

10	08/06/2016	BE 0426.184.049	313	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	16162.00596	VOL 1.1

NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1.1
------	-------------------	-----	------	----	----	---------

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: COFINIMMO

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Boulevard de la Woluwe Nr.: 58 Bus:

Postnummer: 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van

Internetadres *:

Ondernemingsnummer BE 0426.184.049

DATUM 25 / 01 / 2016 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 11 / 05 / 2016

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2015 tot 31 / 12 / 2015

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2014 tot 31 / 12 / 2014

De bedragen van het vorige boekjaar zijn ~~in 2014~~ ^{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

Jean-Edouard CARBONNELLE Gedelegeerd bestuurder
Avenue de Lothier 50, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België 31/03/2012 - 11/05/2016

Françoise ROELS Bestuurder
Avenue Prekelinden 156, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België 08/05/2013 - 10/05/2017

Robert FRANSSSEN Bestuurder
Clos de l'argilère 11, 1950 Kraainem, België 29/04/2011 - 13/05/2015

Gaëtan HANNECART Bestuurder
Meirstraat 7, 9850 Nevele, België 27/04/2012 - 11/05/2016

Baudouin VELGE Bestuurder
Eikestraat 98, 3080 Tervuren, België 27/04/2012 - 11/05/2016

Vincent DOUMIER Bestuurder
Avenue des Statuaires 127, 1180 Ukkel, België 27/04/2012 - 11/05/2016

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 5.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.5.1, 5.5.2, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.17.1, 5.17.2, 6, 7, 8, 9

DESCAMPS Jérôme
Bestuurder

ROELS Françoise
Bestuurder

* Facultatieve vermelding.

** Schrapen wat niet van toepassing is.

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

<i>Xavier DE WALQUE</i> <i>Jan Van Boondalelaan 2, 3080 Tervuren, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>27/04/2012 - 11/05/2016</i>
<i>André BERGEN</i> <i>Zeedijk 769 bus 1, 8300 Knokke-Heist, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur</i> <i>08/05/2013 - 10/05/2017</i>
<i>Xavier DENIS</i> <i>Avenue des Camélias 88, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>14/05/2015 - 01/05/2019</i>
<i>Ines REINMANN</i> <i>Bld du Commandant Charcot 57, 92200 Neuilly sur Seine, Frankrijk</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/05/2013 - 10/05/2017</i>
<i>Jérôme DESCAMPS</i> <i>Rue de Dantzig 15, 75015 Paris, Frankrijk</i>	<i>Bestuurder</i> <i>14/05/2015 - 01/05/2019</i>
<i>Kathleen VAN DEN EYNDE</i> <i>Linhoutstraat 5A, 1785 Merchtem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>14/05/2015 - 01/05/2019</i>
<i>Christophe DEMAÏN</i> <i>Chaussée de Tervuren 98, 1160 Oudergem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>14/05/2014 - 11/05/2016</i>
<i>Alain SCHOCKERT</i> <i>Rue Fontaine Michaux 77, 1400 Nivelles, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/05/2013 - 10/05/2017</i>
<i>DELOITTE Reviseurs d'entreprise SC s.f.d SCRL</i> <i>Nr.: BE 0429.053.863</i> <i>Berkenlaan 8b, 1831 Diegem, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: B025</i>	<i>Commissaris</i> <i>14/05/2014 - 10/05/2017</i>
<i>Vertegenwoordigd door:</i>	
<i>Frank Verhaegen</i> <i>Berkenlaan 8b, 1831 Diegem, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: A01189</i>	

Balans

ACTIVA	Bijlagen	31/12/2015	31/12/2014
Vaste activa		3 251 623	3 118 880
Immateriële vaste activa	20	514	553
Vastgoedbeleggingen	4, 18	2 099 159	2 080 282
Andere materiële vaste activa	20	363	408
Financiële vaste activa	21	1 086 787	970 732
Vorderingen financiële leasing	22	64 787	66 893
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	12
Vlottende activa		47 598	50 275
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Financiële vlottende activa	21	14	498
Vorderingen financiële leasing	22	1 394	1 366
Handelsvorderingen	23	14 026	13 728
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24	10 818	12 385
Kas en kasequivalenten		1	0
Overlopende rekeningen	25	21 345	22 298
TOTAAL ACTIVA		3 299 221	3 169 155
EIGEN VERMOGEN		1 860 118	1 541 935
Kapitaal	26	1 126 980	965 983
Uitgiftepremies	26	583 961	463 902
Reserves	26	45 576	165 689
Netto resultaat van het boekjaar		103 601	-53 639
PASSIVA		1 439 103	1 627 220
Langlopende verplichtingen		917 127	1 142 722
Voorzieningen	29	17 561	17 583
Langlopende financiële schulden	30	832 569	1 021 107
Kredietinstellingen		197 000	415 700
Andere		635 569	605 407
Andere langlopende financiële verplichtingen	31	64 656	102 042
Uitgestelde belastingen passief	32	2 341	1 990
Kortlopende verplichtingen		521 976	484 498
Kortlopende financiële schulden	33	444 885	411 014
Kredietinstellingen		444 885	411 014
Andere		0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	34	5 388	5 432
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	45 201	43 784
Overlopende rekeningen	36	26 502	24 268
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA		3 299 221	3 169 155

Berekening van de schuldratio

		2015	2014
<i>Langlopende verplichtingen</i>		832 569	1 021 107
Andere langlopende financiële verplichtingen -dekkingsinstrumenten toegelaten	+	97	76
<i>Kortlopende verplichtingen</i>	+	444 885	411 014
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	45 201	43 784
Niet opgevraagde bedragen	+	180	180
Totaal herberekend passief	=	1 322 932	1 476 161

Totaal activa		3 299 221	3 169 155
Dekkingsinstrumenten toegelaten op het actief	-	-34	-1 500
Totaal herberekend actief		3 299 187	3 167 655
SCHULDRATIO		40,10%	46,60%

