificeerde verzorgingspersoneel dat die nodig had. Vanaf 2015 ontvangen de Gemeenschappen financiering volgens de groei van het BNP, het percentage bejaarden op het desbetreffende grondgebied en de inflatie.

Momenteel is 17,65% van de Belgische bevolking ouder dan 65. In 2023 zal één op 5 ouder dan 65 zijn. In België is de levensverwachting bij de geboorte 80,47 jaar, een aanzienlijke stijging met zowat 30 dagen vergeleken met het voorgaande jaar, en het is Brussel dat de sterkste toename van de levensverwachting kent, met een stijging van bijna een half jaar. Zo veert de levensverwachting, na een dipje in 2012, weer op.

De meest recente cijfers van het RIZIV tonen een totaal van een beetje meer dan 140.000 erkende bedden in België in 1.527 rusthuizen; 54,07% in Vlaanderen in 781 huizen, 35,26% in Wallonië in 598 huizen, en 10,67% in Brussel in 148 huizen. Slechts 600 huizen (39,27%) zijn in privéhanden/commercieel van aard: 533 zijn vzw's en 395 zijn OCMW's. Er is een concentratie van spelers met grote groepen zoals Armonea, Orpea, Senior Living Group, Senior Assist e.a.

Al deze huizen hebben een heel hoge bezettingsgraad (in de buurt van 100%) en de statistieken geven aan dat heel veel Belgen op een plaatsje in een rusthuis aan het wachten zijn.

Het Federaal Kenniscentrum voor de Gezondheidszorg (KCE) heeft in samenwerking met het Federaal Planbureau in 2010 een wetenschappelijke schatting gemaakt van het aantal rusthuisbedden dat nodig zou zijn in de loop van de volgende 15 jaren: het totale aantal van de tegen 2025 nodig zijnde bedden zou binnen een vork van 149.000 tot 177.000 bedden liggen; dit betekent, afhankelijk van het gekozen scenario, een jaarlijkse stijging met niet minder dan 1.600 of zelfs 3.500 bijkomende bedden. De ondergrens van 149.000 bedden zou overigens enkel volstaan in de hypothese dat het aanbod van thuisverzorging 50% groter wordt dan wat strikt genomen vereist is, gelet op de evolutie van de veroudering.

Vastgoed van distributienetten (Pubstone en Cofinimur I)

Het aandeel van het vastgoed van distributienetten van Cofinimmo werd op 31 december 2014 op 16,7% geraamd. De dochtermaatschappijen (Pubstone voor de café/restaurant sector in België en Nederland alsook Cofinimur I voor verzekeringskantoren/kantoorgebouwen in Frankrijk) houden een gediversifieerd risicospreiding in door haar geografische verspreiding alsook door haar diversiteit gaande van professioneel vastgoed tot opbrengstgebouwen met ontwikkelingspotentieel.

Zoals vorig jaar zijn ook dit jaar de waarde van de twee vastgoedportefeuilles stabiel gebleven gedurende heel 2014. De juiste waarde van de vastgoedportefeuille van de distributienetten worden op € 533,5 miljoen geschat, met een lichte stijging in de loop van het jaar ondanks de verkoop van enkele niet-strategische panden.

De investeringen van Cofinimmo in deze sector onderscheiden zich door het zoeken naar zekerheid (lange termijn huurcontracten met unieke huurders en stabiele financiële inkomsten), vrij lage huurprijzen en acquisitieprijzen per m² relatief aantrekkelijk. De 'Sales & Leasebacks' operaties voor gebouwen die vrij goed gelegen zijn, laten in de toekomst een multifunctioneel gebruik toe. Dit gedeelte van de portefeuille geeft ook de opportuniteit aan lokale investeerders voor de verkoop per eenheid.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council ingesloten in de RICS Taxatiestandaarden Januari 2014, de "Red Book" opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors).

De Investeringswaarde (in de context van deze taxatie) wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten. De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

Waarderingsmethode

Onze waarderingsmethodologie is in hoofdzaak gebaseerd op drie methoden:

De 'ERV capitalisation'-methode

Deze methode bestaat erin dat de geschatte huurwaarde van het pand gekapitaliseerd wordt door een kapitalisatievoet ('yield') te gebruiken die in overeenstemming is met de kapitalisatievoet van de vastgoedmarkt. Welke kapitalisatievoet gekozen wordt, hangt onder meer af van de kapitalisatievoeten die gebruikelijk zijn op de markt van de vastgoedbeleggingen; die houden rekening met de ligging van het pand, de kwaliteit van het pand en de huurder zowel als de kwaliteit en de duur van het huurcontract op valorisatiedatum. De kapitalisatievoet stemt overeen met de verwachte rentevoet door potentiële investeerders op de valorisatiedatum. De bepaling van de geschatte huurwaarde houdt rekening met de volgende gegevens: de markt, de ligging van het pand en de kwaliteit van het pand.

De resulterende waarde moet worden gecorrigeerd indien de lopende huur een operationele opbrengst genereert die groter of kleiner is dan de marktwaarde die voor de kapitalisatie gebruikt is. De valorisatie houdt rekening met de kosten die men in de nabije toekomst zal moeten dragen.

De 'discounted cash-flows'-methode (dcf-methode)

Voor deze methode is een waardering nodig van de nettohuur-opbrengst die het pand gedurende een welbepaalde periode op jaarbasis genereert; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde. De projectieperiode varieert over het algemeen tussen 10 en 18 jaar. Aan het

einde van die periode wordt een restwaarde berekend door de kapitalisatievoet toe te passen op de eindwaarde die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de projectieperiode; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde.

De 'residual value'-methode

De waarde van een project wordt bepaald door te definiëren wat op de site kan/gaat worden ontwikkeld. Dit impliceert dat de bestemming van het project gekend of voorzienbaar is, zowel kwalitatief (planning) als kwantitatief (aantal te ontwikkelen vierkante meter, toekomstige huuropbrengsten, enz.). De waarde wordt bekomen door de kosten bij voltooiing van het project af te trekken van de verwachte waarde ervan.

De 'market comparables'-benadering

Deze methode baseert zich op het principe dat een potentiële koper voor de verwerving van een goed niet meer zal betalen dan de prijs

die recentelijk op de markt betaald is voor de verwerving van een soortgelijk goed.

Transactiekosten

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Die rechten worden werkelijk door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de BEAMA study (Belgische Associatie van Asset Managers) van 8 februari 2006, zijn de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5%.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door IFRS 13 en door het perscommuniqué van de BEAMA op 8 februari 2006, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5% rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan +/- 0,5% bedraagt. Voor de gebouwen van minder dan 2.500.000 EUR werden de registratierechten afgetrokken.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken (fair value).

Panden met huurvorderingen

Cofinimmo is eigenaar van een aantal gebouwen waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De deskundigen hebben deze panden in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werden in de waarden hieronder opgenomen, van de waarden in volle eigendom het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht op basis van berekeningen van Cofinimmo (residuele waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuele waarde dermate evolueren dat op de vervalldag van de huurvorderingen, de residuele waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

Investeringswaarde en realisatiewaarde (reële waarde)

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2014, 3 329 211 000 EUR.

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2014 3 199 183 000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangsten of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van

projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,55% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,88% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 95,19%.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten (met uitzondering van projecten en gebouwen in renovatie en activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen) bedraagt 2,47% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Het patrimonium is als volgt verdeeld:

	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Kantoren	1 344 775 000	1 311 976 000	41,0%
Zorgvastgoed	1 338 342 000	1 289 103 000	40,3%
Vastgoed van de distributienetten.	579 913 000	533 538 000	16,7%
Andere	66 181 000	64 566 000	2,0%
TOTAAL	3 329 211 000	3 199 183 000	100%

Opinie van PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31 december 2014 op 799 434 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 780 130 000 EUR.

Jean-Paul DUCARME FRICS
Director PwC



Ann SMOLDERS
Partner PwC



Opinie van JLL

JLL schat de investeringswaarde van het door JLL gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo in België per 31 december 2014 op 325 479 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 317 540 000 EUR.

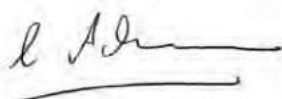
Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director



Opinie van DTZ

DTZ schat de investeringswaarde van het door DTZ en door JLL in Frankrijk gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31 december 2014 op 2 204 298 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 2 101 513 000 EUR.

Christophe Ackermans, MRICS
DTZ Director



Corporate-governanceverklaring

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

Referentiecode

De huidige Corporate-governanceverklaring kadert in de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ("Code 2009") en van de Wet van 06.04.2010 die het Wetboek van Vennootschappen wijzigt. Het Koninklijk Besluit van 06.06.2010 bepaalt dat de Code 2009 de enige van toepassing zijnde code is. Deze code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op de site www.corporategovernancecommittee.be

De Raad van Bestuur verklaart dat naar zijn weten de corporate-governancehandelwijze perfect in overeenstemming is met de Corporate Governance Code 2009.

Het Corporate Governance Charter van de vennootschap kan worden geraadpleegd op haar website www.cofinimmo.com. Het werd voor het laatst aangepast op 05.02.2015.

Interne audit en risicobeheer

Overeenkomstig de corporate-governanceregels en de verschillende wetten van toepassing op gereguleerde vastgoedvennootschappen, heeft Cofinimmo een proces voor risicobeheer en interne audit ingevoerd.

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

Het ERM-model is georganiseerd rond zes componenten:

- interne omgeving;
- bepaling van de doelstellingen en risico-acceptatiegraad;
- identificeren, analyseren en beheersen van de risico's;
- controleactiviteiten;
- informatie en interne communicatie;
- toezicht en monitoring.

De interne omgeving

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

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

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

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

“ Sinds 06.11.2014 heeft Cofinimmo het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap aangenomen. ”

Bepaling van de doelstellingen en risico-acceptatiegraad

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

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

Identificeren, analyseren en beheersen van de risico's

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

Er worden regelmatig globale en grondige analyses van de bedrijfsrisico's gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn bekwaamheidsgebieden. Deze analyse wordt gemaakt op basis van strategische keuzes, wettelijke vereisten en het milieu waarin de vennootschap evolueert. Ze omvat een identificatie van de mogelijke risicogebeurtenissen, hun waarschijnlijkheid en hun impact op de doelstellingen vanuit verschillende hoeken: financieel, juridisch, operationeel, tegenpartij, patrimoniaal en reputatie. Deze analyse wordt vervolgens geformaliseerd in een document dat in het Directiecomité wordt voorgesteld en besproken. Dit document wordt het hele jaar bijgewerkt in functie van de evolutie van de activiteiten en van de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die getrokken worden uit het verleden. Bovendien wordt dit document één maal per jaar uiteengezet voor het Auditcomité, dat er onder andere gebruik van zal maken om te beslissen over de auditopdrachten die aan de Interne Auditeur worden toegewezen.

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

Controleactiviteiten

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

- op financieel vlak: de verschillen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal herzien door het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- op het vlak van kredietrisico: de financiële afdeling analyseert jaarlijks de solvabiliteit van de grootste klanten die geen financiële rating genieten. Ook de bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal gecontroleerd door de operationele teams;

- op het vlak van de huur: halfjaarlijkse analyse van de huurleegstand, de vervaldagen van de huurovereenkomsten, en van de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten;
- op boekhoudkundig vlak: het gebruik van een ERP (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerd beheerssoftwarepakket), met name SAP, bevat een bepaald aantal automatische controles. SAP omvat tegelijk alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, huuroproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, enz.);
- op het vlak van de thesaurie: door een beroep te doen op verschillende financieringsbronnen en banken en de spreiding van de vervaldagen kan het samenvallen van herfinancieringen beperkt worden;
- het risico in verband met de rentevoeten is beperkt door de toepassing van een afdekkingsbeleid voor minstens 50% van het geleende notionele gedeelte op een glijdende schaal van minstens drie jaar;
- het gebruik van een thesauriesoftware vergemakkelijkt de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de cash-poolingverrichtingen;
- de toepassing van het principe van de dubbele handtekening binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van vastgoed, verhuur van oppervlakten, bestellingen van allerlei aard of goedkeuringen van facturen en betalingen;
- het gebruik van een workflowsoftware bij de verschillende stappen van de handelsactiviteit (verhuur van oppervlakten), die de controles tijdens de belangrijkste stappen van het proces versterken;
- het register en de bewegingen van de aandelen op naam COFB, COFP1 en COFP2 worden geregistreerd in een beveiligde computerapplicatie, het programma Capitrack, ontwikkeld en ter beschikking gesteld door de centrale depositaris van België Euroclear.

Informatie en interne communicatie

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

- het Management Report, dat elk kwartaal wordt opgesteld door de entiteit Consolidation & Reporting, weerspiegelt de situatie van de resultatenrekeningen en de balans, de belangrijkste prestatie-indicatoren, de situatie van de aan-/verkoopen en hun impact op de resultaten evenals de inventaris van het patrimonium, de situatie van de werven en de thesaurieposities. Het wordt verspreid onder het management, de afdelingsverantwoordelijken en de sleutelfiguren. Het wordt gedetailleerd besproken in het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- daarnaast stelt elke afdeling regelmatig specifieke rapporten op over haar eigen activiteiten;

- het Uitvoerend Comité dat samengesteld is uit de vier leden van het Directiecomité en de verantwoordelijken van de operationele entiteiten, komt wekelijks samen om de investerings- en desinvesterings-, bouw- en verhuringsdossiers te bespreken;
- Het Directiecomité komt eveneens wekelijks samen; het overloopt systematisch de belangrijke punten van de werking en de activiteit van de vennootschap (investeringen/verkopen, thesaurie, personeel, enz.).

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

Toezicht en monitoring

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

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

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

Aandeelhoudersstructuur¹ (op 31.12.2014)

	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	%	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Aantal uitgegeven aandelen	17 339 423	100,00	686 485	100,00	18 025 908	100,00
Cofinimmo Groep (eigen aandelen) ²	54 414	0,31	0	0,00	54 414	0,30
Free Float ³	17 285 009	99,69	686 485	100,00	17 971 494	99,70

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

¹ Situatie op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. De eventuele wijzigingen die werden meegedeeld sinds 31.12.2014 werden gepubliceerd in overeenstemming met de bepalingen van deze Wet en zijn terug te vinden op de website van de onderneming www.cofinimmo.com.

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

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

Beslissingsorganen

Raad van Bestuur

Huidige samenstelling

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de Raad, zoals die werden aangenomen op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, is de Raad samengesteld uit 12 Bestuurders, waarvan (i) negen niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder zes onafhankelijke Bestuurders zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, drie vertegenwoordigers van de aandeelhouders en (ii) drie uitvoerende Bestuurders (leden van het Directiecomité). De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 2015 de benoeming van de Chief Financial Officer, lid van het Directiecomité, als Bestuurder voorstellen. De Raad zal dan samengesteld zijn uit 13 leden¹, waaronder vier uitvoerend Bestuurder.

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

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

De Raad van Bestuur komt ten minste acht keer per jaar samen. Uitzonderlijke omstandigheden kunnen één of meerdere bijkomende bijeenroepingen van de Raad vereisen. In 2014 heeft de Raad tien maal vergaderd. Vóór de vergadering ontvangt elk lid van de Raad de documenten betreffende de voorstellen van het Directiecomité waarover hij zich zal moeten uitspreken. Bij een stemming worden de beslissingen genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is de stem van de Voorzitter beslissend.

In het kader van de Wet van 28.07.2011 die een grotere aanwezigheid van vrouwen in de Raden van Bestuur van genoteerde ondernemingen beoogt, heeft de Raad van Bestuur de evolutie van zijn toekomstige samenstelling onderzocht zodat minstens een derde van de leden van de Raad van het andere geslacht zou zijn dan de overige leden, zoals bepaald in deze Wet. De Raad van Bestuur stelde een zeer concreet actieplan op voor de hernieuwing van de mandaten tijdens de twee volgende jaren zodat voor eind 2016 minstens twee bijkomende vrouwen in de Raad worden aangesteld. De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 de kandidatuur voorstellen van mevrouw Kathleen Van den Eynde voor de benoeming van een nieuwe onafhankelijke Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. In geval van goedkeuring loopt haar mandaat tot 08.05.2019 en evolueert het aantal vrouwen in de Raad van twee naar drie. Cofinimmo is een rechtstreekse en onrechtstreekse sponsor van de activiteit van de VZW Women on Board die als maatschappelijk doel heeft de aanwezigheid van vrouwen in de Raden van Bestuur te promoten. Mevrouw Françoise Roels, lid van het Directiecomité van Cofinimmo, is trouwens een van de stichtende leden van deze VZW.

Hernieuwing en benoeming van Bestuurders

De Gewone Algemene Vergadering van 14.05.2014 heeft beslist de heer Christophe Demain te benoemen tot Bestuurder die de aandeelhouder Belfius Insurance vertegenwoordigt. Zijn mandaat loopt tot 11.05.2016. Er werd inmiddels voorzien dat Belfius Insurance een vrouwelijke kandidaat voor zijn vervanging zal voorstellen.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA:

- zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 de hernieuwing van het mandaat van de heer Xavier Denis als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité worden voorgesteld. In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 08.05.2019;
- zal de benoeming van mevrouw Kathleen Van den Eynde als onafhankelijke Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen worden voorgesteld ter vervanging van de heer Robert Franssen die de aandeelhouder Allianz Belgium vertegenwoordigt. De heer Robert Franssen heeft drie mandaten op rij uitgeoefend en in toepassing van onze governance-regels, kan zijn mandaat niet meer worden hernieuwd. De Raad van Bestuur bedankt hem van harte voor zijn knowhow die hij in de vennootschap heeft ingebracht.

Aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 zal eveneens de benoeming worden voorgesteld van de heer Jérôme Descamps als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité. De FSMA heeft zijn goedkeuring op 18.11.2014 verleend. In geval van goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 loopt zijn mandaat tot 08.05.2019.



Cofinimmo steunt de vereniging Women on Board die tot doel heeft de aanwezigheid van vrouwen in de Raden van Bestuur te promoten



De Raad van Bestuur vergaderde tien maal in 2014

¹ De vennootschap is van plan het aantal Bestuurders binnenkort te verlagen tot 12.

Functies en mandaten van de Bestuurders binnen de Raad van Bestuur van Cofinimmo en/of zijn Comités

Naam Functie	Geboorte- jaar	Geslacht	Nationali- teit	Aanvang mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
André Bergen	1950	M	Belg	30.04.2010	08.05.2013	10.05.2017
- Voorzitter van de Raad van Bestuur - Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance						
Jean-Edouard Carbonnelle	1953	M	Belg	30.04.1999	27.04.2012	11.05.2016
Afgevaardigd bestuurder						
Christophe Demain	1966	M	Belg	14.05.2014	-/-	11.05.2016
Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Belfius Insurance)						
Xavier Denis	1972	M	Belg	29.04.2011	-/-	13.05.2015
Bestuurder-directeur						
Xavier de Walque	1965	M	Belg	24.04.2009	27.04.2012	11.05.2016
- Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Voorzitter van het Auditcomité						
Ridder Vincent Doumier	1955	M	Belg	28.04.2006	27.04.2012	11.05.2016
- Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Lid van het Auditcomité						
Robert Franssen	1955	M	Belg	19.02.2004	29.04.2011	13.05.2015
Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Allianz Benelux NV)						
Gaëtan Hannecart	1964	M	Belg	28.04.2006	27.04.2012	11.05.2016
- Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Voorzitter van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance						
Inès Reinmann-Toper	1957	F	Française	08.05.2013	-/-	10.05.2017
- Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Lid van het Auditcomité						
Françoise Roels	1961	F	Belg	27.04.2007	08.05.2013	10.05.2017
Bestuurder-directeur						
Alain Schockert	1950	M	Belg	27.04.2007	08.05.2013	10.05.2017
Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Bank Degroof)						
Baudouin Velge	1955	M	Belg	28.04.2006	27.04.2012	11.05.2016
- Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance						



Andere functies en mandaten van de Bestuurders van de Raad van Bestuur van Cofinimmo die thans of tijdens de voorbije vijf jaar werden uitgeoefend

ANDRÉ BERGEN

- Huidige functie: Bestuurder van Delta Lloyd (Amstelplein 6, 1096 BC Amsterdam)
- Huidige mandaten: Euronext NV, Sapien Investment Managers (Cyprus), Recticel NV, Festival van Vlaanderen (Gent) evenals diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo
- Eerdere mandaten: Zuhair Fayez Partners (Saoedi-Arabië), Vlaams Netwerk van Ondernemingen (VOKA), KBC Group, NYSE Euronext NY, Ahlers SA, NIBC Bank (den Haag)

JEAN-EDOUARD CARBONNELLE

- Huidige functie: Chief Executive Officer (CEO) van Cofinimmo NV (Woluwedael 5B, 1200 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo, Société d'Habitations de Tournai NV, European Public Real Estate Association (EPRA), EPRA Taxation Committee, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), Société Royale d'Économie Politique de Belgique VZW
- Eerdere mandaten: -/-

CHRISTOPHE DEMAÏN

- Huidige functie: Chief Investment Officer van Belfius Insurance NV (Galileelaan 5, 1210 Brussel)
- Huidige mandaten: Belfius Insurance NV
- Eerdere mandaten: Banque Transatlantique Belgium, AXA Private Management, Private Banking filiaal van AXA in België

XAVIER DENIS

- Huidige functie: Chief Operating Officer (COO) van Cofinimmo NV (Woluwedael 5B, 1200 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo, Denis Intérieur NV, European Quarter Area Management Association (EQUAMA)
- Eerdere mandaten: -/-

XAVIER DE WALQUE

- Huidige functie: Lid van het Uitvoerend Comité en Chief Financial Officer van Cobepa NV (Kanselarijstraat 2/1, 1000 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cobepa (BeCapital Investment Advisor, Cobepa Nederland, Cobsos, Groupement Financier Liégeois, Ibel, Mascagna, Mosane, Regio, Sofiréal, Sophielux 1, Sophielux 2, Sophinvest, Ubran), JF Hillebrand AG, AG Insurance, SGG Holdings, Sapec
- Eerdere mandaten: Dexia Bank België NV, Dexia Insurance Belgium, Dexia Investment Company, Radiohuis Flagey NV, Financial Security Assurances

RIDDER VINCENT DOUMIER

- Huidige functie: Bestuurder van vennootschappen
- Huidige mandaten: Codic International NV, Cofir NV, ASSAM CVBA, Spullenhulp VZW, Sopartec NV, C.I.T. Biaton NV, SENEQ NV
- Eerdere mandaten: Compagnie du Bois Sauvage NV, Neuhaus Holding, Ceran ILC, Ter Beke NV, Bank Degroof NV, Recticel NV, Compagnie Financière du Château NV, Fauchon Group, Trade Credit Re Insurance Company (TCRe) NV, Nanocyl NV, Interdiocesaan Centrum VZW, Cercle Royal Gaulois Artistique et Littéraire VZW, John Berenberg Gossler & Co KG (D)

ROBERT FRANSSSEN

- Huidige functie: Regional CEO Allianz Benelux (Lakenstraat 35, 1000 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Allianz (Allianz Benelux NV, Allianz Life Lux, AGCS, ANAM)
- Eerdere mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Allianz (AGF Benelux, Mondial Assistance Europe), Anpi VZW, Assuralia Beroepsvereniging, Portima Coöperatieve Vennootschap, Assurcard NV, Verbond van Ondernemingen te Brussel

GAËTAN HANNECART

- Huidige functie: Aangevaardigd bestuurder en Voorzitter van het Directiecomité van Matexi NV (Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem)

CORPORATE-GOVERNANCEVERKLARING

106

- Huidige mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Matexi (Ankor Invest NV, Matexi Real Estate Finance NV, De Burkel NV, Duro Home Holding NV, Entro NV, Familo NV, Hooglatem NV, Immo Vilvo NV, Kempense Bouwwerken NV, Matexi NV, Matexi Waals Brabant NV, Matexi Brussels NV, Matexi Group NV, Matexi Luxembourg SA, Matexi Projects NV, Matexi Vlaams Brabant NV, Renoplan NV, Quaerocq CVBA, SDM NV, Sibomat NV, Tradiplan NV, Matexi City Development NV, Wilma Project Development Holding NV, Zennebroeck NV, Zenneveen NV), Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), YouthStart VZW, Itinera Institute VZW, Real Dolmen NV, Nimmobo NV, Vauban NV, Campagne du Petit Baulers NV, Coogee NV, Galerie des Carmes NV, Matexi Antwerpen NV, Matexi Hainaut NV, Matexi Liège NV, Matexi Limburg NV, Matexi Namur NV, Matexi Oost-Vlaanderen NV, Matexi West-Vlaanderen NV, Vicinia VZW, Vilvoorde Development NV, Group Louis Delhaize
- Eerdere mandaten: Home Invest Belgium NV, Advisory Board on Urban Planning to the Flemish government, B.I Invest NV, La Cointe NV, Matexi Real Estate NV, Nieuw Bilzen NV, Rode Moer NV

INÈS REINMANN-TOPER

- Huidige functie: Venoot van Edmond de Rothschild Corporate Finance SA (47 rue du Faubourg Saint Honoré, 75401 Paris cedex 08, Frankrijk)
- Huidige mandaten: Gecina SA, Axcior Immo, Lapillus OPCI, Axcior Corporate Finance SA
- Eerdere mandaten: Segro PLC SA

FRANÇOISE ROELS

- Huidige functie: Secretary General & Group Counsel van Cofinimmo NV (Woluwedael 58, 1200 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo, EPRA Regulatory Committee, Euroclear Pension Fund OFP, Women on Board VZW
- Eerdere mandaten: Instituut voor Bedrijfsjuristen

ALAIN SCHOCKERT

- Huidige functie: Gedelegeerd bestuurder en lid van het Directiecomité van Bank Degroef NV (Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse dochtervennootschappen van de Groep Degroef (Bank Degroef NV, Banque Degroef Luxembourg SA, BD Square Invest NV, Degroef Corporate Finance NV, Degroef Structured Finance NV, Pensioenfond 2005 Bank Degroef, Pensioenfond Bank Degroef, Guimard Finance NV, Industrie Invest NV, Société Immobilière et Financière Industrie Guimard NV), Brocsa NV
- Eerdere mandaten: -/-

BAUDOUIN VELGE

- Huidige functie: Managing Partner van Interel NV (Luxemburgstraat 22-24, 1000 Brussel)
- Huidige mandaten: Bekaert NV, BECI, Delcredere, Stichting Bernhein, Ecole pour le Management (EPM) NV, Club van Lotharingen, Brussels Metropolitan Region
- Eerdere mandaten: BT Belux NV, EuroCommerce IVZW, FEDIS VZW, VBO VZW.

Taak van de Raad van Bestuur

De taak van de Raad van Bestuur bestaat erin:

- op eigen initiatief of op voorstel van het Directiecomité de strategische richtlijnen van de vennootschap vast te leggen;

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

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur

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

- de constante opvolging van het financieringsplan;
- de opvolging, de studie en de keuze van de richtlijnen voor de ontwikkeling, de diversificatie en het beleid van Cofinimmo;
- de herziening van het referentiekader van het Risk Management, het Risk Assessment van de Cofinimmo Groep, en de diverse taken van de Interne Auditeur;
- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en (her)ontwikkelingsdossiers;
- de verkoop van aandelen van de vennootschap Galaxy Properties en van de ondergrond van het kantorengebouw North Galaxy;
- de verkoop van vijf zorgvastgoedactiva in Frankrijk;
- de verwerving van de portefeuille Green (13 activa in Nederland);
- de verwerving van een revalidatiekliniek in Duitsland;
- de start van de werf van Belliard 40;
- het voorstel aan de aandeelhouders om te kiezen voor een dividend 2013 in aandelen;
- de vraag tot goedkeuring als Gereguleerde Vastgoedvennootschap;
- de herstructurering van renteaftdeckingsinstrumenten;
- de invoering van een Phantom Unit Plan voor de leden van het Directiecomité;
- de aanstelling van de heer Jérôme Descamps als Chief Financial Officer, lid van het Directiecomité en het voorstel voor zijn benoeming als uitvoerend Bestuurder, lid van het Directiecomité;
- het voorstel tot benoeming van de heer Christophe Demain als Bestuurder die de aandeelhouder Belfius Insurance vertegenwoordigt en van mevrouw Kathleen Van den Eynde als onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen;
- het voorstel tot hernieuwing van het mandaat van de heer Xavier Denis als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;
- het voorstel tot hernieuwing van het mandaat van de Commissaris, de vennootschap CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen.

Auditcomité

Het Auditcomité is samengesteld uit drie onafhankelijke Bestuurders, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het betreft de heer Xavier de Walque (Voorzitter), Ridder Vincent Doumier en mevrouw Inès Reinmann-Toper. De leden van het Directiecomité maken geen deel uit van het Auditcomité maar wonen de vergaderingen bij zonder deel te nemen aan de stemming.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur is geen lid van het Auditcomité, maar beschikt over een permanente uitnodiging voor alle vergaderingen van dit Comité. Hij neemt echter niet deel aan de stemming. Dankzij hun beroepservaring beschikken de leden van het Auditcomité over de nodige competenties op het vlak van boekhouding en audit, zowel individueel als collectief, om een efficiënte werking van het Comité te waarborgen.

Rol van het Auditcomité

De rol van het Auditcomité bestaat hoofdzakelijk uit het opvolgen van:

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

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

Activiteitenverslag van het Auditcomité

In de loop van 2014 vergaderde het Auditcomité vijf maal. Naast onderwerpen die zich situeren in het kader van zijn taak zoals bepaald door het charter van het Auditcomité en de Wet van 17.12.2008, nl. te waken over de juistheid en de oprechtheid van de reporting van de jaar- en halfjaarrekeningen van Cofinimmo, over de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie die aan de aandeelhouders wordt overgedragen, kwamen de volgende punten aan bod:

- de controle van de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de interne controleprocedures;
- de evaluatie van een Risk Management referentiekader van de Cofinimmo Groep;
- de invoering van het GVV-stelsel;
- het IAS 39 referentiesysteem en de renteafdekkingen;
- de verslagen van de opdracht van de Interne Auditeur over de onderhouds- en herstelplicht van de uitbaters van "triple net" activa; de dienst Boekhouding en het asbestrisico;
- de aanbeveling aan de Raad van Bestuur van de hernieuwing van het mandaat van de Commissaris, de vennootschap CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen;
- de evaluatie van zijn eigen werking.

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bestaat uit drie onafhankelijke Bestuurders, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het betreft de heren Gaëtan Hannecart (Voorzitter), André Bergen en Baudouin Velge. De leden van het Directiecomité zijn geen lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

Rol van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

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

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

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

Activiteitenverslag van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Dit Comité vergaderde zeven maal in 2014. De belangrijkste behandelde onderwerpen waren:

Inzake bezoldigingen:

- de herziening van het bezoldigingsbeleid voor de leden van het Directiecomité, waaronder de invoering van een gratis aandelenplan;
- de bepaling van de emolumenten van de uitvoerende Bestuurders zodat deze overeenstemmen met de marktgebruiken en de verantwoordelijkheden die ze dragen;
- het bezoldigingsbeleid van de vennootschap;
- de opstelling van het bezoldigingsverslag.

Inzake de samenstelling van de Raad van Bestuur:

- het overzicht van de "High Potentials" en het opvolgingsplan;
- het actieplan voor de aanwezigheid van minstens een derde vrouwen in de Raad van Bestuur;
- het voorstel tot benoeming van de heer Jérôme Descamps als Chief Financial Officer, lid van het Directiecomité en zijn benoeming als uitvoerend Bestuurder;
- het voorstel tot hernieuwing van het mandaat van de heer Xavier Denis als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;

CORPORATE-GOVERNANCEVERKLARING

108

- de voorstellen tot benoeming van de heer Christophe Demain als Bestuurder die de aandeelhouder Belfius Insurance vertegenwoordigt en van mevrouw Kathleen Van den Eynde als onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Inzake eigen werking:

- de evaluatie van zijn eigen werking.



Directiecomité

Het Directiecomité is, zoals bedoeld in Artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, naast zijn Voorzitter de heer Jean-Edouard Carbonnelle (CEO), samengesteld uit twee Bestuurders-directeurs, de heer Xavier Denis (COO) en mevrouw Françoise Roels (Secretary General & Group Counsel), en de heer Jérôme Descamps (CFO). Elk lid van het Comité is bevoegd voor een specifiek domein. Het Comité vergadert wekelijks en is verantwoordelijk voor het operationeel beheer van de vennootschap.

Conform Artikel 14 van de Wet van 12.05.2014 betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het Directiecomité effectieve leiders zoals bedoeld in dit Artikel en zij zijn tevens belast met het dagelijks beheer van de vennootschap. De werkingsregels van het Directiecomité zijn opgenomen in zijn charter dat kan worden geraadpleegd op de website www.cofinimmo.com.

Rol van het Directiecomité

Zijn rol bestaat erin:

- de strategie van de vennootschap aan de Raad van Bestuur voor te stellen;
- de strategie die weerhouden is door de Raad van Bestuur uit te voeren, met inbegrip van de beslissingen om gebouwen of aandelen van vastgoedvennootschappen te verwerven of te verkopen;
- in te staan voor het dagelijks bestuur van de vennootschap en er verslag over uit te brengen aan de Raad van Bestuur.

Huidige samenstelling**Jean-Edouard Carbonnelle**

Chief Executive Officer

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

Xavier Denis

Chief Operating Officer

Trad in 2002 in dienst bij Cofinimmo als "Head of Project Development and Area Manager". Daarvoor werkte hij tussen 1996 en 2001 als architect in Londen bij Chapman Taylor en HOK Sport, het huidige Populous. Hij heeft 15 jaar ervaring in het technisch, financieel en commercieel beheer van projecten en vastgoedportefeuilles. Hij is Burgerlijk Ingenieur Architect (Université Catholique de Louvain 1996) en heeft een Master of Business Administration (INSEAD 2002).

Jérôme Descamps

Chief Financial Officer

Trad in oktober 2014 in dienst bij Cofinimmo. Daarvoor werkte hij als "Chief Financial Officer" voor de Société de la Tour Eiffel, een vastgoedvennootschap met het stelsel van Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) die genoteerd is op Euronext Parijs. Hij werkte eerder als "Chief Financial Officer" voor de Groep Awon (Soros Real Estate) en als "Beheercontroller" bij ISM (een vastgoedvennootschap die eerst eigendom was van GDF Suez en daarna van General Electric Capital). Hij is MRICS (member of the Royal Institute of Chartered Surveyors) en behaalde zijn diploma aan de Ecole Supérieure de Gestion de Paris (Financiën).

Françoise Roels

Secretary General & Group Counsel

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

Evaluatie van de prestaties van de Raad van Bestuur en zijn Comitès

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

- de werking van de Raad van Bestuur of het betreffende Comité beoordelen;

- controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- de effectieve bijdrage van elke Bestuurder beoordelen aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur en de Comit  s, en zijn constructief engagement bij de besprekingen en het nemen van beslissingen;
- controleren of de bestaande samenstelling van de Raad van Bestuur en de Comit  s overeenkomt met wat wenselijk is.

De evaluatie van de Raad en zijn Comit  s is gepland voor 2015. Ze verloopt in het kader van een procedure die is ingevoerd door de Voorzitter van de Raad van Bestuur, de Secretary General, en het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Over de lancering van de procedure beslist de Raad van Bestuur. De evaluatie gebeurt in de vorm van een schriftelijke procedure die rekening houdt met het beleid van de vennootschap, haar financiële situatie en haar plaats in het economisch milieu. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance stelt tijdens een voorbereidende sessie een vragenlijst op. Aan de Bestuurders wordt gevraagd deze individueel te beantwoorden.

In de vragenlijst komen de volgende onderwerpen aan bod: de werking van de Raad van Bestuur, zijn cultuur, zijn samenstelling, de informatie die gegeven wordt aan de Raad van Bestuur, zijn relatie met het Directiecomité en de Comit  s en met de Voorzitter van de Raad van Bestuur.

De procedure biedt de Bestuurders ook de mogelijkheid aandachtspunten aan de orde te stellen die niet voorkomen in de vragenlijst. De antwoorden en bemerkingen van de Bestuurders worden vervolgens bestudeerd door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, dat ze onderzoekt en alle nuttige aanbevelingen formuleert aan de Raad van Bestuur.

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

De niet-uitvoerende Bestuurders evalueren regelmatig, en minstens één maal per jaar, hun interactie met het Directiecomité. Deze evaluatie wordt op de agenda van de vergadering van de beperkte Raad van Bestuur gezet, i.e. in afwezigheid van de leden van het Directiecomité, die minstens één keer per jaar bijeenkomt.

Management

Het Directiecomité wordt bijgestaan door een team van managers. Elke manager rapporteert rechtstreeks aan een lid van het Directiecomité en is verantwoordelijk voor een specifiek bestuurlijk domein.

Naam	Functie
1 Sébastien Berden	Head of Healthcare
2 Yeliz Bicici	Head of Development
3 Chantal Cabuy	Head of Human Resources & Internal Communication
4 Steve Deraedt	Head of Information Technology
5 Valérie De Vos	Legal Coordination & Document Manager
6 Ingrid Daerden	Head of Treasury & Project Financing
7 Andr��e Doucet	Sr Corporate Legal Officer
8 Aline Etienne	Corporate Legal Officer
9 Jimmy Gysels	Head of Business Unit Pubstone
10 Dirk Huysmans	Head of Offices Belgium
11 Valérie Kibi��ta	Head of External Communication & Investor Relations
12 Stéphanie Lempereur	Head of Corporate Finance & Control
13 Pascale Minet	Head of Accounting
14 Val��ry Smeers	Tax Manager
15 Domien Sze��r	Head of Project Management
16 Jean Van Buggenhout	Head of Property Services & Corporate Social Responsibility
17 Caroline Vanstraelen	Corporate Legal Officer
18 Sophie Wattiaux	Corporate Legal Officer

Regelgeving en procedures

Regeling van belangenconflicten

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

In functie van concrete omstandigheden zouden de volgende situaties eveneens aanleiding kunnen geven tot de toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen en als mogelijke belangenconflicten beschouwd kunnen worden:

- uit hoofde van de Bestuurders benoemd op voorstel van Bank Degroof, Belfius Insurance en Allianz Belgium: indien er transacties zouden plaatsvinden tussen hen en Cofinimmo waarvoor de belangen van deze vennootschappen tegenstrijdig zijn met deze van Cofinimmo;
- uit hoofde van de heer Gaëtan Hannecart: indien er transacties zouden plaatsvinden tussen Cofinimmo en de Matexi Groep waarvan de heer Gaëtan Hannecart Afgevaardigd Bestuurder is en waarvoor de belangen van de Matexi Groep tegenstrijdig zouden zijn met deze van Cofinimmo.

Daar er zich geen belangenconflicten voordeden, heeft de Raad van Bestuur in toepassing van Artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen geen enkel verslag voor het jaar 2014 opgesteld.

Artikel 37 van de Wet van 14.05.2014 inzake Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (tot 04.11.2014 was Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 inzake Vastgoedbevak van toepassing) voorziet bijzondere bepalingen indien één van de in dit Artikel bedoelde personen (Bestuurder of aandeelhouder van

een dochtervennootschap van de openbare of institutionele GVV) optreedt als tegenpartij in een operatie met de GVV of een vennootschap waarover ze de controle uitoefent.

De vennootschap heeft Artikel 18 van het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks toegepast in het kader van het keuzedividend voor zover bepaalde Bestuurders van de vennootschap aandelen van Cofinimmo bezaten.

De vennootschap heeft Artikel 18 van het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks eveneens toegepast in het kader van de vereenvoudiging van de structuur van de Groep in Nederland en België. De vennootschap Pubstone NV heeft met InBev Belgium NV en InBev Nederland BV diverse overeenkomsten afgesloten m.b.t. de overdracht van aandelen van de vennootschap Pubstone Holding BV, die hernoemd werd tot Pubstone Properties BV. De vennootschap Cofinimmo sloot vervolgens met InBev Belgium NV een overeenkomst af voor de overdracht van aandelen van de vennootschap Pubstone Group.

Tot slot heeft de vennootschap Artikel 18 van het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks toegepast in het kader van de aflevering van het Beschikbaarheidscertificaat van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut. Bij deze gelegenheid sloot Cofinimmo met de vennootschappen Cordeel Zetel Temse NV en Willemen General Contractor een aanhangsel af bij de Design & Build overeenkomst van 20.10.2011 dat hoofdzakelijk betrekking heeft op de voorlopige aanvaarding van de gevangenis en een aandelenkoopovereenkomst die betrekking heeft op 50% van de aandelen van de vennootschap FPR Leuze.