RESULTATENREKENING

	Bijlagen	2015	2014
A. NETTO RESULTAAT			
Huurinkomsten	5	123 545	125 411
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	5	10 214	15 931
Met verhuur verbonden kosten	5	-862	-345
Netto huurresultaat		132 897	140 997
Recuperatie van vastgoedkosten	6	329	588
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	16 820	16 029
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	7	-1 434	-1 539
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-19 253	-17 483
Vastgoedresultaat		129 359	138 592
Technische kosten	8	-3 870	-2 786
Commerciële kosten	9	-870	-1 033
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-3 200	-3 829
Beheerkosten vastgoed	10	-12 371	-11 071
Andere vastgoedkosten		-8	-3
Vastgoedkosten		-20 319	-18 722
Operationeel vastgoedresultaat		109 040	119 870
Algemene kosten van de vennootschap	10	-6 949	-6 670
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille		102 091	113 200
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	1 759	-10 322
Resultaat verkoop andere financiële activa	11	23 880	-13 181
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12,19	-18 990	-15 799
Andere resultaten op portefeuille		-796	-804
Operationeel resultaat		107 944	73 094
Financiële inkomsten	13	40 963	39 320
Netto interestkosten	14	-34 754	-45 454
Andere financiële kosten	15	-747	-3 021
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	-7 118	-116 714
Financieel resultaat		-1 656	-125 869
Resultaat vóór belastingen		106 288	-52 775
Vennootschapsbelasting	17	-2 687	-864
Exit taks			
Belastingen	17	-2 687	-864
Netto resultaat		103 601	-53 639
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	2 599
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking		29 470	52 015
Andere elementen van het globaal resultaat		29 470	54 614
C. GLOBAAL RESULTAAT		133 071	975
Resultaatsverwerking		2 015	2014
A. Netto resultaat		103 601	-53 639
B. Transfert van/naar de reserves (+/-)		6 897	153 430
Transfert naar de reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-9 364	-27 969
Boekjaar		-27 367	-19 508
Vorige boekjaren		18 003	-8 461
Transfert van de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		18 219	46 252
Boekjaar		18 129	15 312
Vorige boekjaren		90	30 940
Transfert naar de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		861	488
Boekjaar		861	488
Transfert van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding		846	10 512
Boekjaar		846	-1 719
Vorig Boekjaar		846	12 231
Transfert van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding		-713	71 579
Boekjaar		-565	71 581
Vorig Boekjaar		-148	-2
Transfert naar andere reserves		-220	-216
Transfert aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren		-2 732	52 784
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		-110 498	-99 791
Dividenden		-110 100	-99 440
Winstdeelnameplan		-398	-351
E. Over te dragen resultaat		296 685	294 364

Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	2015	2014
KAAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	0	1
Operationele activiteiten		
Nettoresultaat van de periode	103 601	-53 639
Terugneming van interestlasten en -inkomsten	-5 339	3 953
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vaste activa	-1 759	23 503
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa	-23 880	
Terugneming van kosten en inkomsten zonder invloed op de kasstroom	16 188	117 468
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	7 066	-3 090
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	95 877	88 196
Investeringsactiviteiten		
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-281	-102
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-297	0
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen		
Investerings in vastgoedbeleggingen	-41 881	-24 831
Verwervingen van geconsolideerde filialen	-37 132	-43 216
Verkoop van vastgoedbeleggingen	7 295	238 235
Verkoop van activa bestemd voor verkoop		
Verkoop van deelnemingen	138 705	7 091
Betalings van exit taks	0	1
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen financiële leasing	3 376	1 679
Andere investeringactiviteiten	18 137	2 120
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	87 922	180 977
Financieringsactiviteiten		
Kapitaalsverhoging	281 056	
Verwerving eigen aandelen	387	0
Verkoop eigen aandelen	0	-532
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-99 785	-73 399
Terugkoop van minderheidsbelangen		
Verhoging van de financiële schulden	-338 674	-134 977
Vermindering van de financiële schulden		
Ontvangen financiële opbrengsten	40 615	39 311
Betaalde financiële kosten	-35 275	-43 266
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten	-32 142	
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten	20	-56 310
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-183 798	-269 173
KAAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1	0

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

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Resultaat van de periode				57 180	57 180
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
Kasstroomafdekking			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
Netto resultaatbestemming 2013			-53 639	53 639	0
Elementen erkend in het globale resultaat	0	0	33 186	103 601	136 787
Kasstroomafdekking			3 716		3 716
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			29 470		29 470
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)				103 601	103 601
Resultaat van de periode			-153		-153
Andere			284		284
SUBTOTAAL	965 983	463 902	145 367	103 601	1 678 853
Aandelenuitgifte	160 997	120 059			281 056
Dividenden/oupons			-99 791		-99 791
OP 31.12.2015	1 126 980	583 961	45 576	103 601	1 860 118

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 afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Netto Resultaat	Totaal van de reserves
- Optie op inkoop eigen aandelen								0
OP 31.12.2013	-125 235	-59 486	-88 744	-14 900	824	-1 361	449 539	160 637
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen	0	582	52 015	0	0	-575	-1	52 021
- Afdekking financiële kasstromen			52 015					52 015
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		582						582
- andere elementen								0
- Optie op inkoop eigen aandelen								0
- Aankoop/Verkoop eigen aandelen						-575	-1	-576
andere elementen		5 311					-3 296	2 015
SUBTOTAAL	-125 235	-53 593	-36 729	-14 900	824	-1 936	446 242	214 673
Afhouding/Winstverdeling	27 796	-1 146	4 576	18 643		241	-99 094	-48 984
OP 31.12.2014	-97 439	-54 739	-32 153	3 743	824	-1 695	347 148	165 689
Elementen erkend in het globale resultaat	0	309	33 186	0	0	0	-309	33 186
- Afdekking financiële kasstromen			3 716					3 716
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		309					-309	0
- andere elementen								0
- Optie op inkoop eigen aandelen			29 470					29 470
- Aankoop/Verkoop eigen aandelen						-153		-153
- andere elementen						387	-103	284
SUBTOTAAL	-97 439	-54 430	1 033	3 743	824	-1 461	346 736	199 006
Afhouding/Winstverdeling	-18 282	-488	-10 512	-71 579	0	216	-52 784	-153 429
OP 31.12.2015	-115 721	-54 918	-9 479	-67 836	824	-1 245	293 952	45 576

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 24.03.2016 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 11.05.2016.

De commissaris Deloitte, bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Vernaegen, 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 2014.

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 2015 paste Cofinimmo de volgende nieuwe normen toe : IFRIC 21. De toepassing van deze norm had geen noemenswaardige impact op de rekeningen van 31.12.2015. 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 et IFRS 16. 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.

totaalbedragen in dit Rapport licht afwijken van de exacte aritmetische som van de aantallen die eraan voorafgaan.

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 kwalificatie 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 implementatie van de afdekking is er een formele identificatie en documentatie van de afdekkingsrelatie vereist, alsook de doelstellingen en het afdekkingsbeleid van de onderneming 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 erkend in de resultatenrekeningen indien dit afgeleide instrument de variaties 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 afgedekte element wordt eveneens gewaardeerd aan de reële waarde voor het afgedekte risico, waarbij elke winst of 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, 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 (zelfs gedeeltelijk), wordt de gecumuleerde winst of verlies op dat moment op dat moment (eventueel gedeeltelijk) 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 of investeringen worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische verkoop rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt; elke variatie van de reële waarde van de gebouwen tijdens het boekjaar wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Deze twee mutaties worden opgenomen in de reserve bij de verwerking van het resultaat van het boekjaar (1).

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.

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

F. 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 termijnhuurovereenkomsten

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

- gewone lange 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. De verhuurder voldoet aan deze verplichting als hij de onderhoudslasten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere schadegevallen draagt;
- lange 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. vallen Onder deze categorie vallen drie contracttypes : (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, die geen minimumduur heeft maar de termijn van 50 jaar niet mag overschrijden, (c) het recht van vruchtgebruik, dat geen minimumtermijn heeft maar de termijn van 30 jaar niet mag overschrijden. Het kan gelden voor bebouwde of braakliggende grond. In al deze contracten behoudt de rechtverschaffer het residueel recht, in die mate dat hij het volledige eigendomsrecht van het gebouw op het einde van de overeenkomst terugkrijgt, inclusief het eigendomsrecht van de constructies opgericht 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 beaunstiade aedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

II Langdurige 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 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, geboekt worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en op het einde van de huurovereenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het 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 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 huurgelden, waarvan het overeenkomstige bedrag wordt geboekt 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 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 Verkoop van toekomstige huurgelden in het kader van een langdurige termijnhuurovereenkomst die niet kwalificeerd is als financiële leasing

Het bedrag, verkregen door Cofinimmo als gevolg van de overdracht van deze toekomstige huurgelden, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, in de mate waarin de overdracht van deze huurgelden tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd moet worden met het bedrag van de toekomstige overgedragen huren (hierna de 'verminderde waarde'). Overeenkomstig Artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde koper van de gebouwen geen recht hebben om de huur ervan te ontvangen. De progressieve wedersamenstelling van de overgedragen huren zal in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren" en wordt toegevoegd aan de verminderde waarde van het gebouw in de activa van de balans. Deze geleidelijke reconstitutie van de niet verminderde waarde gebeurt op basis van de voorwaarden van de interestvoeten in de inflatie (indexatie) die van kracht waren bij de verkoop en op dit moment in de door Cofinimmo verworven prijs zaten voor de overgedragen vorderingen.

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

H. Andere 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 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 geboekt 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 kan worden aangetoond 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.Vorderingen van financiële leasing

Vorderingen van financiële leasing worden gewaardeerd op basis van hun geactualiseerde waarde volgens 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 tevens 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 E I) van het afdekkingsinstrument. Daarentegen zal elk latent verlies gegenereerd door de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden geboekt.

K. Kas en kasequivalenten

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

L. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen worden geclassificeerd als eigen vermogen indien deze 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 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 erkend als schuld wanneer ze goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

M. Interestdragende leningen

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs geboekt, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de aflossingskost en de aflossingswaarde geboekt wordt in de resultatenrekeningen over de periode van de lening op basis van de methode van de 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 ingeruild wordt 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 boekhouwaarde van de vastrentende lening. (zie E I).

De converteerbare lening wordt gewaardeerd in reële waarde op balansdatum .

N. Voordelen aan het personeel

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

In België geven sommige pensioenplannen met een toegezegde bijdrage recht op een wettelijk minimumrendement dat wordt gegarandeerd door de werkgever. Hierdoor kwalificeren zij dus als pensioenplan met toegezegdpensioenregeling (zie Bijlage 11)

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

De kost van de voorbije prestaties wordt in het netto resultaat geboekt tijdens de periode waarin een wijziging van de regeling gebeurt.

De netto intresten worden berekend door de netto verplichtingen van de prestaties die in het begin van het boekjaar zijn toegezegd te vermenigvuldigen met de actualisatievoet.

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

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

. netto interesten (lasten);

. herwaarderingen.

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

De verplichting inzake de pensioenbijdrage , zoals geboekt in het resultaat, vertegenwoordigt het reële bedrag van het tekort van de toegezegdpensioenregeling van Cofinimmo.

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 verwachte toekomstige kasstromen aan de actuele marktwaarde te berekenen en, indien toepasbaar, door het specifieke risico dat aan de verplichting gelinkt is te weerspiegelen.

P. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

Q. Operationele opbrengsten

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 resultaat geboekt (rubriek "huurinkomsten") pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst die loopt van de datum van ingebruikname tot aan de datum van die eerste opzegmogelijkheid (i.e. over de vaste looptijd van de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in 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 vermindering 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 voor portefeuilleresultaat (en dus het courant resultaat van het analytisch formaat) de huurgelden gespreid over de vaste looptijd van die huurovereenkomst 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 opgenomen in de rechtstreekse huur. 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 worden 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 werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria gedurende het stadium van voorbereiding van het budget. Kosten die worden gekapitaliseerd, omvatten materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en interesten gedurende de constructieperiode.

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies m.b.t. de verhuring van gebouwen worden geboekt in de uitgaven van het lopende jaar in de rubriek van de "Commerciële kosten". Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere extra kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de wervingskosten 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 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 geboekt, 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 belastingslasten. De belasting op het resultaat van het boekjaar wordt geboekt in de resultatenrekeningen, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt worden. De courante belastingslasten zijn de verwachte 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

Een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarden van vastgoedbeleggingen van de Franse filiaal wordt geboekt.

U. Aandelenopties

Betalingen gebaseerd op aandelen en afgewikkeld in eigenvermogensinstrumenten aan werknemers en aan derden die zelfde diensten presteerd, worden gewaardeerd aan de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum.

V. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de portefeuille

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 op een bepaalde datum te bepalen 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 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 marktwaarden 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.

III Reële waarde van deelnemingen

De deelnemingen worden aan reële waarde gewaardeerd. Reële waarde wordt bepaald door een beoordeling van het eigen vermogen verschillende filiales rekening houdend met winsten of verliezen op gebouwen en eventueel exit taks.

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. De meerderheid van 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.

Behoudens uitzonderingen zijn de huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, uitgezonderd recuperaties, vertegenwoordigen 0,065% van de totale omzet voor de periode 1996-2015. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een hervelhuring 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 senioren 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 hervelhurings- 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 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 € 1 639,06 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 1 408,73 miljoen per 31.12.2015, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Cofinimmo verzekert eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer.

Bijlage 4 : Sectorinformatie

RESUL TATENREKENINGEN

(x € 1 000)

	Andere		Rust- en ziekenhuizen				Niet -toegewezen bedragen		Totaal	
	2015	2014	Frankrijk		Belgie		2015	2014	2015	2014
			2015	2014	2015	2014				
Netto huurresultaat	1 881	4 371	6 391	7 110	43 780	39 429	82	81	123 545	125 787
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	1 839	4 317	6 385	7 087	43 674	39 162	-612	-42	121 411	130 941
Beheerkosten vastgoed							-12 371	-11 071	-12 371	-11 071
Algemene kosten van de vennootschap							-6 949	-6 670	-6 949	-6 670
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			0	-474			23 880	-13 181	25 639	-23 503
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	678	3 411	1 072	98	10 091	4 420	-38	0	-18 990	-15 799
Andere resultaten op portefeuille							-796	-804	-796	-804
Operationeel resultaat	2 517	7 728	7 457	6 711	53 765	43 582	3 114	-31 768	107 944	73 094
Financieel resultaat							-1 656	-125 869	-1 656	-125 869
Belastingen							-3 996	-864	-3 996	-864
NETTO RESULTAAT	2 517	7 728	7 457	6 711	53 765	43 582	-2 538	-158 501	102 292	-53 639
BALANS										
Activa										
Vastgoedbeleggingen	29 694	67 281	99 160	98 080	733 966	664 399			2 099 159	2 080 282
Activa bestemd voor verkoop								0	0	0
Andere activa							1 200 062	1 088 873	1 200 062	1 088 873
TOTAAL ACTIVA	29 694	67 281	99 160	98 080	733 966	664 399	1 200 062	1 088 873	3 299 221	3 169 155
Eigen vermogen en verplichtingen										
Eigen vermogen							1 860 118	1 541 935	1 860 118	1 541 935
Verplichtingen							1 439 103	1 627 220	1 439 103	1 627 220
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	3 299 221	3 169 155	3 299 221	3 169 155

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

	2015	2014
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten	136 233	137 505
Leegstand	-9 212	-9 944
Huurgelden	127 021	127 561
Huurkortingen	-3 707	-2 932
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-567	-558
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	798	1 340
SUBTOTAAL	123 545	125 411
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	10 214	15 931
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huren op gehuurde lokalen	-359	-355
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-503	-3
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		13
SUBTOTAAL	-862	-345
TOTAAL	132 897	140 997

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 gegeneerd door gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten. Het bedrag vermeld onder "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren" stemt overeen met het verschil van de geactualiseerde waarde (aan de overeengekomen rente bij de verkoop), in het begin en op het einde van het jaar, van de toekomstige huurprijzen (geïndexeerd aan de overeengekomen rentevoet bij de verkoop) van de huurovereenkomsten waarvan de vorderingen zijn overgedragen. De terugnemings 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 recurrente inkomstenpost 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-recurrente post, die immers afhankelijk is van de hypothesen van de deskundige met betrekking tot de toekomstige marktvoorwaarden.

Totale huurinkomsten

Wanneer een huurcontract wordt geclassificeerd als een financiële leasing, wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat 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 gegeneerd uit de gebouwen van de vennootschap via gewone huurovereenkomsten en financiële leasingcontracten (x € 1 000)

	2015	2014
Huurinkomsten van gewone huurovereenkomsten	123 545	125 411
Interestinkomen van financiële leasingcontracten	0	4 040
Kapitaalinkomsten van financiële leasingcontracten	-12 038	-555
TOTAAL	111 507	128 896

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)

	2015	2014
Op minder dan 1 jaar	137 559	136 811
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	308 250	317 654
Op meer dan 5 jaar	881 709	911 933
TOTAAL	1 327 518	1 366 398

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

	2015	2014
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	1434	1539
Recuperatie van vastgoedkosten	-329	-588
TOTAAL	1 105	951

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

(*) Volgens bijlage C van KB 13 juli 2014, is de exacte terminologie : "Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur".