Gedragscodes

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

Aan- en verkoop van aandelen Cofinimmo (insider trading)

Overeenkomstig de bedrijfsprincipes en -waarden heeft Cofinimmo in haar Gedragscodes regels opgenomen (Dealing Code) die moeten worden nageleefd door de Bestuurders en de Aangeduide Personen die de financiële instrumenten die door Cofinimmo of haar dochtervennootschappen uitgegeven zijn, willen verhandelen. Deze Dealing Code verbiedt hen meer bepaald Cofinimmo aandelen te kopen of te verkopen tijdens een periode die elk kwartaal loopt vanaf de dag volgend op de balansdatum tot en met de dag van publicatie van de jaar-, halfjaar- of kwartaalresultaten. In het kader van de toepassing van de Belgische Code van deugdelijk bestuur werden binnen Cofinimmo de regels van de Gedragscodes afgestemd op het Koninklijk Besluit van 05.03.2006 m.b.t. marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

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

Compliance Officer en risicobeheer

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

Interne Audit

Jean Van Buggenhout is verantwoordelijk voor de Interne Audit. Zijn taak bestaat uit het opvolgen en beoordelen van de goede werking, de doeltreffendheid en de pertinentie van het interne controlesysteem.

Onderzoek en ontwikkeling

De Cofinimmo Groep heeft geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit ondernomen tijdens het boekjaar 2014, met uitzondering van de zware renovatie- en bouwprojecten die vermeld staan in het hoofdstuk "Transacties en verwezenlijkingen in 2014".

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

Artikel 17 van de statuten voorziet dat de vennootschap in al haar aangelegenheden en verplichtingen tegenover derden of publieke of particuliere besturen geldig vertegenwoordigd is door twee Bestuurders, ofwel binnen de grenzen van de bevoegdheden van het Directiecomité, door twee leden van dit comité die gezamenlijk optreden. Bijgevolg vertegenwoordigen en verbinden de volgende personen de vennootschap op geldige wijze voor al haar aangelegenheden en verplichtingen tegenover derden of publieke of private diensten, wanneer ze gezamenlijk met twee ondertekenen:

- Jean-Edouard Carboneille, Afgevaardigd Bestuurder, Voorzitter van het Directiecomité;
- Xavier Denis, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Françoise Roels, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Jérôme Descamps, lid van het Directiecomité.

Het Directiecomité organiseert eveneens een bijzondere bevoegdheidsdelegatie voor huurovereenkomsten, werken, leningen, kredieten en zekerheden, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, fiscaal beheer, afdeckingsverrichtingen, fondsenoverdracht- en verzekeringsverrichtingen, krachtens een notariële akte van 23.02.2015, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 17.03.2015 onder de nummers 0045579 en 0045580.

Statuten van Cofinimmo

De uittreksels uit de statuten van Cofinimmo zijn gepubliceerd op bladzijde 209 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. De recentste herzieningen dateren van de Buitengewone Algemene Vergadering van 22.10.2014 en van de Raden van Bestuur van 10.01.2014, 22.04.2014, 05.06.2014, 07.07.2014, 07.10.2014 en van 12.01.2015.

Informatie krachtens Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007¹

Kapitaalstructuur²

Aandelen	Aantal	Kapitaal (in €)	%
Gewone (COFB)	17 339 423	929 195 482,58	90,19
Bevoorrechte (COFP1)	395 048	211 700 071,08	2,19
Bevoorrechte (COFP2)	291 437	15 617 702,15	1,62
TOTAAL	18 025 908	965 983 255,79	100,00

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 965 983 255,79 en is verdeeld over 18 025 908 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen, namelijk 17 339 423 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde en 686 485 bevoorrechte aandelen zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een reeks van 395 048 bevoorrechte aandelen P1 en een reeks van 291 437 bevoorrechte aandelen P2. Elk bevoorrecht aandeel geniet een dividend dat dient te worden uitbetaald vóór de uitkering van het dividend voor de gewone aandelen. Het jaarlijks bruto bedrag van het preferent dividend bedraagt € 6,37 per bevoorrecht aandeel.

De bevoorrechte aandelen zijn converteerbaar in gewone aandelen naargelang van de keuze van hun houder, uitgeoefend volgens de gevallen bedoeld in Artikel 8.2 van de statuten. Ze zijn meer bepaald in één of meerdere malen converteerbaar in gewone aandelen, en kunnen naar keuze van hun houder in de volgende gevallen worden uitgeoefend:

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

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

De inschrijving op of het verwerven van bevoorrechte aandelen houdt de verbintenis in ze te verkopen aan een door de vennootschap aangestelde derde (call option) vanaf het vijftiende jaar (2019) volgend op hun uitgifte onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald in Artikel 8 van de statuten. Tot slot heeft het bevoorrecht aandeel voorrang in geval van vereffening.

Op 28.04.2011 gaf de vennootschap een lening converteerbaar in gewone aandelen van de vennootschap uit met als vervaldatum

28.04.2016. De uitgifte heeft betrekking op 1 486 379 converteerbare obligaties met een nominale waarde van € 116,60, hetzij voor een totaal bedrag van € 173 311 791,40. De converteerbare obligaties verlenen hun houder de mogelijkheid om gewone Cofinimmo aandelen te ontvangen in de verhouding van één aandeel per obligatie. De ruilverhouding zal worden aangepast volgens de gebruikelijke anti-verwateringsbepalingen voor dit type uitgifte. De obligaties kunnen op elk moment worden geconverteerd vanaf 08.06.2011 en tot aan de eerste van de twee volgende data (i) zeven werkdagen vóór de vervaldatum, of (ii), indien de obligaties worden opgeroepen voor terugbetaling vóór vervaldatum, zeven werkdagen vóór de datum van terugbetaling.

Op 20.06.2013 gaf de vennootschap een lening converteerbaar in gewone aandelen van de vennootschap uit met als vervaldatum 20.06.2018. De uitgifte heeft betrekking op 1 764 268 converteerbare obligaties met een nominale waarde van € 108,17, hetzij voor een totaal bedrag van € 190 840 869,56. De converteerbare obligaties verlenen hun houder de mogelijkheid gewone Cofinimmo aandelen te ontvangen in de verhouding van één aandeel per obligatie. Op het moment van de conversie heeft de vennootschap evenwel de keuze tussen het afleveren van nieuwe en/of bestaande aandelen, het betalen van een contant bedrag of een combinatie van beide. De ruilverhouding zal worden aangepast volgens de gebruikelijke anti-verwateringsbepalingen voor dit type uitgifte. De obligaties kunnen op elk moment worden geconverteerd vanaf 20.06.2013 en tot aan de eerste van de twee volgende data (i) zeven werkdagen vóór de vervaldatum, of (ii), indien de obligaties worden opgeroepen voor terugbetaling vóór vervaldatum, zeven werkdagen vóór de datum van terugbetaling.

Een obligatiehouder kan zijn conversierecht voor een converteerbare obligatie uitoefenen door een correct ingevulde conversiekennisgeving samen met de te converteren converteerbare obligatie te bezorgen. Het kennisgevingsformulier is beschikbaar bij de Paying, Conversion and Domiciliary Agent, nl. BNP Paribas Securities Services. Elke obligatiehouder werd geïnformeerd over de procedure in de verrichtingsnota die hiervoor werd uitgegeven en die te vinden is op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Momenteel zijn er 3 250 600 obligaties in omloop die converteerbaar zijn in gewone aandelen, waarvan 1 486 332 uitgegeven werden op 28.04.2011 en 1 764 268 op 20.06.2013. Indien alle obligaties in omloop zouden worden geconverteerd, zou dit aanleiding geven tot het creëren van maximum 3 250 600 gewone aandelen die eenzelfde aantal stemrechten verlenen.

Voor de overdracht van de effecten en de uitoefening van de stemrechten bestaan enkel de wettelijke beperkingen.

Aandelenoptieplan

De leden van het Directiecomité en het management genieten een aandelenoptieplan, waarvan de kenmerken uiteengezet zijn op bladzijde 114 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van een fusie, (gedeeltelijke) splitsing of aandelensplitsing van de vennootschap of andere gelijkaardige transacties, kan het aantal nog uitstaande opties op de datum van deze transactie, alsook hun respectieve uitoefeningsprijzen worden aangepast, overeenkomstig de ruilverhouding die van toepassing is op de bestaande aandelen van de vennootschap. In dat geval zal de Raad van Bestuur van Cofinimmo de precieze voorwaarden van deze aanpassing bepalen. In geval van wijziging in de controle zullen de aanvaarde opties onmiddellijk en volledig worden verworven en onmiddellijk uitoefenbaar worden.

Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van € 799 000 000,00 op de data en volgens de modaliteiten

¹ Met betrekking tot de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten voor verhandeling op de gereglementeerde markt – zie ook de Wet van 01.04.2007 inzake het openbare overnamebod.

² Op afsluitingsdatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

die door de Raad van Bestuur te bepalen zijn, overeenkomstig Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging werd verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 11.04.2011 van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011. Deze Vergadering heeft de Raad van Bestuur er uitdrukkelijk toe gemachtigd over te gaan tot één of meerdere kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, na ontvangst door de vennootschap van de mededeling zoals bedoeld in Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging beperkt de bevoegdheden van de Raad van Bestuur om gebruik te maken van het toegestaan kapitaal en aldus andere verrichtingen te realiseren dan bedoeld in Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen, niet.

Tot nu toe heeft de Raad van Bestuur van deze mogelijkheid gebruik gemaakt in het kader van:

- de definitieve realisatie van de uitgifte van een converteerbare obligatielening op 28.04.2011 voor een kapitaalverhoging van maximum € 79.652.977,11;
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 24.05.2011 werd beslist ten belope van € 17.697.422,45;
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 25.05.2012 werd beslist ten belope van € 20.941.247,88;
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 06.06.2013 werd beslist ten belope van € 28.367.771,12;
- de definitieve realisatie van de uitgifte van een converteerbare obligatielening op 20.06.2013 voor een maximum bedrag van € 94.544.660,97; en
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 05.06.2014 werd beslist ten belope van € 20.536.439,56.

Aldus kan de Raad van Bestuur het geplaatst kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nog verhogen met € 537.259.480,91.

Beslissingsorganen

De mandaten van de Bestuurders zijn ad nutum herroepbaar.

Indien één of meerdere mandaten vacant worden verklaard, kunnen de overblijvende Bestuurders, bijeengekomen in Raad, voorlopig in diens vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering die dan tot de definitieve aanstelling overgaat. Voor de wijziging van de statuten is er geen andere reglementering dan deze bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

Inkoop van aandelen

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie op 10.01.2014 van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 05.12.2013, voor rekening van Cofinimmo, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (zelfs buiten beurs) aan een eenheidsprijs die lager is dan 85% van de slotkoers van de dag die aan de datum van transactie (verwerving, verkoop en in onderpand neming) voorafgaat en niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, in onderpand neming). Cofinimmo mag hierbij op geen enkel moment meer dan 10% van de uitgegeven aandelen in bezit hebben. Op 31.12.2014 had Cofinimmo NV 54.414 eigen aandelen in bezit.

Overeenkomstig Artikel 620 van het Wetboek van Vennootschappen heeft de vennootschap in het kader van de wijziging aan de statuten

die door de Buitengewone Algemene Vergadering van 22.10.2014 werd beslist en, binnen de limieten van de machtiging die door de Algemene Vergadering van 05.12.2013 werd gegeven, eigen aandelen ingekocht. Hierbij kocht de vennootschap 9.489 aandelen in van aandeelhouders die hun recht van uittreding hebben uitgeoefend overeenkomstig Artikel 77 van de Wet van 12.05.2014 inzake Gereguleerde Vastgoedvennootschappen voor een totale prijs van € 892.155,78. De prijs per aandeel van € 94,02 werd bepaald volgens de beurskoers van 28.08.2014, t.t.z. de laatste slotkoers vóór de publicatie van het Informatiedocument over de statutenwijziging.

Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité

De contractuele bepalingen van de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité worden beschreven op bladzijde 117 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Gewijzigde controle

De gewone algemene vergadering van 14.05.2014 en de Buitengewone Algemene Vergadering van 22.10.2014 dienden geen beslissing te nemen over een clausule van wijziging van de controle.

Bezoldigingsverslag opgesteld door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

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

Interne procedures

In de loop van het boekjaar 2014 werd het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders uitgewerkt op de volgende basis:

Niet-uitvoerende bestuurders

Het principe van continuïteit met het verleden wordt gehandhaafd. Het beleid dat de Gewone Algemene Vergadering van 28.04.2006 goedkeurde op voorstel van de Raad van Bestuur en van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, blijft van toepassing. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance heeft in 2013 een vergelijkende studie uitgevoerd inzake de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders van andere vergelijkbare Belgische beursgenoteerde bedrijven om er zeker van te zijn dat de bezoldiging nog steeds gepast en conform is aan de marktpraktijken, rekening houdend met de omvang van de vennootschap, haar financiële situatie, haar positie binnen het Belgisch economisch milieu, en het niveau van de verantwoordelijkheden die de Bestuurders dragen. Op basis van de aanbevelingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, is de Raad van Bestuur van oordeel dat het bezoldigingsbeleid dat de Gewone Algemene Vergadering van 28.04.2006 goedkeurde, kan worden aangehouden.

Leden van het Directiecomité

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

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

Er werd eveneens rekening gehouden met de ervaring ter zake van de overige leden van de Raad van Bestuur. In 2013 heeft het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance een bondige vergelijkende studie uitgevoerd inzake het globale bezoldigingsniveau. Hieruit blijkt dat de bezoldiging van de leden van het Directiecomité overeenstemt met de marktpraktijken.

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance gaat ook na of de procedure voor de bepaling van de doelstellingen, die het niveau van de variabele vergoeding vastleggen, overeenstemt met de 'risk appetite' van de vennootschap. Het

Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance legt het resultaat van zijn analyse en zijn eventuele gestaafde aanbevelingen ter beslissing voor aan de Raad van Bestuur.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders

De bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt bepaald door de Algemene Vergadering, op voorstel van de Raad van Bestuur en volgens de aanbeveling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De bezoldiging voor 2014, overeenkomstig de beslissing van de Algemene Vergadering van 28.04.2006, bestaat uit:

- enerzijds een basisbezoldiging van € 20000 om lid te zijn van de Raad van Bestuur, € 6250 om lid te zijn van een Comité en € 12500 voor het Voorzitterschap van een Comité;
- en anderzijds zitpenningen van € 2500 per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur en € 700 per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de Comités van de Raad;
- de bezoldiging van de Voorzitter van de Raad is vastgelegd op € 100000 per jaar voor al zijn verantwoordelijkheden, zowel in de Raad van Bestuur als in de Comités van de Raad.

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

Aanwezigheden en bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders

	Aanwezigheden Raad van Bestuur ¹	Aanwezigheden Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	Aanwezigheden Audit- comité	Totale bezoldiging (in €)	Aantal aandelen in bezit op 31.12.2014
André Bergen	10/10	5/7	4/5	100 000 (forfaitaire bezoldiging)	0
Christophe Demain ²	4/5	-/-	-/-	21 666,67	0
Xavier de Walque	10/10	-/-	5/5	61 000	0
Ridder Vincent Doumier	10/10	-/-	4/5	54 050	221
Robert Franssen	8/10	-/-	-/-	40 000	0
Gaëtan Hannecart	8/10	7/7	-/-	57 400	0
Inès Reinmann-Toper	8/10	-/-	5/5	49 750	0
Alain Schockert	9/10	-/-	-/-	42 500	0
Baudouin Velge	9/10	7/7	-/-	53 650	0

¹ Er dient te worden opgemerkt dat de Raad van Bestuur van september 2014 op het laatste moment werd verplaatst, waardoor bepaalde Bestuurders deze vergadering niet konden bijwonen.

² Start van het mandaat 14.05.2014.

Bezoldiging van de leden van het Directiecomité

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

- de vaste bezoldiging;
- de variabele bezoldiging die bestaat uit de variabele bezoldiging in contanten en het gratis aandelenplan;
- het aandelenoptieplan;
- het spaar- en voorzorgsplan en de pensioenbeloftes en andere voordelen.

De vaste bezoldiging

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

De variabele bezoldiging

De variabele bezoldiging is bedoeld om de collectieve en individuele bijdrage van de leden van het Directiecomité te vergoeden. Het bedrag van deze bezoldiging wordt bepaald op basis van de effectieve realisatie van financiële en kwalitatieve doelstellingen die jaarlijks worden vastgelegd en geëvalueerd door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Deze doelstellingen worden bepaald volgens criteria, gewogen in functie van hun belang, en goedgekeurd door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De variabele bezoldiging bedraagt in principe ('target') 50% van de jaarlijkse vaste bezoldiging. Dit percentage kan overschreden worden, maar mag nooit meer dan 75% zijn. De variabele bezoldiging wordt enkel toegekend indien minstens 80% van het budget werd gerealiseerd.

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

Er bestaan geen andere bepalingen inzake de inning van variabele bezoldigingen betaald op basis van inexacte financiële gegevens dan de bepalingen van het Burgerlijk Recht, i.e. de toepassing van het principe van onverschuldigde betaling.

Voor het boekjaar 2014 waren de evaluatiecriteria voor de prestaties:

- het netto courant resultaat per aandeel (40%);
- de verhouding kosten/inkomsten (10%);
- de reglementaire schuldratio (10%);

- het beheer van grote projecten (40%).

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance evalueerde de realisatie van de doelstellingen voor 2014 van de leden van het Directiecomité en stelde aan de Raad van Bestuur een variabele vergoeding van 55% van de jaarlijkse vaste vergoeding voor. De Raad van Bestuur aanvaardde dit voorstel.

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

De Raad van Bestuur heeft tijdens zijn zitting van 05.02.2015 beslist om net zoals voor het boekjaar 2013 (i) de toekenning van de variabele bezoldiging voor het boekjaar 2014 te spreiden over drie jaar en (ii) de helft van de variabele bezoldiging die definitief in 2016 en 2017 zal worden toegekend te laten afhangen van de evolutie van de beurskoers van het gewone Cofinimmo aandeel vanaf 05.02.2015 (voorlopige toekenning).

De variabele bezoldiging zal gespreid worden over drie jaar. 50% van de variabele bezoldiging zal betaald worden in 2015, 25% zal definitief worden toegekend in februari 2016 en de overige 25% zal in februari 2017 definitief worden toegekend.

Om het in 2016 en 2017 definitief toe te kennen bedrag van de variabele bezoldiging te bepalen, wordt de helft van de variabele bezoldiging die op 05.02.2015 werd bepaald fictief omgezet in een aantal gewone aandelen (stock units) door ze te delen door de reële marktwaarde van het aandeel op die datum.

Op het moment van de definitieve toekenning zullen deze eenheden omgezet worden in een bedrag in cash dat bepaald wordt door de reële marktwaarde van een gewoon aandeel van de vennootschap op de datum van de definitieve toekenning te vermenigvuldigen met het aantal aandelen, vermeerderd met het bruto dividend vanaf de datum van de voorlopige toekenning.

Een gedetailleerde beschrijving van het stock unitplan kan worden nagekeken in Bijlage I van het Corporate Governance charter op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com).

Voor het boekjaar 2015 zal de toekenning van de variabele bezoldiging bepaald worden door de realisatie van de kwantitatieve doelstellingen:

- het netto courant resultaat per aandeel (25%);
- het beheer van de schuld (20%);
- het operationeel beheer van de grote projecten (15%);
- de bezettingsgraad van de kantoren (10%);
- de verhouding kosten/inkomsten (10%);
- andere (20%).

Het aandelenoptieplan

Het aandelenoptieplan dat voor het eerst in 2006 werd geïmplementeerd, is bedoeld als stimulans om de lange termijnwaarde van Cofinimmo te maximaliseren, de voordelen voor het Management te binden aan deze van de aandeelhouders en de lange termijnvisie te versterken.

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

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

De aandelenopties kunnen pas worden uitgeoefend na de vervaldag van het derde burgerlijk jaar dat volgt op het jaar van de toekenning. Indien de opties op het eind van de uitoefenperiode niet werden uitgeoefend, worden ze ipso facto van nul en gener waarde. De vesting gebeurt aan het einde van het derde jaar volgend op de toekenning (vesting drie jaar voor de stock options die vanaf eind 2014 zullen worden toegekend). In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk voor dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties enkel nog worden uitgeoefend tijdens de eerste uitoefenperiode volgend op de datum van de contractbreuk. Een vertrek met pensioen is hierop evenwel een uitzondering. De niet-verworven opties worden geannuleerd. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden zullen de al dan niet verworven aanvaarde aandelenopties die nog niet werden uitgeoefend, geannuleerd worden. Deze voorwaarden omtrent de verwerving en de uitoefening van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek, zijn toepasbaar zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheid van de Raad van Bestuur om ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria, wijzigingen aan te brengen aan deze bepalingen. De aandelen die kunnen worden verworven in het kader van de uitoefening van de opties, zijn genoteerd op Euronext Brussels. Ze zijn van dezelfde aard en genieten dezelfde rechten als de bestaande gewone Cofinimmo aandelen op de datum van het aanbod. De aandelen zijn op naam.

Een gedetailleerde beschrijving van het aandelenoptieplan kan worden geraadpleegd in Bijlage I van het Corporate Governance charter op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com). Cofinimmo past de IFRS 2-norm toe door de reële waarde van de aandelenopties te erkennen op de datum van hun toekenning volgens de methode van de progressieve verwerving op het ritme van de vesting (t.t.z. drie jaar). De jaarlijkse kost van de progressieve verwerving wordt in de resultatenrekeningen geboekt onder personeelskosten.

Aandelen-opties	Uitoefenbaar tot uiterlijk	Uitoefen-prijs	Reële waarde op de toekenningsdatum
Plan 2006	13.06.2021	€ 129,27	€ 26,92
Plan 2007	12.06.2022	€ 143,66	€ 35,79
Plan 2008	12.06.2023	€ 122,92	€ 52,47
Plan 2009	11.06.2019	€ 86,06	€ 51,62
Plan 2010	13.06.2020	€ 93,45	€ 44,50
Plan 2011	13.06.2021	€ 97,45	€ 45,29
Plan 2012	13.06.2022	€ 84,85	€ 41,07
Plan 2013	16.06.2023	€ 88,12	€ 49,59
Plan 2014	16.06.2024	€ 88,75	€ 34,33

Het spaar- en voorzorgplan

Het spaar- en voorzorgplan is bedoeld om het verschil tussen de inkomstenbronnen voor en na het pensioen zoveel mogelijk te beperken. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Cofinimmo. De leden van het Directiecomité genieten een groepsverzekering van het type 'defined contribution' bij een verzekeringsmaatschappij.

De groepsverzekering heeft tot doel (i) de betaling van een kapitaal leven ten gunste van de aangeslotene op de datum van zijn pensionering, (ii) de betaling van een kapitaal overlijden in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de pensioenleeftijd, ten gunste van zijn begunstigde (plus een bijkomend kapitaal in geval van overlijden door ongeval), (iii) de betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of ziekte (andere dan beroepsziekte), en (iv) de vrijstelling van verzekeringspremies bij ziekte of ongeval.

De groepsverzekering wordt gerealiseerd via het onderschrijven van een contract 'leven' en een tijdelijk contract 'overlijden één jaar', dat jaarlijks herberekenbaar is en dat een overlijdenskapitaal waarborgt dat naargelang van de keuze van de aangeslotene gelijk is aan 0; 0,5; 1; 1,8; 2,7; 3,6 of 4,5 maal de referentiebezoldiging (hetzij de som van de regelmatig toegekende vaste bezoldigingen verhoogd met een eindejaarspremie). Het globaal jaarlijks budget wordt in de eerste plaats bestemd voor het luik 'Overlijden' en het saldo voor het luik 'Pensioen'. De vereffening aan het einde kan naargelang van de keuze van de begunstigde gebeuren onder de vorm van kapitaal of rente.

Anderzijds hebben de leden van het Directiecomité toegang tot een verzekering 'Individuele Pensioentoezeggingen' met als enig doel de betaling van een kapitaal leven of een kapitaal overlijden.

Andere voordelen

De jaarlijkse kosten voor de medische dekking bedragen € 3828 voor de CEO en € 6 643 voor de overige leden van het Directiecomité. Cofinimmo stelt een bedrijfswagen te hunner beschikking waarvan de jaarlijkse kostprijs voor de vennootschap niet hoger is dan € 15 000 (exclusief brandstof). Cofinimmo betaalt hun beroepskosten die ze maken in het kader van hun functie terug. De leden van het Directiecomité beschikken ook over een GSM. De bezoldigingen die aldus worden toegekend aan de leden van het Directiecomité omvatten al hun prestaties binnen de Groep Cofinimmo.

Bezoldiging van de uitvoerende Bestuurders voor het boekjaar 2014

	CEO ¹	Andere leden van het Directiecomité ¹
Vaste bezoldiging (in €)	349 300	575 000
Variabele bezoldiging voor het boekjaar (in €)		
Totaal budget	192 115	316 000
in cash / in pensioenbelofes	96 058	158 000
in gratis aandelen	96 058	158 000
Spaar- en verzorgingsplannen (in €)	62 000	149 833
Andere voordelen ² (in €)	33 380	68 876
TOTAAL BEZOLDIGING (IN €)	636 795	1109 709

Aandelenoptieplan³

Aantal toegekende en aanvaarde aandelenopties	Plan 2014	Plan 2013	Plan 2012	Plan 2011	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007
Jean-Edouard Carbonnelle	2050	1600	1600	1350	1350	1350	1350	1350
Xavier Denis	0	0	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Jérôme Descamps	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Françoise Roels	0	0	1600	1350	1000	1000	1000	1000

Phantom stock unit plan⁴

	Plan 2014	Plan 2013	
	Aantal stock units ⁵	Aantal stock units	Bedrag betaalbaar in 2015 ⁶
Jean-Edouard Carbonnelle	917	900	€ 51 849
Xavier Denis	643	580	€ 33 398
Jérôme Descamps ⁷	158	-/-	-/-
Françoise Roels	709	683	€ 39 336

Aantal aandelen in handen op 31.12.2014

Jean-Edouard Carbonnelle	550
Xavier Denis	800
Jérôme Descamps	0
Françoise Roels	0

¹ Onder statuut van zelfstandige, totale kostprijs voor de vennootschap.² Medische dekking, bedrijfswagen, GSM, andere verzekeringen, eigen kosten.³ -/- betekent dat de betrokken persoon nog geen lid was van het Directiecomité op de datum van toekenning van de aandelenopties.⁴ -/- betekent dat de betrokken persoon nog geen lid was van het Directiecomité op de datum van toekenning van de aandelenopties.⁵ In overeenstemming met het Phantom Stock Unit Plan: de reële waarde van van het gewoon aandeel op de datum van de voorlopige toekenning van 05.02.2015 belooft € 104,74.⁶ In overeenstemming met het Phantom Stock Unit Plan: de reële waarde van van het gewoon aandeel op de datum van de voorlopige toekenning van 01.03.2015 belooft € 109,16 en het bruto dividend sinds de datum van de voorlopige toekenning bedraagt € 6,00.⁷ Begin van de functie: 01.10.2014.

Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité

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

Het contract dat werd gesloten met respectievelijk de heer Jean-Edouard Carbonnelle en mevrouw Françoise Roels kan worden opgezegd mits een opzegtermijn van 24 maanden in geval van verbreking door de vennootschap en van drie maanden in geval van verbreking door een Bestuurder die lid is van het Directiecomité, of mits de uitbetaling van een opzegvergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het ogenblik van de verbreking. Indien de vennootschap zou worden overgenomen of indien er binnen een termijn van vijf jaar vanaf deze overname een einde zou worden gesteld aan hun contract of de omvang van hun functie beperkt zou worden, zal Cofinimmo hen een vergoeding van 36 maanden van hun bezoldiging uitbetalen. Artikel 9 van de Wet van 06.04.2010 vermeldt dat deze vergoeding beperkt is tot 12 of, in bepaalde gevallen, 18 maanden. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance wijst er echter op dat deze voorwaarden in de managementovereenkomsten die in 2007 afgesloten werden met de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité werden bepaald. De goedkeuring van de Algemene Vergadering is voor dit punt dus niet vereist, conform ditzelfde Artikel.

De bedrijfscontracten die in juni 2011 met de heer Xavier Denis en in augustus 2014 met de heer Jérôme Descamps werden gesloten, stemmen overeen met wat voorzien is in de Wet van 06.04.2010. Ze bepalen dat deze contracten kunnen worden beëindigd na een opzegtermijn van 12 maanden indien de vennootschap ze verbreekt en van drie maanden indien de heer Xavier Denis of de heer Jérôme Descamps ze verbreekt of mits betaling van een gelijkwaardige schadevergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten die op het moment van de verbreking gelden.

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

Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

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

De commissaris is de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, door de FSMA erkende Revisor, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan, 8B.

De vaste honoraria van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo, bedroegen € 116.700 (exclusief BTW). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen € 131.150 (exclusief BTW). Dit bedrag omvat eveneens zijn honoraria voor de revisie van de rekeningen van de Franse dochtervennootschappen van de Groep. De honoraria van de Groep Deloitte voor fiscale studie- of bijstandsoverdrachten bedroegen € 194.000 (exclusief BTW) voor het boekjaar en betreffen hoofdzakelijk de controle van economische en financiële gegevens met betrekking tot verwervingsdossiers zoals bedoeld in Artikel 133 §7 van het Wetboek van Vennootschappen.

Vastgoedexpertises

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

- DTZ;
- PricewaterhouseCoopers;
- Jones Lang LaSalle.

De mandaten van sommige vastgoeddeskundigen voor het vastgoed van de distributienetten in Frankrijk en het zorgvastgoed in Nederland, liepen af op 31.12.2014.

Overeenkomstig Artikel 24 §2 van de Wet van 12.05.2014 inzake GVV's, dat bepaalt dat de vastgoeddeskundigen voor een maximale periode van drie jaar mogen worden belast met de evaluatie van een vastgoed, ging Cofinimmo over tot een rotatie van de deskundigen op 01.01.2015 door:

- een rotatie van de portefeuille onder de deskundige rechtspersonen voor zorgvastgoed in Nederland;
- een rotatie van de natuurlijke personen die deskundige rechtspersonen vertegenwoordigen voor het vastgoed van distributienetten in Frankrijk.

Mandaten van de vastgoeddeskundigen op 01.01.2015

DTZ					
Segment	Aantal activa onder mandaat	Ligging	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
Kantoren	48	België	Christophe Ackermans	01.01.2014	31.12.2016
Zorgvastgoed	44	België	Christophe Ackermans	01.01.2014	31.12.2016
Zorgvastgoed	43	Frankrijk	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2014	31.12.2016
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	280	Frankrijk	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2015	31.12.2017
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	245	Nederland	Christophe Ackermans	01.01.2014	31.12.2016
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	800	België	Christophe Ackermans	01.01.2014	31.12.2016
PricewaterhouseCoopers					
Segment	Aantal activa onder mandaat	Ligging	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
Kantoren	11	België	Ann Smolders et Jean-Paul Ducarme	01.01.2014	31.12.2016
Zorgvastgoed	29	België	Ann Smolders et Jean-Paul Ducarme	01.01.2014	31.12.2016
Zorgvastgoed	11	Nederland	J. H. Elink Schuurman	01.01.2015	31.12.2015
Zorgvastgoed	1	Duitsland	Dirk Hennig	01.01.2015	31.12.2015
Jones Lang LaSalle					
Type	Aantal activa onder mandaat	Ligging	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
Kantoren	9	België	Rod Scrivener	01.01.2014	31.12.2016
Zorgvastgoed	6	Frankrijk	Marie Martins	01.01.2014	31.12.2016

De groep **DTZ** voert via haar dochtervennootschappen in België, Frankrijk en Nederland, vastgoedexpertises uit van het grootste deel van de portefeuille.

In België worden deze toevertrouwd aan Winssinger & Vennoten NV (met maatschappelijke zetel te 1170 Brussel, Terhulpssteenweg, 166), ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0422 118 165 en vertegenwoordigd door de heer Christophe Ackermans.

In Frankrijk worden de expertises toevertrouwd aan DTZ Eurexi SA (met maatschappelijke zetel te 92200 Neuilly-sur-Seine, 8 rue de l'Hôtel de Ville), ingeschreven in het Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre onder het nummer 332 11 574 en vertegenwoordigd door de heren Jean-Philippe Carmarans, Philippe Dorion en Jérôme Salomon, in functie van de gewaardeerde portefeuille.

In Nederland worden de expertises toevertrouwd aan DTZ Zadelhoff BV (met maatschappelijke zetel te 1077 BG Amsterdam, Apollolaan 150), ingeschreven onder het nummer NL 006 645 628 B01 en vertegenwoordigd door de heren Christophe Ackermans en Jean-Philippe Carmarans, in functie van de gewaardeerde portefeuille.

PricewaterhouseCoopers voert de expertise van kantoren- en zorgvastgoed uit.

In België wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CVBA (met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18). Ze

is ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0415 622 333 en wordt vertegenwoordigd door mevrouw Ann Smolders en de heer Jean-Paul Ducarme.

In Nederland wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV (met maatschappelijke zetel te Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam). Ze is ingeschreven onder het nummer NL 34180284 en wordt vertegenwoordigd door de heer J.H. Elink Schuurman.

In Duitsland wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (met maatschappelijke zetel te Lise-Meitner-Straße 1, 10589 Berlin). Ze is ingeschreven onder het nummer HRB 44845 en wordt vertegenwoordigd door de heer Dirk Hennig.

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

In België worden deze toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle BVBA (met maatschappelijke zetel gelegen te 1000 Brussel, Marnixlaan 23), ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0403 376 874 en vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener.

In Frankrijk worden ze toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle Expertises SAS (met maatschappelijke zetel te 75008 Parijs, 40-42 rue La Boétie), ingeschreven in het Registre du Commerce et

des Sociétés de Paris onder het nummer 444 628 150 en vertegenwoordigd door mevrouw Marie Martins.

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

De expertise van een gebouw bestaat uit de bepaling van zijn waarde op een bepaalde datum, i.e. de prijs waartegen het goed waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde wordt aangeduid als "investeringswaarde" wanneer deze overeenkomt met de totale prijs

die de koper moet betalen, inclusief registratierechten of BTW (als het gaat om een aankoop die aan de BTW onderworpen is).

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

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

De schattingswaarden hangen onder andere af van de volgende parameters:

- de ligging;
- de leeftijd en het type gebouw;
- de staat van onderhoud en het comfort;
- de architectuur;
- de verhouding netto/bruto oppervlakten;
- het aantal parkeerplaatsen;
- de huurvoorwaarden;

en als het gaat om zorgvastgoed, de verhouding huur/operationele cashflow voor huur.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden driemaandelijks berekend op basis van een vast forfait, vermeerderd met een eveneens vast tarief en bedroegen in 2014 € 988 258 (inclusief BTW).

Cofinimmo op de beurs

Cofinimmo biedt vier beursgenoteerde instrumenten aan met elk verschillende risico-, liquiditeits- en rendementsprofielen. Zij worden in dit hoofdstuk beschreven.

Het gewoon aandeel

Het gewoon Cofinimmo aandeel is sinds 1994 genoteerd op NYSE Euronext Brussels (ticker: COFB). Cofinimmo is de grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschap van de BEL20 index. Het gewoon Cofinimmo aandeel is ook opgenomen in de Euronext 150 index en in de vastgoedindexen EPRA Europe en GPR250. Op 31.12.2014 bedroeg haar beurskapitalisatie € 1,73 miljard.

Beurscontext en evolutie van het aandeel

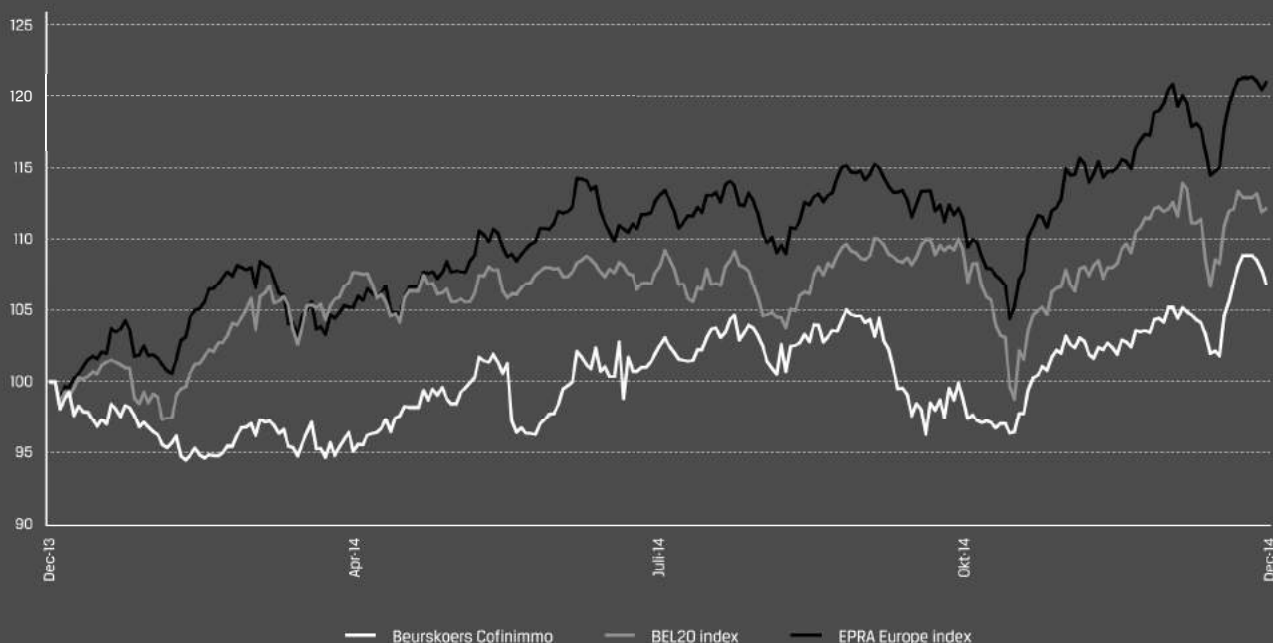
In de context van historisch lage interestvoeten en de zoektocht naar rendement, hebben de beursgenoteerde vastgoedvennootschappen een groot succes geboekt op de beurs in 2014. Ter

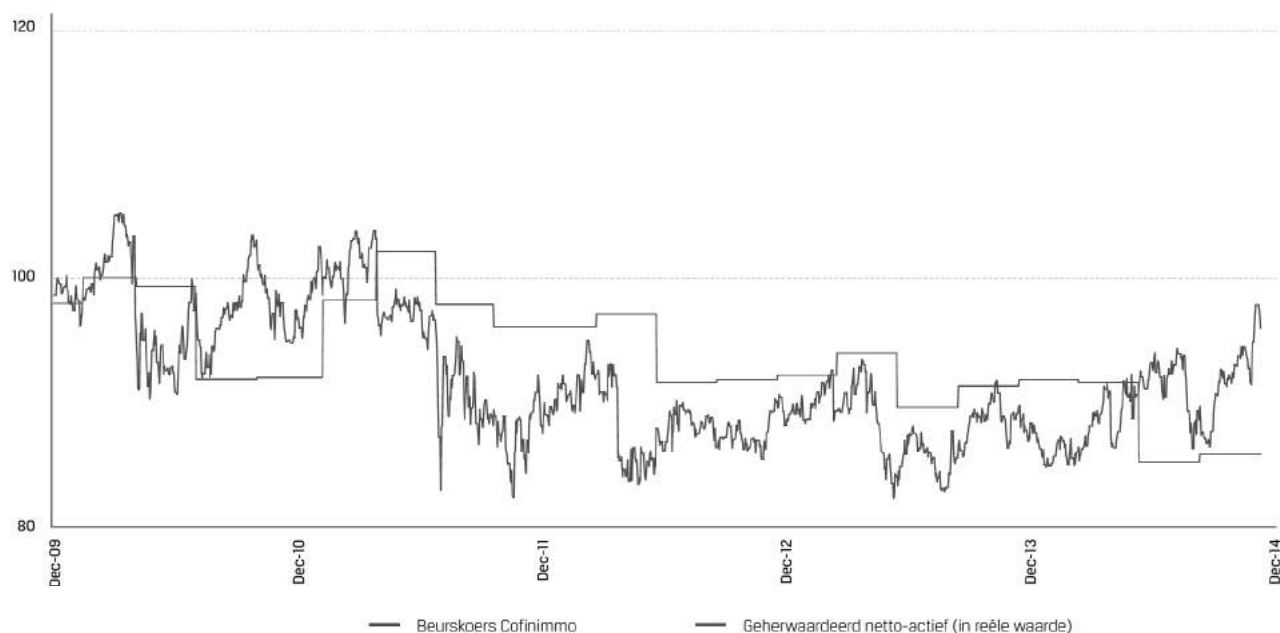
informatie: de EPRA Europe index heeft het jaar afgesloten met een stijging van 21,3% t.o.v. een stijging van 12,4% voor de BEL20 index.

De grafiek hierna illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo aandeel in 2014 (zonder aanpassing op de betalingsdatum van het dividend 2013) in vergelijking met de BEL20 en EPRA Europe indexen. De koers van het Cofinimmo aandeel schommelde tussen € 84,74 en € 97,83 met een jaarlijks gemiddelde van € 89,76. De slotkoers op 31.12.2014 bedroeg € 95,97. Dit is een verbetering van 6,9% t.o.v. het voorgaande jaar.

De grafiek op de volgende bladzijde illustreert de beurskoers van het Cofinimmo aandeel in verhouding tot haar intrinsieke waarde (in reële waarde) gedurende de laatste vijf jaar. Het aandeel toont een gemiddelde decote van 2,0% over vijf jaar en een premie van 1,6% voor 2014.

Beursprestatie van het Cofinimmo aandeel in 2014 (basis 100 op 01.01.2014)



Beurskoers vs. geherwaardeerde netto-actief per aandeel (in €)**Totale rendementen (in %)**

Het totale rendement voor de aandeelhouder wordt berekend in functie van de evolutie van de beurskoers en omvat de dividenduitkering of andere uitkeringen die de vennootschap uitvoerde of betaalde. Uitgaande van de herbelegging van het dividend 2013 dat in juni 2014 werd uitbetaald, registreerde het Cofinimmo aandeel een rendement van 14,3% voor het jaar 2014.

De grafiek hierna illustreert de prestaties van het Cofinimmo aandeel in vergelijking met de BEL20 en EPRA Europe indexen tijdens de laatste vijf jaar, dividendrendement inbegrepen. Tijdens deze periode realiseerde het Cofinimmo aandeel een totaal rendement van 36,7%, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van 6,5%. De BEL20 en EPRA indexen noteerden een variatie van respectievelijk 58,9% en 90,4%, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van 9,7% en 13,7%.

TOTALE RENDEMENTEN

Aandeelhoudersstructuur/profiel van de belegger

Cofinimmo heeft een gediversifieerd beleggersprofiel dat enerzijds bestaat uit particuliere beleggers die voornamelijk in België gevestigd zijn, en anderzijds uit een brede basis van institutionele beleggers uit o.m. België, Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland en de Verenigde Staten.

Op 31.12.2014 bereikte geen enkele aandeelhouder de drempel van 5% die een kennisgeving van drempeloverschrijding vereist.

Liquiditeit van het Cofinimmo aandeel

In 2014 bleef Cofinimmo inspanningen leveren ter bevordering van de liquiditeit van het aandeel. Tijdens het jaar nam ze deel aan een dertigtal roadshows en conferenties. Cofinimmo heeft eveneens geïnvesteerd in campagnes om haar naam bekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te vergroten.

Met een beurskapitalisatie van de gewone aandelen van € 1,66 miljard en een dagelijks gemiddeld volume van € 3,0 miljoen of iets meer dan 34.000 effecten, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van belangrijke institutionele beleggers te behouden.

Dividend

De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 een dividenduitkering voorstellen die conform is met het vooruitzicht gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013, nl. € 5,50 bruto per gewoon aandeel. Dit dividend komt overeen met een bruto rendement van 6,1% tegenover de gemiddelde beurskoers van het gewoon aandeel tijdens het boekjaar 2014. Overeenkomstig de statuten van de vennootschap is het bruto dividend van de bevoorrechte aandelen vastgelegd op € 6,37 bruto (zie ook hoofdstuk "Permanent Document" van dit Jaarlijks Financieel Verslag).

Roerende voorheffing

Sinds 01.01.2013 bedraagt de roerende voorheffing op de toegekende dividenden 25%.

De Belgische wetgeving voorziet vrijstellingen die de ontvangers van dividenden kunnen laten gelden in functie van hun statuut en de te vervullen voorwaarden. Anderzijds zijn verminderingen van de bronbelastingen op dividenden voorzien in de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing.

ISIN BE0003593044	2014	2013	2012
Beurskoers (in €)			
Hoogste	97,83	93,50	95,00
Laagste	84,74	82,23	83,38
Bij afsluiting	95,97	89,75	89,60
Gemiddelde	89,76	88,26	88,40
Dividendrendement¹	6,7%	7,4%	7,4%
Bruto rendement² (op 12 maanden)	14,3%	7,5%	6,0%
Dividend³ (in €)			
Bruto	5,50 ⁴	6,00	6,50
Netto	4,13 ⁴	4,50	4,88
Volume			
Gemiddeld dagvolume	33.883	37.975	33.584
Jaarvolume	8.844.025	9.911.464	8.765.448
Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar	17.339.423	16.954.002	16.007.572
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x € 1000)	1.664.064	1.521.570	1.470.688
Free floatzone⁵	90%	90%	90%
Omloopsnelheid⁶	49,0%	58,5%	53,4%
Aangepaste omloopsnelheid⁶	56,7%	65,0%	57,2%
Pay out ratio⁶	82,1%	88,5%	85,4%

“ In 2014 heeft Cofinimmo de twintigste verjaardag van haar Beursintroductie gevierd. ”

¹ Bruto dividend uitgekeerd in 2014 op het jaargemiddelde van de beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 25%.

⁴ Prognose.

⁵ Volgens de Euronext methode.

⁶ In het netto courant resultaat – aandeel van de Groep, exclusief IAS 39 impact.

Het bevoorrecht aandeel

De bevoorrechte aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels (tickers: COFP1 voor de reeks uitgegeven op 30.04.2004 en COFP2 voor de reeks uitgegeven op 26.05.2004). Het betreft aandelen op naam met stemrecht, converteerbaar in gewone aandelen sinds 01.05.2009, met een verhouding van één voor één.

Tijdens het boekjaar 2014 werden aldus 2197 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen. Op 31.12.2014 waren er nog 686 485 niet geconverteerde bevoorrechte aandelen in omloop.

In 2019 zal Cofinimmo de niet-geconverteerde aandelen kunnen aankopen tegen hun uitgifteprijs (zie ook onder "Kapitaalstructuur" in het hoofdstuk "Corporate-Governanceverklaring" van dit Jaarlijks Financieel verslag).

ISIN BE0003811289 (COFP1)/ISIN BE0003813301 (COFP2)	COFP1		COFP2	
	2014	2013	2014	2013
Beurskoers (in €)				
Bij afsluiting	95,00	95,00	90,78	78,00
Gemiddelde	94,80	95,00	86,22	84,71
Dividendrendement¹	6,7%	6,7%	7,4%	7,5%
Bruto rendement² (op 12 maanden)	6,7%	6,7%	23,8%	-1,9%
Dividend³ (in €)				
Bruto	6,37 ⁴	6,37	6,37 ⁴	6,37
Netto	4,78 ⁴	4,78	4,78 ⁴	4,78
Volume				
Gemiddeld dagvolume ⁵	9	0	48	66
Jaarvolume	9	0	871	1061
Aantal aandelen	395 048	395 148	291 437	293 534
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x € 1000)	37 530	37 539	26 457	22 896

De converteerbare obligaties

Cofinimmo gaf twee obligaties converteerbaar in gewone aandelen uit:

ISIN BE0002176429 (Cofinimmo NV 2011-2016)	2014	2013	2012
Beurskoers (in % van het nominaal bedrag van € 116,60)			
Bij afsluiting	103,10	102,75	102,30
Gemiddelde	103,63	102,92	98,53
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	0,4%	0,5%	2,3%
Effectief rendement bij de uitgifte	3,1%	3,1%	3,1%
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van € 116,60)	3,13	3,13	3,13
Netto (per schijf van € 116,60)	2,34	2,34	2,34
Aantal effecten	1 486 332	1 486 332	1 486 332
Conversieprijs (in €)	116,60	116,60	116,60

ISIN BE6254178062 (Cofinimmo NV 2013-2018)	2014	2013	2012
Beurskoers (in € - het nominaal bedrag belooft € 108,17)			
Bij afsluiting	114,90	110,56	nvt
Gemiddelde	113,14	109,59	nvt
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	0,5%	1,5%	nvt
Effectief rendement bij de uitgifte	2,0%	2,0%	nvt
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van € 108,17)	2,00	2,00	nvt
Netto (per schijf van € 108,17)	1,50	1,50	nvt
Aantal effecten	1 764 268	1 764 268	nvt
Conversieprijs (in €)	104,23	108,17	nvt

¹ Bruto dividend uitgekeerd in 2014 op het jaargemiddelde van de beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 25%.

⁴ Prognose.

⁵ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

De niet-converteerbare obligaties

Cofinimmo gaf twee niet-converteerbare obligaties uit:

ISIN BE6241505401 (Cofinimmo NV 2012-2020)	2014	2013	2012
Beurskoers (in % van het nominaal bedrag van € 100 000)			
Bij afsluiting	106,86	100,13	97,25
Gemiddelde	104,27	100,33	96,69
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	2,6%	3,5%	4,1%
Effectief rendement bij de uitgifte	3,6%	3,6%	3,6%
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van €100 000)	3,55	3,55	3,55
Netto (per schijf van €100 000)	2,66	2,66	2,66
Aantal effecten	1400	1400	1400

ISIN BE6258604675 (Cofinimmo NV 2013-2017)	2014	2013	2012
Beurskoers (in % van het nominaal bedrag van € 100 000)			
Bij afsluiting	102,27	99,90	nvt
Gemiddelde	101,74	99,94	nvt
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	2,1%	2,8%	nvt
Effectief rendement bij de uitgifte	2,8%	2,8%	nvt
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van €100 000)	2,78	2,78	nvt
Netto (per schijf van €100 000)	2,09	2,09	nvt
Aantal effecten	500	500	nvt



Egmont I, Brussel

de Meeûs Square 23, Brussel

Structuur van het aandeelhouderschap¹ (op 31.12.2014)

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

Vennootschap	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	%	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Aantal uitgegeven aandelen	17339 423	100,0%	686 485	100,0%	18 025 908	100,0%
Cofinimmo Groep (eigen aandelen)	54 414	0,3%	0	0,0%	54 414	0,3%
Free Float	17285 009	99,7%	686 485	100,0%	17 971 494	99,7%

Agenda van de aandeelhouder

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2015	13.05.2015
Gewone Algemene Vergadering voor 2014	13.05.2015
Datum van uitkering van het dividend 2014 (gewone en bevoorrechte aandelen)²	
Datum coupononthechting (Ex date) ³	18.05.2015
Registratiedatum (Record date) ⁴	20.05.2015
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 25.05.2015
Financiële dienst	Banque Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
Coupons	
Gewoon aandeel	Coupon nr. 25
Bevoorrecht aandeel	Coupons nr. 14 (COFPI) en nr. 13 (COFP2)
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2015	31.07.2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2015	06.11.2015
Jaarverslag: resultaten op 31.12.2015	05.02.2016

¹ Situatie op basis van de kennisgevingen van belangrijke deelnemingen ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. De eventuele wijzigingen die sinds 31.12.2014 werden meegedeeld, werden gepubliceerd overeenkomstig de bepalingen van deze Wet en zijn terug te vinden op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com).

² Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering

van 13.05.2015.

³ Datum vanaf dewelke de verhandeling op de Beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

⁴ Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem¹

EPRA key performance indicatoren

			2014		2013	
Definities			(x € 1000)	€/aandeel	(x € 1000)	€/aandeel
1	EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	120 479	6,70	119 209	6,78
2	EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	2 094 867	96,08	2 036 162	98,85
3	EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	2 006 201	92,01	1 972 270	95,74

			2014		2013	
Definities			in %		in %	
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	6,06%		6,20%	
	(ii) EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de huurkortingen en andere incentives.	6,04%		6,16%	
5	EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	4,93%		5,04%	
6	(i) EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	18,54%		18,87%	
	(ii) EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS resultaten verminderd met de directe kosten van de niet verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	15,93%		16,01%	

¹ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA Resultaat", "EPRA NAW", "EPRA NNAW" en "EPRA Kostratio" werden berekend volgens de definities opgenomen in de

"EPRA Best Practices Recommendations 2014" en of de financiële gegevens die gebruikt werden bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.

EPRA Resultaat en EPRA Resultaat per aandeel¹

(x € 1000)	2014	2013
IFRS Resultaat zoals vermeld in de jaarrekeningen	-52 671	58 737
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen, uit te sluiten:	173 150	60 471
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	5 455	26 260
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	22 441	-147
(v) Waardeverminderingstest ('impairment') goodwill	11 000	21 000
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (IAS 39)	136 143	13 686
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	177	1 570
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-926	-618
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties hierboven	-1 140	-1 280
EPRA Resultaat	120 479	119 209
Aantal aandelen	17 971 494	17 593 767
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	6,70	6,78

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)

(x € 1000)	2014	2013
NAW volgens de jaarrekeningen	1 541 972	1 614 937
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	85,80	91,79
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	464 229	357 333
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	2 006 201	1 972 270
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	125 164	101 172
(ii) Uitgestelde belastingen	36 150	35 368
(iii) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	-72 648	-72 648
EPRA NAW	2 094 867	2 036 162
Aantal aandelen	21 804 218	20 600 935
EPRA NAW PER AANDEEL (IN €)	96,08	98,85

EPRA Triple Netto Actief Waarde (NNNAW)

(x € 1000)	2014	2013
EPRA NAW	2 094 867	2 036 162
Toe te voegen		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-125 164	-101 172
(iii) Uitgestelde belastingen	36 498	37 280
EPRA NNAW	2 006 201	1 972 270
Aantal aandelen	21 804 218	20 600 935
EPRA NNAW PER AANDEEL (IN €)	92,01	95,74

¹ De synthese en de opmerkingen op de geconsolideerde resultatenrekeningen zijn vermeld op bladzijden 18 en 19.

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)¹

(x €1000000)	2014									TOTAAL
	Kantoren	Zorgvastgoed				Vastgoed van distributienetten			Andere	
		België	Frankrijk	Neder-land	Duitsland	België	Neder-land	Frankrijk		
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	1312,0	821,3	379,4	77,0	11,4	272,2	149,4	111,9	64,6	3199,2
Activa bestemd voor verkoop	-	-	-2,4	-	-	-	-	-0,9	-	-3,3
Projectontwikkelingen	-65,7	-16,3	-4,0	-1,1	-	-	-	-0,2	-1,6	-88,9
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1246,3	805,0	373,0	75,9	11,4	272,2	149,4	110,8	63,0	3107,0
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	31,1	20,5	25,3	1,9	0,6	29,9	9,0	7,4	1,5	127,2
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	1277,4	825,5	398,3	77,8	12,0	302,1	158,4	118,2	64,5	3234,2
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	87,8	50,9	24,9	5,6	0,8	19,6	10,3	7,7	4,3	211,9
Vastgoedkosten	-14,3	-0,2	-0,2	-0,0	-0,0	-0,6	-0,3	-0,2	-0,2	-16,0
Geannualiseerde netto huurinkomsten	73,5	50,7	24,7	5,6	0,8	19,0	10,0	7,5	4,1	195,9
Huurskortingen die vervallen binnen 12 maanden en andere incentives	-0,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6
Geannualiseerde en aangepaste netto huurinkomsten	72,9	50,7	24,7	5,6	0,8	19,0	10,0	7,5	4,1	195,3
EPRA NIR	5,75%	6,14%	6,20%	7,15%	6,95%	6,30%	6,27%	6,41%	6,38%	6,06%
EPRA AANGEPAST NIR	5,70%	6,14%	6,20%	7,15%	6,95%	6,30%	6,27%	6,41%	6,38%	6,04%

EPRA Huurleegstand²

(x €1000)	2014									
	Kantoren	Zorgvastgoed				Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	Andere	TOTAAL
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland						
Huur-oppervlaktes	654115	429087	210544	38193	4637	312811	48076	59868	23026	1780357
GHW ³ van de leegstaande oppervlakten	9373	-	700	20	-	194	118	299	8	10712
GHW ³ van de totale portefeuille	94130	49152	28112	5254	833	18229	9177	8311	4237	217435
EPRA HUUR-LEEGSTAND	9.96%	0.00%	2.49%	0.39%	0.00%	1.06%	1.29%	3.60%	0.18%	4.93%

¹ Zie Bijlage 5 voor meer details betreffende de sectoriële informatie.³ GHW = Geschatte Huurwaarde.² Voor meer details betreffende de huurleegstand, zie het vastgoedverslag op bladzijde 88.

Kantoren	2013			2013			Andere	TOTAAL
	Zorgvastgoed			Vastgoed van distributienetten				
	België	Frankrijk	Nederland	België	Nederland	Frankrijk		
1524,8	792,0	418,1	18,2	272,2	150,7	109,9	61,1	3 347,0
-	-	-7,6	-	-	-	-0,7		-8,3
-77,7	-44,0	-	-6,8	-	-	-	-1,9	-130,4
1447,1	748,0	410,5	11,4	272,2	150,7	109,2	59,2	3 208,3
36,2	19,0	24,7	0,6	29,9	9,0	6,8	1,5	127,7
1483,3	767,0	435,2	12,0	302,1	159,7	116,0	60,7	3 336,0
105,2	47,6	27,5	0,8	19,9	10,3	7,9	4,3	223,5
-15,5	-0,2	-0,1	-0,0	-0,5	0,0	-0,3	-0,2	-16,8
89,7	47,4	27,4	0,8	19,4	10,3	7,6	4,1	206,7
-1,1	-	-	-	-	-	-	-	-1,1
88,6	47,4	27,4	0,8	19,4	10,3	7,6	4,1	205,6
6,05%	6,18%	6,29%	7,07%	6,43%	6,46%	6,57%	6,76%	6,20%
5,97%	6,18%	6,29%	7,07%	6,43%	6,46%	6,57%	6,76%	6,16%

EPRA - Evolutie van de bruto huurinkomsten

(x € 1000)	2013	2014					
SEGMENT	Bruto huurin- komsten ¹	Bruto huurinkomsten - Bij gelijkblijvende omvang t.o.v. 2013	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Bruto huurin- komsten ¹ - Bij huidige perimeter
Kantoren	104 652	106 466	-	-12 662	-	-41	93 763
Zorgvastgoed België	46 432	46 906	2 020	-	-	-	48 926
Zorgvastgoed Frankrijk	28 476	28 584	50	-1 / 9 /	-	-41	26 796
Zorgvastgoed Nederland	835	856	606	-	-	-	1 462
Zorgvastgoed Duitsland	-	-	69	-	-	-	69
Zorgvastgoed	75 743	76 346	2 745	-1 797	-	-41	77 253
Pubstone België	20 002	20 188	-	-332	-	-	19 856
Pubstone Nederland	10 053	10 255	-	-	-	-	10 255
Cofinimur I Frankrijk	7 747	7 872	22	-	-	79	7 973
Vastgoed van distributienetten	37 802	38 315	22	-332	-	79	38 084
Andere	4 527	4 575	7	-80	-	-	4 502
TOTALE PORTEFEUILLE	222 724	225 702	2 774	-14 871	-	-3	213 602

¹ Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens¹

(x €1000)	2014					
SEGMENT	Bruto huurinkomsten voor het boekjaar ²	Netto huurinkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlakten (in m²)	Verlopende huren ("passing rents") op het einde van het boekjaar	GHW ³ op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
Kantoren	93 763	90 355	654 115	87 814	94 130	9,96%
Zorgvastgoed België	48 026	48 804	420 087	50 050	40 152	0,00%
Zorgvastgoed Frankrijk	26 796	26 795	210 544	24 880	28 112	2,49%
Zorgvastgoed Nederland	1 462	1 462	38 193	5 594	5 254	0,39%
Zorgvastgoed Duitsland	69	69	4 637	833	833	0,00%
Zorgvastgoed	77 253	77 220	682 461	82 257	83 351	0,86%
Pubstone België	19 856	19 856	312 811	19 583	18 229	1,06%
Pubstone Nederland	10 255	10 255	48 076	10 271	9 177	1,29%
Cofinimur I Frankrijk	7 973	7 973	59 868	7 731	8 311	3,60%
Vastgoed van distributienetten	38 084	38 084	420 755	37 585	35 717	1,71%
Andere	4 502	4 452	23 026	4 411	4 237	0,18%
TOTALE PORTEFEUILLE	213 602	210 111	1 780 357	212 065	217 435	4,93%

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens⁴

(x € 1 000)	2014			
SEGMENT	Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde tijdens het boekjaar	EPRA Netto Initieel Rendement	Waardevariatie tijdens het boekjaar
Kantoren	1 246 275	-12 826	5,75%	-1,02%
Zorgvastgoed België	604 955	6 672	6,14%	0,84%
Zorgvastgoed Frankrijk	375 417	454	6,20%	0,12%
Zorgvastgoed Nederland	75 890	1 754	7,15%	2,37%
Zorgvastgoed Duitsland	11 400	868	6,95%	8,25%
Zorgvastgoed	1 267 662	9 748	6,22%	0,78%
Pubstone België	272 202	-508	6,30%	-0,19%
Pubstone Nederland	149 396	-1 899	6,27%	-1,26%
Cofinimur I Frankrijk	111 740	1 137	6,41%	1,03%
Vastgoed van distributienetten	533 338	-1 270	6,31%	-0,24%
Andere	62 943	3 727	6,38%	6,29%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 110 218	-621	6,06%	-0,02%
Overeenstemming met de geconsolideerde IFRS resultatenrekeningen				
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	88 965	-4 834		
TOTAAL	3 199 183	-5 455		

¹ Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie het vastgoedverslag op bladzijde 88.

² Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

³ GHW = Geschatte Huurwaarde.

⁴ Voor meer details betreffende de waarderingsgegevens, zie het beheersverslag, gedeeltes Kantoren op bladzijde 44, Zorgvastgoed op bladzijde 52, en Vastgoed van distributienetten op bladzijde 60.

2013

Bruto huurinkomsten voor het boekjaar ¹	Netto huurinkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlakten (in m ²)	Verlopende huren ("passing rents") op het einde van het boekjaar	GHW ² op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
104 652	101 582	763 644	105 228	107 149	9,75%
46 432	46 401	403 636	47 660	44 252	0,00%
28 476	28 477	234 298	28 066	29 007	1,93%
835	835	5 821	854	844	0,00%
-	-	-	-	-	-
75 743	75 713	643 755	76 609	74 103	0,76%
20 002	20 002	316 268	19 963	18 373	0,00%
10 054	10 054	47 203	10 299	8 932	0,00%
7 747	7 747	59 572	7 892	8 167	1,03%
37 803	37 803	423 042	38 153	35 472	0,24%
4 527	4 515	23 026	4 395	3 558	0,00%
222 724	219 613	1 853 467	224 385	220 282	5,04%

2013

Reële waarde van de portefeuille	Variaties in de reële waarde tijdens het boekjaar	EPRA Netto Initieel Rendement	Waardevariaties tijdens het boekjaar
1 447 104	-22 332	6,05%	-1,52%
747 969	5 982	6,18%	0,81%
418 130	2 906	6,29%	0,70%
11 250	-136	7,07%	-1,18%
-	-	-	-
1 177 349	8 754	6,23%	0,75%
272 243	886	6,43%	0,33%
150 650	386	6,46%	0,26%
109 925	1 333	6,57%	1,23%
532 818	2 605	6,47%	0,49%
59 205	1 040	6,76%	1,79%
3 216 476	-9 933	6,20%	-0,31%
130 533	-16 327		
3 347 009	-26 260		

¹ Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.² GHW = Geschatte Huurwaarde.

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens

(x € 1000)

Gegevens in functie van einde huurovereenkomsten

Segment	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten (in jaren)		Verlopende huren van de huurcontracten die eindigen in			GHW ¹ van de huurcontracten die eindigen in		
	Tot de breakoptie ²	Tot het einde van het huurcontract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Kantoren	4,8	5,7	4 370	11 250	28 932	4 128	10 198	27 590
Zorgvastgoed België	21,4	21,4	12	14	-	12	14	-
Zorgvastgoed Frankrijk	6,1	6,2	169	-	5 781	150	-	4 910
Zorgvastgoed Nederland	13,7	15,0	-	-	149	-	-	103
Zorgvastgoed Duitsland	24,9	24,9	-	-	-	-	-	-
Zorgvastgoed	16,3	16,4	181	14	5 930	162	14	5 013
Pubstone België	15,8	19,8	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	15,8	19,8	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	7,1	7,7	-	-	-	-	-	-
Vastgoed van distributienetten	14,0	17,3	-	-	-	-	-	-
ANDERE	12,0	13,2	-	110	-	-	137	-
TOTALE PORTEFEUILLE	11,0	12,1	4 551	11 374	34 862	4 290	10 349	32 603



De Arcade - Ermelo (NL)

¹ GHW = Geschatte Huurwaarde.² Eerste opzegmogelijkheid door de huurder.

Huurgegevens in functie van de datum van herziening (break)

Verlopende huren van de huurcontracten die eindigen in			GHW ¹ van de huurcontracten die herzien worden in		
Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
7244	16 012	36 783	6750	14 763	36 407
12	14	-	12	14	-
169	604	5 781	150	580	4 910
-	-	149	-	-	103
-	-	-	-	-	-
181	618	5 930	162	594	5 013
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
695	47	256	810	35	247
695	47	256	810	35	247
-	680	-	-	535	-
8 120	17 357	42 969	7 722	15 927	41 667



Riddervelden - Gouda (NL)

De Tweesprong - Oosterhout (NL)

¹ GHW = Geschatte Huurwaarde

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM

EPRA Kostratio's

(x € 1000)

	31.12.2014	31.12.2013
(i) Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS resultaten	-36 955	-37 323
Huurkortingen	-2 932	-2 479
Niet bij de huurders teruggevorderde huurkosten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 513	-2 376
Netto herdecoratiekosten	-928	-1 176
Technische kosten	-3 802	-5 114
Commerciële kosten	-1 138	-957
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-3 922	-4 075
Beheerkosten vastgoed	-14 544	-14 258
Algemene kosten van de vennootschap	-7 176	-6 888
(v) Aandeel van de uitgaven van de joint ventures	-32	-110
EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND INBEGREPEN) (A)	-36 987	-37 433
(ix) Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	5 219	5 677
EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND NIET INBEGREPEN) (B)	-31 768	-31 756
(x) Bruto huurinkomsten verminderd met de grondkosten	198 759	197 664
(xii) Toegevoegd: Deel van de huurinkomsten van de joint ventures	689	683
Bruto huurinkomsten (C)	199 448	198 347
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen) (A/C)	18,54%	18,87%
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) (B/C)	15,93%	16,01%
* Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	2 269	2 534

Cofinimmo kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks verbonden zijn met de ontwikkelingsprojecten (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, gekapitaliseerde interesten...).

Ontwikkelingsprojecten

In 2014 heeft Cofinimmo aan diverse grote herontwikkelingswerven gewerkt. Voor meer details betreffende deze lopende en toekomstige werven, zie bladzijde 44 van het gedeelte Kantoren, bladzijde 52 van het gedeelte Zorgvastgoed en bladzijde 60 van het gedeelte Vastgoed van distributienetten.

Jaarrekeningen

Jaarrekeningen

Geconsolideerde jaarrekeningen	137
Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)	137
Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)	139
Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht	140
Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen	141
Detail van de reserves	142
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	
Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie	144
Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes	144
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer	150
Bijlage 4. Verwerving van dochtervennootschappen	151
Bijlage 5. Sectorinformatie	152
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	154
Bijlage 7. Netto herdecoratiekosten	155
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	155
Bijlage 9. Technische kosten	155
Bijlage 10. Commerciële kosten	155
Bijlage 11. Beheerkosten	156
Bijlage 12. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	157
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	158
Bijlage 14. Ander portefeuilieresultaat	158
Bijlage 15. Financiële inkomsten	158
Bijlage 16. Netto interestkosten	158
Bijlage 17. Andere financiële kosten	159
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	159
Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks	159
Bijlage 20. Goodwill	160
Bijlage 21. Vastgoedbeleggingen	161
Bijlage 22. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	168
Bijlage 23. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	168
Bijlage 24. Financiële instrumenten	169
Bijlage 25. Vorderingen financiële leasings	176
Bijlage 26. Activa bestemd voor verkoop	177
Bijlage 27. Kortlopende handelsvorderingen	177
Bijlage 28. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	178
Bijlage 29. Overlopende rekeningen - Activa	178
Bijlage 30. Kapitaal en uitgiftepremies	178
Bijlage 31. Reserves	180
Bijlage 32. Resultaat per aandeel	180
Bijlage 33. Dividend per aandeel	181
Bijlage 34. Voorzieningen	181
Bijlage 35. Uitgestelde belastingen	181
Bijlage 36. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	182
Bijlage 37. Overlopende rekeningen - Verplichtingen	182
Bijlage 38. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	182
Bijlage 39. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	183
Bijlage 40. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	183
Bijlage 41. Rechten en verplichtingen buiten balans	185
Bijlage 42. Investeringsverbintenissen	186
Bijlage 43. Consolidatiecriteria en -kring	186
Bijlage 44. Betalingen gesteund op aandelen	193
Bijlage 45. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	194
Bijlage 46. Transacties met verbonden partijen	194
Bijlage 47. Gebeurtenissen na balansdatum	194
Verslag van de commissaris	195
Statutaire jaarrekeningen	197

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x € 1000)

	Bijlagen	2014	2013
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING			
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		1 777	-1 461
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	24	-4 716	36 787
Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting		56 533	20 536
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	18	58 515	20 501
Minderheidsbelangen		18	35
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		53 594	55 862
C. GLOBAAL RESULTAAT			
Minderheidsbelangen	43	-3 360	-3 092
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		923	114 599

Resultaat per aandeel - aandeel Groep

(in €)

	Bijlagen	2014	2013
Netto courant resultaat	32	-0,87	5,96
Resultaat op de portefeuille	32	-2,06	-2,62
Netto resultaat	32	-2,93	3,34

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x € 1 000)	Bijlagen	31.12.2014	31.12.2013
Vaste activa		3 410 050	3 565 180
Goodwill	5,20	118 356	129 356
Immateriële vaste activa	23	659	753
Vastgoedbeleggingen	5,21	3 195 773	3 338 709
Andere materiële vaste activa	23	411	677
Financiële vaste activa	24	10 933	20 941
Vorderingen financiële leasing	25	78 018	67 449
Handelsvorderingen en andere vaste activa		38	40
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	43	5 862	7 255
Vlottende activa		88 962	105 263
Activa bestemd voor verkoop	5,26	3 410	8 300
Financiële vlottende activa	24	498	2 782
Vorderingen financiële leasing	25	1 618	1 236
Handelsvorderingen	27	24 781	25 698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28	17 505	24 304
Kas en kasequivalenten		17 117	15 969
Overlopende rekeningen	29	24 033	26 974
TOTAAL ACTIVA		3 499 012	3 670 443

(x € 1 000)	Bijlagen	31.12.2014	31.12.2013
Eigen vermogen		1 608 965	1 681 462
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1 541 971	1 614 937
Kapitaal	30	963 067	942 825
Uitgiftepremies	30	384 013	372 110
Reserves	31	247 562	241 265
Nettoresultaat van het boekjaar	32	-52 671	58 737
Minderheidsbelangen	43	66 994	66 525
Verplichtingen		1 890 047	1 988 981
Langlopende verplichtingen		1 303 250	1 412 904
Voorzieningen	34	17 658	18 180
Langlopende financiële schulden	24	1 148 023	1 266 665
Kredietinstellingen	24	565 420	691 183
Andere	24	582 603	575 482
Andere langlopende financiële verplichtingen	24	102 041	93 304
Uitgestelde belastingen	35	35 528	34 755
Exit taks	35	734	1 183
Andere	35	34 794	33 572
Kortlopende verplichtingen		586 797	576 077
Kortlopende financiële schulden	24	473 499	455 509
Kredietinstellingen	24	473 469	251 221
Andere	24	30	204 288
Andere kortlopende financiële verplichtingen	24	24 698	21 921
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	36	59 850	64 680
Exit taks	36	621	611
Andere	36	59 229	64 069
Overlopende rekeningen	37	28 750	33 967
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 499 012	3 670 443

Geconsolideerde jaarrekeningen

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x € 1 000)

	Notes	2014	2013
A. NETTO RESULTAAT			
Huurinkomsten	6	195 918	195 191
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	15 931	25 276
Met huur verbonden kosten	6	-91	-6
Netto huurresultaat	5,6	211 758	220 461
Recuperatie van vastgoedkosten	7	612	101
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	44 756	48 826
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	7	-1 540	-1 277
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-47 512	-51 202
Vastgoedresultaat		208 074	216 909
Technische kosten	9	-3 802	-5 114
Commerciële kosten	10	-1 137	-956
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen		-3 922	-4 075
Beheerkosten vastgoed	11	-14 295	-14 258
Vastgoedkosten		-23 156	-24 403
Operationeel vastgoedresultaat		184 918	192 506
Algemene kosten van de vennootschap	11	-7 176	-6 887
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		177 742	185 619
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5,12	1 949	147
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	5,12	-24 390	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5,13,22	-5 455	-26 260
Ander portefeuilleresultaat	5,14	-11 304	-22 693
Operationeel resultaat		138 542	136 823
Financiële inkomsten	15	5 577	5 723
Netto interestkosten	16	-54 700	-66 043
Andere financiële kosten	17	-2 309	-929
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-136 143	-13 686
Financieel resultaat		-187 575	-74 935
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures		1 307	1 537
Resultaat vóór belastingen		-47 726	63 425
Vennootschapsbelasting	19	-2 493	-2 179
Exit taks	19	926	618
Belastingen		-1 567	-1 561
Netto resultaat		-49 293	61 864
Minderheidsbelangen	43	-3 378	-3 127
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	32	-52 671	58 737
NETTO COURANT RESULTAAT - AANDEEL GROEP¹	32	-15 655	104 924
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP²	32	-37 016	-46 187

¹ Netto courant resultaat – aandeel Groep is gelijk aan het netto resultaat met uitsluiting van "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen", "Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa", "Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen", "Ander portefeuilleresultaat" en "Exit taks", verminderd met het "Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint ventures" m.b.t. het resultaat op de portefeuille en min de "Minderheidsbelangen" m.b.t. deze vijf elementen.

² Het resultaat op de portefeuille – aandeel Groep is gelijk aan het "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen", het "Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa", de "Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen", "Ander portefeuilleresultaat" en de "Exit taks", verminderd met het "Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint ventures" m.b.t. het resultaat op de portefeuille en min de "Minderheidsbelangen" m.b.t. deze vijf elementen.

Berekening van de schuldratio

(x € 1000)

		2014	2013
Langlopende financiële schulden		1148 023	1266 665
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+	76	54
Kortlopende financiële schulden	+	473 500	455 509
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	59 850	64 680
Totale schuld	=	1681 448	1786 908
Totaal activa		3 490 012	3 670 443
Afdekkingsinstrumenten	-	1 500	13 999
Totaal activa (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	/	3 497 513	3 656 444
SCHULDRATIO	=	48,08%	48,87%

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

(x € 1000)

Bijlagen

		2014	2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		15 969	3 041
Activités opérationnelles			
Nettoresultaat van de periode		-52 671	58 737
Terugneming van interestlasten en -inkomsten		45 896	61 002
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		22 441	-147
Terugneming van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstroom	38	138 453	35 273
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	39	-5 037	-1 898
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		149 082	152 967
Investeringsactiviteiten			
Investerings in immateriële en andere materiële vaste activa		-107	-584
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	40	-73 022	-7 847
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	40	-38 392	-27 270
Investerings in vastgoedbeleggingen	40	-28 197	-19 916
Verwervingen van dochtervennootschappen	4	-1 802	
Verkoop van vastgoedbeleggingen	40	70 546	6 562
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	40	5 417	1 993
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	12	197 983	
Betalingen van exit taks		151	-1 201
Vorderingen financiële leasing		82 724	-11 117
Andere kasstromen i.v.m. investeringsactiviteiten		2 121	
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		217 422	-59 380
Financieringsactiviteiten			
Verkoop van eigen aandelen		-532	91 686
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-73 386	-67 335
Nieuwe minderheidsbelangen	43		277
Coupons uitbetaald aan de minderheidsaandeelhouders	43	-319	-273
Coupons uitbetaald aan de houders van obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	43	-2 703	-2 727
Verhoging van financiële schulden		221 262	229 153
Vermindering van financiële schulden		-407 470	-245 027
Ontvangen financiële opbrengsten		5 449	5 367
Betaalde financiële schulden		-51 347	-66 368
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten		-56 310 ²	-25 412
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-365 356	-80 659
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		17 117	15 969

¹ Dit bedrag omvat hoofdzakelijk de totale kost van de herstructurering van de afdekking van de interestvoeten. Meer informatie is opgenomen in het hoofdstuk "Beheer van de financiële middelen" van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

² Dit bedrag omvat hoofdzakelijk het bedrag dat verkregen is bij de verkoop van de vorderingen op de verschuldigde investeringsvergoeding aan FPR Leuze.

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(x € 1000)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennoot- schap	Minder- heidsbe- langen	Eigen vermogen
OP 01.01.2013	857 822	329 592	190 543	98 072	1 476 029	66 263	1 542 292
Netto resultaatverwerking 2012			98 072	-98 072			
Elementen erkend in het globaal resultaat			55 862	58 737	114 599	3 092	117 691
Afdekking financiële kasstromen ²			57 288		57 288		57 288
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1 426		-1 426	-35	-1 461
Resultaat van de periode				58 737	58 737	3 127	61 864
Andere			-42		-42	170	128
SUBTOTAAL	857 822	329 592	344 435	58 737	1 590 586	69 525	1 660 111
Uitgifte van aandelen ³	28 368	15 504			43 872		43 872
Aankopen/verkoopen eigen aandelen	56 635	27 014	8 037		91 686		91 686
Dividenden/Coupons			-111 207		-111 207	-3 000	-114 207
OP 31.12.2013	942 825	372 110	241 265	58 737	1 614 937	66 525	1 681 462
Netto resultaatverwerking 2013			58 737	-58 737			
Elementen erkend in het globaal resultaat			51 589	-52 671	-1 082	3 360	2 278
Afdekking financiële kasstromen ²			51 799		51 799		51 799
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-210		-210	-18	-228
Resultaat van de periode				-52 671	-52 671	3 378	-49 293
Andere			2 046		2 046	131	2 177
SUBTOTAAL	942 825	372 110	353 637	-52 671	1 615 901	70 016	1 685 917
Aandelenuitgifte ³	20 536	12 229			32 765		32 765
Aankopen/verkoopen eigen aandelen	-294	-326	89		-531		-531
Dividenden/Coupons			-106 164		-106 164	-3 022	-109 186
OP 31.12.2014	963 067	384 013	247 562	-52 671	1 541 971	66 994	1 608 965

¹ Zie Bijlage 31.² Hergebruik in de resultaten inbegrepen.³ De uitgiftes van aandelen in kapitaal en uitgiftepremies als gevolg van fusies binnen de groep, zonder levering van aandelen aan derden buiten de Groep, worden onmiddellijk geëlimineerd in de consolidatie. De aandelenuitgiftes die hier worden opgenomen, hebben betrekking op de inschrijving van de aandeelhouders op het keuzedividend.