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

	2015	2014
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	16 820	16 029
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	20	-30
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	16 800	16 059
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 253	-17 483
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-576	-370
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-18 677	-17 113
TOTAAL	-2 433	-1 454

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.

Het bedrag van de huurlasten en belastingen die op 31.12.2015 niet gerecupereerd waren, omvat voornamelijk het bedrag voor de niet gerecupereerbare lasten van 1,4 miljoen Eur voor de gebouwen in werf Belliard 40 en Woluwe 106-108

Bijlage 8. Technische kosten (x € 1 000)

	2015	2014
Recurrente technische kosten	3 608	2 598
Herstellingen	3 469	2 339
Verzekeringspremies	139	259
Niet-recurrente technische kosten	262	188
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureaus, ...)(1)	221	210
Schadegevallen	41	-22
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten	120	140
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-79	-162
TOTAAL	3 870	2 786

(1) met uitzondering van gekapitaliseerde uitgaven

Bijlage 9. Commerciële kosten (x € 1 000)

	2015	2014
Makelaarscommissies	625	734
Publiciteit	118	86
Erelonen van advocaten en andere deskundigen	127	213
TOTAAL	870	1 033

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)

	2015	2014
Kosten van de maatschappelijke zetel	1 432	1 228
Informatica	680	560
Andere	752	668
Erelonen betaald aan derde partijen	2 606	1 608
Recurrente	1 152	1 206
Vastgoeddeskundigen	691	712
Advocaten	27	48
Andere	434	446
Niet-recurrente	1 454	402
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	1 454	402
Public relations, communicatie en advertenties	521	566
Personeelskosten	10 130	8 835
Bezoldigingen	7 640	6 657
Sociale zekerheid	1 550	1 342
Pensioenen en andere uitkeringen	940	836
Beheervergoedingen ontvangen van de huurders	-2 543	-1 439
Vergoedingen voor het beheer inzake huurovereenkomsten (1)	-462	-577
Vergoedingen voor bijkomende diensten	-2 081	-862
Taksen en wettelijke kosten	144	140
Afschrijvingskosten op kantoor materiaal	81	133
TOTAAL	12 371	11 071

(1) De erelonen voor het beheer inzake huurovereenkomsten bevatten de herfacturatie van beheerkosten van het gebouw aan de huurders.

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit die geniet van het stelsel GVV. 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 kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de Onderneming valt tevens onder deze categorie.

(x € 1 000)

	2015	2014
Kosten van de maatschappelijke zetel	373	355
Informatica	138	125
Andere	235	230
Erelonen betaald aan derde partijen	415	600
Recurrente	372	300
Advocaten	118	36
Commissarissen	148	181
Andere	105	83
Niet-recurrente	43	300
Public relations, communicatie en advertenties	626	689
Personeelskosten	4 039	3 429
Bezoldigingen	3 276	2 706
Sociale zekerheid	407	356
Pensioenen en andere uitkeringen	356	367
Taksen en wettelijke kosten	1 495	1 597
TOTAAL	6 949	6 670

Groepsverzekering

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

- . Betaling van een kapitaal 'Leven' ten gunste van de aangeslotene in geval van leven op datum van pensionering
- . Betaling van een kapitaal 'Overlijden' ten gunste van de begunstigen in geval van overlijden voor de datum van pensionering
- . Betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige niet-professionele ziekte
- . Premievrijstelling in dezelfde gevallen

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

Dit minimumrendement bedraagt 3,75 % van de bruto premies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25% van de premies (ZT) voor de patronale bijdrage tot 31.12.2015. Voor de toekomstige premies bedraagt het minimumrendement 1,75%

De rente die door de verzekeraar gewaarborgd wordt , bedraagt 1% in 2015 (2013 en 2014 : 2,25%)

Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de Wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken. Er werd een provisie van 27 406 EUR ten laste genomen op 31.12.2015.

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 NV bedroegen € 121 700 (excl. BTW).

De honoraria van Bank Degroof Petercam als financiële betaaldienst van de dividenden bevinden zich onder de rubriek 'Overig' van de 'Erelonen betaald aan derden'. Het gaat hier om een vast bedrag voor de jaarlijkse prestatie.
(x € 1 000)

	2015	2014
Emolumenten van de commissaris	236	154
Emolumenten voor de uitoefening van een mandaat van commissaris	122	117
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten in de groep	114	37
Andere attesteringsopdrachten	8	26
Belastingadviesopdrachten	106	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten		11
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de revisoren	36	115
Emolumenten voor de uitoefening van een mandaat van commissaris		
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten in de groep	36	115
Andere attesteringsopdrachten	0	15
Belastingadviesopdrachten	8	98
Fiscale raadgevingsopdrachten	28	3
TOTAAL	272	270

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

	2015	2014
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 759	-10 322
(A) Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	15 138	234 505
(B) Investeringswaarde van de verkochte gebouwen	-13 379	-244 827
(C) Reële waarde van de vervreemde activa	-13 053	-241 554
Terugneming van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-326	-3 273
Resultaat verkoop van andere financiële activa	23 880	-13 181
Verkoop met uitzondering van andere financiële activa	0	-13 295
Boekhoudkundige waarde van verkochte andere niet financiële activa	23 880	111
Andere	0	3
TOTAAL	25 639	-23 503

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

Rekening houdend met de aanpassing in de verwerking van de overdrachtsrechten en -kosten, wordt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen in 2015 berekend door de netto verkoop van gebouwen (A) te vergelijken met de reële waarde ervan (B); In 2014 wordt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen berekend door de netto verkoop van de gebouwen (A) te vergelijken met de investeringswaarde ervan (C).

De meerwaarde op de verkoop van andere niet-financiële activa heeft betrekking op de verkoop van alle aandelen van de vennootschappen Livingstone II en Silverstone NV. De verkoopprijs van de aandelen van deze twee vennootschappen bedroeg 139,8 miljoen EUR; het verschil met de conventionele waarde van de gebouwen ligt voornamelijk in de overname van schulden door de kopers.

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

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2015	2014
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23 234	39 729
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-42 224	-55 528
TOTAAL	-18 990	-15 799

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

Bijlage 13. Financiële inkomsten (x € 1 000)

	2015	2014
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	4 197	4 040
Netto gerealiseerde meerwaarde op verkoop van vorderingen, financiële leasing en soortgelijken	229	0
Verkregen interesten en dividenden	36 418	35 280
Andere financiële inkomsten	119	9
TOTAAL	40 963	39 320

Bijlage 14. Netto interestkosten (x € 1 000)

	2015	2014
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	23 219	26 599
Bilaterale leningen - vlottende rente	3 593	5 504
Handelspapier - vlottende rente	1 150	926
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	13	14
Obligaties - vaste rente	9 230	20 155
Obligaties - Converteerbaar	9 233	0
Reconstitution du nominal des dettes financières	1 147	721
Andere interestkosten	2 889	2 953
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	11 246	25 649
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	6 043	21 050
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	5 203	4 599
Inkomsten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3 747	-10 468
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-54	-6 388
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3 693	-4 080
TOTAAL	34 754	45 454

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde rentevoet van de leningen van 2,90% (2014 : 3,43 %). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,99%. Dit percentage kan worden opgesplitst in 2,54%, dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,81% voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs.

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

	2015	2014
Netto gerealiseerde minderwaarde op verkoop van financiële vaste activa, vorderingen, financiële leasing en soortgelijken	209	
Netto gerealiseerde minderwaarde op verkoop van financiële leasing	0	246
Andere	538	2 775
toevoeging provisie financiële vorderingen	0	790
actualisatie financiële vorderingen	-353	680
bankkosten en ander commissies	257	229
intresten op vorderingen filialen	265	754
Andere	369	322
TOTAAL	747	3 021

Bijlage 16. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (x € 1 000)	2015	2014
<u>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</u>	-28 326	-127 965
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-28 891	-56 384
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	565	-71 581
<u>Andere variaties</u>	21 208	11 251
Variaties van de reële waarde van financiële vaste activa	27 367	19 508
negatieve variaties op financiële vaste activa	-547	-6 328
positieve variaties op financiële vaste activa	27 914	25 836
Andere	-6 159	-8 257
negatieve variaties op bond	-19 511	-12 982
positieve variaties op bond	13 352	4 726
TOTAAL	-7 118	-116 714

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 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.

In 2014 was de variatie in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding 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 400 moi Eur aan in 2015 geannuleerde FLOOR-opties. Deze opties liepen tot eind 2017. Deze transactie zal tot een daling van de interestlasten in de komende jaren leiden. De totale kost van de herstructurering bedraagt 32 miljoen euro.

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

	2015	2014
Resultaat vóór belastingen	106 288	-52 775
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het Vastgoedbevak-stelsel	-106 288	52 775
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	3 654	3 830
Belasting aan het tarief van 33,99%	1 242	1 302
Andere	1 445	-438
TOTAAL	2 687	864

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

Bijlage 18. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2015	2014
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 038 003	1 993 052
Projectontwikkelingen	52 531	78 355
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	8 625	8 875
TOTAAL	2 099 159	2 080 282

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	2015	2014
OP 01.01	1 993 052	2 227 895
Investerings	11 919	10 014
Verwervingen	290	0
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	44 603	-5 354
Overdrachten van/naar activa bestemd voor verkoop	0	
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-4 505	-238 620
Terugnemingen overgedragen huren	10 214	9 196
Stijging/Daling van de reële waarde (1)	-17 570	-10 079
OP 31.12	2 038 003	1 993 052

Projectontwikkelingen (x € 1 000)

	2015	2014
OP 01.01	78 355	64 085
Investerings	26 623	17 285
Verwervingen	0	0
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-43 422	5 354
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-8 875	-2 934
Stijging/Daling van de reële waarde	-150	-5 435
OP 31.12	52 531	78 355

Vaste activa voor eigen gebruik (x € 1 000)

	2015	2014
AU 01.01	8 875	9 146
Investerings	51	14
Stijging/Daling van de reële waarde	-302	-285
OP 31.12	8 625	8 875

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan de prijs waarvoor een gebouw 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 hierna)

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

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 2 elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen rechten, zijn slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

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 periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische GVV gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV te bepalen, op basis van geldige 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".

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	31.12.2014
Soorten Activa	Niveau 3 (1)	Niveau 3 (1)
Kantoren	1 239 397	1 253 389
Antwerpen	65 636	64 945
Brussel CBD	364 245	329 437
Brussel Gedecentraliseerd	510 677	546 264
Brussel Periferie/Satellieten	138 053	140 929
Andere regio's	115 261	113 278
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	45 524	58 536
Zorgvastgoed	833 126	762 479
Belgique	731 666	649 073
Frankrijk	99 160	98 080
Zorgvastgoed in ontwikkeling	2 300	15 326
Andere	26 638	64 413
Andere	26 638	64 413
Total	2 099 159	2 080 282

(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 multicriteriaerwijze 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 2015 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 2015 waren er geen overdrachten tussen de niveaus 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2015 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 31.12.2014	2 080 282
Min/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-18 022
Verwervingen	291
Uitbreidingen - herontwikkeleingen	20 517
Investerings	19 257
Terugname van overgedragen huren verkopen	10 214
Niveau-overzicht	-13 380
Niveau-overzicht	0
Reële waarde op 31.12.2015	2 099 159