Detail van de reserves

(x €1000)

	Reserve van het positieve/ negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van geschatte overdrachtsrechten bij de hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS
OP 01.01.2013	-150 059	-71 424	-157 113
Netto resultaatverwerking 2012	5 858	-2 865	11 080
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-1 426	57 288
Afdekking financiële kasstromen			57 288
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-1 426	
Andere	-221		
SUBTOTAAL	-144 422	-75 715	-88 745
Aankopen/verkoop van eigen aandelen			
Dividenden			
OP 31.12.2013	-144 422	-75 715	-88 745
Netto resultaatverwerking 2013	16 570	-3 086	4 576
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-210	51 799
Afdekking financiële kasstromen			51 799
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-210	
Andere	1	5 317	
SUBTOTAAL	-127 851	-73 694	-32 370
Aankopen/Verkoop eigen aandelen			
Dividenden			
OP 31.12.2014	-127 851	-73 694	-32 370

Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Wettelijke reserve ¹	Totaal van de reserves
-1 479	566 271	2 685	1 662	190 543
-13 421	97 165	255		98 072
				55 862
				57 288
				-1 426
-22 653	22 662	97	73	-42
-37 553	686 098	3 037	1 735	344 435
	8 037			8 037
	-111 207			-111 207
-37 553	582 928	3 037	1 735	241 265
23 702	16 734	241		58 737
				51 589
				51 799
				-210
	-3 312	1 775	-1 735	2 046
-13 851	596 350	5 053		353 637
	89			89
	-106 164			-106 164
-13 851	490 275	5 053		247 562

¹ De wettelijke reserve werd overgeboekt naar niet-beschikbare reserve.

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

BIJLAGE 1. ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Cofinimmo NV ("de Vennootschap") is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedael, 58). De geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2014 omvatten de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de "Groep"). De consolidatiekring is sinds 31.12.2013 geëvolueerd. Naast de verkoop van een dochtervennootschap heeft Cofinimmo in de loop van het jaar alle aandelen van een vennootschap verworven die zij voor 50% bezat in 2013. De Buitengewone Algemene Vergadering van 22.09.2014 keurde overigens de fusies via overname van twee

dochtervennootschappen goed, teneinde de organisatie van de Groep te vereenvoudigen. De consolidatiekring op 31.12.2014 wordt voorgelegd op Bijlage 43 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 27.03.2015 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13.05.2015.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2013, behalve wat vermeld staat in Bijlage 2.

BIJLAGE 2. BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

A. Conformiteitsverklaring

De geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen door het Belgisch Koninklijk Besluit van 13.07.2014 inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen.

In 2014 paste de Groep de volgende nieuwe normen toe: IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 en IAS 28. Er wordt geen noemenswaardige impact verwacht n.a.v. de toepassing van deze normen.

Anderzijds heeft de Groep gekozen om de toepassing van de volgende belangrijkste normen en interpretaties¹ of hun amendementen die werden uitgegeven vóór de datum van goedkeuring voor het publiceren van de jaarrekeningen maar die bij de afsluiting nog niet van toepassing waren, niet te anticiperen: IFRS 9 en IFRS 15. De Groep is evenwel niet gerechtigd deze normen vervroegd toe te passen aangezien zij nog niet werden aangenomen in Europa.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekeningen moet de vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige principes (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot bepaalde schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren mag het Management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (vastgoeddeskundigen) en andere als pertinent beschouwde bronnen. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd.

B. Grondslag van opstelling

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

Bepaalde financiële informatie in dit Jaarlijks Financieel Verslag werd afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit Rapport licht afwijken van de exacte aritmetische som van de aantallen die eraan voorafgaan.

Tenslotte kunnen er bepaalde overboekingen gebeuren tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het Jaarlijks Financieel Verslag.

C. Grondslag van consolidatie

I Dochtervennootschappen

Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde financiële staten van de vennootschap, alsook deze van de entiteiten waarop ze controle uitoefent (met inbegrip van de gestructureerde entiteiten) en haar dochtervennootschappen. Er is sprake van controle wanneer de vennootschap:

- de macht heeft over de uitgevende entiteit;
- blootgesteld is aan, of het recht heeft op variabele rendementen als gevolg van haar banden met de uitgevende entiteit;
- haar macht kan aanwenden om de rendementen die zij verkrijgt, te beïnvloeden.

De vennootschap dient opnieuw na te gaan of zij controle over de uitgevende entiteit uitoefent indien de feiten en omstandigheden erop wijzen dat een of meer van de drie bovenvermelde punten gewijzigd zijn.

De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum tot de einddatum van de controle.

Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de Groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen, beslaan dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

Wijzigingen in de belangen van de Groep in dochtervennootschappen die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarde van de belangen van de Groep of van derden in dochtervennootschappen wordt aangepast om rekening te houden met de wijzigingen van de respectievelijke belangenniveau's. Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of

¹ Er wordt geen impact verwacht als gevolg van de toepassing van deze belangrijkste normen.

ontvangen vergoeding wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

II Joint ventures

Een jointventure is een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het nettoactief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het aandeel van de Groep in de resultaten van de aanverwante vennootschappen en joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiodes als die van de vennootschap.

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle winsten uit intra-groep transacties, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen. De winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding met het belang van de Groep in die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de vennootschappen van de Groep is opgenomen in Bijlage 43 van de geconsolideerde jaarrekeningen.

D. Goodwill en Bedrijfscombinaties

Wanneer de Groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa dat beantwoordt aan de definitie van een onderneming ("business") overeenkomstig IFRS 3 - "Bedrijfscombinaties", worden de activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van de verworven vennootschap aan hun reële waarde geboekt op de datum van verwerving. De goodwill is het positieve verschil tussen de verwervingskost (exclusief verwante verwervingskosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na bevestiging van de waarden.

Na de initiële boeking wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest die minstens elk jaar wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en tegengeboekt in eerste instantie in de eventuele goodwill en vervolgens in de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardeverlaging die op een goodwill geboekt wordt, wordt tijdens een later boekjaar niet teruggenomen.

Overeenkomstig IFRS 3 kan de goodwill voorlopig bepaald worden bij de verwerving en binnen de 12 daaropvolgende maanden worden aangepast. Dit werd overigens reeds toegepast voor de goodwill van CIS.

Bij de overdracht van een kasstroomgenererende eenheid wordt het bedrag van de goodwill die hieraan wordt toegekend, opgenomen in de vaststelling van het resultaat van de overdracht.

E. Omzetting van vreemde munten

I Buitenlandse entiteiten

Er is geen dochtervennootschap waarvan jaarrekeningen op balansdatum worden opgesteld in een andere valuta dan de euro.

II Vreemde valuta transacties

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

F. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (Interest Rate Swaps, aankoop van CAP-opties, verkoop van FLOOR-opties) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Meer details over de afgeleide financiële instrumenten vindt u in Bijlage 24.

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

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

De herwaardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide producten op basis van dezelfde koers- en volatilitetsveronderstellingen aan de hand van een toepassing van de zelfstandige leverancier van marktgegevens Bloomberg. Deze herwaardering wordt vergeleken met deze van de banken waarbij elk belangrijk verschil tussen beide herwaarderings wordt gedocumenteerd. Zie ook punt W hierna.

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

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

I Afdekking van de reële waarde

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

II Kasstroomafdekking

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

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

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

G. Vastgoedbeleggingen

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

Onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepalen elke drie maanden de waardering van de vastgoedportefeuille. Elke winst of verlies die het gevolg is van een wijziging in de reële waarde na de verwerving van een gebouw, wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in (R). De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdisconting van de huurinkomsten in overeenstemming met de "International Valuation Standards/RICS Valuation Standards", uitgegeven door het International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna "investeringswaarde" genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven om van hun huurinkomsten te genieten mits de tenlasteneming van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de overdrachtskosten. De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de publieke overheden.

De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen een aandeel van de overdrachtsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie Bijlage 21), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

Bij een verwerving of investeringen worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische verkoop rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt; elke daaropvolgende aanpassing wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Deze aanpassing wordt opgenomen in de reserve bij de verwerking van het resultaat van het boekjaar.

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

H. Projectontwikkelingen

Gebouwen die gebouwd, gerenoveerd, ontwikkeld of herontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de rubriek "Projectontwikkelingen" en gewaardeerd aan hun reële waarde totdat de werken voltooid zijn. Dit betreft woonzorgcentra in aanbouw of in ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld worden of zullen worden. Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek "Projectontwikkelingen" naar de rubriek "Vastgoed beschikbaar voor verhuur" of "Gebouwen beschikbaar voor verkoop" indien ze verkocht zullen worden. De reële waarde van de kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden vermindert bij nadering van de einddatum van de huurovereenkomst en de begindatum van de werken.

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

I. Eigendom verhuurd voor lange periodes

I Types van lange termijnhuurovereenkomsten

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

- gewone lange termijnhuurovereenkomsten: de verplichtingen van de verhuurder blijven in essentie gelijk aan deze in alle andere huurovereenkomsten, bv. verzekeren dat de bezette ruimte beschikbaar blijft voor de huurder gedurende de volledige termijn van de overeenkomst. De verhuurder voldoet aan deze verplichting als hij de onderhoudskosten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere schadegevallen draagt;

- lange termijnhuurovereenkomsten die gepaard gaan met de overdracht van een zakelijk recht door de rechtverschaffer aan de begunstigde: in dit geval zal het eigendomsrecht tijdelijk overgedragen worden aan de begunstigde die o.a. de onderhouds- (andere dan huurlasten) en verzekeringskosten zal dragen. Drie types contracten vallen onder deze categorie: (a) de erfpachtovereenkomst, die minimaal 27 jaar en maximaal 99 jaar duurt en van toepassing kan zijn op terreinen en/of gebouwen, (b) het opstalrecht, dat geen minimumduur heeft maar de termijn van 50 jaar niet mag overschrijden en (c) het recht van vruchtgebruik, dat geen minimumtermijn heeft maar de termijn van 30 jaar niet mag overschrijden, en toepasbaar is op bebouwde of braakliggende grond. In al deze contracten behoudt de rechtverschaffer het residueel recht, in die mate dat hij het volledige eigendomsrecht van het gebouw op het einde van de overeenkomst terugkrijgt, inclusief het eigendomsrecht van de constructies van de begunstigde, met of zonder schadeloosstelling voor deze constructies, afhankelijk van de contractuele voorwaarden. Er kan echter voor het residueel recht een aankoopoptie verleend worden, die de begunstigde gedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

II Lange termijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasings

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

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

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

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

Het bedrag, verkregen door de Groep als gevolg van de overdracht van de toekomstige huurgelden, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, in de mate waarin de overdracht van de huurgelden tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw vermindert is met het bedrag van de toekomstige overgedragen huren. De progressieve hersamenstelling van

de overgedragen huren zal in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek "Terugnemingen van overgedragen en verdisconterde huren".

De variaties in de reële waarde van het gebouw zullen afzonderlijk in de resultatenrekeningen geboekt worden onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

J. Andere vaste activa

I Vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

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

III Afschrijving

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

- installaties 4-10 jaar;
- meubilair 8-10 jaar;
- computer hardware 4 jaar;
- software 4 jaar.

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering ("Impairment")

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

K. Financiële leasingvorderingen

I Financiële leasingvorderingen

Financiële leasingvorderingen worden gewaardeerd op basis van hun geactualiseerde waarde aan de marktrentevoet die geldt op het tijdstip van hun uitgifte. Indien ze geïndexeerd worden aan de inflatie-index, wordt hier geen rekening mee gehouden bij de bepaling van de geactualiseerde waarde. Indien beroep wordt gedaan op een afgeleid financieel afdekkingsinstrument, zal de marktrente voor dit instrument als discontovoet dienen voor het berekenen van de marktwaarde van de betrokken vorderingen op het einde van elke boekhoudperiode. In dit geval is de totale niet-gerealiseerde winst gegenereerd door de waardering aan marktwaarde van de vordering beperkt tot het latent verlies resulterend uit de waardering aan marktwaarde (zie F I) van het afdekkingsinstrument.

Daarentegen zal elk latent verlies gegenereerd door de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden geboekt.

I Publiek-private vastgoedsamenwerkingen

Met uitzondering van het politiecommissariaat te Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele leasing en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de Publiek-private samenwerkingen opgenomen als "Financiële leasingvordering". Zij zijn onderworpen aan de IFRIC 12. Voor de boekingen, zie punt K I.

L. Kas en kasequivalenten

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

M. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

III Inkoop van eigen aandelen

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

IV Dividenden

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

N. Interestdragende leningen

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs geboekt, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de aflossingskost en de aflossingswaarde geboekt wordt in de resultatenrekeningen over de periode van de lening op basis van de methode van effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente. Vastrentende leningen worden berekend volgens de methode van de geamortiseerde kostprijs. Indien een vastrentende lening echter wordt ingeruild tegen een lening met vlottende rente d.m.v. een Interest Rate Swap, overeenkomstig de afdekkingsboekhouding van de reële waarde (IAS 39 §86), zal de variatie in de reële waarde van de Swap in de resultatenrekeningen gecompenseerd worden met de aanpassing van de wijziging in de boekhoudwaarde van de vastrentende lening (zie F I).

De converteerbare lening wordt gewaardeerd in reële waarde op balansdatum.

O. Voordelen aan het personeel

De Groep voorziet in een toegezegde pensioenbijdrageregeling ("defined contribution pension scheme") voor haar medewerkers. Dit plan werd toevertrouwd aan een verzekeringsmaatschappij en is dus onafhankelijk van de Groep. Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

P. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de Groep een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat een uitgaande kasstroom noodzakelijk zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden gewaardeerd door de verwachte toekomstige kasstromen aan de actuele marktrente te berekenen en, indien toepasbaar, door het specifiek risico dat aan de verplichting gelinkt is te weerspiegelen.

Q. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

R. Operationele opbrengsten

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

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

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

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

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

S. Operationele kosten

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

- onderhouds- en herstellingskosten die geen bijkomende functionaliteit verlenen of die het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren, worden geboekt als courante kosten van de boekhoudperiode en als vastgoedkosten;
- uitgebreide renovatiewerken: deze worden normaal om de 25 tot 35 jaar uitgevoerd en gaan gepaard met een praktisch volledige heropbouw van het gebouw waarbij, in de meeste gevallen, het bestaande geraamte herbruikt wordt en de recentste bouwtechnieken toegepast worden. Bij de voltooiing van dergelijke renovatiewerken kan de eigendom als nieuw

worden aanzien. De kosten van deze renovatiewerken worden gekapitaliseerd;

- verbeteringswerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan de eigendom toe te voegen of het comfort aanzienlijk te verbeteren. Deze moeten het mogelijk maken om de huur, en op die manier de verwachte huurwaarde, te verhogen. De kosten van deze werken worden gekapitaliseerd voor zover de deskundige normaliter zijn waardering van de eigendom pro tanto verhoogt. Voorbeeld: installatie van een airconditioningsysteem waar er voorheen nog geen bestond.

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies m.b.t. de verhuring van gebouwen worden geboekt in de uitgaven van het lopende jaar in de rubriek van de "Commerciële kosten". Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere bijkomende kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de verwervingskosten van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de verwervingskost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie. Commissies betaald bij de verkoop van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

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

IV Financieel resultaat

De netto financieringskosten omvatten de te betalen interesten op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, alsook de winsten en verliezen op afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de resultatenrekeningen (zie F). Rente-inkomsten worden prorata temporis in de resultatenrekeningen geboekt, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief. Dividendinkomsten worden in de resultatenrekeningen geboekt op de dag dat het dividend wordt bekendgemaakt.

T. Belasting op het resultaat

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

U. Exit taks en uitgestelde belastingen

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of als gevolg van een fusie van een niet-GVV met een GVV. Wanneer de vennootschap die geen GVV is maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde om het gebouw op marktwaarde te brengen, en dit rekening houdend met een voorziene fusie- of erkenningsdatum.

Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekeningen. Wanneer de erkenning bekomen is of de fusie gerealiseerd, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel krijgen mutatis mutandis dezelfde behandeling,

evenals de Nederlandse vennootschappen die in aanmerking komen voor het FBI-stelsel. Indien vennootschappen worden verworven die niet in aanmerking komen voor de GVV-, SIIC-, of FBI-stelsels, wordt een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde van de vastgoedbeleggingen geboekt.

V. Aandelenopties

Betalingen gebaseerd op aandelen en afgewikkeld in eigenvermogensinstrumenten aan werknemers en de leden van het Directiecomité, worden gewaardeerd aan de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum. Details over de bepaling van de reële waarde van transactie waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen en die afgewikkeld worden in eigenvermogensinstrumenten worden gegeven in Bijlage 44.

W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

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

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de Groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het Bloomberg¹ programma. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd.

Meer details vindt u in Bijlage 24.

III Goodwill

De goodwill wordt bij de verwerving berekend als het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in het verworven nettoactief. Deze goodwill wordt vervolgens onderworpen aan een waardeverminderingstest waarbij de netto boekhoudwaarde van de groepen gebouwen met hun bedrijfswaarde wordt vergeleken. De berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op hypothesen van de toekomstige kasstromen, het indexeringspercentage, kasstroomjaren en restwaarden.

Meer details vindt u in Bijlage 20.

IV Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de aankoop van aandelen van vennootschappen baseert de Groep zich op het bezitpercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de Bestuurders om te bepalen of de Groep een gezamenlijke of een globale controle uitoefent.

Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert de Groep de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen.

Meer details vindt u in Bijlage 43.

¹ De gegevens van Bloomberg zijn het resultaat van observaties van reële transactiepreizen en van de toepassing van waarderingsmodellen, ontwikkeld in de wetenschappelijke literatuur, op deze observaties (www.bloomberg.com).

BIJLAGE 3. OPERATIONEEL RISICOBEBEER

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

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

Behoudens uitzondering, zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijkse of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de Groep betaalt maar die contractueel doorrekbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijkse provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,049% van de totale omzet voor de periode 1996-2014. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. De eventuele falen van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan deze van het verbroken contract vertegenwoordigen.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

De gebouwen die bestemd zijn voor gezondheidszorg en huisvesting van bejaarden en de gebouwen in de distributienetten zijn bijna volledig bezet. De eerstgenoemde zijn verhuurd aan groepen van uitbaters waarvan de solvabiliteit jaarlijks wordt geanalyseerd. De gebouwen van de distributienetten zijn verhuurd aan grote vennootschappen. De herverhuurings- of herbestemmingsscenario's bij afloop van de huurovereenkomst worden voorzichtig geanalyseerd en te gelegener tijd voorbereid. De kleinste gebouwen van de distributienetten worden verkocht wanneer de huurder ze verlaat.

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

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 1 571,68 miljoen¹ tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van € 1 345,11 miljoen op 31.12.2014, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer.

Meer details over het beheer van het financieel risico van de Groep vindt u in Bijlage 24.

¹ Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker (i.e. voor het zorgvastgoed, de cafés/restaurants van de Pubstone portefeuille en sommige kantoorgebouwen), noch deze met betrekking tot financiële leasing. De verzekeringen voor de aan Covés/MAAF verhuurde gebouwen (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in mede-eigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn, zitten eveneens niet in dit bedrag vervat.

BIJLAGE 4. VERWERFING VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

FPR Leuze

Tijdens het boekjaar 2014 heeft Cofinimmo alle aandelen van FPR Leuze verworven. Deze vennootschap groepeerde de partners Cordeel Zetel Temse, Willemen General Contractor en Cofinimmo in het consortium dat verantwoordelijk was voor de bouw van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut.

Volgens de bepalingen van het contract heeft Cofinimmo (reeds eigenaar ten belope van 50%) de aandelen in het bezit van Cordeel Temse (49%) en Willemen General Contractor (1%) verworven op basis van de marktwaarde. Dit gebeurde bij de aflevering van het Certificaat van beschikbaarheid van het gebouw door de Regie der Gebouwen op 20.06.2014.

Sindsdien oefent Cofinimmo de exclusieve controle over de vennootschap uit en neemt zij deze dochtervennootschap op in haar rekeningen volgens de integrale consolidatiemethode. Het aandeel van Cofinimmo in het resultaat van FPR Leuze vóór de verwerving van de aandelen is echter te vinden onder "Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint ventures" op de geconsolideerde resultatenrekening.¹

Algemene bedrijfsinformatie

Vennootschap	FPR Leuze
Segment	PPS Gevangenis
Land	België
% in het bezit van de Cofinimmo Groep op 31.12.2014 - integrale consolidatie	100%
% in het bezit van de Cofinimmo Groep tot 20.06.2014 - vermogensmutatie	50%
Geassocieerde aandeelhouders tot 20.06.2014	Cordeel Zetel Temse (49%) Willemen General Contractor (1%)

Netto bedrag betaald bij de verwerving (x €1000)

Prijs betaald door Cofinimmo voor de terugkoop van de aandelen	4 489 ²
Thesaurie in de acquisitiebalans	2 687
Uitgaande betaling zonder thesaurie	1 802

Overgenomen activa en verplichtingen bij de verwerving (x €1000)

Vaste activa	11 496
Viottende activa	20 787
Kortlopende verplichtingen	25 202

Deze verwerving wordt niet gezien als bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3.

Er dient te worden opgemerkt dat, indien de aandelen werden verworven op 01.01.2014, dit een toekomstige impact op het geconsolideerde resultaat van Cofinimmo zou betekenen ten belope van K€ 901. Dit komt overeen met de 50% die Cofinimmo niet bezat op 20.06.2014.

Ter herinnering: De Regie der Gebouwen gunde in 2011 het consortium Future Prisons, samengesteld uit Cofinimmo, Cordeel en Willemen, de overheidsopdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain model voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe gevangenis te Leuze-en-Hainaut, een complex van 28 316m² waar 312 gedetineerden zullen worden opgevangen.

De bouwwerken gingen in augustus 2012 van start, onmiddellijk na de aflevering van de vergunning. Het budget van de werken beliep € 106 miljoen (alle kosten, taksen en tussentijdse interesten inbegrepen).

Naar aanleiding van de bekendmaking van de aflevering van het Beschikbaarheidsattest van het gebouw door de Regie der Gebouwen, betaalde de vennootschap het bouwkrediet dat via de overdracht werd aangegaan, zoals afgesproken vanaf het begin, terug aan KBC Bank ten belope van 90% de investeringsvergoeding die de Regie over een looptijd van 25 jaar verschuldigd is. Er werd geen meer- of minwaarde gerealiseerd op deze operatie waarbij FPR Leuze NV het saldo van deze vorderingen, evenals alle vorderingen voor het onderhoud en het facility management behoudt. Deze laatste zullen geboekt worden in de betalingen van de onderhoudsdiensten en het facility management.

Naar aanleiding van deze operatie behoudt FPZ Leuze op haar balans een vordering ten belope van 10% van de niet overgedragen huren.

¹ Voor meer details over het aandeel van Cofinimmo in het resultaat van FPR Leuze vóór de verwerving van de aandelen, zie Bijlage 43 op bladzijde 193.

² Het bedrag van K€ 4 489 stemt overeen met de prijs die betaald werd voor de

terugkoop aan hun marktwaarde van 50% van de aandelen die niet in haar bezit waren (K€ 2 593), alsook de kapitaalverhoging (K€ 1 896) die volledig werd onderschreven door Cofinimmo.

BIJLAGE 5. SECTORINFORMATIE

In reële waarde vertegenwoordigen de kantoren 41,0% van het patrimonium, het zorgvastgoed 40,3%, het vastgoed van distributienetten 16,7% en de overige sectoren 2,0%.

De verschillende vastgoedsegmenten worden beschreven op bladzijden 44 tot 69.

Twee klanten vertegenwoordigen meer dan 10% van de contractuele huur: Korian/Medica, huurder in het zorgvastgoedsegment voor een bedrag van € 34 miljoen en AB InBev, huurder in het segment van vastgoed van distributienetten voor een bedrag van € 30 miljoen.

(x € 1000)	KANTOREN										ZORGFASTGOED	
	Brussel CBD ¹		Brussel Gede-centraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		België	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
RESULTATENREKENINGEN												
Netto huurresultaat	27258	38060	42305	41295	10061	10463	4240	4627	7831	7932	48893	46400
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	24031	34430	37049	35336	8519	8699	3739	4220	7517	7282	48690	46232
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet financiële activa	-23550	-865	620							169		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13785	-21935	-32358	-17314	-1741	-2327	1183	-569	1332	2418	6486	6415
Ander portefeuillieresultaat												
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures												
Belastingen	-114											
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP												
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
BALANS												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen waarvan:	426669	615882	603032	591643	148437	143666	65563	62297	113278	111323	821235	791995
Projectontwikkelingen	47751	67313	17144	9613	1966	331	464	450			16280	44026
Activa voor eigen gebruik			8875	9146								
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

¹ Central Business District

ZORGVASTGOED						VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN						ANDERE		NIET TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
Frankrijk		Nederland		Duitsland		Pubstone België		Pubstone Nederland		Cofinimur I Frankrijk							
2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
27 095	28 524	1 462	836	69		19 856	20 002	10 255	10 054	7 981	7 747	4 452	4 521			211 758	220 461
26 921	28 481	1 439	829	69		19 301	19 482	9 917	10 080	7 829	7 483	4 192	4 210			199 213	206 764
														-14 295	-14 258	-14 295	-14 258
														-7 176	-6 887	-7 176	-6 887
	267					489	629		-1		-143		91			-22 441	147
969	2 906	1 774	537	868		-508	886	-1 899	386	1 231	1 332	3 423	1 005			-5 455	-26 260
-1 990						-11 000	-19 000	251	-2 312					1 435	-1 371	-11 304	-22 683
																138 542	136 823
														-187 575	-74 935	-187 575	-74 935
573	444											734	1 093			1 307	1 537
703	-51						262	336	405					-2 492	-2 177	-1 567	-1 561
																-49 293	61 864
																-52 671	58 737
2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
26 929	26 929					55 777	66 777	35 650	35 650							118 356	129 356
377 017	410 480	77 020	18 120	11 400		272 202	272 243	149 396	150 650	110 960	109 275	19 564	61 135			319 573	333 870
4 030		1 130	6 870							201			1 930			88 966	130 533
																8 875	9 146
2 430	7 650									980	650					3 410	8 300
														181 473	194 078	181 473	194 078
																3 499 012	3 670 443
														160 896	168 146	160 896	168 146
														154 197	161 493	154 197	161 493
														66 994	66 525	66 994	66 525
														189 047	198 898	189 047	198 898
																3 499 012	3 670 443

BIJLAGE 6. HUURINKOMSTEN EN MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

(x € 1000)	2014	2013
Huurinkomsten	195 918	195 191
Huurinkomsten	197 761	197 455
Potentiële bruto opbrengsten ¹	209 112	207 688
Leegstand ²	-11 351	-10 233
Huurlkortingen	-2 933	-2 479
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-558	-631
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	1 648	846
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	15 931	25 276
Met verhuur verbonden kosten	-91	-6
Te betalen huren op gehuurde lokalen	-88	-88
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-44	-43
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	41	125
TOTAAL	211 758	220 461

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

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

Het bedrag vermeld onder "Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren" stemt overeen met het verschil van de geactualiseerde waarde, in het begin en op het einde van het jaar, van de toekomstige inflatiegekoppelde betalingen, van de huurovereenkomsten waarvan de vorderingen zijn overgedragen. De terugnemingen via de resultatenrekeningen laat een graduele heropbouw van de bruto initiële waarde van de betrokken gebouwen op het einde van de huurovereenkomst toe. Het betreft een recurrent inkomsten item zonder effect op de kasstromen.

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke deskundige en wordt hernomen in de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen". Het betreft een niet-recurrent item, daar het afhankelijk is van de hypothesen van de deskundige met betrekking tot de toekomstige marktvorwaarden.

Totale huurinkomsten

Wanneer een huurcontract wordt geclassificeerd als een financiële leasing, wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat de Groep in de plaats een financiële leasingvordering heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in "kapitaal" en "interesten": het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de financiële leasingvordering in het bezit van de Groep afgeboekt; het interestgedeelte wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Bijgevolg gaat alleen het interestgedeelte via de resultatenrekeningen.

Totaal bedrag van de inkomsten uit de gebouwen in het bezit van de Groep krachtens de gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten

(x € 1000)	2014	2013
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	195 918	195 191
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	4 040	3 598
Kapitaalbestandeel van financiële leasingcontracten	1 652	2 073
TOTAAL	201 610	201 762

Totaal bedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzeggbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31 december

(x € 1000)	2014	2013
Gewone verhuringen	2 342 313	2 603 033
Op minder dan één jaar	208 942	221 103
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	531 266	582 939
Op meer dan vijf jaar	1 602 105	1 798 991
Financiële leasingen	79 636	68 685
Op minder dan één jaar	1 618	1 236
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	21 467	18 827
Op meer dan vijf jaar	56 551	48 622
TOTAAL	2 421 949	2 671 718

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

² De leegstand wordt berekend op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimtes.

³ De vergoedingen voor verbreking worden in één keer in het resultaat geboekt.

BIJLAGE 7. NETTO HERDECORATIEKOSTEN¹

(x € 1000)	2014	2013
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	1540	1277
Recuperatie van vastgoedkosten	-612	-101
TOTAAL	928	1176

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

BIJLAGE 8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN

(x € 1000)	2014	2013
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	44 756	48 826
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	16 971	20 098
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	27 785	28 728
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-47 512	-51 202
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-17 334	-20 420
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-30 178	-30 782
TOTAAL	-2 756	-2 376

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

Het bedrag van de huurlasten en belastingen die op 31.12.2014 niet gerecupereerd worden, bevatten voornamelijk het bedrag voor de niet recupereerbare lasten van € 1,1 miljoen voor de leegstaande gebouwen Livingstone II en Belliard 40.

BIJLAGE 9. TECHNISCHE KOSTEN

(x € 1000)	2014	2013
Recurrente technische kosten	3 601	5 202
Herstellingen	3 208	4 719
Verzekeringspremies	393	483
Niet-recurrente technische kosten	201	-88
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) ²	268	307
Schadegevallen	-67	-395
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	213	270
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-280	-665
TOTAAL	3 802	5 114

BIJLAGE 10. COMMERCIËLE KOSTEN

(x € 1000)	2014	2013
Makelaarscommissies	740	602
Publiciteit	85	23
Diverse erelonen en andere deskundigen	312	331
TOTAAL	1 137	956

¹ Volgens Bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie "Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur".

² Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

BIJLAGE 11. BEHEERKOSTEN

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

Beheerkosten vastgoed

Deze kosten omvatten de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de maatschappelijke zetel van de vennootschap en de erelonen betaald aan derden. De van huurders ontvangen beheervergoedingen die gedeeltelijk de beheerkosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Het beheer van het patrimonium wordt intern uitgevoerd, met uitzondering van de portefeuille van de MAAF verzekeringsagenschappen. De interne beheerkosten van het patrimonium worden als volgt opgesplitst:

(x €1000)	2014	2013
Kosten van de zetel	1606	1579
Informatica	789	813
Andere	817	766
Erelonen betaald aan derde partijen	3195	3069
Recurrente	2650	2761
Vastgoeddeskundigen	988	965
Advocaten	62	75
Patrimoniumbeheer	327	263
Andere	1273	1458
Niet-recurrente	545	308
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	545	308
Public relations, communicatie en publiciteit	572	619
Personeelskosten	10 916	11 183
Bezoldigingen	8 228	8 569
Sociale zekerheid	1633	1578
Pensioenen en andere uitkeringen	1055	1036
Ontvangen erelonen	-2 555	-2 733
Erelonen voor het beheer inzake huurovereenkomsten ¹	-2 284	-2 269
Erelonen voor bijkomende diensten	-271	-464
Taksen en wettelijke kosten	427	401
Afschrijvingskosten op kantooormaterieel	134	140
TOTAAL	14 295	14 258

De recurrente en niet-recurrente honoraria van de vastgoeddeskundigen bedragen € 991 318 voor het jaar 2014. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

Algemene kosten van de vennootschap

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

(x €1000)	2014	2013
Kosten van de zetel	405	341
Informatica	160	116
Andere	245	225
Erelonen betaald aan derde partijen	889	761
Recurrente	574	715
Advocaten	-9	148
Auditeurs	382	322
Andere	201	245
Niet-recurrente	315	46
Public relations, communicatie en publiciteit	702	685
Personeelskosten	3 524	3 691
Bezoldigingen	2 801	3 007
Sociale zekerheid	356	371
Pensioenen en andere uitkeringen	367	313
Taksen en wettelijke kosten	1 656	1 409
TOTAAL	7 176	6 887

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

Groepsverzekering

De groepsverzekering die Cofinimmo afsloot voor haar medewerkers en Directieleden (in de vorm van een "Defined Contribution") houdt de volgende verstrekkingen in:

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

De Wet op de Aanvullende Pensioenen (WAP) voorziet, ter bescherming van de werknemers, dat een minimum rendement op het gedeelte "Leven" van de premies gewaarborgd is.

Dit minimum rendement bedraagt 3,75% van de bruto premies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25% van de premies (ZT) voor de patronale bijdragen.

De rente die door de verzekeraar gewaarborgd wordt, bedraagt 2,25% sinds 2013.

Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de WAP waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken. Er werd een provisie van € 72.843 ten laste genomen op 31.12.2014.

Emolumenten van de Commissaris

De vaste emolumenten van de Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen € 116.700 (excl. BTW). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen € 131.150 (excl. BTW) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties.

De honoraria van Bank Degroof als financiële betaaldienst van de dividenden bevinden zich onder de rubriek "Andere" van de "Erelonen betaald aan derden". Het gaat hier om een vast bedrag voor de jaarlijkse prestatie.

(x € 1000)	2014	2013
EMOLUMENTEN VAN DE COMMISSARIS	318	312
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	248	247
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de Groep	70	65
Andere attesteringsopdrachten	55	24
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	15	41
EMOLUMENTEN VAN PERSONEN DIE VERBODEN ZIJN MET DE REVISOR	124	70
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten in de Groep	124	70
Andere attesteringsopdrachten	15	
Opdrachten van fiscale raadgeving	106	70
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	3	
TOTAAL	442	382

De emolumenten van de commissaris, andere dan Deloitte, gemandateerd voor de Franse vennootschappen van de Groep bedragen K€ 14 (excl. BTW).

BIJLAGE 12. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA

(x € 1000)	2014	2013
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	75.351	21.699
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen	-74.014	-21.589
Reële waarde van de vervreemde activa	-70.855	-20.909
Terugneming van de impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-31.159	-680
Andere	612	37
SUBTOTAAL	1.949	147
Verkoop van andere niet financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet financiële activa	6.530	
Boekhoudkundige waarde van verkochte andere niet financiële activa	-19.953	
Andere ¹	-10.967	
SUBTOTAAL	-24.390	
TOTAAL	-22.441	147

De toekomstige hypothetische overdrachtsrechten en -kosten worden rechtstreeks van het eigen vermogen afgetrokken bij de verwerving van gebouwen. Om de effectief gerealiseerde meer- of minwaarde te kunnen berekenen, moet bij de verkoop dit bedrag dus worden afgetrokken van het verschil tussen de bekomen prijs en de boekwaarde van deze gebouwen.

De minwaarde op de verkoop van dochtervennootschappen heeft betrekking op de verkoop van de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties NV, eigenaar van het kantoorgebouw North Galaxy. De verkoopprijs van de aandelen van de vennootschap bedroeg € 7 miljoen; het verschil met de conventionele waarde van het gebouw ligt voornamelijk in de overname van schulden door de kopers.

¹ Het bedrag van K€ 10.967 stemt overeen met de gerealiseerde minwaarde bij de overdracht van de naakte eigendom van North Galaxy door Cofinimmo NV aan Galaxy Properties NV, alsook de annulering van de terugname van verkochte en verdisconteerde huren geboekt sinds 01.01.2014

De transactie heeft voor Cofinimmo een gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van K€ 24.390 met zich meegebracht. Dit is voornamelijk het gevolg van het verschil tussen de prijs die Cofinimmo kreeg voor de aandelen van Galaxy Properties NV en hun boekwaarde, en, in mindere mate, van de annulering van de terugname van verkochte en verdisconteerde huren geboekt sinds 01.01.2014.

Deze operatie resulteerde in de betaling van registratierechten voor een bedrag van K€ 26.729.

Bij deze verkoop heeft Cofinimmo een netto bedrag van K€ 207.988 ontvangen. Dit moet in mindering worden gebracht met de thesaurie van de balans op de afsluitingsdatum van de dochtervennootschap, i.e. K€ 10.005.

BIJLAGE 13. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x € 1000)	2014	2013
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	55 806	26 659
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-61 261	-52 919
TOTAAL	-5 455	-26 260

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt voorgesteld in Bijlage 22.

BIJLAGE 14. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

(x € 1000)	2014	2013
Variatie in uitgestelde belastingen ¹	-1 739	-312
Terugname van niet-vervallen verlopen huren	505	-2 071
Variatie in de reële waarde van andere niet-financiële activa		-5
Waardevermindering van de goodwill ²	-11 000	-21 000
Andere	930	705
TOTAAL	-11 304	-22 683

De terugname van de niet-vervallen verlopen huren, erkend in de loop van de periode, resulteert uit de toepassing van de boekhoudmethode beschreven in Bijlage 2, punt R.

BIJLAGE 15. FINANCIËLE INKOMSTEN

(x € 1000)	2014	2013
Ontvangen interesten en dividenden ³	1 537	2 125
Vergoedingen financiële leasingen en soortgelijken	4 040	3 598
TOTAAL	5 577	5 723

BIJLAGE 16. NETTO INTERESTKOSTEN

(x € 1000)	2014	2013
Nominale interesten op leningen	32 194	33 742
Bilaterale leningen - vlottende rente	7 623	7 174
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente		272
Handelspapier - vlottende rente	926	902
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	634	1 262
Obligaties - vaste rente	13 778	16 709
Andere interestkosten ⁴	9 233	7 423
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	721	845
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	31 738	51 329
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	21 644	36 902
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	10 094	14 427
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	-13 283	-22 960
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-9 203	-13 715
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4 080	-9 245
Andere interestkosten	3 330⁵	3 087
TOTAAL	54 700⁶	66 043⁶

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 3,43% (2013: 3,92%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 2,27%. Dit percentage kan worden opgesplitst in 1,94% dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 2,37% voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs.

¹ Zie Bijlage 35.

² Zie Bijlage 20.

³ Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 31.12.2013.

⁴ Het betreft commissies op niet gebruikte kredieten.

⁵ In 2014 bestonden interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (K€ 27 012) uit "Andere interestkosten", "Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden" en "Nominale interesten op leningen" (met uitzondering van de "Converteerbare obligaties"). De interesten op leningen aan reële waarde via het netto resultaat (K€ 27 688) bestaan uit "Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten", evenals de "Converteerbare obligaties".

⁶ In 2013 bestonden interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (K€ 30 251) uit "Andere interestkosten", "Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden" en "Nominale interesten op leningen" (met uitzondering van de "Converteerbare obligaties"). De interesten op leningen aan reële waarde via het netto resultaat (K€ 35 792) bestaan uit "Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten", evenals de "Converteerbare obligaties".

BIJLAGE 17. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(x € 1000)	2014	2013
Bankkosten en andere commissies	320	357
Andere	1989	572
Interesten op voorschotten	682	272
Andere	1307	300
TOTAAL	2309	929

De rubriek "Andere" omvat voornamelijk een bedrag van K€ 790 naar aanleiding van de bijwerking van de voorziening voor het onderhoud van het Gerechtsgebouw en de Brandweerkazerne te Antwerpen. De actualisatievoet van de voorziene bedragen is gedaald van 6,50% tot 5,80%.

BIJLAGE 18. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

(x € 1000)	2014	2013
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-54 796	-19 858
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	1 719 ¹	643
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	-56 515	-20 501
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-79 927	8 127
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-71 670 ²	13 153
Converteerbare obligaties	-8 257	-5 026
Andere	-1 420	-1 955
TOTAAL	-136 143	-13 686

Enkel de variaties in het niet-effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten voor kasstroomafdekking (cash flow hedge) en de variaties in de reële waarde van de derivaten bestemd voor transacties (trading) zijn in deze tabel opgenomen. De variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten van kasstroomafdekking worden immers rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

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

De variatie in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding is het resultaat van de rentedaling op hun herwaardering.

De impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen, is het resultaat van de herstructurering van € 600 miljoen aan in 2014 geannuleerde FLOOR-opties. Deze opties liepen tot eind 2017. Deze transactie zal tot een forse daling van de interestlasten in de komende jaren leiden. De totale kost van de herstructurering bedraagt € 56 miljoen. Voor meer details betreffende het afdekkingsbeleid, zie hoofdstukken "Beheer van Financiële Middelen" en "Risicofactoren" van dit Jaarlijks Financieel verslag.