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

Soort activa	31.12.2015	Niet observeerbare gegevens	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 2015
KANTOREN	1 239 397		
Antwerpen	65 636	Geschatte huurwaarde (GHW)	120- 165 (146) €/m ²
		Kapitalisatievoet	7,20% - 8,40% (7,49%)
Brussel CBD	364 245	Geschatte huurwaarde (GHW)	171 - 273 (227,55) €/m ²
		Kapitalisatievoet	5,00% - 6,60% (5,77%)
Brussel Gedecentraliseerd	510 677	Geschatte huurwaarde (GHW)	171 - 203 (198) €/m ²
		Actualisatievoet	4,25% - 4,50% (4,47%)
		Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,60% - 7,65% (7,51%)
		Inflatievoet	2,00%
			57 - 203 (162) €/m ²
		Geschatte huurwaarde (GHW)	
		Kapitalisatievoet	6,00% - 8,95% (7,33%)
Brussel Peripherie/Satellieten	138 053	Geschatte huurwaarde (GHW)	60 - 189 (140) €/m ²
		Kapitalisatievoet	7,30% - 8,55% (7,94%)
Andere regio's	115 261	Geschatte huurwaarde (GHW)	130 - 186 (140) €/m ²
		Kapitalisatievoet	5,75% - 7,00% (6,48%)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	45 524	Geschatte huurwaarde (GHW)	99 - 225 (201) €/m ²
		Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,25% - 9,35% (6,39%)
		Kosten bij voltooiing	(b)
		Inflatievoet	2,00%
Zorgvastgoed	833 126		70 - 199 (138) €/m ²
België	731 666	Geschatte huurwaarde (GHW)	
		Actualisatievoet	6,20% - 6,9% (6,45%)
		Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	7,00% - 9,25% (7,79%)
		Inflatievoet	2,00%
			53 - 375 (138) €/m ²
		Geschatte huurwaarde (GHW)	
		Kapitalisatievoet	5,60% - 7,25% (6,06%)
		Inflatievoet	
			92 -254 (141) €/m ²
Frankrijk	99 160	Geschatte huurwaarde (GHW)	
		Actualisatievoet	5,50% - 5,50% (5,50%)
		Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,35% - 12,31% (6,40%)
		Inflatievoet	0,65% - 1,92% (1,5%)
			92 -254 (141) €/m ²
		Geschatte huurwaarde (GHW)	
		Kapitalisatievoet	5,47% - 14,03% (7,25%)
		Inflatievoet	
Zorgvastgoed in ontwikkeling	2 300	Geschatte huurwaarde (GHW)	73 - 160 (130) €/m ²
		Kapitalisatievoet	6,00% - 12,25% (6,12%)
		Kosten bij voltooiing	(b)
		Inflatievoet	2,00%
Andere	26 638		

43 - 369 (110) €/m²

Autres	26 638	Geschatte huurwaarde (GHW)	
		Kapitalisatievoet	4,00% - 8,25% (6,77%)
		Inflatievoet	
TOTAAL	2 099 159		

(a) de netto huurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 5

(b) de kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn rechtstreeks verbonden met elk project (bedragen en vorderingsstaat)

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€ 114 824.

Een daling met 10% van de geschatte huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met K€ 120 492.

Een toename met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met K€ 133 716.

Een daling met 0,5% van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met K€ 156 177.

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, initiële voorzien in het project.

Waarderingsproces

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

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

De externe deskundigen bepalen:

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

De hypothesen die voor de waardebeoordeling 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.

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.

in de balans te geven van de waarde van de gebouwen door de onafhankelijke deskundige, zoals vereist in Artikel 47, § 1 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Om de huur van het gebouw te kunnen genieten, moet een derde koper de voordien afgestane, maar nog niet verlopen huurvorderingen aan hun huidige waarde afkopen van de verkopende bank.

Het huidige bedrag van deze niet verlopen huurvorderingen kan verschillen van hun geactualiseerde waarde op het moment van de verkoop.

Dit is te wijten aan de evolutie van de basisrentevoeten, die hierop toepasselijke marges en de verwachte inflatie die een mogelijke invloed heeft op de indexatie van de toekomstige huurprijzen.

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

	2015	2014
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-17 877	-10 079
Projectontwikkelingen	-811	-5 435
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	-302	-285
TOTAAL	-18 990	-15 799

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	
	2015	2014	2015	2014
OP 01.01	553	533	408	671
Acquisities van het boekjaar	118	89	163	13
Informatica software	118	89		
Meubilair en kantoormachines			163	13
Afschrijvingen van het boekjaar	157	69	208	269
Informatica software	157	69		
Meubilair en kantoormachines			208	269
Buitengebruikstelling in het boekjaar	0	0		7
Informatica software	0	0		
Meubilair en kantoormachines			0	7
OP 31.12	514	553	363	408

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)

31/12/2015

	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan een reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan gearmorteerde kostprijs	Reële waarde	Niveau reële waarde
VAST ACTIEF						
E. Financiële vaste activa (x 1000 eur)						
Afdekkingsinstrumenten					0	
CAPs					0	Level 2
Floors					0	
IRS			20		20	Level 2
Deelnemingen in verbonden ondernemingen		417 516			417 516	Level 3
Andere					0	
Handelsvorderingen				12	12	Level 2
Andere					0	
F. Financiële leasingvorderingen				64 787	112 160	Level 2
VLOTTEND ACTIEF					0	
B. Financiële vlottende activa					0	
Afdekkingsinstrumenten					0	
Caps					0	Level 2
Floors					0	Level 2
IRS			14		14	Level 2
C. Vorderingen financiële leasing				1 394	1 394	Level 2
D. Handelsvorderingen				14 026	14 026	Level 2
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa						
Belastingen						
Andere						
F. Kas en kasequivalenten				1	1	Level 2
TOTAAL	0	417 516	34	80 220	545 143	

I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN					0	
B. Langlopende financiële verplichtingen					0	
Bankschuld				171 000	171 000	Level 2
Handelspapier - vaste rente				26 000	26 000	Level 2
ANDERE					0	
Obligaties				380 000	380 000	Level 2
Converteerbare obligaties en OTA		212 780			212 780	Level 1
Ontvangen huurgaranties				731	731	Level 2
Andere				41 948	41 948	Level 2
C. Andere langlopende financiële verplichtingen					0	
Afdekkingsinstrumenten					0	
Caps					0	Level 2
Floors					0	Level 2
IRS			64 559		64 559	Level 2
Andere				97	97	Level 2
B. Kortlopende financiële verplichtingen						
Obligaties		174 771			174 771	Level 1
Handelspapier – vaste rente				220 500	220 500	Level 2
Handelspapier – vlottende rente					0	Level 2
Bankschuld				43 500	43 500	Level 2
Andere				6 105	6 105	Level 2
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Afdekkingsinstrumenten						
Caps						
Floors					0	Level 2
IRS			5 388		5 388	Level 2
Andere financiële schulden				45 201	45 201	Level 2
D. Handelsschulden en andere vlottende schulden						
TOTAAL	0	387 551	69 947	935 082	1 392 580	

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 voor transactiedoelinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan gearmorteerde 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						
Andere		483 793			483 793	Level 2
Andere						
Leningen aan aanverwante vennootschappen				0	0	
Handelsvorderingen en andere vaste activa				12	12	Level 2
Andere				9 931	9 931	Level 2
F. Financiële leasingvorderingen						
VLOTTEND ACTIEF						
B. Financiële vlottende activa						
Afdekkingsinstrumenten						
Caps					0	
Floors					0	
IRS	498				498	Level 2
C. Vorderingen financiële leasing						
D. Handelsvorderingen						
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa						
Belastingen				861	861	
Andere				11 524	11 524	Level 2
F. Kas en kasequivalenten						
TOTAAL						
	1 498	483 793	2	104 315	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	

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)

	2015			2014		
	Converteerbaar 1	Converteerbaar 2	Totaal	Converteerbaar 1	Converteerbaar 2	Totaal
OP 01.01	178 675	202 716	381 391	178 072	195 063	373 135
Residuele variatie in de reële waarde toe te schrijven aan de variaties in het kredietrisico van het afdekkingsinstrument geboekt tijdens het boekjaar	-506	9 173	8 667	578	-3 000	-2 422
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	-3 398	890	-2 508	25	10 653	10 678
OP 31.12	174 771	212 779	387 550	178 675	202 716	381 391

Op 31.12.2015 hebben alle converteerbare obligaties samen een reële waarde van € 387 550 292. 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, zijn van niveau 2.

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

De reële waarde van "handelsvorderingen", "handelsschulden", "leningen aan geassocieerde bedrijven" en elke andere 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 "Swaps" is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die aangepast is aan de looptijd van de instrumenten. Zie Bijlage 24 voor meer details over de berekening van de financiële leasingvorderingen.

Niveau 3

Cofinimmo heeft op dit ogenblik geen financiële instrumenten die overeenstemmen met de definitie van niveau 3. Met uitzondering van de deelnemingen in verbonden ondernemingen of deelnemingen. Zie nota 39.

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).

Een deel van het kapitaal wordt tegen een vlottende rente geleend. Een paar leningen die tegen een vaste rente werden aangegaan, werden met een renteswap omgezet naar een vlottende rente. Dit om de lage korte termijn rente te benutten.

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

(x € 1 000)	2015	2014
Leningen met vlottende rente (inclusief € 200 000 aan obligatie)	917 200	917 200
Leningen met vaste rente	454 100	454 100
TOTAAL	1 371 300	1 371 300

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 (vaste genoteerde IRS.).

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.

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 marktrentes zonder marge die op deze schuld en deze afgeleide instrumenten worden toegepast, gerealiseerd.

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	2015		2014	
	Resultatenrekening	Eigen Vermogen	Resultatenrekening	Eigen Vermogen
1%	39 050	0	51 485	7 171
-1%	-41 842	0	-22 146	-13 135

Variatie	Variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties		Variatie in de vlottende betalingen van de afgeleide financiële instrumenten		Variatie in de kredieten met vlottende rente	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	Reële waarde op 31.12	-69 913	-125 164	387 550	1 381 391	-5 376	-17 952	-7 063
+ 1%	47 986	67 231	5 114	8 575	-1 376	-8 552	-12 673	-24 676
-1%	-25 734	-44 188	-5 278	-8 908	-9 376	-19 776	-1 453	-11 313

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.

Prijsrisico

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 geacht.

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)	2015	2014
Entre 1 et 2 ans	104 872	300 976
Entre 2 et 5 ans	491 609	569 705
Au-delà de 5 ans	216 267	142 540
TOTAL	812 748	1 311 696

Niet gebruikte kredietfaciliteiten op lange termijn

	2015	2014
Die vervallen binnen het jaar	136 500	20 000
Die vervallen na meer dan 1 jaar	1 009 000	542 700

Zekerheidsstelling

De boekwaarde van de financiële activa die in pand werden gegeven, bedraagt € 39 792 864 op 31.12.2015 (2014 : € 39 439 728) .

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

In de loop van 2015 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 rente te betalen die beperkt wordt tot een bepaald plafond. De koper oefent dit recht enkel uit indien de effectieve kortetermijnrente boven het niveau van de rente van de CAP ligt.

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.

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 marktrente. Met de verkoop van een FLOOR ontvangt Cofinimmo rechtstreeks van de koper een premie.

IRS

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

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.

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 31.12.2015 gedekt door afgeleide financiële instrumenten

De leningen aan vlottende rente (€ 561 miljoen) is het resultaat van de totale schuld (€ 1 235 miljoen) verminderd met het deel van de leningen die aan vaste rente gebleven zijn na het verwerken van de IRS, zoals omschreven in onderstaande tabel

(x € 1 000)	2 015	2 014
Financiële schulden	1 235 386	1 432 121
Converteerbare obligaties	-387 550	-381 391
Obligaties aan vaste rentevoet	-280