BIJLAGE 19. VENNOOTSCHAPSBELASTING EN EXIT TAKS

(x € 1000)	2014	2013
VENNOOTSCHAPSBELASTING	2 493	2 179
Moedervermooenschap	1 425	378
Resultaat vóór belastingen	-52 775	56 601
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	52 775	-56 601
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	3 813	3 721
Belasting aan het tarief van 33,99%	1 296	1 265
Andere	129	-887
Dochtervennootschappen	1 068	1 801
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	-926	-618

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De rubriek "Andere" omvat hoofdzakelijk de belastingen van de gefuseerde vennootschappen. De institutionele GVV's uitgezonderd, genieten de dochtervennootschappen het stelsel van GVV niet. De Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV geniet het FBI-stelsel niet.

¹ De bruto bedragen zijn respectievelijk een opbrengst van K€ 3 715 (2013: K€ 2 051) en een kost van K€ 1 996 (2013: K€ 1 408).

² De bruto bedragen zijn respectievelijk een opbrengst van K€ 3 130 (2013: K€ 15 715) en een kost van K€ 74 800 (2013: K€ 2 562).

BIJLAGE 20. GOODWILL**Pubstone**

De verwerving in twee fases (31.10.2007 en 27.11.2008) van 89,90% van de aandelen van Pubstone Group NV (voordien Express Properties NV) (zie bladzijde 31 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2008) leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat van:

- het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten, zijnde respectievelijk 10,0% of 12,5% in België en 6,0% in Nederland);
- en van de uitgestelde belasting die overeenkomt met de theoretische hypothese, die werd opgelegd door de IAS/IFRS normen, van een onmiddellijke verkoop van alle gebouwen op de balansdatum.

Een belastingniveau van respectievelijk 34% en 25% voor de in België en Nederland gelegen activa werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde bij de verwerving

Cofinimmo Investissements et Services (CIS)

De verwerving van 100% van de aandelen van Cofinimmo Investissements et Services (CIS) SA (voordien Cofinimmo France SA) op 20.03.2008 leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat van het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten van 1,8% en 6,2% in Frankrijk).

Variaties van de goodwill

(x € 1000)

Kost

	Pubstone België	Pubstone Nederland	CIS Frankrijk	Totaal
OP 01.01.2014	100157	39250	26929	166336
OP 31.12.2014	100157	39250	26929	166336

Waardeverliezen

OP 01.01.2014	33380	3600		36980
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen	11000			11000
OP 31.12.2014	44380	3600		47980

Boekhoudkundige waarde

OP 01.01.2014	66777	35650	26929	129356
OP 31.12.2014	55777	35650	26929	118356

Waardeverminderingstest

Aan het einde van het boekjaar 2014 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen samen met de goodwill te vergelijken met hun bedrijfswaarde.

De reële waarde van de gebouwen is de waarde van het patrimonium zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze reële waarde wordt voorbereid op basis van drie waarderingsmethodes: de kapitalisatiemethode van de GHW (Geschatte Huurwaarde), de cashflow-methode (extrapolaties van kasgeldstromen) en de residuele methode. De belangrijkste hypothesen waarmee de onafhankelijke vastgoeddeskundigen daarbij rekening houden zijn het indexeringsniveau, het kapitalisatieniveau en de geraamde voortverkoopwaarde van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op marktobservaties teneinde rekening te houden met de verwachtingen van de beleggers, meer bepaald inzake de inkomstengroei en de door de markt gevraagde risicopremie. Meer informatie staat in het Verslag van de vastgoeddeskundigen in dit Jaarlijks Financieel Verslag.

De Groep bepaalt de bedrijfswaarde op basis van extrapolaties van de toekomstige netto-kasgeldstromen met de huren die afkomstig zijn uit de met de huurders ondertekende huurovereenkomst, de uitgaven voor het onderhoud en beheer van de gebouwenportefeuille en de opbrengst van de verwachte verkopen als vertrekpunt. De belangrijkste hypothesen zijn het indexeringsniveau, het actualisatieniveau, een verloopniveau (het aantal gebouwen en het overeenkomstig volume van inkomsten, waarvoor de huurder, jaar na jaar, een huuropzegging zal bekend maken) en de verkoopprijs van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op de kennis van de Groep van haar eigen portefeuille. Het vereiste rendement op dit eigen vermogen wordt gebruikt als actualisatievoet.

Gezien de verschillen in de berekeningswijze tussen de reële waarde van de gebouwen bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en

de bedrijfswaarde die de Groep bepaalt, en eveneens gezien het feit dat de hypothesen van beide partijen in bepaalde opzichten verschillen, kunnen deze twee waarden onderling afwijken en zijn de verschillen te rechtvaardigen

Het resultaat van deze test (zie tabel hierna) leidt voor 2014 tot een waardevermindering van K€ 11000 op de goodwill van Pubstone België. Voor Pubstone Nederland en CIS werd geen enkele waardevermindering geboekt. Er dient te worden opgemerkt dat de reële waarden van de patrimonium van Pubstone België en Pubstone Nederland tijdens het boekjaar 2014 een negatieve variatie hebben gekend van respectievelijk K€ 508 en K€ 1899, terwijl de reële waarde van CIS een positieve variatie optekende van K€ 969.

Gebruikte hypothesen bij de berekening van de nutswaarde van Pubstone

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige netto kasgeldstromen voor de resterende looptijd van de huurovereenkomsten, verminderd met de onderhouds-, investerings- en operationele kosten en de inkomsten uit de verkoop van gebouwen.

Tijdens deze resterende looptijd werd rekening gehouden met een verloopniveau dat gebaseerd is op de voorwaarden van de huurovereenkomst die met AB InBev werd getekend. Er wordt verondersteld dat de vrijgekomen gebouwen allemaal verkocht zijn. Aan het einde van de initiële huurovereenkomst van 27 jaar wordt een restwaarde berekend. De verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen zijn gebaseerd op de gemiddelde geïndexeerde waarde per m² van het patrimonium zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2014, vermeerderd met een marge van 15% (2013: 20%) vanaf het vierde jaar en geïndexeerd aan 1% (2013: 1,8%) per jaar. Deze marge is gebaseerd op de vaststelling van de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van cafés/restaurants sinds de verwerving van het patrimonium van Pubstone.

Deze gemiddelde marge op alle verkopen sinds 2007 bedraagt 45%. Zij bevat de marge op de verkochte gebouwen die zijn vrijgemaakt door InBev, alsook de marge op de verkochte gebouwen die niet zijn

vrijgemaakt door InBev. Deze laatste werden voornamelijk verkocht aan personen die een duidelijke interesse in de gebouwen hebben getoond. Dit zijn bijvoorbeeld de uitbater van het café/restaurant dat gelinkt is aan InBev door zowel een onderverhuurs- als een bevoorradingsovereenkomst van drank, of de uitbater van een aanpalend etablissement die zijn handelsruimte wil uitbreiden door de ruimte van een concurrent over te nemen. Deze bijzondere omstandigheden kunnen een gunstige invloed op de verkoopprijs hebben. Daarom wordt enkel de marge op de gebouwen die zijn vrijgemaakt door Inbev gebruikt als referentie.

De verkoop van cafés/restaurants aan marktvoorwaarden die gelijkaardig zijn aan de hypothesen die gebruikt werden in de berekening van de gebruikswaarde, namelijk dat enkel cafés/restaurants die vrijgegeven werden door InBev zullen verkocht worden, gaf een meerwaarde van 18% (2013: 30%) in vergelijking met de laatste waarde van de vastgoeddeskundige. Als voorzorgsmaatregel wordt geen enkele marge tijdens de eerste drie jaar in beschouwing genomen. De marge van 15% die daarna in beschouwing wordt genomen is lager dan de gemiddelde marge sinds de verwerving van het patrimonium.

Voor deze kasstromen werd een progressieve indexering van 0,50% tot 1,50% per jaar (vanaf het vijfde jaar) weerhouden (2013: 2%).

De gebruikte actualisatievoet is 5,80% (2013: 6,50%).

Gebruikte hypothesen bij de berekening van de nutswaarde van CIS

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige kasstromen op 27 jaar. Er wordt uitgegaan van de hypothese dat gedurende een periode van 27 jaar vanaf de verwervingsdatum alle huurcontracten worden hernieuwd.

De cashflow bestaat tot aan de datum van de eerste hernieuwing van het huurcontract uit de geïndexeerde huidige huur. Na deze datum is de in aanmerking genomen cashflow de geïndexeerde aanvaardbare huur. Er wordt eveneens rekening gehouden met de uitgaven in cash in het kader van de renovatie van de gebouwen. De aanvaardbare huurgelden zijn de door de expert geraamde huurgelden die worden opgenomen in zijn portefeuillewaardering op 31.12.2014 en waarvan hij inschat dat ze houdbaar zijn op lange termijn, ten aanzien van de rentabiliteit van de activiteit van de huurder-uitbater.

Op het 28^{ste} jaar wordt een restwaarde per gebouw berekend.

Voor deze kasstromen werd een indexering van 2% per jaar weerhouden (2013: 2%).

De gebruikte actualisatievoet is 5,80% (2013: 6,50%).

(x € 1000)

Gebouwengroep	Goodwill	Netto boekwaarde ¹	Bedrijfswaarde	Waardevermindering
Pubstone België	66 777	338 979	327 979	-11 000
Pubstone Nederland	35 650	185 046	185 046 ²	
Cofinimmo France	26 929	22 560	22 560 ³	
TOTAAL	129 356	751 585	740 585	-11 000

Gevoeligheidsanalyse van de bedrijfswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest

Variatie van bedrijfswaarde (%)

Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet		Schommeling van de marge	
	+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%	+5,00%	-5,00%
Pubstone België	5,97%	-5,52%	-5,71%	6,22%	1,83%	-1,83%
Pubstone Nederland	6,15%	-5,68%	-5,86%	6,40%	1,56%	-1,56%
CIS France	7,25%	-6,61%	-6,36%	7,02%	/	/

Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest

Variatie van bedrijfswaarde (%)

Gebouwengroep	Geboekte waardevermindering	Schommeling van inflatie		Schommeling van het actualisatievoet		Schommeling van de marge	
		+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%	+5,00%	-5,00%
Pubstone België	-11 000	0	-29 262	-29 867	0	-5 157	-17 156
Pubstone Nederland	0	0	-8 287	-8 620	0	0	-565
CIS France	0	0	0	0	0	/	/

BIJLAGE 21. VASTGOEDBELEGGINGEN

(x € 1000)

	2014	2013
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 097 932	3 199 030
Projectontwikkelingen	88 966	130 533
Vaste activa voor eigen gebruik	8 875	9 146
TOTAAL	3 195 773⁴	3 338 709

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke deskundigen bedraagt K€ 3 199 183 op 31.12.2014 (K€ 3 347 009 op 31.12.2013). Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor K€ 3 195 773 (K€ 3 338 709 op 31.12.2013) en de voor verkoop beschikbare activa voor K€ 3 410 (K€ 8 300 op 31.12.2013).

¹ Met inbegrip van de goodwill.

² Aangezien de nutswaarde groter is dan de netto boekwaarde ligt, wordt hier de netto boekwaarde hernomen.

³ De waarde 0 werd ingegeven aangezien de nutswaarde hoger ligt dan de netto boekwaarde.

⁴ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van een overdracht van huurvorderingen ten belope van K€ 222 721 inbegrepen.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

(x €1000)	2014	2013
OP 01.01	3 199 030	3 156 893
Gekapitaliseerde uitgaven	15 240	17 868
Verwervingen	66 693	528
Overdrachten van/naar Activa bestemd voor verkoop		-410
Overdrachten van/naar Projectontwikkelingen	73 648	12 473
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-272 274	-4 678
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	15 931	25 276
Stijging/Daling van de reële waarde ¹	-336	-8 920
OP 31.12	3 097 932	3 199 030

Projectontwikkelingen

(x €1000)	2014	2013
OP 01.01	130 533	131 857
Investeringsen	47 858	35 015
Verwervingen	4 705	6 883
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-73 648	-12 473
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-15 646	-14 422
Stijging/Daling van de reële waarde ^{1,2}	-4 836	-16 327
OP 31.12	88 966	130 533

Vaste activa voor eigen gebruik

(x €1000)	2014	2013
OP 01.01	9 146	9 150
Investeringsen	14	
Stijging/Daling van de reële waarde ¹	-285	-4
OP 31.12	8 875	9 146

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IFRS 13. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw verhandeld kan worden tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in twee fases.

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

In een tweede fase trekken de deskundigen op de investeringswaarde een geschat bedrag voor transactiekosten af die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte transactiekosten (overdrachtsrechten) is de reële waarde overeenkomstig de norm IFRS 13.

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

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

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

¹ Bijlage 22 toont de reconciliatie van de totale variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

² De waardevermindering op 31.12.2014 is voornamelijk afkomstig van het gebouw Guimard 10-12 (K€ -4 806). De waarde van dit gebouw is verminderd aangezien het wordt gerenoveerd.

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

In januari 2006 werd aan alle onafhankelijke vastgoeddeskundigen¹ die betrokken zijn bij de periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan € 2,5 miljoen en gezien de waaijer aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen, op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaal bedrag van € 6,0 miljard, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%. Dit percentage wordt jaarlijks herzien en, indien nodig, aangepast per schijf van 0,5%.

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

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

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2014 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium € 130,03 miljoen of € 7,24 per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het GVV-stelsel, 9,32% bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo NV 147 activa verkocht voor een totaal bedrag van € 1.515,72 miljoen. Deze meerwaarde zou 11,40% zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen gelegen in Frankrijk, Nederland en Duitsland bedragen respectievelijk 6,75%, 4,89% en 5,00%.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

(x € 1000)	31.12.2014	31.12.2013
Soorten activa	Niveau 3 ²	Niveau 3 ²
Kantoren	1 311 976	1 524 811
Antwerpen	64 945	61 847
Brussel CBD	378 917	548 569
Brussel Gedecentraliseerd	547 432	582 029
Brussel Periferic/Satellieten	141 703	143 336
Andere regio's	113 278	111 323
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	65 701	77 707
Zorgvastgoed	1 289 103	1 228 245
België	804 956	747 969
Frankrijk	375 417	418 130
Nederland en Duitsland	87 290	11 250
Zorgvastgoed in ontwikkeling	21 440	50 896
Vastgoed van distributienetten	533 538	532 818
Pubstone België	272 202	272 243
Pubstone Nederland	149 396	150 650
Cofinimur I Frankrijk	111 940	109 925
Andere	64 566	61 135
TOTAAL	3 199 183	3 347 009

¹ Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim & Troostwijk-Roux.

² De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in:

- Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten;
- Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1;
- Niveau 3: niet observeerbare gegevens.

Gebruikte waarderingsmethodes

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

Methode van kapitalisatie van de geschatte huurwaarde

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

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

Methode van actualisatie van de kasstromen (Discounted Cash-Flow)

Voor deze methode moeten de netto huurinkomsten die het goed op jaarbasis oplevert, gewaardeerd worden. Nadien wordt deze kasstroom in actuele waarde herleid. De extrapolatieperiode varieert meestal tussen 10 en 18 jaar. Aan het einde van deze periode wordt een restwaarde berekend aan de hand van een kapitalisatievoet op de eindwaarde dat rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de extrapolatieperiode, herleid naar de actuele waarde.

Methode van de vergelijkbare marktgegevens

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

Methode van de restwaarde

De waarde van een project wordt bepaald door de instelling van wat op de site kan/zal worden ontwikkeld. Dit houdt in dat de bestemming van het project gekend of voorspelbaar is op kwalitatieve (planning) en kwantitatieve (aantal m² die kunnen ontwikkeld worden, toekomstige huurprijzen, ...) wijze. De waarde wordt bekomen door de realisatiekosten van het project in mindering te brengen van zijn verwachte waarde.

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2014 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

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

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

Tijdens het jaar 2014 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de IFRS 13 norm) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2014 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet observeerbare gegevens

(x € 1000)	
REËLE WAARDE OP 31.12.2013	3 347 009
Min/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-5 456
Verwervingen	71 398
Uitbreidingen – herontwikkelingen	24 417
Investerings	38 854
Terugname van overgedragen huren	15 931
Verkopen	-292 970
Niveau-overdracht	
REËLE WAARDE OP 31.12.2014	3 199 183

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

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

De uiterste waarden en het gewogen gemiddelde van de hypothesen die gebruikt werden in 2013 worden te informatiever titel vermeld. Naar aanleiding van de rotatie van de deskundigen en de variaties in de perimeters doorheen het jaar, zijn de waarden niet altijd vergelijkbaar.

(x €1000)

Soort activa	Reële waarde 31.12.2014	Waarderingsmethode	Niet observeerbare gegevens (a)	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 2014	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 2013
KANTOREN	1311976				
Antwerpen	64 945	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	121 - 165 (146) €/m²	117 - 162 (142) €/m²
			Kapitalisatievoet	7,20% - 8,50% (7,53%)	7,10% - 8,65% (8,11%)
Brussel CBD	378 917	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	160 - 276 (222) €/m²	162 - 277 (213) €/m²
			Kapitalisatievoet	5,10% - 6,75% (5,75%)	5,30% - 7,20% (5,80%)
Brussel Gedecentraliseerd	547 432	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	171 - 203 (198) €/m²	145 - 152 (148) €/m²
			Actualisatievoet	4,25% - 4,50% (4,47%)	1,55% - 8,00% (3,91%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,00% - 7,10% (6,96%)	6,40% - 8,00% (6,99%)
			Inflatievoet	2,00%	2,00%
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	66 - 203 (166) €/m²	70 - 190 (160) €/m²
			Kapitalisatievoet	6,00% - 8,80% (7,28%)	5,80% - 8,75% (7,32%)
Brussel Periferie/ Satellieten	141 703	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	60 - 189 (140) €/m²	50 - 178 (138) €/m²
			Kapitalisatievoet	7,25% - 8,50% (7,89%)	5,75% - 9,00% (7,80%)
Andere regio's	113 278	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	130 - 179 (139) €/m²	114 - 141 (124) €/m²
			Kapitalisatievoet	5,75% - 7,00% (6,49%)	5,70% - 7,25% (6,35%)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	65 701	Restwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	99 - 225 (207) €/m²	99 - 225 (192) €/m²
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,25% - 9,35% (6,50%)	5,76% - 9,35% (6,06%)
			Kosten bij voltooiing	(b)	(b)
			Inflatievoet	2,00%	2,00%
ZORGVASTGOED	1289103				
België	804 956	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	64 - 187 (121) €/m²	52 - 189 (116) €/m²
			Actualisatievoet	6,80% - 7,30% (7,00%)	6,25% - 7,70% (6,89%)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	7,00% - 9,25% (7,82%)	6,75% - 9,25% (7,73%)
			Inflatievoet	2,00%	2,00%
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	53 - 187 (121) €/m²	52 - 189 (116) €/m²
			Kapitalisatievoet	5,80% - 7,25% (6,12%)	5,65% - 7,00% (6,11%)

^(a) De netto huurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

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

JAARREKENINGEN / Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Soort activa	Reële waarde 31.12.2014	Waarderingsmethode	Niet observeerbare gegevens (a)	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 2014	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 2013
Frankrijk	375 417	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	53 - 280 (143) €/m²	53 - 224 (131) €/m² ¹
			Actualisatievoet	5,75% - 7,50% (5,79%)	5,75% - 8,00% (5,77%) ¹
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,75% - 12,31% (6,71%)	6,00% - 12,31% (7,11%) ¹
			Inflatievoet	1,25% - 2,05% (2,02%)	1,75% - 2,12% (2,10%) ¹
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	53 - 280 (141) €/m²	53 - 224 (130) €/m² ¹
			Kapitalisatievoet	3,81% - 26,95% (7,11%)	3,32% - 25,35% (6,64%) ¹
Nederland en Duitsland	87 290	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	101 - 180 (148) €/m²	nvt ^{1,2}
			Actualisatievoet	7,25% - 7,30% (7,27%)	nvt ^{1,2}
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	7,00% - 11,68% (9,72%)	nvt ^{1,2}
			Inflatievoet	1,80% - 2,00% (1,92%)	nvt ^{1,2}
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GIW)	87 - 235 (158) €/m²	nvt ^{1,2}
			Kapitalisatievoet	5,30% - 7,50% (6,51%)	nvt ^{1,2}
Zorgvastgoed in ontwikkeling	21 440	Restwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	80 - 202 (170) €/m²	80 - 198 (127) €/m²
			Kapitalisatievoet	5,70% - 14,26% (7,65%)	5,00% - 7,25% (6,08%)
			Kosten bij voltooiing	(b)	(b)
			Inflatievoet	1,50% - 1,92% (1,83%)	2,00%
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	533 538				
Pubstone België	272 202	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	13 - 307 (77) €/m²	13 - 307 (77) €/m²
			Actualisatievoet	6,25%	6,85%
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,55%	7,10%
			Inflatievoet	2,00%	2,00%
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	13 - 307 (77) €/m²	13 - 307 (77) €/m²
			Kapitalisatievoet	3,50% - 8,50% (5,63%)	4,00% - 9,50% (6,15%)
Pubstone Nederland	149 396	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	47 - 495 (207) €/m²	47 - 415 (205) €/m²
			Kapitalisatievoet	4,50% - 7,60% (5,44%)	4,50% - 7,60% (5,82%)
Cofinimur I Frankrijk	111 940	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte huurwaarde (GHW)	85 - 700 (150) €/m²	80 - 700 (147) €/m²
			Actualisatievoet	6,00% - 8,00% (6,01%)	6,00%
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,73% - 14,04% (7,80%)	4,91% - 14,07% (8,02%)
			Inflatievoet	1,67% - 2,00% (1,98%)	2,00%
		Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	85 - 700 (150) €/m²	80 - 700 (147) €/m²
			Kapitalisatievoet	4,30% - 30,20% (6,98%)	4,00% - 27,20% (7,00%)
ANDERE	64 566				
Andere	64 566	Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde	Geschatte huurwaarde (GHW)	43 - 369 (163) €/m²	41 - 261 (194) €/m²
			Kapitalisatievoet	4,00% - 8,50% (6,45%)	4,75% - 8,50% (6,07%)
TOTAAL	3 199 183				

^(a) De netto huurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.^(a) De kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn rechtstreeks verbonden met elk project (bedragen en vorderingsstaat).¹ Gezien de zeer beperkte grootte van de zorgvastgoedportefeuille in Nederland, werden de hypothesen voor Nederland gegroepeerd met Frankrijk in 2013.² In 2013 had er nog geen verwerving plaatsgevonden in Duitsland.

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

Een toename met 10% van de geschatte huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met K€ 181.486.

Een daling met 10% van de geschatte huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met K€ 189.065.

Een toename met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met K€ 231.629.

Een daling met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met K€ 271.106.

Een wijziging van de kapitalisatiewaarde met $\pm 0,5\%$ en een wijziging met $\pm 10\%$ in de geschatte huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar.

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de geschatte huurwaarde (per m² per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde.

Deze onderlinge verbandenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

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

Waarderingsproces

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

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

De externe deskundigen bepalen:

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

De hypothesen die voor de waardebepaling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen worden driemaandelijks tussen het Management en de deskundigen besproken. Er worden ook externe referenties onderzocht.

Gebruik van de gebouwen

Het Management is van oordeel dat het huidige gebruik van haar vastgoedbeleggingen dat in reële waarde in de balans is geboekt, optimaal is, aangezien de mogelijkheden die de huurmarkt biedt en de technische specificaties.

Overdracht van huurvorderingen

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

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

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

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

De huurcontracten m.b.t. de gebouwen Kolonel Bourg 124, Maire 19, Egmont I en Egmont II, evenals het vruchtgebruik van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en Nerviers 105 zijn geen financiële leasingcontracten. De reële waarde van deze gebouwen, na overdracht van hun huurinkomsten of hun vruchtgebruikvergoedingen, komt overeen met het verschil tussen de marktwaarde, de toekomstige huurinkomsten of vergoedingen inbegrepen, en de actualisatiewaarde van de overgedragen toekomstige huurinkomsten of vergoedingen. Krachtens Artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde partij die de gebouwen Kolonel Bourg 124, Maire 19, Egmont I en Egmont II wenst aan te kopen, tot aan het einde van de huurovereenkomst geen aanspraak kunnen maken op de huurinkomsten. Op dezelfde wijze zou hij in de gevallen van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en Nerviers 105 tot het einde van het recht op vruchtgebruik geen aanspraak kunnen maken op de vergoedingen.

Hoewel dit niet uitdrukkelijk voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de bruto restwaarde van de overgedragen toekomstige vergoedingen van de gebouwen volgens de Raad van Bestuur van Cofinimmo toe een exacte en getrouwe voorstelling in de geconsolideerde balans te geven van de waarde van de gebouwen, die overeenkomt met de raming van de gebouwen door de onafhankelijke deskundige, zoals vereist door Artikel 47 §1 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

BIJLAGE 22. UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x € 1000)	2014	2013
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-336	-8 920
Projectontwikkelingen	-4 836	-16 327
Vaste activa voor eigen gebruik	-285	-4
Gebouwen bestemd voor de verkoop	2	-1 009
TOTAAL	-5 455	-26 260

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

BIJLAGE 23. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(x € 1000)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2014	2013	2014	2013
OP 01.01	753	605	677	856
Acquisities van het boekjaar	94	477	13	107
Informatica software	94	477		
Meubilair en kantoorapparatuur			13	107
Afschrijvingen van het boekjaar	188	329	272	282
Informatica software	188	329		
Meubilair en kantoorapparatuur			272	282
Uit gebruikname van het boekjaar			7	4
Meubilair en kantoorapparatuur			7	4
OP 31.12	659	753	411	677

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- meubilair: 10% tot 12,5%;
- informatica-apparatuur: 25%;
- informatica software: 25%.

BIJLAGE 24. FINANCIËLE INSTRUMENTEN**A. CATEGORIEËN EN BESTEMMINGEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

(x € 1000)

(x C 1000)	31.12.2014						
	Bestemd in een afdekkings- relatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aange- houden voor transactie doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële ver- plichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde	
I. VASTE ACTIVA							
E. Financiële vaste activa							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							
CAPs	1000		2		1002	Niveau 2	
FLOORs							
IRS							
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen of met deelnemingsverhouding				5862	5862	Niveau 2	
Andere							
Handelsvorderingen				38	38	Niveau 2	
Andere				9931	9931	Niveau 2	
F. Vaste financiële leasingvorderingen				78018	130320	Niveau 2	
II. VLOTTENDE ACTIVA							
B. Financiële vlottende activa							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							
CAPs							
FLOORs							
IRS			498		498	Niveau 2	
C. Vlottende leasingvorderingen				1618	2703	Niveau 2	
D. Handelsvorderingen				24781	24781	Niveau 2	
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa							
Belastingen				2394	2394	Niveau 2	
Andere				15111	15111	Niveau 2	
F. Kas en kasequivalenten				17117	17117	Niveau 2	
TOTAAL	1000		500	154870	209757		
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN							
B. Langlopende financiële verplichtingen							
Obligaties				190000	190000	Niveau 2	
Converteerbare obligaties en OTA		385454			385454	Niveau 1	
Bankschuld				565420	565420	Niveau 2	
Andere							
Verworven huurgaranties				5140	5140	Niveau 2	
Andere				2009	2009	Niveau 2	
C. Andere langlopende financiële verplichtingen							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							
CAPs	391				391	Niveau 2	
FLOORs	35551				35551	Niveau 2	
IRS			66024		66024	Niveau 2	
Andere				75	75	Niveau 2	
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN							
B. Kortlopende financiële verplichtingen							
Handelspapier - vaste rente				15000	15000	Niveau 2	
Handelspapier - vlottende rente				201500	201500	Niveau 2	
Bankschuld				256969	256969	Niveau 2	
Andere				30	30	Niveau 2	
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							
CAPs							
FLOORs	480				480	Niveau 2	
IRS			24218		24218	Niveau 2	
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden				59850	59850	Niveau 2	
TOTAAL	36422	385454	90242	1295993	1808111		

(x € 1000)

31.12.2013

	Bestemd in een afdekkings- relatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aange- houden voor transactie doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtin- gen aan ge- amortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
I. VASTE ACTIVA						
E. Financiële vaste activa						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
CAPs		6929	25		6954	Niveau 2
FLOORS						
IRS		4263			4 263	Niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen of met deelnemingsverhouding				9724	9724	Niveau 2
Andere						
Handelsvorderingen				40	40	Niveau 2
F. Vaste financiële leasingvorderingen				67 449	96 254	Niveau 2
II. VLOTTENDE ACTIVA						
B. Financiële vlottende activa						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
CAPs						
FLOORS						
IRS			2 782		2 782	Niveau 2
C. Vlottende leasingvorderingen				1 236	1 764	Niveau 2
D. Handelsvorderingen				25 698	25 698	Niveau 2
F. Kas en kasequivalenten				15 969	15 969	Niveau 2
TOTAAL		11 192	2 807	120 116	163 448	
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN						
B. Langlopende financiële verplichtingen						
Obligaties				190 000	190 135	Niveau 2
Handelspapier - vaste rente				15 000	15 000	Niveau 2
Converteerbare obligaties en DTA		377 331			377 331	Niveau 1
Bankschuld				676 183	676 183	Niveau 2
Andere						
Verworven huurgaranties				7 994	7 994	Niveau 2
C. Andere kortlopende verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
CAPs		2 538	13		2 551	Niveau 2
FLOORS		90 699			90 699	Niveau 2
IRS						
Andere				76	76	Niveau 2
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN						
B. Kortlopende financiële verplichtingen						
Obligaties		204 288			205 080	Niveau 2
Handelspapier - vlottende rente				103 150	103 150	Niveau 2
Bankschuld				147 373	147 373	Niveau 2
Andere						
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
CAPs						
FLOORS		1057			1057	Niveau 2
IRS			20 864		20 864	Niveau 2
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden				65 378	65 378	Niveau 2
TOTAAL		94 294	581 619	20 877	1205 154	1902 871

Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen¹

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

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

- Niveau 2 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1 die observeerbaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als andere prijzen dan bedoeld onder niveau 1) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- Niveau 3 waarderingen van de reële waarde hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

Niveau 1

De door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties maken deel uit van een evaluatie van niveau 1.

Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties

(x € 1000)	2014			2013		
	Converteerbaar 1	Converteerbaar 2	Totaal	Converteerbaar 1	Converteerbaar 2	Totaal
OP 01.01	178 072	195 063	373 135	177 289	190 820	368 109
Residuele variatie in de reële waarde (onder andere) toe te schrijven aan de variaties in het kredietrisico van het afdekkingsinstrument geboekt tijdens het boekjaar	578	-3 000	-2 422	-5 746	-8 673	-14 419
Variatie in de reële waarde toe te schrijven aan de veranderingen van de marktvoorwaarden, met een marktrisico als gevolg (rentevoet, prijs van de aandelen) tijdens het boekjaar	25	10 653	10 678	6 529	12 916	19 445
OP 31.12	178 675	202 716	381 391	178 072	195 063	373 135

Op 31.12.2014 hebben alle converteerbare obligaties samen een reële waarde van € 381.391.498. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag € 364.147.180 bedragen.

Niveau 2

Alle andere financiële activa en verplichtingen en meer bepaald de afgeleide instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, maken deel uit van een evaluatie van niveau 2. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktkoersen. De reële waarde van "handelsvorderingen", "handelsschulden", "leningen aan aanverwante vennootschappen" en elke schuld aan "vlottende rente", ligt dicht in de buurt van hun boekhoudwaarde. Bankschulden hebben voornamelijk de vorm van een roll-over krediet van één maand. De berekening van de reële waarde van de "financiële leasingvorderingen" en afgeleide "interest rate Swaps" is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten. Voor de optionele afgeleide instrumenten (CAPS, FLOORs) wordt het model "Black and Scholes" gehanteerd.

Zie Bijlage 25 voor meer details over de berekening van de financiële leasingvorderingen.

Niveau 3

Cofinimmo heeft op dit ogenblik geen financiële instrumenten die deel zouden uitmaken van een evaluatie van niveau 3.

B. BEHEER VAN HET FINANCIËEL RISICO**Renterisico**

Omdat de Cofinimmo Groep een (zeer) lange termijn vastgoedportefeuille bezit, is het zeer waarschijnlijk dat haar leningen die een groot deel van die portefeuille financieren op hun vervaldatum door andere leningen zullen worden geherfinancierd. Bijgevolg wordt de totale financiële schuld van de vennootschap regelmatig voor een onbepaalde periode hernieuwd. Om redenen van kostenefficiëntie scheidt het financieringsbeleid via schuld van de Groep de activiteit voor het lichten van leningen (liquiditeit en marge op vlottende rente) van het risicobeheer en rentelasten (vastleggen en afdekken van de toekomstige vlottende rente). Het kapitaal wordt meestal tegen een vlottende rente geleend. Een paar leningen die tegen een vaste rente werden aangegaan, werden met een renteswap omgezet naar een vlottende rente. Op deze manier benut ze de lage korte termijnrente.

Spreiding van de leningen (korte en langlopende) tegen vlottende of vaste rente (berekend op basis van hun nominale waarde)

(x € 1000)	2014	2013
Leningen met vlottende rente (inclusief € 100.000 aan obligaties die in vlottend werden omgezet)	1119 200	1 224 150
Leningen met vaste rente	464 283	464 826
TOTAAL	1 583 483	1 688 976

¹ Voor nadere inlichtingen omtrent de wijzigingen die zich in de loop van het jaar 2014 voordeden, en omtrent de samenstelling en de voorwaarden van de obligatieleningen, wordt verwezen naar het hoofdstuk "Beheer van de financiële middelen" van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

In overeenstemming met haar afdeckingsbeleid tegen financiële risico's ("hedging policy") dekt de Groep minstens 50% van haar totale schuldenportefeuille voor minstens drie jaar af door contracten op afgeleide rente-instrumenten af te sluiten (gekochte CAPs, vaste genoteerde IRS, verkochte FLOORs). De afdeckingsperiode van minimum drie jaar werd enerzijds gekozen om het negatieve effect dat dit tijdsverschil op het netto resultaat zou hebben, te compenseren, en anderzijds om de ongunstige impact van een eventuele stijging van de Europese korte termijrente die niet gepaard zou gaan met een nationale inflatiestijging, te voorkomen. Tenslotte zou een stijging van de reële interestvoeten waarschijnlijk gepaard gaan of snel gevolgd worden door een algemene heropleving van de economische activiteit, wat zou resulteren in betere huurvoorwaarden met een gunstig effect op het netto resultaat. De banken die tegenpartij zijn in deze contracten zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. De Groep waakt er evenwel over dat de periodes en vastleggingsdata van de afgeleide rentecontracten overeenkomen met de hernieuwingsperiodes en de data voor de rentebepaling van deze leningen.

Indien het afgeleide instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdeckingsrelatie een kasstroomafdekking. Enkel het intrinsieke element wordt voor optionele instrumenten als afdeckingsinstrument aangeduid. De gemiddelde rentevoet van de schuld zonder schuldmargin op de balansdatum en de reële waarde van de afgeleide instrumenten worden hieronder voorgesteld. Overeenkomstig IFRS 7 werd een gevoeligheidsstudie van 1% van de verschillende marktrenten zonder marge die op deze schuld en deze afgeleide instrumenten worden toegepast, gerealiseerd.

Impact van een variatie met 1% van de rentevoet op de gemiddelde rentevoet van de schuld, het notioneel hoofdbedrag en de reële waarde van de financiële instrumenten (op basis van de schuld en de afgeleide posities op balansdatum)¹

(x €1000000)

Variatie	Gemiddelde rentevoet		Notioneel hoofdbedrag		Variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
RW op 31.12	3,43%	3,79%	1119	1224	-125	-105	381	373
+1%	3,57%	3,86%			67	77	-9	-11
-1%	3,40%	3,78%			-44	-79	9	12

Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie met 1% van de rentevoet op het eigen vermogen en de resultatenrekening als gevolg van de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten (afgeleide en converteerbare), de variaties in de vlottende betalingen van de afgeleide financiële instrumenten en de variaties in de kredieten aan vlottende rente

(x €1000)

Variatie	2014		2013	
	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
+1%	57 442	7 171	57 312	30 411
-1%	-37 791	-13 135	-53 268	-38 288

Indien de toekomstige rentecurve van 31.12.2014 parallel met 1% stijgt, neemt de reële waarde van de gewaardeerde afgeleide afdeckingsinstrumenten met € 67,23 miljoen toe (2013: € +77,22 miljoen) wat, gezien de huidige korte termijrentevoet en de uitoefenprijs van financiële instrumenten, zou overeenkomen met een stijging van € 7,17 miljoen in het eigen vermogen (2013: € +30,41 miljoen) en € 60,06 miljoen in de resultatenrekening (2013: € +46,81 miljoen).²

Indien deze rentecurve parallel met 1% daalt, zakt de reële waarde van de gewaardeerde financiële instrumenten met € 44,19 miljoen (2013: € -79,83 miljoen) wat, gezien de huidige korte termijrentevoet en de uitoefenprijs van financiële instrumenten, zou overeenkomen met een daling van € 13,13 miljoen in het eigen vermogen (2013: € -38,29 miljoen) en € 31,05 miljoen in de resultatenrekening (2013: € -41,54 miljoen).²

Kredietrisico

Gezien de operationele business van Cofinimmo, heeft de vennootschap te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. De Groep handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen. Alle financiële tegenpartijen hebben een externe "investment grade". Het klantenrisico is gemengd door de diversificatie van de

klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurovereenkomst. De twee grootste klanten in kantoorgebouwen behoren tot de publieke sector. Zie in deze context ook de tabel op bladzijden 32 en 47 van dit Jaarlijks Financieel Verslag met de top tien van de klanten en hun rating door een extern ratingagentschap.

Prijrisico

De Groep zou kunnen blootstaan aan het risico dat gelinkt is aan de optie op het Cofinimmo aandeel voor de converteerbare obligaties.

Wisselkoersrisico

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's.

Liquideitsrisico

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

¹ De voorgestelde bedragen sluiten de betalingsvariaties m.b.t. het lopende jaar en de converteerbare obligaties uit.

² Deze bedragen verschillen van de cijfers in bovenvermelde tabel aangezien het effect van de converteerbare obligaties en de kredietlijnen aan vlottende rente hier niet in zijn opgenomen.

Liquiditeitsverplichting op vervaldata gekoppeld aan langlopende leningen (contractuele kasstromen en niet-geactualiseerde interesten)

(x € 1 000)	2014	2013
Tussen één en twee jaar	300 976	268 546
Tussen twee en vijf jaar	711 371	889 945
Meer dan vijf jaar	142 540	153 422
TOTAAL	1 154 887	1 311 912

Niet gebruikte kredietfaciliteiten op lange termijn

(x € 1 000)	2014	2013
Die vervallen binnen het jaar	20 000	
Die vervallen na meer dan één jaar	597 700	614 400

Zekerheidsstelling

De boekwaarde van de financiële activa die in pand werden gegeven, bedraagt € 38 839 728 op 31.12.2014. De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 41. In de loop van 2014 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (Interest Rate Swaps, aankoop van CAP-opties, verkoop van FLOOR-opties) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten
CAP

Een CAP is een rente-optie. De koper van de CAP koopt het recht tijdens een bepaalde periode een maximumrente te betalen. Hij oefent dit recht enkel uit indien de korte termijnrente boven het niveau van de rente van de CAP ligt. Bij de aankoop van een CAP moet de koper een premie aan de tegenpartij overmaken. Met de aankoop van een CAP bekomt Cofinimmo een gewaarborgde maximumrente waartegen ze kan lenen. De CAP dekt haar dus in tegen ongunstige rentestijgingen.

FLOOR

De verkoper van de FLOOR verkoopt het recht tijdens een bepaalde periode een minimumrente te ontvangen en zal deze rente dus moeten betalen op aanvraag van de koper van de FLOOR, ook al ligt deze rente boven de marktrente. Met de verkoop van een FLOOR ontvangt Cofinimmo rechtstreeks van de koper een premie.

Door de combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR verzekert Cofinimmo zich ervan dat haar interestvoet binnen een minimumrente (die van de FLOOR) en een maximumrente (die van de CAP) vastligt, en beperkt ze tegelijkertijd de kost van de netto premie voor deze verzekering. Voor het jaar 2015 ligt de rente vast tussen 3,00% en 4,25% voor een bedrag van € 400 miljoen. Hierna vindt u het detail van de aangekochte CAPs en de verkochte FLOORS.

De minimum- en maximumlimiet ligt op respectievelijk 3% en 4,25%, gezien de meerderheid van de instrumenten werd aangegaan in een periode waarbij hogere rentes van toepassing waren.

Interest Rate Swap (IRS)

Een Interest Rate Swap (IRS) is een rentetermijncontract, in tegenstelling tot een CAP of een FLOOR die rente-opties zijn. Met een IRS ruilt Cofinimmo een vlottende rente om tegen een vaste rente of omgekeerd. In het kader van haar afdekkingsbeleid van financiële lasten heeft Cofinimmo IRS-contracten afgesloten om vlottende rentes om te ruilen tegen vaste rentes, waarbij de afdekkingsboekhouding niet van toepassing is. Een gedeelte van de obligatie van € 140 miljoen die in 2012 werd uitgegeven, werd omgezet van een vaste naar een vlottende rente. De Swap met een nominaal bedrag van € 100 miljoen werd geboekt als "behouden voor transacties"; de stijging van de vlottende rentes is gedekt door CAP-opties die aangekocht werden door de Groep. Dankzij de combinatie van deze Interest Rate Swaps en de gekochte CAP-opties kan Cofinimmo de daling van de rentes genieten (in vergelijking met de initiële vaste rente van de obligatieleningen) en tegelijkertijd zich beschermen tegen een stijging van deze rentes dankzij de CAP-opties. Het detail van de IRS-contracten is opgenomen in de tabel op bladzijde 174.

Cancellable Interest Rate Swap

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

De details van de Cancellable Interest Rate Swaps zijn opgenomen in de tabel op pagina 174.

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

Leningen met vlottende rente op 31.12.2014 gedekt door afgeleide financiële instrumenten

De lening aan vlottende rente (€ 1 119 miljoen) is het resultaat van de totale schuld (€ 1 622 miljoen) verminderd met het deel van de leningen die aan vaste rente gebleven zijn, zoals omschreven in de onderstaande tabel.

(x € 1 000)	2014	2013
FINANCIËLE SCHULDEN	1 621 522	1 722 174
Converteerbare obligaties	-381 391	-373 135
Obligaties aan vaste rente	-90 000	-90 000
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimimcoupon)	-1 063	-1 196
Leningen met vaste rente	-10 183	-10 726
Andere (debiteurenrekeningen, verworven huurgaranties)	-16 685	-19 967
LENINGEN MET VLOTTENDE RENTE GEDEKT DOOR AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	1 119 200	1 224 150

JAARREKENINGEN / Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Op 31.12.2014 had Cofinimmo een schuld aan vlottende rente voor een notioneel bedrag van € 1119 miljoen. Dit bedrag was tegen het renterisico gedekt door CAPs voor een notioneel bedrag van € 400 miljoen (2013: € 1 miljard), door verkochte FLOORs (2013: € 1 miljard), die samen met de CAPs een collar vormen voor een notioneel bedrag van

€ 400 miljoen en door IRS voor een notioneel bedrag van € 640 miljoen (2013: € 140 miljoen). Gezien de rentedaling heeft Cofinimmo beslist haar afdekkingsinstrumenten (gedeeltelijk) te annuleren in januari 2015. Cofinimmo heeft de gunstige marktomstandigheden benut om haar portefeuille van afgeleide instrumenten te herstructureren.

Afdekking van de kasstroom

Periode	Optie	Uitoefenprijs	Jaarlijks bedrag 2014 (x € 1000)	Jaarlijks bedrag 2013 (x € 1000)
2014	CAP gekocht	4,25%	400 000	1000 000
2015	CAP gekocht	4,25%	400 000	1000 000
2016	CAP gekocht	4,25%	400 000	1000 000
2017	CAP gekocht	4,25%	400 000	1000 000
2014	FLOOR verkocht	3,00%	400 000	1000 000
2015	FLOOR verkocht	3,00%	400 000	1000 000
2016	FLOOR verkocht	3,00%	400 000	1000 000
2017	FLOOR verkocht	3,00%	400 000	1000 000

Cofinimmo voorziet om in de komende jaren een patrimonium te behouden dat gedeeltelijk met schuld gefinancierd wordt, zodat zij een rentestroom zal verschuldigd zijn die wordt gedekt door de hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Op 31.12.2014 had Cofinimmo een schuld van € 1622 miljoen die deels gedekt is door afgeleide instrumenten van het type kasstroomafdekking. Op basis van de verwachtingen zou deze schuld € 1621 miljoen op 31.12.2015, en € 1635 miljoen eind 2016.

Effectief deel van de variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten erkend als kasstroomafdekking

(x € 1000)	2014	2013
Effectief deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	-4 716	36 787
OP 31.12	-4 716	36 787

Niet-effectief deel van de variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten erkend als kasstroomafdekking

(x € 1000)	2014	2013
Niet effectief deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	1 719	643
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	-56 515	-20 501
OP 31.12	-54 796	-19 858

Afgeleide financiële instrumenten behouden voor transacties (trading)

De Groep sloot verschillende Cancellable Interest Rate Swap contracten af. Deze instrumenten, die in trading geboekt worden, bestaan uit een

combinatie van een klassieke IRS (hier: fixed payer) en een short positie in een optie waarmee de tegenpartij deze Swap kan annuleren vanaf een bepaalde datum. De verkoop van deze optie liet toe de gewaarborgde vaste rentevoet over de hele periode te doen dalen.

(x € 1000)

Periode	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Jaarlijks bedrag 2014	Jaarlijks bedrag 2013	Eerste optie
2008-2018	Cancellable IRS	4,10%	3M	140 000	140 000	15.10.2011
2014-2018	IRS	0,51%	3M	400 000		
2018	IRS	2,11%	1M	660 000	660 000	
2019	IRS	2,37%	1M	800 000	800 000	
2018-2019	IRS	2,18%	1M	200 000	200 000	
2020-2022	IRS	2,73%	1M	500 000	500 000	
2012-2016 (vast naar vlottend)	IRS	3,60%	3M+300,5bps	100 000	100 000	
2014	CAP	4,25%	3M		200 000	

Liquiditeitsverplichting op de vervaldagen verbonden aan de afgeleide producten (niet geactualiseerde stromen, basisrente: EURIBOR 3M op 31.12.2014)

(x € 1000)	2014	2013
Tussen één en twee jaar	-37 372	-29 280
Tussen twee en vijf jaar	-51 110	-13 948
Meer dan vijf jaar	-26 114	622
TOTAAL	-117 896	-72 606

Compensatie van de financiële activa en verplichtingen

(x € 1000)

	Bruto bedrag van de geboekte financiële activa	Bruto bedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in de financiële positie	Netto bedrag van de financiële activa opgenomen in de staat van de financiële situatie	31.12.2014		Netto bedrag
				Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële positie		
				Financiële instrumenten	Ontvangen cash waarborgen	
Financiële activa						
CAPs, FLOORs	1002		1002	1002		
IRS	498		498	498		
TOTAAL	1500		1500	1500		

(x € 1000)

	Bruto bedrag van de geboekte financiële activa	Bruto bedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in de financiële positie	Netto bedrag van de financiële activa opgenomen in de staat van de financiële situatie	31.12.2014		Netto bedrag
				Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële positie		
				Financiële instrumenten	Ontvangen cash waarborgen	
Financiële verplichtingen						
CAPs, FLOORs	36 421		36 421	1002		35 420
IRS	90 242		90 242	498		89 744
TOTAAL	126 663		126 663	1500		125 164

(x € 1000)

	Bruto bedrag van de geboekte financiële activa	Bruto bedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in de financiële positie	Netto bedrag van de financiële activa opgenomen in de staat van de financiële situatie	31.12.2013		Netto bedrag
				Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële positie		
				Financiële instrumenten	Ontvangen cash waarborgen	
Financiële activa						
CAPs, FLOORs	6954		6954	6394		560
IRS	12123		12123	9724		2399
TOTAAL	19077		19077	18118		2959

(x € 1000)

	Bruto bedrag van de geboekte financiële activa	Bruto bedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in de financiële positie	Netto bedrag van de financiële activa opgenomen in de staat van de financiële situatie	31.12.2013		Netto bedrag
				Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële positie		
				Financiële instrumenten	Ontvangen cash waarborgen	
Financiële verplichtingen						
CAPs, FLOORs	100335		100335	6394		93941
IRS	22069		22069	9724		12345
TOTAAL	122404		122404	16118		106286

Deze tabellen stellen de netto posities van de activa en verplichtingen van de afgeleide financiële instrumenten door tegenprestatie voor, die volgens de ISDA overeenkomsten terug te krijgen zijn in geval van faillissement.

Samenvatting van de actieve afgeleide financiële instrumenten tijdens boekjaar 2013

(x € 1000)

	Optie	Uitoefen- prijs	Vlottende rente	Notioneel bedrag 2014	Notioneel bedrag 2013	Eerste optie	Periodici- teit van de optie
Swap van een vaste naar een vlottende rente							
Periode							
2012-2016	IRS	3,60%	3M +3,005%	100 000	100 000		
2004-2014 (vervaldag 15.07.2014)	IRS	5,25%	3M +0,8%	100 000	100 000		
2009-2014 (vervaldag 25.11.2014)	IRS	5,00%	3M +2,22%	100 000	100 000		
Swap van een vlottende naar een vaste rente							
Periode							
2015	CAP acheté	4,25%	3M	400 000	1 200 000		
2015	FLOOR vendu	3,00%	3M	400 000	1 000 000		
2008-2018	Cancellable IRS	4,10%	3M	140 000	140 000	15.10.2011	Annuel
2014-2018	IRS	0,51%	3M	400 000			

D. BEHEER VAN HET KAPITAAL

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

1. Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2014, 30.06.2014 en 30.09.2014 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 47,89%, 48,88% en 47,87%, waarmee de drempel van 50% niet werd overschreden. Op 31.12.2014 bedroeg de schuldgraad 48,08%. De stijging van 30.06.2014 wordt in de eerste plaats verklaard door de betaling van het dividend 2013 in juni 2014.

2. Schuldnieuabeleid

Het beleid van Cofinimmo bestaat uit de handhaving van een schuldniveau dat dicht in de buurt van 50% ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 50% overschrijden en tot onder dit niveau zakken zonder dat dit een teken is dat het beleid in dit opzicht werd gewijzigd.

Cofinimmo stelt jaarlijks aan het einde van het eerste halfjaar een

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

3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar geconsolideerde schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet gevoelig hoger dan 50% zal liggen. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit Jaarlijkse Financiële Verslag.

4. Beslissing

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

BIJLAGE 25. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASINGS

De Groep heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen, waaronder het Gerechtsgebouw van Antwerpen voor 36 jaar. De Groep heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt

5,68% voor 2014 (2013: 5,75%). Tijdens het boekjaar 2014 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van € 0,01 miljoen (2013: € 0,04 miljoen).

(x € 1 000)	2014	2013
Op minder dan één jaar	4 334	3 523
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	17 403	14 277
Op meer dan vijf jaar	190 504	179 593
Minimale betalingen krachtens verhuring	212 240	197 393
Niet verworven financiële opbrengsten	-132 605	-128 709
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	79 635	68 684
Langlopende vorderingen financiële leasings	78 018	67 449
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	21 467	13 864
Op meer dan vijf jaar	56 551	53 584
Kortlopende vorderingen financiële leasings	1 618	1 236
Op minder dan één jaar	1 619	1 236

De verhoging van de financiële leasingvorderingen tussen 2013 en 2014 is voornamelijk te wijten aan de terbeschikkingstelling van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut in juni 2014.

BIJLAGE 26. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(x € 1 000)	2014	2013
OP 01.01	8 300	10 670
Investerings	159	39
Overdracht van vastgoedbeleggingen		410
Verkoop van activa tijdens het boekjaar	-5 050	-1 810
Stijging/Daling van de reële waarde	1	-1 009
OP 31.12	3 410	8 300

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

BIJLAGE 27. KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

(x € 1 000)	2014	2013
Bruto handelsvorderingen¹		
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	7 607	8 312
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	16 490	17 386
Dubieuze vorderingen	1 001	353
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-317	-353
TOTAAL	24 781	25 698

De Groep heeft een terugname van de waardeverminderingen op handelsvorderingen van K€ 3 (2013: K€ 82) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2014, erkend. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Vervallen bruto handelsvorderingen zonder voorziening

(x € 1 000)	2014	2013
Vervallen op minder dan 60 dagen	4 187	7 061
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	10	102
Vervallen op meer dan 90 dagen	4 088	1 149
TOTAAL	8 291	8 312

¹ Het kredietrisico wordt beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit Jaarlijks Financieel Verslag

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen

(x € 1000)

	2014	2013
OP 01.01	353	1425
Aanwending	-39	-990
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	44	43
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekeningen	-41	-125
OP 31.12	317	353

BIJLAGE 28. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(x € 1000)

	2014	2013
Belastingen	13 556	17 280
Belastingen	2 394	2 903
Regionale taksen	1 444	3 671
Onroerende voorheffingen	9 718	10 706
Andere	3 949	7 024
TOTAAL	17 505	24 304

De andere vlottende activa bevatten voornamelijk belastingen, taksen en onroerende voorheffingen door te rekenen aan de huurders.

BIJLAGE 29. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

(x € 1000)

	2014	2013
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	1 740	1 361
Voorafbetaalde vastgoedkosten	16 938	17 267
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	5 355	8 346
TOTAAL	24 033	26 974

BIJLAGE 30. KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(in aantal)

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		Totaal	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	16 954 002	16 423 925	688 682	689 397	17 642 684	17 113 322
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	383 224	529 362			383 224	529 362
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	2 197	715	-2 197	-715		
OP 31.12	17 339 423	16 954 002	686 485	688 682	18 025 908	17 642 684
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	48 917	1 105 750			48 917	1 105 750
(Verkoop)/Aankoop eigen aandelen - netto	5 497	-1 056 833			5 497	-1 056 833
OP 31.12	54 414	48 917			54 414	48 917
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	16 905 085	15 318 175	688 682	689 397	17 593 767	16 007 572
OP 31.12	17 285 009	16 905 085	686 485	688 682	17 971 494	17 593 767

(x € 1000)	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		Totaal	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Kapitaal						
OP 01.01	906 099	821 058	36 726	36 764	942 825	857 822
Verkoop/(Aankoop) eigen aandelen - netto	-294	56 635			-294	56 635
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	20 536	28 368			20 536	28 368
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	117	38	-117	-38		
OP 31.12	926 458	906 099	36 609	36 726	963 067	942 825
Uitgiftepremies						
OP 01.01	335 799	293 243	36 311	36 349	372 110	329 592
Verkoop/(Aankoop) eigen aandelen - netto	-326	27 014			-326	27 014
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	12 229	15 504			12 229	15 504
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	116	38	-116	-38		
OP 31.12	347 818	335 799	36 195	36 311	384 013	372 110

Aandelencategorieën

De Groep heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden, en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel is € 53,59 op 31.12.2014. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels.

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

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

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

Aandelen in bezit van de Groep: op 31.12.2014 bezat de Groep 54 414 eigen gewone aandelen (zie ook bladzijde 24) (31.12.2013: 48 917).

Toegestaan kapitaal

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 29.03.2011 de Raad van Bestuur de toestemming gegeven om kapitaalsverhogingen door te voeren voor een bedrag van € 799 000 000 en voor een periode van vijf jaar. Op 31.12.2014 maakte de Raad van Bestuur gebruik van deze machtiging voor een totaal bedrag van € 261 740 519,09. Het resterend toegestaan kapitaal bedraagt dus € 537 259 480,91 op die datum. Dit toegestaan kapitaal wordt bepaald op basis van de boekhoudkundige fractiewaarde van de gewone en bevoorrechte aandelen, die vóór 31.12.2007 € 53,33 per aandeel bedroeg en daarna € 53,59 per aandeel voor de gewone aandelen.

BIJLAGE 31. RESERVES

(x € 1000)	2014	2013
Wettelijke reserve		1735
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-127 851	-144 422
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-73 694	-75 715
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-32 370	-88 745
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-13 851	-37 553
Andere	495 328	585 965
Onbeschikbare reserves	5 053	3 037
Vrijgestelde reserves	490 275	582 928
TOTAAL	247 562	241 265

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

BIJLAGE 32. RESULTAAT PER AANDEEL

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het netto courant resultaat/netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandeelhouders van K€ -15 655 (2013: K€ 104 924)/K€ -52 671 (2013: K€ 58 737) en op het aantal van 17 971 494 (2013: 17 593 767) gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2014.

Het netto courant resultaat excl. IAS 39 bedraagt K€ 120 479 voor het boekjaar 2014. Dit betekent een resultaat van € 6,70 per aandeel.

Het verwaterd resultaat per aandeel bevat de invloed van een theoretische conversie van de converteerbare obligaties uitgebracht door Cofinimmo en van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen, uitgebracht door Cofinimur I evenals aandelenopties.

Resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen

(x € 1000)	2014	2013
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-15 655	104 924
Netto courant resultaat van de periode	-11 146	109 930
Minderheidsbelangen	-4 509	-5 006
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-37 016	-48 187
Resultaat op de portefeuille van de periode	-38 147	-48 066
Minderheidsbelangen	1131	1 879
Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-52 671	58 737
Netto resultaat van de periode	-49 293	61 864
Minderheidsbelangen	-3 378	-3127

Verwaterd resultaat per aandeel

(in €)	2014	2013
Netto resultaat - aandeel van de Groep	-52 670 758	58 736 945
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	17 971 494	17 593 767
Netto courant resultaat per aandeel - aandeel van de Groep	-0,87	5,96
Portefeuilresultaat per aandeel - aandeel van de Groep	-2,06	-2,62
Netto resultaat per aandeel - aandeel van de Groep	-2,93	3,34
Verwaterd netto resultaat - aandeel van de Groep	-57 043 668	54 350 041
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houdend met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de OTA en de aandelenopties	17 285 009 ¹	16 945 296 ¹
Verwaterd netto resultaat per aandeel - aandeel van de Groep	-3,30 ¹	3,21 ¹

¹ Overeenkomstig IAS 33 zijn de converteerbare obligaties uitgesloten in de berekening van het netto verwaterd resultaat in 2013 en 2014, gezien hun winstbevorderende impact op het verwaterd resultaat per aandeel.

BIJLAGE 33. DIVIDEND PER AANDEEL¹

(in €)	Betaald in 2014	Betaald in 2013
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	101 431 248,00	99 568 137,50
Bruto dividend per gewoon aandeel	6,00	6,50
Netto dividend per gewoon aandeel	4,50	4,875
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	4 386 120,83	4 391 458,89
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	4,7775	4,7775

Aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 zal voor het boekjaar 2014 een bruto dividend voor gewone aandelen van € 5,50 per aandeel (netto dividend per aandeel van € 4,125), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van € 95 067 549,50 voorgesteld worden¹. Het aantal gewone dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2014 bedraagt 17 285 009 bij het afsluiten van de jaarrekeningen¹.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 39 219 eigen gewone aandelen die Cofinimmo nog aanhoudt in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en het recht op dividend voor de overige 15 195 eigen aandelen te annuleren.

Aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 zal voor het boekjaar 2014 een bruto dividend voor bevoorrechte aandelen van

€ 6,37 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van € 4,7775), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van € 4 372 909,45. Het aantal dividendgerechtigde bevoorrechte aandelen voor het boekjaar 2014 bedraagt 686 485 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

Ter herinnering: vanaf 01.01.2013 is een roerende voorheffing van 25% op de toegekende dividenden van toepassing. De Belgische wetgeving voorziet vrijstellingen die de ontvangers van dividenden kunnen laten gelden in functie van hun statuut en de te vervullen voorwaarden. Anderzijds zijn verminderings van de bronbelastingen op dividenden voorzien in de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing.

BIJLAGE 34. VOORZIENINGEN

(x € 1 000)	2014	2013
OP 01.01	18 180	20 493
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	3 576	1 421
Aanwendungen	-1 327	-2 166
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-2 771	-1 568
OP 31.12	17 658	18 180

De voorzieningen van de Groep (K€ 17 658) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. De Groep heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders voor K€ 13 522 (2013: K€ 13 882);

- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van K€ 4 136 (2013: K€ 4 298).

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

BIJLAGE 35. UITGESTELDE BELASTINGEN

(x € 1 000)	2014	2013
Exit taks	734	1 183
Uitgestelde belastingen Pubstone Properties	32 804	33 572
Uitgestelde belastingen Cofinimmo succursale	1 990	
TOTAAL	35 528	34 755

De exit taks heeft betrekking op twee Franse eenheden die in 2013 geopteerd hebben voor het SIIC-stelsel. Het bedrag van de exit taks is gebaseerd op de herwaarderingsmeerwaarde, het verschil tussen de door de expert geschatte waarde van de gebouwen op 31.12.2012 en de netto boekwaarde van deze gebouwen op dezelfde datum. De aanslagvoet toegepast op dit bedrag bedraagt 19%. De betaling van deze exit taks is gespreid over vier jaar. De tweede betaling werd in december 2014 uitgevoerd voor een totaal bedrag van K€ 626.

De uitgestelde belasting voor de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV komt overeen met de belasting van 25% op het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa verminderd met de registratierechten en hun fiscale waarde.

Cofinimmo succursale is onderworpen aan een nieuwe belasting, de branch tax. Er moest een voorziening voor uitgestelde belastingen worden aangelegd.

¹ Op basis van het resultaat van de moeder vennootschap.

BIJLAGE 36. HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(x € 1000)	2014	2013
Handelsschulden	22 575	25 844
Andere kortlopende schulden	37 275	38 836
Exit taks	621	611
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	25 343	25 881
Belastingen	23 375	24 153
Sociale lasten	667	498
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1 301	1 230
Andere	11 311	12 344
Dividendcoupons	38	48
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	6 867	8 705
Dividendcoupons Pubstone	1 322	1 322
Diversen	3 084	2 269
TOTAAL	59 850	64 680

BIJLAGE 37. OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN

(x € 1000)	2014	2013
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	9 922	9 614
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	18 803	24 268
Andere	25	85
TOTAAL	28 750	33 967

BIJLAGE 38. KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN

(x € 1000)	2014	2013
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	4 870	24 069
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 455	26 260
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	-15 931	-25 276
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-522	-1 484
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	460	615
(Terugnemingen van) Waardeverminderingen op vlottende activa	3	-83
Exit taks	-926	-618
Uitgestelde belastingen	1 739	
Waardevermindering goodwill	11 000	21 000
Huurskortingen	-378	189
Minderheidsbelangen	3 378	3 127
Andere	592	339
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	133 583	11 204
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	136 143	13 686
Andere	-2 560	-2 482
TOTAAL	138 453	35 273

BIJLAGE 39. VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

(x € 1 000)	2014	2013
Bewegingen in de activaposten	4 727	9 602
Handelsvorderingen	-655	-1 926
Belastingsvorderingen	-633	5 056
Andere kortlopende activa	6 280	-198
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-265	6 670
Bewegingen in de posten verplichtingen	-9 764	-11 500
Handelsschulden	-3 900	-12 228
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	1 587	860
Andere kortlopende schulden	-2 537	2 586
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-4 914	-2 718
TOTAAL	-5 037	-1 898

BIJLAGE 40. EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR

In de tabellen hieronder zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2014 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht.

De bedragen met betrekking tot de gebouwen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht en in de tabellen hierna zijn bedragen in investeringswaarde.

Verwervingen in vastgoedbeleggingen

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op drie manieren gebeuren:

- directe verwerving van het gebouw tegen cash, opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verwervingen van vastgoedbeleggingen";
- verwerving van het gebouw tegen uitgifte van aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom veroorzaken;
- verwerving van de vennootschap die het gebouw bezit tegen cash, vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen". voor een bedrag dat overeenstemt met de aankoopprijs van de aandelen.

(x € 1 000)		Kantoren	Zorgvastgoed				Vastgoed van distributenetten	Andere	Totaal
			België	Frankrijk	Nederland	Duitsland			
Gebouwen beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen				56 421	11 058	535		68 014
	Gebouwen tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen cash								
	Subtotaal				56 421	11 058	535		68 014
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen			3 646	1 253		109		5 008
	Gebouwen tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen cash								
	Subtotaal			3 646	1 253		109		5 008
TOTAAL				3 646	57 674	11 058	644		73 022

Het bedrag van K€ 73 022 dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verwervingen van vastgoedbeleggingen" is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen

De uitbreidingen van vastgoedbeleggingen worden in cash gefinancierd en zijn opgenomen onder de rubriek "Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen" in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x € 1000)	Kantoren	Zorgvastgoed				Vastgoed van distributienetten	Andere	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland			
Projectontwikkelingen	27 247	21 733	25	52				49 057
TOTAAL	27 247	21 733	25	52				49 057
Bedrag betaald in cash	16 954	21 378	12	48				38 392
Variaties in de voorziene bedragen	10 293	355	13	4				10 665
TOTAAL	27 247	21 733	25	52				49 057

Investerings in vastgoedbeleggingen

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in cash gefinancierd en zijn opgenomen onder de rubriek "Investerings in vastgoedbeleggingen" in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x € 1000)	Kantoren	Zorgvastgoed				Vastgoed van distributienetten	Andere	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland			
Gebouwen beschikbaar voor verhuur	9 354	1 590	1 337	332		3 257	10	15 880
Gebouwen bestemd voor verkoop						170		170
TOTAAL	9 354	1 590	1 337	332		3 427	10	16 650
Bedrag betaald in cash	17 100	5 797	1 333	243		3 714	10	28 197
Variaties in de voorziene bedragen	-7 746	-4 207	4	89		-287		-12 147
TOTAAL	9 354	1 590	1 337	332		3 427	10	16 650

Verkoop van vastgoedbeleggingen

De bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verkoop van vastgoedbeleggingen" vertegenwoordigen de van de koper in cash ontvangen netto prijs.

Deze netto prijs bestaat uit de netto boekwaarde van het gebouw op 31.12.2013 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x € 1000)	Kantoren	Zorgvastgoed				Vastgoed van distributienetten	Andere	Totaal
		Belgie	Frankrijk	Nederland	Duitsland			
Gebouwen beschikbaar voor verhuur								
Netto boekwaarde	12150		41417			2055		55622
Resultaat op de overdracht van activa	1069		-54			489		1504
Netto ontvangen verkoopprijs	13219		41363			2544		57126
Gebouwen bestemd voor verkoop								
Netto boekwaarde			5363					5363
Resultaat op de overdracht van activa			54					54
Netto ontvangen verkoopprijs			5417					5417
Projectontwikkelingen								
Netto boekwaarde	13029							13029
Resultaat op de overdracht van activa	403							403
Netto ontvangen verkoopprijs	13420							13420
TOTAAL	26639		46780			2544		75963

BIJLAGE 41. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden de uitbreidingen of de bouwwerken van nieuwe woonzorgcentra gerealiseerd door Armonia NV (als erfpachter of cocontractor) op de terreinen die Cofinimmo heeft verworven in het kader van de transactie met de Groep Van den Brande (op heden Armonia) te verwerven.
- Cofinimmo heeft een koopoptie en de verkoopbelofte ondertekend betreffende de naakte eigendom van een grond gelegen te Gentbrugge bestemd voor de bouw van een woonzorgcentrum dat door de VZW Foyer de la Femme zal worden uitgebaat.
- De aandelen van de vennootschap Belliard III-IV Properties NV die Cofinimmo bezit, vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden.
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het Gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypothecaire en een hypothecaire mandaat op het terrein verleend. In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps Gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Egmont I, Egmont II, Maire 19 en Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de Brandweerkazerne, zijn de aandelen van Egmont Properties NV en Belliard 1 & 2 Properties NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank. Deze vennootschappen werden overgenomen door Bolivar Properties in de loop van het jaar en de aandelen van deze laatste zijn in pand gegeven ten voordele van gezegde bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de gevangenis van Leuze na de uitvoering van de werken.
- In het kader van de huurovereenkomst die met de Regie der Gebouwen werd gesloten voor het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een huurwaarborg in het kader van de verkoop van een deel van haar portefeuille in de periferie en in Waver.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven. De optie is te lichten aan het einde van de erfpacht.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of aankoopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschap "Silverstone" een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen in partnerschap met een uitbater van woonzorgcentra.
- Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschap "Pubstone" een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen in partnerschap met InBev Belgium. Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. InBev Belgium geniet een aankooprecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Cofinimmo geniet een prioriteitsrecht voor een te ontwikkelen project in partnerschap met een uitbater van woonzorgcentra in België.
- Er staat een geschil open met betrekking tot een vastgoedactief in Frankrijk. Gezien zijn immateriële aard, werd geen enkele provisie in de rekeningen geboekt op eind 2014.
- In het kader van een partnerschapsovereenkomst met ORPEA zal Cofinimmo "joint ventures" met ORPEA vormen met als doel de verwerving, het bezit en de verhuring van vastgoedactiva die ORPEA in Frankrijk uitbaat.
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- In het algemeen geniet Cofinimmo verplichtingswaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van vastgoedvennootschappen die zij verwerft.
- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap.
- Cofinimmo geniet een aankoopverbintenis van de grond waarop een derde appartementen heeft gebouwd.
- Cofinimmo heeft een verkoopoptie verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van alle aandelen van deze vennootschap die de site Solvay Sports te Brussel bezit. Deze site is bestemd voor de bouw van een nieuwe sport- en recreatieclub die zal worden uitgebaat door de Aspria Groep.
- In het kader van de verwerving van 13 zorgactiva in Nederland, is Superstone met de verkoper overeengekomen een verkooprecht te verlenen aan Superstone, alsook een aankooprecht aan de verkoper met betrekking tot een gebouw te Utrecht. In het kader van ditzelfde dossier zal Superstone vijf van de 13 gebouwen slechts verwerven na de vervulling van bepaalde opschortende voorwaarden.
- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg (in cash of onder de vorm van een bankgarantie) waarvan het bedrag over het algemeen zes maanden huur bedraagt.
- Cofinimmo geniet een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 8 van de Statuten).
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie bladzijde 42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.
- Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in cash uit te voeren of een combinatie van deze twee mogelijkheden.
- Cofinimmo heeft de optie om in 2023 de totaliteit van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen die werden uitgegeven door Cofinimur I tegen species of in ruil voor gewone Cofinimmo aandelen tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van twee derde van de houders bekomen zijn.
- In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties (negative pledge) niet te ondernemen.

BIJLAGE 42. INVESTERINGSVERBINTENISSEN

De Groep heeft in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen of uitbreidingen investeringsverbintenissen voor K€ 65 771 (31.12.2013: K€ 68 888) met betrekking tot reeds aangegane investeringsuitgaven maar nog niet uitgevoerd op de balansdatum. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

BIJLAGE 43. CONSOLIDATIECRITERIA EN -KRING**Consolidatiecriteria**

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moeder vennootschap, de dochter vennootschappen en joint ventures afgesloten op het einde van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochter vennootschappen

De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochter vennootschappen.

De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moeder vennootschap de exclusieve controle uitoefent.

De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochter vennootschappen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor de joint ventures

Bij de vermogensmutatiemethode wordt de boekhoudkundige waarde van de effecten vervangen door het aandeel van het eigen vermogen van de aanverwante entiteit. Meer details zijn terug te vinden in Bijlage 2, punt C.

Consolidatiekring**Dochter vennootschappen voor 100% in het bezit van de Groep**

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochter vennootschappen	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochter vennootschap voor 100% in het bezit van de Groep
		31.12.2014	31.12.2013	
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00	100,00	Belliard III-IV Properties NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard III-IV, die bezwaard zijn met een erfpacht.
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00	100,00	Bolivar Properties NV bezit de naakte eigendom van het gebouw Omega Court, de resterende rechten op het gebouw Belliard I-II, die bezwaard zijn met een erfpacht, een erfpachtrecht op de gebouwen Egmont I en II, een erfpachtrecht op het gebouw Maire 19 te Doornik, de tijdelijke volle eigendom van het gebouw Noorderlaan 69, en een erfpachtrecht op het gebouw Kolonel Bourg 124. Deze dochter vennootschap bezit eveneens een participatie in de vennootschap Leopold Square NV.

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100% in het bezit van de Groep
		31.12.2014	31.12.2013	
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00	100,00	Cofinimmo Investissements et Services SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 38 zorginstellingen in Frankrijk:
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 393 097 209	100,00	100,00	- 15 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR): Relny te Relny, Reznons te Reznons, Brocéliande te Caen, Bruyères te Letra, Canal de l'Ourcq te Parijs, Caux Littoral te Neville, Château de Gléteins te Janssans-Riotier, Château de la Vernède te Conques-sur-Orbiel, Hélios Marin te Hyères, La Ravine te Louviers, La Salette te Marseille, Montprieat te Montfort en Chalosse, Sainte Baume te Nans-Les-Pins, Estrain te Siouville-Hague en William Harvey te Saint-Martin-d'Aubigny;
SCI AC Napoli Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00	100,00	- Vijf psychiatrische klinieken: Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te Cambes en Pays de Seine te Bois le Roi;
SCI Beaulieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00	100,00	- 18 instellingen voor zorgbehoevende bejaarden (EHPAD): Automne te Reims, Automne te Sarzeau, Automne te Villars les Dombes, Cuxac II te Cuxac-Cabardès, Debussy te Carnoux en Provence, Frontenac te Bram, Grand Maison te L'Union, La Jonchère te Reuil Malmaison, Las Peyrères te Simorre, Le Clos du Mûrier te Fondettes, Le Clos Saint Sébastien te Saint Sébastien sur Loire, Le Jardin des Plantes te Rouen, Le Lac te Moncontour, Les Hauts d'Andilly te Andilly, Les Jardins de l'Andelle te Perriers-sur-Andelle, Les Oliviers te Cannes La Bocca, Villa Gabriel te Gradignan en Villa Napoli te Jurançon.
SCI Chamtau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00	100,00	
SCI Cuxac II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00	100,00	
SCI de l'Orbiel Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00	100,00	
SA Domaine de Vontes Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 67 654 800 135	100,00	100,00	
SCI du Donjon Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00	100,00	
SNC du Haut Cluzeau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00	100,00	
SARL Hypocrate de la Salette Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 388 117 988	100,00	100,00	
SCI La Nouvelle Pinède Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00	100,00	
SCI Privatel Investissement Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00	100,00	
SCI Résidence Frontenac Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00	100,00	
SCI Sociblanco Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 328 781 844	100,00	100,00	
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxemburg (Luxemburg)	niet BTW-plichtig NN 100 044	100,00	100,00	Cofinimmo Luxembourg SA bezit een kliniek te Baden-Baden in Duitsland.
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedel 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00	100,00	Cofinimmo Services NV beheert de gebouwen van Cofinimmo.

JAARREKENINGEN / Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100% in het bezit van de Groep
		31.12.2014	31.12.2013	
FPR LEUZE NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 839 750 279	100,00	50,00	FPR Leuze NV werd opgericht naar aanleiding van de gunning door de Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid) van de publieke opdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain model voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe gevangenis in Leuze-en-Hainaut in de buurt van Bergen aan het consortium Future Prisons, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt. Naar aanleiding van de aflevering van het Beschikbaarheidsattest, heeft Cofinimmo het saldo van de aandelen die Cordeel en Willemen bezaten, overgekocht.
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00	100,00	Leopold Square NV bezit gedeeltelijk of integraal de gebouwen gelegen Bourgetlaan 40 te Brussel, Park Hill A en B te Diegem en de naakte eigendom van het gebouw Omega Court. Deze dochtervennootschap bezit eveneens participaties in de vennootschappen Cofinimmo Services NV, Livingstone II NV, W34 NV en Pubstone Properties BV.
RHEASTONE NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	100,00	100,00	Rheastone NV bezit het woonzorgcentrum Le Progrès te La Louvière.
SUPERSTONE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85 07 32 554 B 01	100,00	100,00	Superstone NV bezit drie private klinieken, acht zorginstellingen en een medisch centrum in Nederland. Zij geniet het stelsel van « fiscale beleggingsinstelling ».
W34 NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 536 269 745	100,00	100,00	W34 NV bezit de volle eigendom van de appartementen die nog in aanbouw zijn en nog niet verkocht werden, alsook het gedeelte van de naakte eigendom dat overeenkomt met de erfpacht op de kantoren verleend aan de ONA (Oeuvre Nationale des Aveugles) in het gebouw Woluwe 34.
LIVINGSTONE II NV Woluwedael 58, 1200 Brussel	BE 544 336 086	100,00	100,00	Livingstone II NV bezit de volle eigendom van het gebouw Livingstone II.

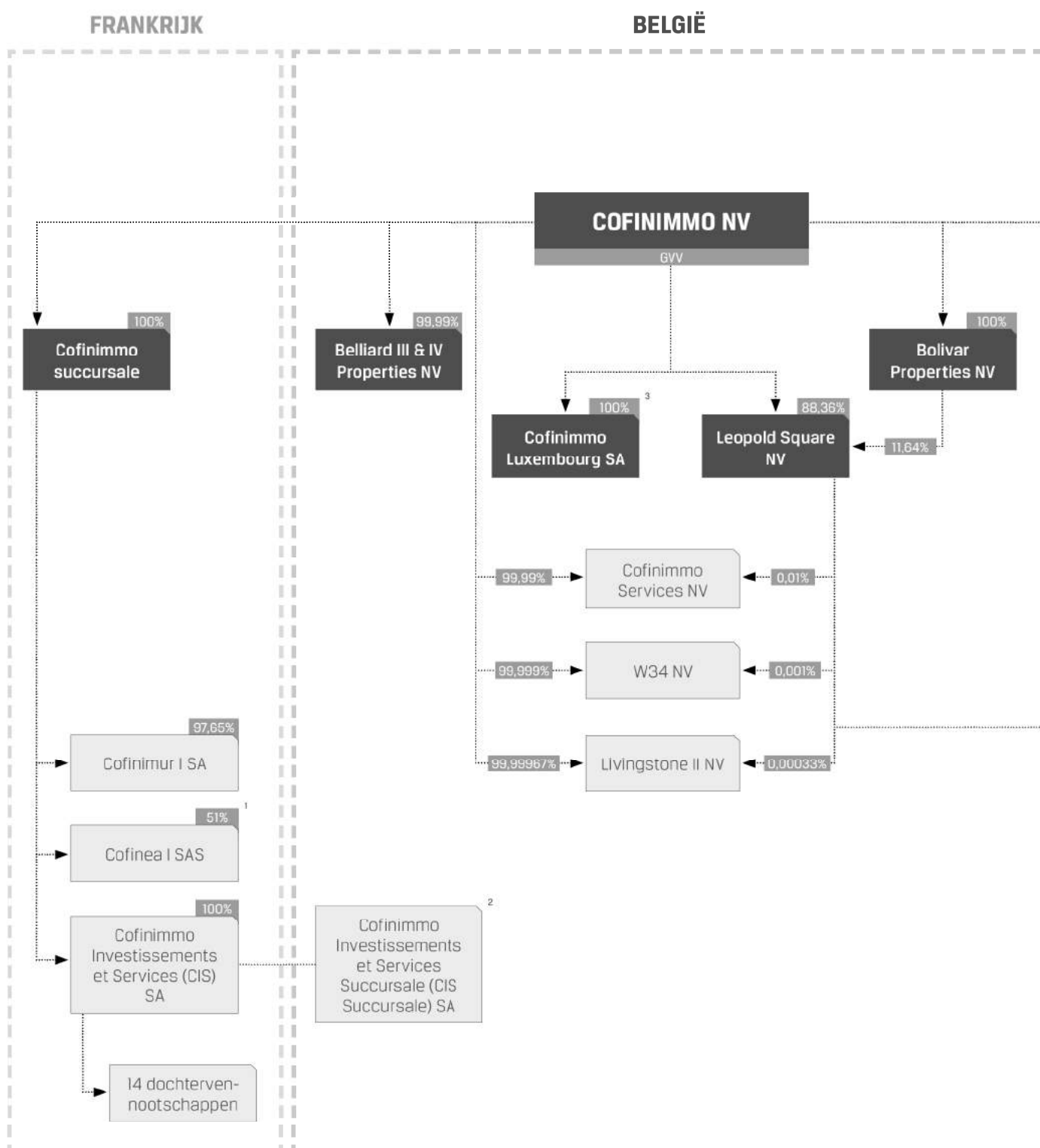
Dochtervennootschappen in het bezit van de Cofinimmo Groep met minderheidsbelangen (belangen zonder overheersende zeggenschap)

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de joint ventures geconsolideerd met equity-methode	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse participatie en stemrechten (in%)		Hoofdactiviteit van de joint ventures
		31.12.2014	31.12.2013	
COFINIMUR I SA Avenue Georges V 10, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 74 537 946 824	97,65	97,65	Cofinimur I SA bezit een patrimonium van 280 sites (agentschappen en kantoren) in Frankrijk die worden gebruikt door de Groep Covéa/MAAF.
PUBSTONE GROUP NV Woluwedai 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	90,00	90,00	Pubstone Group NV bezit een controleparticipatie in de vennootschap Pubstone NV.
PUBSTONE NV Woluwedai 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	99,99	99,99	Pubstone NV bezit 800 cafés/restaurants in België.
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	niet BTW-plichtig NN 8185 89 723	90,00 ¹	90,00 ¹	Pubstone Properties BV bezit 245 cafés/restaurants in Nederland.
SILVERSTONE NV Woluwedai 58, 1200 Brussel	BE 452 711 674	95,00	95,00	Silverstone NV bezit 23 woonzorgcentra in België : 7 Voyes te Vedrin, Bellevue te Vorst, Borsbeekhof te Bergerhout, Brise d'Automne te Ransart, Charmilles te Sambreville, Chenoy te Oetingen, Claire de Vie te Luik, Colvert te Oetingen, Lakendal te Aalst, Farnientane te Fexhe-Slins, Grand Cerf te Spa, Hof ter Dennen te Vosselaar, Les Jours Heureux te Lodelinsart, Maison Saint Ignace te Laken, De Mouterij te Aalst, Nieuwe Seigneurie te Rumbeke, Parc te Nijvel, Saint Charles te Bouillon, Sittelles te Chastre, De Fakkelt te Paal, Karen te Koersel, Villa Vitae te Paal en De Laeck te Koersel.

Joint ventures

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de joint ventures geconsolideerd met equity-methode	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse participatie en stemrechten (in%)		Hoofdactiviteit van de joint ventures
		31.12.2014	31.12.2013	
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 538 144 122	51,00	51,00	De woonzorgcentra die de Groep Orpea in Frankrijk uitbaat, zijn ondergebracht in Cofinea I SAS als resultaat van de partnerschapsovereenkomst die in november 2011 met de Groep Orpea werd gesloten. Momenteel bezit de vennootschap een EHPAD te Parijs. Cofinimmo NV bezit 51% van het kapitaal van Cofinea I SAS die dus via de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de Groep wordt geboekt.

¹ Economisch belang



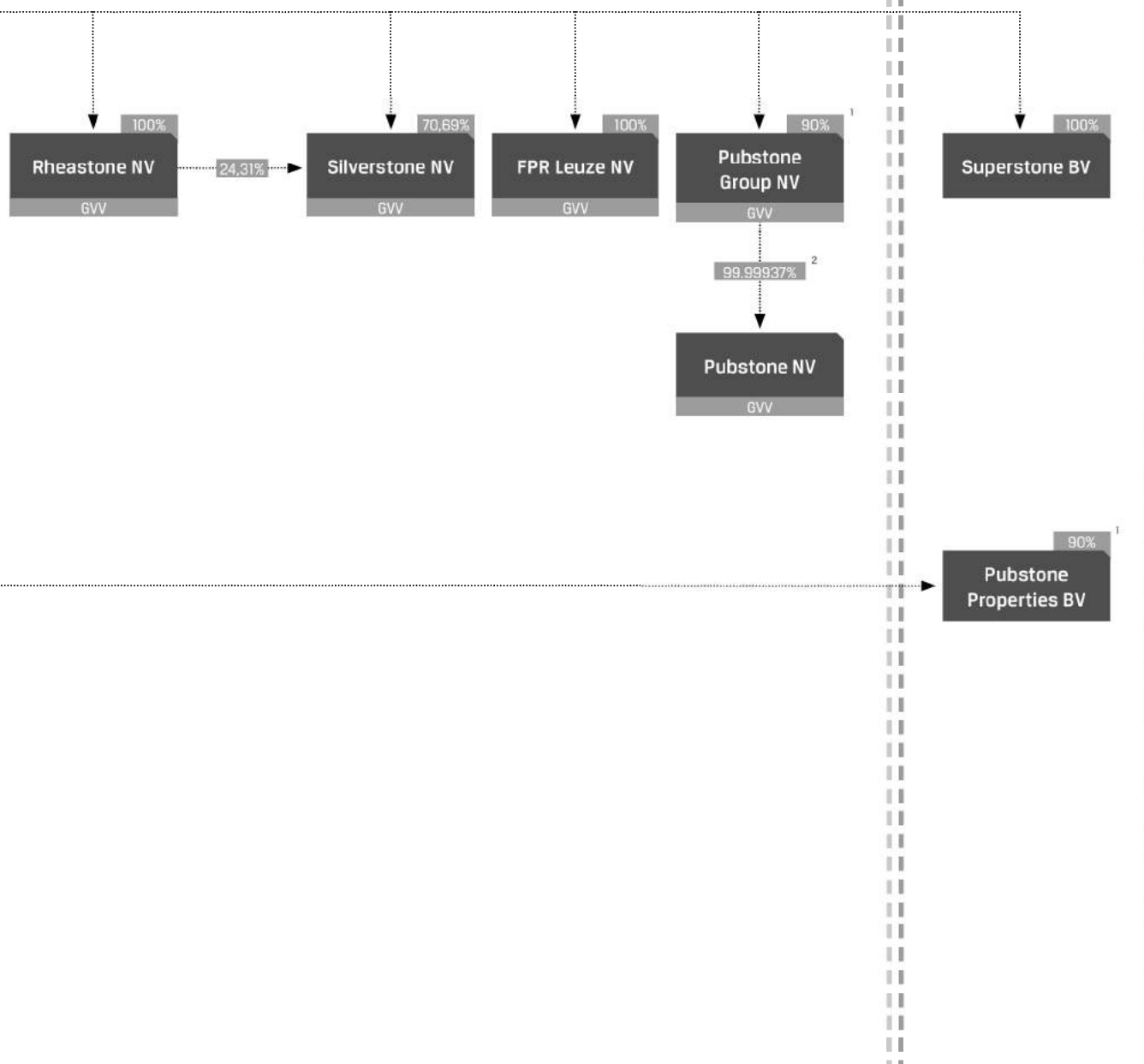
¹ Volgens vermogensmutatiemethode geconsolideerde vennootschap.

² Het percentage van het geconsolideerde resultaat vóór belasting van CIS Succursale (waar het Beheer van activa voor rekening van derden is ondergebracht) i.v.m. het geconsolideerde resultaat vóór belasting van de Groep bedraagt 0%. Het percentage van het actief in beheer i.v.m. het geconsolideerd actief van de Groep bedraagt 1%.

³ Vennootschap naar Luxemburgs recht, in het bezit van een actief in Duitsland.

BELGIË

NEDERLAND



¹ 10% van de aandelen in het bezit van InBev Belgium NV.

² 0,00063% van de aandelen in het bezit van InBev Belgium NV en haar dochtervennootschappen.

Belangen zonder overheersende zeggenschap¹

De belangen zonder overheersende zeggenschap vertegenwoordigen de belangen van derden in de dochtervennootschappen die de Groep noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks bezit.

Cofinimur I

Eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de Groep MAAF. Foncière Atland bezit 2,35% van de aandelen in de structuur van Cofinimur I. Bij de verwerving gaf Cofinimur I bovendien obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uit die beschouwd worden als belangen zonder overheersende zeggenschap en waarvan de houders gekwalificeerd worden als houders van aandelen terugbetaalbaar in aandelen.

Foncière Atland is een Franse beursgenoteerde vastgoedvennootschap die het SIIC-statuuut geniet. Ze is gespecialiseerd in bedrijfsvastgoed, kantoren, activiteitsruimten, opslagplaatsen en winkels.

Voor meer informatie: www.fonciere-atland.fr

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés/restaurants die tot dan eigendom was van ImmoBrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2014 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone.

Naar aanleiding van de herstructurering van de Pubstone Groep in december 2013 bezit AB InBev bovendien een rechtstreeks minderheidsbelang van 10% in Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld volgens het gebrouwen biervolume. De vennootschap is beursgenoteerd en haar administratieve zetel is in Leuven (België) gelegen.

Zie voor meer informatie over de Groep: www.ab-inbev.com

Silverstone

Tijdens het boekjaar 2012 voerde Cofinimmo in de vennootschap Silverstone NV een structuur in die een portefeuille van woonzorgcentra in België bezit. Senior Assist bezit 5% van Silverstone NV op 31.12.2014.

De familiale Groep Senior Assist werd in 2005 opgericht en bouwde haar activiteit uit in de sector van thuiszorg en huisvesting van zorg-behoevende bejaarden. De Groep baat 32 woonzorgcentra in België uit.

Zie voor meer informatie over de Groep: www.senior-assist.be.

Het bezit van deze belangen door derde partijvennootschappen buiten de Groep en bijgevolg "zonder zeggenschap" voor Cofinimmo, wordt beschouwd als niet-materieel tegenover de totaliteit van het eigen vermogen van de Groep (op 31.12.2014 bedroegen de minderheidsbelangen € 67 miljoen in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van € 1.609 miljoen, hetzij 4,2%).

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x € 1000)	Cofinimur I		Pubstone	Silverstone	Totaal
	Atland	Houders van OTA	InBev	Senior Assist	
OP 01.01.2013	1345	48133	11658	5127	66263
Belangen in de resultatenrekening	62	2860	-265	470	3127
Reserves van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten	1		-15	-21	-35
Transacties met belangen zonder overheersende zeggenschap			277		277
OTA coupon		-2727			-2727
Dividenden	-32			-241	-273
Andere	-136	10	16	3	-107
OP 31.12.2013	1240	48276	11671	5338	66525
Belangen in de resultatenrekening	84	2927	-132	499	3378
Reserves van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten	-1		-8	-9	-18
OTA coupon		-2703			-2703
Dividenden	-35			-284	-319
Andere	1	130			131
OP 31.12.2014	1289	48630	11531	5544	66994

Joint ventures

Op 31.12.2014, boekt de Cofinimmo Groep de joint venture Cofinéa I volgens de vermogensmutatiemethode omdat de Groep samen met de aanverwante aandeelhouders controle over deze vennootschap uitoefent krachtens een contractueel samenwerkingsakkoord.

Gezien het aandeel in het resultaat van de Cofinimmo Groep, wordt deze joint venture als immaterieel beschouwd.

Ter herinnering: op 20.06.2014 heeft Cofinimmo alle aandelen van de aandelen van de vennootschap FPR Leuze verworven².

Sindsdien oefent Cofinimmo de exclusieve controle over de vennootschap uit en neemt zij deze dochtervennootschap op in haar rekeningen volgens de integrale consolidatiemethode. Het aandeel van Cofinimmo in het resultaat van FPR Leuze vóór de verwerving van de aandelen is te vinden onder "aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint ventures" op de geconsolideerde resultatenrekening.

¹ De term "Belangen zonder overheersende zeggenschap" zoals gedefinieerd door IFRS 12 komt overeen met de minderheidsbelangen.

² Voor meer informatie, zie Bijlage 4 op bladzijde 151.

Algemene informatie

Vennootschap	Cofinéa I	FPR Leuze ¹
Segment	Zorgvastgoed	PPS Gevangenis
Land	Frankrijk	België
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51%	50%
Aanverwante aandeelhouders	Groep Orpea OPCI (49%)	Cordeel Zetel Temse (49%) Willemen General Contractor (1%)
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2012	2011
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31 december	Afsluiting op 31 december
	31.12.14	20.06.14
Netto courant resultaat (aan 100%)	1124	2198
Andere elementen van het globale resultaat	-538	-396
Globale resultaat	586	1802
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51%	50%
Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen of joint ventures	299	901
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo		
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen of joint ventures	5862	-

Risico's en verbintenissen gekoppeld aan de aanverwante aandeelhouders:

Het partnerschap dat werd afgesloten met de Orpea Groep is bedoeld om de activa die de Orpea Groep uitbaat, op te nemen in de structuur van Cofinéa I.

Cofinimmo bezit 51% van de aandelen van deze structuur. De partnerschapsovereenkomst voorziet echter dat alle beslissingen, meer bepaald inzake investeringen en desinvesteringen, worden genomen met het akkoord van de beide partijen, wat een gezamenlijke controle van de vennootschap inhoudt.

BIJLAGE 44. BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN**Aandelenoptieplan**

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 aandelenopties toegekend werden aan het Management van de Groep. Dit plan werd telkens opnieuw gelanceerd in de daaropvolgende jaren. In 2014 werden in totaal 3 000 aandelenopties toegekend.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs van € 88,75 per aandeel betalen voor het plan 2014, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek van een begunstigde (met uitzondering van een contractbreuk voor dringende reden), zullen de aanvaarde en verworven aandelenopties enkel nog uitgeoefend kunnen worden tijdens de eerste uitoefenperiode volgend op de datum van de contractverbreking, behalve bij vertrek op

pensioen. De niet-verworven opties worden geannuleerd. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefenperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de Raad van Bestuur om voor de leden van het Directiecomité of de machtiging van het Directiecomité om voor de andere deelnemers uitzonderingen toe te staan op deze bepalingen, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.

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

	2014
Waarderingsmodel van de prijs	Black & Scholes
Contractuele duur van de opties	10 jaar
Geschatte duur	8 jaar
Uitoefenprijs (in €)	88,75
Volatiliteit (gemiddelde laatste drie jaar)	14,72%
Interestvoet zonder risico	Euro Swap Annual Rate
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum, ten laste genomen over drie boekjaren (x €1 000)	102,99

¹ Situatie tussen 01.01.2014 en 20.06.2014.

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
OP 01.01		925	4 095	8 035	5 740	7 215	6 730	7 300	8 000
Toegestaan	3 000								
Geannuleerd				-1 250	-184	-695	-1 800	-1 800	-2 100
Uitge oefend	-3 992								
Verloren									
OP 31.12	-992	925	4 095	6 785	5 556	6 520	4 930	5 500	5 900
Uit oefenbaar op 31.12				6 785	5 556	6 520	4 930	5 500	5 900
Uit oefenprijs (in €)	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uit oefendatum van de opties	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022 ¹	13.06.2021 ¹
Reële waarde van de aandelenopties op toekeningsdatum (x € 1 000)	102,99	164,64	168,18	363,9	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

BIJLAGE 45. GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST

	2014	2013
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	115	111
Werknemers	111	107
Directieleden	4	4
VOLTIJDE EQUIVALENTEN	108	105

BIJLAGE 46. TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen € 1746504 waarvan € 369833 toegekend zijn aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

Het hoofdstuk "Corporate-governanceverklaring" van dit Jaarlijks Financieel Verslag herneemt de samenstelling van de verschillende beslissingsorganen evenals de tabellen m.b.t. de bezoldigingen van de niet-uitvoerende en uitvoerende Bestuurders.

Het verschil tussen het bedrag van de resultatenrekeningen en datgene vermeld in de tabellen zijn te verklaren door mutaties van de voorzieningen.

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

Ter herinnering: eind 2012 sloot Cofinimmo een joint venture m.b.t. de entiteit Cofinéa I SAS, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51% van het kapitaal bezit en de Groep ORPEA het resterende deel, hetzij 49%. Met uitzondering van haar deelname in Cofinéa I, waren er geen andere transacties met deze joint venture. Er heeft overigens geen transactie plaatsgevonden met de Groep ORPEA in 2014. Meer details zijn opgenomen in Bijlage 43.

Er vonden geen andere transacties plaats met andere verbonden partijen.

BIJLAGE 47. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2014 kunnen hebben.

De herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten dient evenwel te worden vermeld. Naast de geannuleerde afdekkingsposities in mei 2014, heeft Cofinimmo in januari 2015 verkochte FLOOR-opties geannuleerd voor een notioneel bedrag van € 200 miljoen. De kost van deze annulatie bedroeg € 17,7 miljoen en zal over 2015, 2016 en 2017 verspreid geboekt worden in de rubriek IAS39 volgens de toe te passen boekhoudkundige regels.

Er werden ook twee kredietlijnen verlengd in januari 2015. In maart 2015 werd een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 190 miljoen uitgevoerd.

Voor meer details over deze operaties, zie hoofdstuk "Gebeurtenissen na 31.12.2014" van het beheersverslag op bladzijde 38.

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 voorgestelde dividendbedrag is € 95 067 549,50 voor de gewone aandelen en € 4 372 909,45 voor de bevoorrechte aandelen. Voor meer details, zie Bijlage 33.

¹ Overeenkomstig de Wet van Economische Heropleving van 27.03.2009 werd de uit oefenperiode van de aandelenoptieplannen van 2006 tot 2008 verlengd van tien tot 15 jaar.

Verslag van de commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren
Berkelaan 8b
1831 Diegem
Belgium
Tel. + 32 2 800 20 00
Fax + 32 2 800 20 01
www.deloitte.be

Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2014

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde financiële staten, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde staat van financiële positie op 31 december 2014, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde financiële staten – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelamenteerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 3.499,012 (000) EUR en het geconsolideerd verlies (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 52.671 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelamenteerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde financiële staten die geen afwijking van materieel belang bevatten, die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijking van materieel belang bevatten.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële staten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde financiële staten als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Deloitte

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2014, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 30 maart 2015

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen

Statutaire jaarrekeningen

Staat van het globale resultaat (resultatenrekeningen) (verkort formaat)

(x € 1000)	2014	2013
A. NETTO RESULTAAT		
Huurinkomsten	125 411	124 654
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	15 931	25 276
Met verhuur verbonden kosten	-345	-293
Netto huurresultaat	140 997	149 637
Recuperatie van vastgoedkosten	588	101
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	16 029	13 357
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-1 539	-1 277
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-17 483	-15 225
Vastgoedresultaat	138 592	146 593
Technische kosten	-2 766	-3 595
Commerciële kosten	-1 033	-846
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-3 829	-3 984
Beheerkosten vastgoed	-11 071	-11 394
Andere vastgoedkosten	-3	-15
Vastgoedkosten	-18 722	-19 825
Operationeel vastgoedresultaat	119 870	126 768
Algemene kosten van de vennootschap	-6 670	-6 367
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	113 200	120 401
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-10 322	-8 144
Resultaat verkoop andere niet financiële activa	-13 181	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15 799	-26 134
Ander portefeuilleresultaat	-804	-1 994
Operationeel resultaat	73 094	84 129
Financiële inkomsten	39 320	29 774
Netto interestkosten	-45 454	-56 073
Andere financiële kosten	-3 021	-2 085
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-116 714	856
Financieel resultaat	-125 869	-27 528
Resultaat vóór belastingen	-52 775	56 601
Vennootschapsbelasting	-864	579
Exit taken		
Belastingen	-864	579
NETTO RESULTAAT VAN DE PERIODE	-53 639	57 180
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	2 599	501
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	52 015	57 288
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	54 614	57 789
C. GLOBAAL RESULTAAT	975	114 969

Resultaatsbestemming

(x € 1000)

	2014	2013
A. Netto resultaat	-53 639	57 180
B. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves	153 430	48 984
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-27 969	-32 242
Boekjaar	-19 508	
Vorige boekjaren	-8 461	-32 242
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	46 252	4 445
Boekjaar	15 312	4 445
Vorige boekjaren	30 940	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	488	1 146
Boekjaar	488	1 146
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	10 512	-4 576
Boekjaar	10 512	-4 576
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	71 579	-18 643
Boekjaar	71 579	-18 643
Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	-216	-241
Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van het boekjaar	52 784	99 095
C. Vergoeding voor het kapitaal		
Vergoeding voor het kapitaal voorzien in Artikel 13 §1, 1 ^{ste} alinea van het KB van 13.07.2014		
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan vergoeding voor het kapitaal	-99 791	-106 164
Dividenden	-99 440	-105 817
Winstdeelnameplan	-351	-347
E. Over te dragen resultaat	294 364	350 446

Staat van de geconsolideerde financiële situatie (balans) (verkort formaat)

(x € 1000)	2014	2013
Vaste activa	3 118 880	3 252 549
Immateriële vaste activa	553	533
Vastgoedbeleggingen	2 080 282	2 301 126
Andere materiële vaste activa	408	671
Vorderingen financiële leasing	970 732	882 758
Handelsvorderingen	66 893	67 448
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	12	13
Vlottende activa	50 275	54 536
Financiële vlottende activa	498	2 782
Vorderingen financiële leasing	1 366	1 236
Handelsvorderingen	13 728	12 312
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12 385	15 805
Kas en kasequivalenten		
Overlopende rekeningen	22 298	22 401
TOTAAL ACTIVA	3 169 155	3 307 085
(x € 1000)	2014	2013
Eigen vermogen	1 541 935	1 614 937
Kapitaal	965 983	945 447
Uitgiftepremies	463 902	451 673
Reserves ¹	165 689	160 637
Nettoresultaat van het boekjaar	-53 639	57 180
Verplichtingen	1 627 220	1 692 148
Langlopende financiële schulden	1 142 722	1 266 436
Voorzieningen	17 583	18 024
Langlopende financiële schulden	1 021 107	1 154 926
Kredietinstellingen	415 700	479 000
Andere	605 407	675 926
Andere langlopende financiële verplichtingen	104 032	93 486
Kortlopende verplichtingen	484 498	425 712
Kortlopende financiële schulden	411 014	352 648
Kredietinstellingen	411 014	250 532
Andere		102 116
Andere kortlopende financiële verplichtingen	5 432	2 743
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	43 784	42 109
Andere	43 784	42 109
Overlopende rekeningen	24 268	28 212
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 169 155	3 307 085

¹ De reserves bevatten de rubriek "Reserve voor eigen aandelen" voor een bedrag van K€ -4933 op 31.12.2014.

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's

(x € 1000)	2014	2013
Netto resultaat	-53 639	57 180
Afschrijvingen (+)	338	374
Waardeverminderingen (+)	-10	-61
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)		-1
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-15 931	-25 276
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	79 165	2 423
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	23 503	8 143
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-2 223	7 663
Gecorrigeerd resultaat (A)	31 203	50 445
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ¹ op vastgoed (+/-)	3 925	-40 385
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ¹ op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	-30 940	-6 594
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)		
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	-27 015	-46 979
TOTAAL (A+B) X 80%	3 350	2 773
Schuldvermindering (-)	-73 756	-62 101
UITKERINGSP LICHT²	0	0

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

(x € 1000)	2014	2013
Netto actief	1 541 936	1 614 937
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-99 791	-106 164
NETTO ACTIEF NA UITKERING	1 442 145	1 508 773
Volgestort kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	965 983	945 447
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	463 902	451 673
Reserve voor het positief saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
Reserve voor geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-55 225	-60 632
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-42 665	-84 168
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-67 836	3 743
Reserve voor eigen aandelen		
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3 453	3 279
Wettelijke reserve		
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	1 267 612	1 259 342
Resterende marge na uitkering	174 533	249 431

¹ Tegenover de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.² Door de vermindering van haar schuld heeft Cofinimmo NV geen uitkeringsplicht.

Staat van de variaties in het eigen vermogen

(x € 1000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
OP 01.01.2013	917 079	436 170	65 417	96 035	1 514 701
Netto resultaatbestemming 2012			96 035	-96 035	
Elementen erkend in het globale resultaat			57 789	57 180	114 969
Kasstroomafdekking			57 288		57 288
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten by hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			501		501
Resultaat van de periode				57 180	57 180
Andere			-140		-140
SUBTOTAAL	917 079	436 170	219 101	57 180	1 629 530
Aandelenuitgifte	28 368	15 503			43 871
Verwervingen/Overdrachten eigen aandelen			52 743		52 743
Dividenden/Coupons			-111 207		-111 207
OP 31.12.2013	945 447	451 673	160 637	57 180	1 614 937
Netto resultaatbestemming 2013			57 180	-57 180	
Elementen erkend in het globale resultaat			52 021	-53 639	-1 618
Kasstroomafdekking			52 015		52 015
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten by hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			582		582
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			-576		-576
Resultaat van de periode				-53 639	-53 639
Andere			2 015		2 015
SUBTOTAAL	945 447	451 673	271 853	-53 639	1 615 334
Aandelenuitgifte	20 536	12 229			32 765
Dividenden/Coupons			-106 164		-106 164
OP 31.12.2014	965 983	463 902	165 689	-53 639	1 541 935

Detail van de reserves

(x € 1000)

	Reserve van het positieve/ negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten onderworpen aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS
OP 01.01.2013	-148 962	-59 811	-157 112
Netto resultaatbestemming 2012	23 727	-176	11 080
Elementen erkend in het globaal resultaat		501	57 288
Kasstroomafdekking			57 288
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten by hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		501	
Andere			
SUBTOTAAL	-125 235	-59 486	-88 744
Verwervingen/Overdrachten van eigen aandelen			
Dividenden			
OP 31.12.2013	-125 235	-59 486	-88 744
Netto resultaatbestemming 2013	27 796	-1 146	4 576
Elementen erkend in het globaal resultaat		582	52 015
Kasstroomafdekking			52 015
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten by hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		582	
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			
Resultaat van het boekjaar			
Andere		5 311	
SUBTOTAAL	-97 439	-54 739	-32 153
Uitgifte van aandelen			
Dividenden			
OP 31.12.2014	-97 439	-54 739	-32 153

Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet beschikbare reserve	Overgedragen resultaat	Totaal van de reserves
-1479	824	-59430	491387	65417
-13421		256	74569	96035
				57789
				57288
				501
			-140	-140
-14900	824	-59174	565816	219101
		57813	-5070	52743
			-111207	-111207
-14900	824	-1361	449539	160637
18043		241	7070	57180
		-575	-1	52021
				52015
				582
		-575	-1	-576
			-3296	2015
3743	824	-1695	453312	271853
			-106164	-106164
3743	824	-1695	347148	165689

Permanent document

Algemene inlichtingen

FIRMANAAM

Cofinimmo: Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht of openbare GVV naar Belgisch Recht.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL - ADMINISTRATIEVE ZETEL

De maatschappelijke en administratieve zetel van de vennootschap is gevestigd te 1200 Brussel, Woluwedal 58 (Tel. +32 2373 00 00). De zetel van de vennootschap kan naar iedere andere plaats in België worden overgebracht bij eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur.

RECHTSPERSONENREGISTER

De vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (R.P.R.) van Brussel onder het nummer 0426184049. Haar BTW-nummer is BE 0426184049.

OPRICHTING, RECHTSVORM EN BEKENDMAKING

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cofinimmo werd opgericht op 29.12.1983, bij akte verleden voor Notaris André Nerinx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nummer 891-II. De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

Op 01.04.1996 werd Cofinimmo erkend als openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort: Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Sinds 06.11.2014 is zij onderworpen aan het wettelijk stelsel van de geregementeerde vastgoedvennootschappen voorzien in de Wet van 12.05.2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen. De vennootschap heeft als exclusief maatschappelijk doel: (a) het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en (b) binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, onroerende goederen waarvan sprake in Artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet bezitten.

De vennootschap is ook onderworpen aan de bepalingen in het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd, en voor de laatste maal op 12.01.2015 bij akte verleden voor Notaris vennoot Louis-Philippe Marcellis te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 17.02.2015 onder nummer 0025656.

De vennootschap doet openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig Artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

DUUR

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP

ARTIKEL 3: DOEL

3.1) De vennootschap heeft als exclusief doel om:

(a) Het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en;

(b) Binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen of maatschappelijke aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;

iii. optierechten op onroerende goederen;

iv. aandelen van openbare of institutionele geregementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de Vennootschap wordt uitgeoefend;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet betreffende de GVV's;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet betreffende de GVV's, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de geregementeerde vastgoedvennootschappen;

ix. aandelen of maatschappelijke aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een geregementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in Artikel 5, §4, van de Wet van 16 juni 2006;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.

3.2) Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risicobeheersingspolitiek aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle muntenheden, bezitten, onder de vorm van plaatsingen op zicht - of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen worden gemobiliseerd.

Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, om zo het risico van de interestvoet en de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de Vennootschap met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

3.3) De Vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdactiviteit kan worden uitgevoerd).

3.4) De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie als op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel.

De vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

ARTIKEL 4: VERBODSBEPALINGEN.

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.

BOEKJAAR

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN DOOR HET PUBLIEK KUNNEN WORDEN INGEZIEN

De statuten van de vennootschap kunnen ingekeken worden bij de Griffie van de Handelsrechtbank van Brussel evenals op de website www.cofinimmo.com.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen van de Cofinimmo Groep neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake benoemingen en afzettingen van leden van de Raad van Bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen tot de Algemene Vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. De oproepingen en alle documenten betreffende de Algemene Vergaderingen zijn simultaan beschikbaar op de website www.cofinimmo.com.

Alle persberichten en andere financiële informatie die de Cofinimmo Groep de voorbije vijf jaar bekendmaakte kunnen op de website www.cofinimmo.com worden geraadpleegd. De Jaarlijkse Verslagen en

de Jaarlijkse Financiële Verslagen kunnen op de maatschappelijke zetel of op de website www.cofinimmo.com worden verkregen. Zij worden ieder jaar verzonden aan de houders van aandelen op naam, en aan de personen die erom verzoeken. Deze Verslagen bevatten tevens de verslagen van de vastgoeddeskundigen en de commissaris.

VERKLARINGEN

VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Jaarlijks Financieel Verslag, onder voorbehoud van de informatie die door derden werd verstrekt, de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen inbegrepen. De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV, waarvan de samenstelling beschreven wordt op bladzijde 104, verklaart dat naar zijn beste weten:

- dit Jaarlijks Financieel Verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan en hun impact op de verkorte financiële overzichten;
- dit Jaarlijks Financieel Verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring erin op significante wijze zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp waren van een volledig nazicht door de commissaris revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en van de in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen. Het Beheersverslag bevat bovendien de verwachtingen voor het resultaat van het volgende jaar evenals een toelichting van de risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt (zie bladzijden 2 tot 7).

PROGNOSTISCHE INFORMATIE

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

VERKLARING BETREFFENDE DE BESTUURDERS

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

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

VERKLARING BETREFFENDE INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN

De informatie afkomstig van derden die in dit Verslag gepubliceerd is, zoals de Verslagen van de vastgoeddeskundigen en van de commissaris, werd geïntegreerd met de toestemming van de persoon die de inhoud, vorm en context van dit deel van het registratiedocument

heeft goedgekeurd. Ze werden getrouw weergegeven en voor zover de Raad van Bestuur weet en in staat is om in het licht van de door deze derde partij gepubliceerde gegevens te waarborgen, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE DOOR VERWIJZING OPGENOMEN

De Jaarlijkse Financiële Verslagen van de voorbije vijf jaar, en in het bijzonder de Verslagen m.b.t. de boekjaren 2012 en 2013 waarnaar wordt verwezen in dit Jaarlijks Financieel Verslag, kunnen worden geraadpleegd op de website www.cofinimmo.com. Zij bevatten de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, de Verslagen van de commissaris, alsook de Halfjaarlijkse Financiële Verslagen.

FISCALE STELSLS

DE OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (GVV)

De openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap (GVV) beschikt over een gelijkaardig statuut als dat van de Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, de G-REITs in Duitsland, de Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en de UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk.

Dit stelsel wordt op heden gerelementeerd door de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 betreffende de gerelementeerde vastgoedvennootschappen¹.

De voornaamste kenmerken van de GVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; bijkomstig kan de GVV activa plaatsen in effecten;
- mogelijkheid voor de dochtervennootschappen naar Belgisch recht van de openbare GVV om een erkenning als institutionele GVV te verkrijgen;
- risicospreiding: maximaal 20% van haar geconsolideerde activa mag belegd worden in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt;
- geconsolideerde schuldenlast beperkt tot 65% van de marktwaarde der activa. Het bedrag van de hypotheken of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50% van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheken of zekerheden slaan op maximum 75% van het bezwaard goed;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- regelmatige waardering van het patrimonium door onafhankelijke vastgoeddeskundigen;
- boeking van de gebouwen aan hun reële waarde;
- vrijstelling van afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en verkoopsmeerwaarden, verminderd met de bedrijfsuitgaven en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting;
- minstens 80% van de som van het gecorrigeerd resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 25% voor natuurlijke personen met verblijf in België.

De vennootschappen die hun erkenning als openbare of institutionele GVV aanvragen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan een met liquidatieheffing vergelijkbare belasting ('exit taks') op de

netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves die 16,5% bedraagt (vermeerderd met 3% bijkomende crisisbelasting, of in totaal 16,95%). Cofinimmo werd op 26.08.2014 erkend als GVV. Tot op deze datum en sinds 01.04.1996 genoot zij het Vastgoedbevakstatuut.

DE INSTITUTIONELE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT

De institutionele GVV wordt gerelementeerd door de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 en is een lichtere vorm van de openbare GVV. Zij biedt de openbare GVV de mogelijkheid de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar dochtervennootschappen, en partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het statuut van institutionele GVV is verworven na inschrijving bij de FSMA.

De voornaamste kenmerken van de institutionele GVV zijn:

- niet-genoteerde vennootschap en gecontroleerd door een openbare GVV;
- aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers;
- geen vereisten inzake diversificatie of schuld ratio (consolidatie op het niveau van de openbare GVV);
- verplichting om een dividend uit te keren;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- geen verplichting om een vastgoeddeskundige aan te stellen, het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV;
- statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV);
- strikte regels inzake werking en belangenconflicten;
- controle door de FSMA.

SIIC ("SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE")

Het fiscaal stelsel van de Franse SIIC ("Société d'Investissement Immobilier Cotée") werd ingevoerd door de Franse Financiënwet voor 2003 nr. 2002-1575 van 30.12.2002. Hiermee kunnen in Frankrijk vastgoedvennootschappen worden opgericht die net zoals de Belgische GVV een specifiek fiscaal stelsel genieten.

Cofinimmo nam het SIIC-statuuut aan op 04.08.2008, Cofinimmo Investissements et Services en haar dochtervennootschappen op 23.01.2009. Dankzij dit stelsel geniet Cofinimmo voor haar Frans bijkantoor en haar dochterondernemingen een vrijstelling van vennootschapsbelasting op de huurinkomsten en de gerealiseerde meerwaarden in ruil voor een verplichte uitkering van 95% van de winst uit de verhuur van haar vastgoedactiva.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit i) de verhuur van gebouwen, ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, iii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in dochtervennootschappen die voor het SIIC-statuuut hebben geopteerd of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochtervennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuut, en v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- verplichte resultaatsuitkering: 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- indien geopteerd wordt voor het SIIC-stelsel, betaling over vier

¹ De datum van inwerkingtreding van het GVV-stelsel voor Cofinimmo is 06.11.2014.

jaar van een 'exit take' tegen een verlaagde aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochtervennootschappen die gekozen hebben voor het SIIC-statuuut.

FISCALE BELEGGINGSINSTELLING (FBI)

De belangrijkste kenmerken van de Fiscale Beleggingsinstellingen zijn:

- enkel naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen en fondsen voor gemene rekening kunnen worden aangemerkt als FBI;
- het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van een FBI mogen slechts bestaan uit beleggingen;
- beleggingen die bestaan uit onroerend goed mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 60% van de boekwaarde van het onroerend goed;
- alle andere beleggingen mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 20% van de boekwaarde van die beleggingen;

- de aandelen of winstbewijzen in een niet beursgenoteerde FBI dienen voor ten minste 75% in handen te zijn van natuurlijke personen, van lichamen die niet zijn onderworpen aan een belasting geheven op de winst, en/of van beursgenoteerde beleggingsinstellingen;
- de aandelen of winstbewijzen in een niet beursgenoteerde FBI mogen niet direct of indirect voor 5% of meer in handen zijn van een natuurlijk persoon (en zijn partner);
- de aandelen of winstbewijzen in een niet beursgenoteerde FBI mogen niet door tussenkomst van een buiten Nederland gevestigde vennootschap of fonds voor 25% of meer berusten bij in Nederland gevestigde lichamen;
- winsten van de FBI zijn onderworpen aan het vennootschapsbelastingtarief van 0%;
- het uit te keren winstaandeel van de FBI dient binnen acht maanden na afsluiting van elk boekjaar te worden uitgekeerd aan de aandeelhouders en andere winstgerechtigden;
- over de uitgekeerde winstaandelen is 5% dividendbelasting verschuldigd.

In Nederland geniet Cofinimmo een FBI-statuuut voor Superstone, maar niet voor Pubstone Properties.

Maatschappelijk kapitaal

GEPLAATST KAPITAAL

Het geplaatst kapitaal ten belope van € 965.983.255,79 is volledig volgestort¹.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

De aandelen hebben geen nominale waarde.

EVOLUTIE

De historische evolutie van het maatschappelijk kapitaal vóór 2014 kan worden geraadpleegd in het Jaarlijks Financieel Verslag van 2013 evenals in Titel VIII van de statuten van de onderneming.

Deze documenten kunnen worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com).

Evolutie in 2014

Datum		31.03.2014	30.06.2014	16.07.2014	30.09.2014	31.12.2014	
Modaliteiten van de operatie	Situatie op 31.12.2013	Conversie van bevoorrechte aandelen Q1 2014	Conversie van bevoorrechte aandelen Q2 2014	Inbreng in natura van dividenden-rechten	Conversie van bevoorrechte aandelen Q3 2014	Conversie van bevoorrechte aandelen Q4 2014	Situatie op 31.12.2014
Uitgifteprijs (€)				85,50			
Bedrag (€) van het maatschappelijk kapitaal				20.536.439,56			
Bedrag van de netto inbreng in het eigen vermogen ²				12.229.212,44			
Aantal gewone aandelen		+123	+29	383.224	+305	+1.740	
Aantal gewone aandelen na de operatie	16.954.002	16.954.125	16.954.154	17.337.378	17.337.683	17.339.423	17.339.423
Aantal bevoorrechte aandelen COFP1		-100					
Aantal bevoorrechte aandelen COFP1 na de operatie	395.148	395.048	395.048	395.048	395.048	395.048	395.048
Aantal bevoorrechte aandelen COFP2		-23	-29		-305	-1.740	
Aantal bevoorrechte aandelen COFP2 na de operatie	293.534	293.511	293.482	293.482	293.177	291.437	291.437
Totaal aantal bevoorrechte aandelen na de operatie	688.682	688.559	688.530	688.530	688.225	686.485	686.485
Totaal bedrag van het maatschappelijk kapitaal na de operatie	945.446.816,23	945.446.816,23	945.446.816,23	965.983.255,79	965.983.255,79	965.983.255,79	965.983.255,79

¹ Op datum van afsluiting van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

² Volgens de boekhoudkundige regels eigen aan het stelsel van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

OMSCHRIJVING VAN DE TYPES AANDELEN

Op 31.12.2014 had Cofinimmo 17.339.423 gewone aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de statuten, zoals voorzien door de Wet, van toepassing.

Naast de gewone aandelen heeft Cofinimmo twee reeksen bevoorrechte aandelen uitgegeven in 2004. De belangrijkste kenmerken van de bevoorrechte aandelen zijn:

- prioritair recht op een jaarlijks vast dividend van € 6,37 bruto per aandeel dat begrensd is tot dit bedrag, wat neerkomt op een bruto rendement van respectievelijk 5,90% en 6,10% voor de COFP1 en COFP2 ten opzichte van de inschrijvingsprijs of een netto rendement van respectievelijk 4,43% en 4,58% na aftrek van de roerende voorheffing van 25%;
- prioritair recht, in geval van liquidatie, op een uitkering gelijk aan de uitgifteprijs, begrensd tot dit bedrag;
- de mogelijkheid voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen in gewone aandelen te converteren vanaf de vijfde verjaardag van hun uitgifte (01.05.2009) gedurende de laatste tien dagen van elk trimester, in de verhouding van één nieuw gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel (zie eveneens bladzijde 211);
- de mogelijkheid voor een derde aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld één van haar dochtervennootschappen) om tegen contanten de bevoorrechte nog niet geconverteerde aandelen vanaf de vijftiende verjaardag van hun uitgifte terug te kopen aan hun uitgifteprijs;
- de bevoorrechte aandelen zijn op naam, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De eerste reeks van 702.490 bevoorrechte aandelen (Euronext code: COFP1) werd uitgegeven op 30.04.2004, de tweede (797.276 bevoorrechte aandelen - Euronext code: COFP2) op 26.05.2004. De kenmerken van deze reeksen bevoorrechte aandelen zijn identiek, met uitzondering van de uitgifteprijs (€ 107,89 voor de COFP1 vs. € 104,44 voor de COFP2), die de aankoopprijs vertegenwoordigt.

EVOLUTIE VAN DE CONVERSIE VAN DE BEVOORRECHTE AANDELEN IN GEWONE AANDELEN

	Geconverteerde COFP1 aandelen	Geconverteerde COFP2 aandelen
Van 01.05.2009 tot 10.05.2009	28.348	45.578
Van 21.06.2009 tot 30.06.2009	81.743	10.083
Van 21.09.2009 tot 30.09.2009		933
Van 22.12.2009 tot 31.12.2009	2.794	3.594
Van 22.03.2010 tot 31.03.2010	7.399	47.285
Van 20.06.2010 tot 30.06.2010	20.000	398
Van 20.09.2010 tot 30.09.2010	400	1.693
Van 22.12.2010 tot 31.12.2010	79	129
Van 22.03.2011 tot 31.03.2011		305
Van 21.06.2011 tot 30.06.2011		404
Van 21.09.2011 tot 30.09.2011		439
Van 22.12.2011 tot 31.12.2011	48.430	131.923
Van 22.03.2012 tot 31.03.2012	47.500	193.592
Van 21.06.2012 tot 30.06.2012		97
Van 21.09.2012 tot 30.09.2012	70.599	66.475
Van 22.12.2012 tot 31.12.2012		149
Van 22.03.2013 tot 31.03.2013	50	
Van 21.06.2013 tot 30.06.2013		84

Van 21.09.2013 tot 30.09.2013	
Van 22.12.2013 tot 31.12.2013	581
Van 22.03.2014 tot 31.03.2014	100 23
Van 21.06.2014 tot 30.06.2014	29
Van 21.09.2014 tot 30.09.2014	305
Van 22.12.2014 tot 31.12.2014	1.740

TOEGESTAAN KAPITAAL

Op 31.12.2014 bedroeg het toegestaan kapitaal € 537.259.480,91 (zie Bijlage 30).

EVOLUTIE VAN DE EIGEN AANDELEN

Op 01.01.2014 bezat de Cofinimmo Groep 48.917 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn resultaatgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2014.

De Cofinimmo Groep bezat op 31.12.2014 nog 54.414 eigen aandelen (in het bezit van Cofinimmo NV) wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,30%.

SITUATIE OP 01.01.2014	48.917
Overdrachten en verkoop van aandelen in het kader van het stock option plan voorbehouden aan de werknemers tijdens het eerste halfjaar van 2014	-1.612
Terugkoop van de aandelen in het bezit van de aandeelhouders die hun uittredingsrecht hebben uitgeoefend	+9.489
Overdrachten en verkoop van aandelen in het kader van het stock option plan voorbehouden aan de werknemers tijdens het tweede halfjaar van 2014	-2.380
SITUATIE OP 31.12.2014	54.414

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De aandeelhoudersstructuur wordt beschreven in het hoofdstuk "Cofinimmo op de Beurs" van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Zij kan tevens worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Uittreksels statuten

SAMENVATTING VAN DE STATUTENWIJZIGINGEN IN 2014

Goedkeuring van de herziening van de statuten door de Buitengewone Algemene Vergadering op 22.10.2014 als gevolg van de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

KAPITAAL

Artikel 6, Punt 2 - Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van zeven honderd negen en negentig miljoen euro (€ 799.000.000,-), op de data en overeenkomstig de modaliteiten die de Raad van Bestuur bepaalt, conform Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf zou over beslissen.

De kapitaalverhogingen waarover de raad van bestuur aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van Gewone of Bevoorrechte Aandelen of van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten – al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht – die aanleiding kunnen geven tot het creëren van Gewone of Bevoorrechte Aandelen of van aandelen met of zonder stemrecht.

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden die de vastgoed regelgeving GVV en Artikel 6.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij Artikel 6.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de bepalingen van de vastgoed regelgeving GVV en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in Artikel 6.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de Raad van Bestuur zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 de Raad van Bestuur gemachtigd om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de vastgoed regelgeving GVV voorziet. De kapitaalverhogingen die de Raad van Bestuur uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het kapitaal dat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit Artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de Raad van Bestuur om over te gaan tot andere

verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge die machtiging is beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' genoemd, geplaatst worden, die, zoals het kapitaal, de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft, tenzij bij een beslissing van de Algemene Vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

Artikel 6, Punt 3 - Verkrijging, in pandneming en vervreemding van eigen aandelen

De vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven of in onderpand nemen. Ze mag de verkregen aandelen op de Beurs of buiten Beurs vervreemden onder de voorwaarden bepaald door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaande machtiging vanwege de Algemene Vergadering. Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011, voor rekening van COFINIMMO, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden.

Daarenboven, voor een periode van vijf (5) jaar vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de Buitengewone Algemene Vergadering 5.12.2013, mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftientachtig percent (85%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderd vijftien percent (115%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen) zonder dat Cofinimmo meer mag bezitten dan tien percent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door een of meer rechtstreekse dochterondernemingen van de vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervernootschap door dochterondernemingen. De hierboven bedoelde machtigingen gelden zowel voor Gewone als voor Bevoorrechte Aandelen.

Artikel 6, Punt 4 - Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging zal gerealiseerd worden in overeenstemming met de artikelen 581 tot 609 van de Wetboek Vennootschappen alsmede in overeenstemming met de regelgeving GVV.

Het is verboden aan de Vennootschap om rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen aan diens eigen kapitaalverhoging.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf zou over beslissen.

Ingeval van uitgifte van aandelen zonder nominale waarde en onder de fractiewaarde van de bestaande aandelen, dient de oproeping van de Algemene Vergadering dit uitdrukkelijk te melden.

Indien de Algemene Vergadering beslist betaling te vragen van een uitgiftepremie, dient deze in de boekhouding te worden opgenomen op een beschikbare reserverekening die enkel kan worden verminderd op opgeheven door een beslissing van de Algemene Vergadering delibererend over de voorziene bepalingen voor de statutenwijziging. De uitgiftepremie zal, ten zelfde titel van het kapitaal, de aard van een

gemeenschappelijke borg hebben opzichts derden.

De inbrengen in natura mogen eveneens betrekking hebben op het recht op dividend in de kader van de uitgifte van een optioneel dividend, met of zonder bijkomende inbreng in contanten.

Ingeval van kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de Algemene Vergadering of in het kader van toegestaan kapitaal, zal de voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel gelimiteerd of opgeheven kunnen worden, voor zover dat een onherleidbare recht van uitkering aan de bestaande aandeelhouders wordt toegekend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden van de GVV-regelgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbare recht van uitkering is van toepassing aan de uitgifte van aandelen, converteerbare obligatie en inschrijvingsrechten die uitgeoefend kunnen worden door inbreng in specien. Het moet niet worden toegekend in geval van inbreng in specien met begrenzing of opheffing van het voorkeurrecht, complementair aan een inbreng in natura in het kader van de distributie van een optioneel dividend, voor zover de toekenning ervan effectief open is aan alle aandeelhouders.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorgeschreven regels voorzien in artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Daarenboven, dienen de volgende voorwaarden nageleefd te worden, in geval van inbreng in natura, overeenkomstig de GVV-regelgeving:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de Algemene Vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Dienaangaande, is het toegelaten van het in punt 2 (b) bedoelde bedrag, een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
3. behalve indien de emissieprijs, of, in het geval bedoeld in Artikel 6.6, de ruilverhouding evenals hun modaliteiten worden bepaald en aan het publiek meegedeeld ten laatste de dag volgend op het sluiten van de overeenkomst over de inbreng en met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden gerealiseerd, wordt de akte van de kapitaalverhoging verleden in een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder punt 1^o hierboven bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuze-dividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

AANDELEN

Artikel 7 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen worden verdeeld in twee categorieën: de gewone ('Gewone Aandelen' genaamd in de huidige statuten) en de bevoorrechte aandelen ('Bevoorrechte Aandelen' genaamd in de huidige statuten).

De Bevoorrechte Aandelen verlenen rechten en hebben de karakteristieken opgenomen in Artikel 8 van de statuten. De Gewone Aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna 'de Titularis') en volgens de beperkingen opgelegd door de Wet.

De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen in nominatieve of gedematerialiseerde aandelen. De Bevoorrechte Aandelen zijn nominatief. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsofficer.

Er wordt op de maatschappelijke zetel van de vennootschap een register van de nominatieve aandelen bijgehouden dat, desgevallend en indien de wet het toestaat, onder elektronische vorm kan bestaan. De houders van de aandelen kunnen kennis nemen betreffende hun inschrijvingen in het register van nominatieve aandelen.

Artikel 8 - Bevoorrechte Aandelen

Naast de Gewone Aandelen kan de vennootschap ook Bevoorrechte Aandelen uitgeven, tegen inbreng in natura of in contanten, of in het kader van een fusie. De door de Bevoorrechte Aandelen verleende rechten en de kenmerken van deze aandelen worden hieronder beschreven:

8.1. Preferente dividenden

8.1.1. Elk Bevoorrecht Aandeel geniet een dividend dat eerst dient betaald te worden, vóór het voor de Gewone Aandelen uit te keren dividend (hierna het "Preferent Dividend").

Het jaarlijks bruto bedrag van het Preferent Dividend bedraagt zes euro zevenendertig cent (6,37 €) per Bevoorrecht Aandeel.

Het Preferent Dividend is slechts in zijn geheel of gedeeltelijk verschuldigd in zoverre er uitkeerbare winsten bestaan zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en in zoverre de Algemene Vergadering van de vennootschap beslist om dividenden uit te keren.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen zouden zijn of de Algemene Vergadering zou beslissen om geen dividenden uit te keren, zal bijgevolg geen enkel Preferent Dividend betaald worden aan de houder van Bevoorrechte Aandelen. Bovendien, in de veronderstelling dat tijdens een jaar het niveau van de uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen het niet zou toelaten om het Preferent Dividend voor zijn integrale bedrag uit te keren, of de Algemene Vergadering zou beslissen om een dividendbedrag uit te keren dat ontoereikend is om de Preferente Dividenden voor hun integrale bedrag uit te keren, ontvangen de houders van Preferente Aandelen enkel een Preferent Dividend ten belope van de uitgekeerde bedragen.

8.1.2. De Bevoorrechte Aandelen verlenen geen andere rechten in de winstuitkering dan het Preferent Dividend, onder voorbehoud van hun voorkeurrecht in geval van vereffening van de vennootschap, zoals vermeld in punt 8.5 hieronder. Bijgevolg kan het dividend dat aan de Bevoorrechte Aandelen toebedeeld wordt, nooit hoger zijn dan het jaarlijkse bruto bedrag van het Preferent Dividend, hetzij zes euro zevenendertig cent (6,37 €) per Bevoorrecht Aandeel.

8.1.3. Het Preferent dividend wordt op dezelfde dag betaalbaar gesteld als het dividend dat verschuldigd is aan de Gewone Aandelen, behoudens de vereisten met betrekking tot de Markt of tot de naleving van de wettelijke bepalingen, maar zonder dat dit mag resulteren in een vertraging van meer dan tien werkdagen. De uitkeerbare winst waarvoor de uitkeringsbeslissing genomen werd, zal eerst betaald worden aan de houders van Bevoorrechte Aandelen ten belope van een bedrag van zes euro zevenendertig cent (6,37 €) per Bevoorrecht Aandeel. Het

eventuele saldo van de uitkeerbare winst waarvoor de beslissing voor de uitkering genomen werd, zal vervolgens betaald worden aan de houders van Gewone Aandelen.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen enkel dividend betaalbaar zou worden gesteld wat betreft de Gewone Aandelen, wordt het Preferent Dividend betaalbaar gesteld op 1 juni van datzelfde jaar.

8.1.4. Het Preferent Dividend is niet cumulatief. Bijgevolg, in de veronderstelling dat er tijdens één of meerdere jaren geen of slechts een gedeeltelijk Preferent Dividend zou worden uitgekeerd, kunnen de houders van de Bevoorrechte Aandelen het verschil tussen het (de) eventueel betaalde bedrag(en) en het bedrag van zes euro zeventienendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel niet tijdens (een) later(e) boekjaar(en) recupereren.

8.1.5. Indien de Algemene Vergadering tijdens een bepaald jaar zou beslissen om een dividend op de Gewone Aandelen uit te keren dat anders dan in contanten betaalbaar is, is het Preferent Dividend ofwel betaalbaar in contanten ofwel op dezelfde wijze als voor de Gewone Aandelen, naargelang de keuze van elke houder van Bevoorrechte Aandelen.

8.2. Conversie

In de volgende gevallen zijn Bevoorrechte Aandelen converteerbaar in Gewone Aandelen, in één of meerdere keren, naargelang de keuze van hun houders:

- 1° vanaf het vijfde jaar na hun uitgiftedatum, van één tot tien mei van dat jaar en vervolgens in de loop van de 10 laatste dagen van elk burgerlijk trimester;
- 2° op elk ogenblik gedurende een periode van één maand die volgt op de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop waarvan hierna sprake is; en
- 3° in geval van vereffening van de vennootschap, gedurende een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening.

De conversieverhouding is één Gewoon Aandeel voor één Bevoorrecht Aandeel.

De conversie gebeurt via de uitgifte van nieuwe Gewone Aandelen, zonder verhoging van het kapitaal van de vennootschap. De raad van bestuur van de vennootschap kan de uitgevoerde conversies bij authentieke akte laten vaststellen. Deze vaststellingen in een authentieke akte kunnen worden gegroepeerd aan het einde van elk trimester van het burgerlijk jaar daar de conversie van kracht geacht zal worden in te gaan op de datum van de verzending van de conversieaanvraag.

De houder van de Bevoorrechte Aandelen moet de conversieaanvraag per aangetekend schrijven via de post aan de vennootschap richten. Dit schrijven moet vermelden voor hoeveel Preferente Aandelen de conversie wordt aangevraagd.

8.3. Belofte tot verkoop

Vanaf het vijftiende jaar na hun uitgifte, kan de derde hiertoe aangewezen door de vennootschap, de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen geheel of gedeeltelijk tegen contanten aankopen. Deze aankoop zal echter pas mogelijk zijn (1) ten vroegste vijfenveertig dagen nadat de raad van bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder en (2) pas nadat de eventuele Preferente Dividenden die betrekking hebben op het boekjaar dat voorafgaat aan de uitoefening van de belofte tot verkoop werden uitgekeerd aan de houders van de Bevoorrechte Aandelen.

Indien de aankoop betrekking heeft op enkel een deel van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen, is deze aankoop van toepassing op elke houder van Bevoorrechte Aandelen, in verhouding tot het aantal Bevoorrechte Aandelen die hij bezit.

Bovendien kan de derde die werd aangewezen door de vennootschap, vanaf het vijfde jaar te rekenen vanaf de uitgifte en, ten vroegste vijfenveertig dagen nadat de raad van bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor

zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder, het saldo van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen aankopen, als hoe ook blijkt dat de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen niet meer dan twee en een half percent (2,5%) van het oorspronkelijk aantal uitgegeven Bevoorrechte Aandelen vertegenwoordigen.

De aankoop van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen gebeurt tegen een prijs die overeenkomt met hun uitgifteprijs (in kapitaal en eventuele uitgiftepremie).

De belofte tot verkoop wordt door de door de vennootschap aangestelde derde uitgeoefend aan de hand van kennisgeving via aangetekend schrijven per post, gericht aan elk van de betrokken houders van de Bevoorrechte Aandelen, van zijn beslissing om de Bevoorrechte Aandelen te kopen. Deze bekendmaking vermeldt het aantal Bevoorrechte Aandelen dat de betrokken houder van de Bevoorrechte Aandelen zal verkopen. De eigendomsoverdracht gebeurt 45 dagen na deze bekendmaking via betaling van de prijs door overschrijving op de bankrekening die de houders van Bevoorrechte Aandelen als antwoord op deze bekendmaking moeten meedelen.

De inschrijving op of de verwerving van, om welke reden ook, van Bevoorrechte Aandelen, houdt in dat de houder van de Bevoorrechte Aandelen zich ertoe verbindt de Bevoorrechte Aandelen te verkopen binnen de 45 dagen na de hiervoor vermelde bekendmaking aan de door de vennootschap aangestelde derde, indien de aankoopbeslissing rechtmatig genomen werd krachtens deze bepaling. Deze inschrijving of deze verwerving heeft trouwens tot gevolg dat er een onherroepbare volmacht aan de vennootschap wordt gegeven om de vereiste vermeldingen in het register van aandeelhouders ter vaststelling van de overdracht van de Bevoorrechte Aandelen te realiseren.

Indien de houder van Bevoorrechte Aandelen de Bevoorrechte Aandelen waarvan de aankoopbeslissing wettig werd genomen binnen een termijn van 45 dagen na de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop niet aanbiedt, worden de niet-aangeboden effecten verondersteld van rechtswege overgedragen te zijn aan de door de vennootschap aangeduide derde, via een consignatie van de prijs bij de Deposito- en Consignatiekas.

8.4. Stemrecht

Elk Bevoorrecht Aandeel verleent een stemrecht voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, dat identiek is aan het stemrecht dat aan een Gewoon Aandeel wordt verleend.

8.5. Voorrang bij vereffening

In geval van vereffening van de vennootschap ontvangt elk Bevoorrecht Aandeel op basis van het overblijvend netto-actief van de vennootschap na de aanzuivering van alle schulden, lasten of vereffeningskosten prioritair een bedrag in contanten dat gelijk is aan de volgestorte uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie) van het Bevoorrecht Aandeel in kwestie.

De Bevoorrechte Aandelen komen niet in aanmerking bij de verdeling van het eventuele saldo van het liquidatie-boni. Bijgevolg kan het bedrag dat bij de vereffening aan de Bevoorrechte Aandelen wordt uitgekeerd, nooit meer bedragen dan de uitgifteprijs (in kapitaal en eventuele uitgiftepremie) van de Bevoorrechte Aandelen.

In geval van vrijwillige of gerechtelijke vereffening van de vennootschap hebben de houders van Bevoorrechte Aandelen automatisch het recht om de Bevoorrechte Aandelen te converteren in Gewone Aandelen tijdens een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening, in de veronderstelling dat de houders van de Bevoorrechte Aandelen voor deze vergadering door de vereffenaar op de hoogte worden gebracht van de vereffeningsverrichtingen.

Tenzij alle Bevoorrechte Aandelen werden geconverteerd in Gewone Aandelen gebeurt er voor het verstrijken van deze conversietermijn geen enkele uitkering aan de aandeelhouders.

8.6. Maximum percentage Bevoorrechte Aandelen

De Bevoorrechte Aandelen kunnen na hun uitgifte samen niet meer

dan vijftien percent (15%) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, tenzij er bij meerderheid van minstens vijftien percent (15%) van de stemmen binnen elke aandelen-categorie anders wordt beslist.

De vennootschap kan bovendien geen Bevoorrechte Aandelen uitgeven of het maatschappelijk kapitaal verlagen tot een niveau waarbij de Bevoorrechte Aandelen samen meer dan vijftien percent (15%) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen noch enige andere operatie verrichten die dit tot gevolg zou hebben, tenzij er bij meerderheid van minstens vijftien percent (15%) van de stemmen binnen elk soort aandelen anders wordt beslist.

8.7. Wijzigingen van de aan de verschillende soorten aandelen gekoppelde rechten

Overeenkomstig Artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen kan elke beslissing om de rechten van Bevoorrechte Aandelen te wijzigen of deze Bevoorrechte Aandelen te vervangen door effecten van een andere soort, enkel worden genomen wanneer bij elk soort aandelen voldaan wordt aan de vereiste aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden, voorgeschreven voor een wijziging van de statuten.

8.8. Vorm

De Bevoorrechte Aandelen zijn en blijven op naam.

ANDERE EFFECTEN

Artikel 9 – Andere effecten

De vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in Artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de vastgoed regelgeving GVV. Deze effecten kunnen de vormen krijgen waarin het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Artikel 10 – Toestemming tot onderhandeling en publiciteit van belangrijke participaties

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de vastgoed regelgeving GVV.

Iedere aandeelhouder is gehouden om kennis te geven aan de vennootschap en aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van het aantal stemrecht verlenende effecten, stemrechten of gelijkgestelde financiële instrumenten van de vennootschap die hij aanhoudt overeenkomstig de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden bepaald op vijf procent en elk veelvoud van vijf procent van het totaal aantal der bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, kan niemand deelnemen aan de Algemene Vergadering van de vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de Algemene Vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 11 – Samenstelling van de Raad van Bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur samengesteld uit minstens vijf leden, benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor een duurtijd van in beginsel vier jaar, en steeds door laatstgenoemd herroepbaar.

De Bestuurders zijn herbenoembaar.

De Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Het mandaat van de niet herbenoemde uittreedende Bestuurders neemt onmiddellijk een einde na de Algemene Vergadering die is overgegaan tot herbenoeming.

In geval van vacature van een of meerdere mandaten, hebben de resterende Bestuurders verzameld in bestuur, het recht om provisoir in vervanging te besturen tot de volgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering die overgaat tot de definitieve verkiezing.

Hun eventuele vergoeding mag niet vastgesteld worden in functie van de verrichte operaties en transacties door de Vennootschap of diens filialen.

Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de Bestuurders uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de Bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de 'Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten' (FSMA).

Artikel 17 – Vertegenwoordiging van de vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de raad van bestuur, wordt de vennootschap geldig vertegenwoordigd in al haar handelingen, onder meer diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee Bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van de bevoegdheden toegekend aan het directiecomité, door twee leden van dit directiecomité die hier toe gezamenlijk optreden of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door twee personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden.

De vennootschap is daarenboven geldig vertegenwoordigd door bijzondere mandatarissen van de vennootschap binnen de beperkingen van het mandaat dat hun daartoe is toegekend door het Directiecomité of, door de Raad van Bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door de personen die dit dagelijks bestuur waarnemen.

Een specifieke bevoegdheidsoverdracht wordt eveneens georganiseerd door het Directiecomité krachtens een notariële akte van 18.02.2014, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 06.03.2014 onder de nummers 14056417 en 14056418, voor huurovereenkomsten, werken, het lenen en uitlenen van geld, kredieten en zekerheden, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, het fiscaal beheer, de afdekkingverrichtingen, fondsoverdrachtverrichtingen, verzekeringsverrichtingen.

Artikel 18 – Revisoraal toezicht

De vennootschap stelt een of meer commissarissen aan die de functie uitoefenen die hen toekomt krachtens de Wetboek van Vennootschappen en de regelgeving GVV.

De commissaris moet erkend zijn door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

ALGEMENE VERGADERINGEN

Artikel 19 – Bijeenkomst

De jaarlijkse Algemene Vergadering wordt gehouden op de tweede woensdag van de maand mei om vijftien uur dertig minuten. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de Vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De Gewone of Buitengewone Algemene Vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping. De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een Algemene Vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Artikel 532 van het Wetboek van Vennootschappen, is vastgelegd op twintig procent (20%) van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%)

van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke Algemene Vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 20 – Deelname aan de Vergadering

Het recht om aan een Algemene Vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de Algemene Vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de Algemene Vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de Vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de Vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 21 – Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de Vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn. De aandeelhouder kan voor een bepaalde Algemene Vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens afwijkingen zoals bedoeld in het Wetboek van Vennootschappen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden getekend en moet ten laatste de zesde dag vóór de Algemene Vergadering aankomen bij de vennootschap of op de in de uitnodiging vermelde plaats.

De Raad van Bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

Artikel 22 – Bureau

Alle Algemene Vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur of bij zijn ontstentenis door de afgevaardigde Bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangesteld door de aanwezige Bestuurders. De Voorzitter wijst de secretaris aan. De Vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de Raad van Bestuur vervolledigen het bureau.

Artikel 23 – Aantal stemmen

De Gewone Aandelen en de Bevoorrechte Aandelen geven recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 25 – Stemming per brief

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de vennootschap, indien de Raad van Bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of maatschappelijke benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal

stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de Algemene Vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de Vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden evenals de termijn waarbinnen het stemformulier op de Vergadering moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend, dat de handtekening moet worden gelegaliseerd en dat het geheel uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de Vergadering per aangetekend schrijven moet worden bezorgd.

Artikel 27 – Algemene Vergadering van de Obligatiehouders

De Raad van Bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in Algemene Vergadering van Obligatiehouders. Zij moeten de Algemene Vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. Om toegelaten te worden op de Algemene Vergadering van de Obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het artikel 571 van het Wetboek van Vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

JAARREKENING – VERDELING

Artikel 29 - Verdeling

De Vennootschap moet aan diens aandeelhouders en binnen de grenzen toegestaan door de wetboek van vennootschappen en de regelgeving GVV, een dividend uitkeren waarvan het minimum bedrag is voorgeschreven door de regelgeving GVV.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 is de Raad van Bestuur gemachtigd om te beslissen over de uitkering van een winstdeelneming aan de werknemers van de vennootschap en haar dochterondernemingen, ten belope van een maximaal bedrag van één procent (1%) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van vijf jaar, waarbij de eerste uitkeerbare winst die van het boekjaar twee duizend en elf is.

De bepalingen van dit Artikel, kunnen enkel worden gewijzigd indien de beslissingen voor elke soort aandelen een meerderheid van minstens vijfenzeventig percent (75%) van de stemmen krijgt en op voorwaarde dat een dergelijke wijziging enkel kan gebeuren indien ze conform is met de op de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

ONTBINDING – VEREFFENING

Artikel 33 - Verlies van kapitaal

Ingeval het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de Bestuurders aan de Algemene Vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in Artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

Lexicon

AANGEPASTE OMLOOPSNELHEID

Omloopsnelheid vermenigvuldigd met de free floatband.

AFGELEIDE PRODUCTEN - DERIVATEN

Als kredietnemer wenst Cofinimmo zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden ingedekt met het gebruik van afgeleide producten (de aankoop van CAP, met eventueel de verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

ASSISTENTIEWONINGEN

Kleine appartementen waarin bejaarden op (semi-)autonome wijze kunnen wonen en waar huishoudelijke diensten en maaltijden worden aangeboden.

BEURSKAPITALISATIE

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden van de leegstand. Deze laatste wordt berekend op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

BREAK

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst.

BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen (www.breeam.org).

CALL OPTION

Een recht om een bepaald financieel product gedurende een bepaalde periode tegen een vooraf vastgelegde prijs te kopen.

CAP

Een CAP is een rente-optie. De koper van een CAP koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een rente te betalen die beperkt wordt tot een bepaald plafond. De koper oefent dit recht enkel uit indien de effectieve korte termijnrente boven het niveau van de CAP staat. Bij de aankoop van een CAP betaalt de koper een premie aan de tegenpartij. Met de aankoop van een CAP verkrijgt Cofinimmo een gewaarborgde maximumrente waartegen ze kan lenen. De CAP dekt haar dus in tegen ongunstige rentestijgingen.

CASH-POOLING

Beheer en overdrachten van liquide middelen tussen dochter-vennootschappen.

CONTRACTUELE HUURPRIJZEN/HUURGELDEN

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

CORPORATE GOVERNANCE CODE

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten worden nageleefd door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld (de "Code 2009").

DBFM (DESIGN-BUILD-FINANCE-MAINTAIN)

Volledige vastgoedprojectopdracht die het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van een gebouw omvat.

DEALING CODE

Gedragscodes met regels die moeten worden nageleefd door de Bestuurders en de Aangestelde Personen die door de onderneming uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen.

DIVIDENDRENDEMENT

Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers van het jaar.

DUBBEL NETTO

Zogenaamde 'dubbel netto' huurcontracten of rendementen houden in dat de onderhoudskosten – in min of meer ruime mate – ten laste van de eigenaar (verhuurder) zijn. Het gaat meer bepaald om de onderhoudskosten voor daken, muren, gevels, technische en elektrische installaties, directe omgeving, watervoorzieningen en afwatering. Dit is meestal het geval voor kantoorgebouwen. Deze onderhoudskosten kunnen via specifieke bepalingen in het huurcontract volledig of gedeeltelijk ten laste worden gelegd van de huurder.

DUE DILIGENCE

Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde plaatsbeschrijving van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten, enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

EBIT (EARNINGS BEFORE INTEREST AND TAXES)

Operationeel resultaat. Netto courant resultaat vóór interestkosten en belastingen.

EBITDA (EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES, DEPRECIATION AND AMORTISATION)

Cashflow vóór de betaling van huren, interestkosten en – opbrengsten en belastingen. Cofinimmo moet haar gebouwen onder het statuut van GVV niet afschrijven.

EBITDAR (EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES, DEPRECIATION, AMORTISATION AND RENTS)

Netto resultaat vóór interestkosten en –opbrengsten, belastingen, waardevormverminderingen, afschrijvingen en huren.

EHPAD (ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES)

De meest voorkomende vorm van woonzorgcentra voor ouderen in Frankrijk.

EPB (ENERGIEPRESTATIE VAN EEN GEBOUW)

Deze index, voorkomend uit de Europese richtlijn 2002/91/CE, drukt de hoeveelheid energie uit die nodig is voor de verschillende behoeften die verband houden met een gestandaardiseerd gebruik van een gebouw. Hij komt voort uit een berekening van verschillende factoren die de vraag naar energie beïnvloeden (isolatie, ventilatie, eigen energieopwekking of via de zon, verwarming, ...)

E-PEIL

Maximaal primair energieverbruiksniveau van een gebouw, volgens de Europese wetgeving.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Een vereniging van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen met als doel het promoten en aantrekkelijker te maken van de sector tegenover rechtstreekse vastgoedinvesteringen dankzij een grotere liquiditeit, toegankelijkheid en transparantie van de vennootschappen (www.epra.com).

EPRA EUROPE

Europese beursindex (uitgezonderd Groot-Brittannië) van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate. De index bestaat uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de genoteerde vastgoedsector in Europa. Hij werd gecreëerd door EPRA.

ERFPACHT

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een gebouw dat aan iemand anders toebehoort en waarvoor aan de eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

EX DATE

Datum vanaf wanneer de beursverhandeling van een aandeel gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering (omwille van het 'knippen van de coupon' wat vroeger kenmerkend was voor het dividend), m.a.w. drie werkdagen na de Gewone Algemene Vergadering.

EXIT TAKS

De vennootschapsbelasting tegen het verminderde tarief van 16,995% die door een vennootschap verschuldigd is op de latente meerwaarden en vrijgestelde reserves indien deze als GVV erkend of die door een vennootschap verschuldigd is in geval van fusie of splitsing met een GVV. De latente meerwaarden zijn gelijk aan het verschil tussen de waarde exclusief kosten, met andere woorden na aftrek van de registratierechten van 10% of 12,5% of in betreffend geval de BTW, onroerende goederen en hun fiscale waarde.

FBI (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING)

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

FINANCIËLE RATING

Financiële ratings toegekend door gespecialiseerde agentschappen (Standard & Poor's voor Cofinimmo) die de financiële soliditeit van een vennootschap op korte of lange termijn inschatten. Deze ratings beïnvloeden de rentes waartegen een vennootschap zichzelf kan financieren.

FLOOR

Een FLOOR is een renteoptie. De koper van de FLOOR koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een minimum rente te ontvangen. Hij oefent dit recht enkel uit wanneer de korte termijnrente onder het niveau van de FLOOR ligt. De verkoper van een FLOOR verkoopt de verplichting om tijdens een bepaalde periode een minimum rente te betalen en moet deze rente dus op vraag van de koper van de FLOOR betalen, zelfs wanneer deze boven de marktrente ligt. Met de verkoop van een FLOOR ontvangt Cofinimmo rechtstreeks van de koper een premie die de premie die ze voor het kopen van een CAP betaalt, geheel of gedeeltelijk financiert.

FREE FLOAT

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

FREE FLOATZONE

De schijf waarin de free float zich volgens de berekeningswijze van Euronext bevindt

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY - AUTORITEIT VOOR DE FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN (FSMA))

De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en verzekeringen in België.

GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF

Netto-inventariswaarde. Eigen vermogen geschat tegen de marktwaarde die het verschil is tussen de activa en de verplichtingen van de vennootschap (beide worden tegen hun marktwaarde weergegeven in de balans van Cofinimmo). Deze waarde wordt intern berekend op basis van de waarderingsgegevens betreffende de gebouwen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

GPR250 (GLOBAL PROPERTY RESEARCH 250)

De beursindex van de 250 grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen ter wereld.

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Internationale organisatie zonder winstoogmerk die doelt op een courante duurzaamheidsverslaggeving voor alle ondernemingen en organisaties. Haar verslaggeving verzamelt maatregelen en methodes om de impact en de prestaties van de duurzame ontwikkeling te meten en weer te geven.

IAS/IFRS (IAS, INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS/ IFRS, INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

De internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39

IAS 39 is een IAS/IFRS norm over de manier waarop een onderneming haar financiële instrumenten in haar balans moet rangschikken en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde, i.e. de marktwaarde bij afsluitingsdatum, in de balans moeten worden geboekt.

(INITIEEL) BRUTO HUURRENDEMENT

De verhouding tussen de (initieële) huur van een gekocht goed en de verwervingswaarde, transactiekosten inbegrepen.

INSIDER TRADING

Handel met voorkennis. Deze term verwijst naar een overtreding van een persoon die informatie waarvan hij beroepshalve kennis heeft gekregen, gebruikt om op de beursevolutie te speculeren (cf. Artikel 25 van de Wet van 02.08.2002).

INVESTMENT GRADE

De investment grade komt overeen met de noteringen van de ratingagentschappen die volgens de schaal van Standard & Poor's tussen AAA en BBB- liggen. Zij geven het risiconiveau van de vennootschap weer.

INVESTERINGSWAARDE

De waarde van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaald, zonder aftrek van de transactiekosten.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Een IRS is een rentetermijncontract in tegenstelling tot een CAP of een FLOOR die renteopties zijn. Met een IRS ruilt Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente of omgekeerd.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014

Koninklijk Besluit betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

K-PEIL

Globaal thermisch isolatieniveau van een gebouw dat de thermische kwaliteit van het gebouwomhulsel aangeeft.

MSCI (MORGAN STANLEY CAPITAL INDEX)

Europese beursindex van Morgan Stanley Capital International van beursgenoteerde ondernemingen wereldwijd.

NETTO COURANT RESULTAAT

Operationeel resultaat plus financieel resultaat (financiële opbrengsten - financiële kosten) min belastingen op het resultaat.

NETTO COURANTE CASHFLOW

Netto courant resultaat (aandeel van de Groep) vóór het resultaat op de portefeuille plus (+) de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen min (-) de andere niet-cash elementen zoals de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren, de positieve en negatieve variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de spreiding van de aan de huurders toegekende huurvoordelen en -kortingen.

NETTO RESULTAAT

Netto courant resultaat + resultaat op de portefeuille.

OMLOOPSNELHEID

Omloopsnelheid van het aandeel die berekend wordt door het totaal volume aandelen dat tijdens het jaar werd verhandeld, te delen door het totaal aantal aandelen.

OPERATIONELE MARGE

Operationeel resultaat op de netto huren.

OTA (OBLIGATIES TERUGBETAALBAAR IN AANDELEN)

De obligaties terugbetaalbaar in aandelen zijn een schuldinstrument waarbij de schuldenaar de mogelijkheid heeft om zijn schuld op verval-dag terug te betalen in aandelen. De houders van OTA worden aangeduid als OTA houders.

PAY OUT RATIO

Percentage van het netto courant resultaat dat wordt uitgekeerd onder de vorm van een dividend.

PPS (PUBIEK-PRIVATE SAMENWERKING)

Een samenwerking tussen de publieke en de private sectoren in het kader van projecten die inspelen op een collectieve vraag: stadsrenovatie, infrastructuurwerken, openbare gebouwen, enz.

PRIVATE PLAATSING

Het ophalen van fondsen bij een beperkt aantal (institutionele) investeerders zonder een beroep te doen op het publiek.

RECORD DATE

Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, m.a.w. twee werkdagen na de ex date.

REELE WAARDE

Verkoopwaarde (zie deze term) van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS boekhoudnormen, m.a.w. na aftrek van de transactiekosten, zoals bepaald door de vastgoeddeskundigen.

REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de deskundige, met inbegrip van de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat intreedt in een GVV-, SIIC- of FBI-stelsel.

ROERENDE VOORHEFFING

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

SCHULDRATIO

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake GVV's wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

Specifiek Frans fiscaal stelsel voor vastgoedondernemingen, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

SSR (CLINIQUES DE SOINS DE SUITE ET DE RÉADAPTATION)

De Franse revalidatiecentra bieden patiënten een revaliderende verzorging na een verblijf in het ziekenhuis als gevolg van een medische aandoening of een operatie.

SWAPRENTE

Interbankenrente.

TAKE-UP

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

TRIPLE NET

Zogenaamde 'triple net' contracten of rendementen houden in dat de verzekeringen, de belastingen en de onderhoudskosten (zie 'Dubbel netto') ten laste van de huurder zijn. Dit betreft vooral huurcontracten voor woonzorgcentra.

VERKOOPWAARDE

De boekhoudkundige waarde van gebouwen die voor de IAS/IFRS-balans wordt gebruikt. De waarde wordt berekend door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag voor overdrachtsrechten af te trekken. Dit bedrag is voor activa in België door de onafhankelijke deskundigen momenteel vastgelegd op 2,5%. Voor gebouwen waarvan de waarde minder dan € 2,5 miljoen bedraagt, zijn de af te trekken rechten de registratierechten die van toepassing zijn op basis van de ligging van het gebouw (10 of 12,5%). Voor de activa in Frankrijk en Nederland zijn de afgetrokken overdrachtsrechten respectievelijk 6,75% en 4,89%. Deze verkoopwaarde wordt in de IAS/IFRS jaarrekeningen van Cofinimmo als reële waarde gebruikt.

WET VAN 12.05.2014

Wet betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

ZBC (ZELFSTANDIG BEHANDEL CENTRUM)

Private zelfstandige kliniek in Nederland.

Cofinimmo

Woluwedal, 58
B - 1200 Brussel
Tel. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.P.R. van Brussel
BTW: BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

STUUR ONS UW OPMERKINGEN OF VRAGEN
info@cofinimmo.be

BIJKOMENDE INFORMATIE

Valérie Kibieta
Head of External Communication and Investor Relations

UITGEVERS

Valérie Kibieta
Stéphanie Lempereur

ONTWERP EN REALISATIE

www.concerto.be

AFBEELDINGEN

Gebouwen: Archi2000, Art&Build, Assar Architectes, Marc Detiffe, Guido De Visser, Yvan Glavie en Pierre Lallemand
Portretten: David Plas

DRUKWERK

Drukkerij Dereume



Dit document werd gedrukt op X-Per papier (kaft en hoofdstukken "Risicofactoren" en "Beheersverslag") en op Arco Print papier (hoofdstukken "Jaarrekeningen", "Permanent document" en "Lexicon").

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français.
This Annual Financial Report is also available in English.

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht. Het Jaarlijks Financieel Verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Cofinimmo.

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

Dit Jaarlijks Financieel Verslag is een registratiedocument in de zin van Artikel 28 van de Wet van 16.06.2006 inzake de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Het werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig Artikel 23 van de voormelde Wet, op 31.03.2015.



Deloitte Bedrijfsrevisoren
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgium
Tel. + 32 2 800 20 00
Fax + 32 2 800 20 01
www.deloitte.be

Cofinimmo NV

**Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering
over de jaarrekening
afgesloten op 31 december 2014**

22/05/2015 -000435623



Deloitte Bedrijfsrevisoren
 Berkenlaan 8b
 1831 Diegem
 Belgium
 Tel. + 32 2 800 20 00
 Fax + 32 2 800 20 01
 www.deloitte.be

Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2014

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. De jaarrekening omvat de balans op 31 december 2014 en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum, alsmede een overzicht van de waarderingsregels en andere toelichtingen.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Cofinimmo NV ("de vennootschap"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, met een balanstotaal van 3.169.155 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 53.639 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Bestluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van de interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de vennootschap in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Cofinimmo NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2014, en van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijk en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

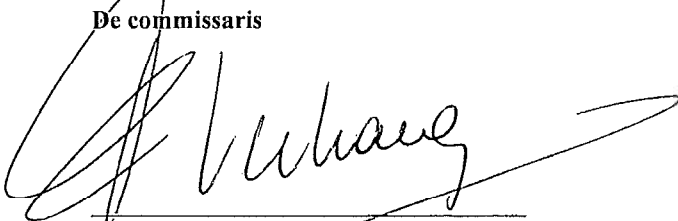
De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Diegem, 30 maart 2015

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen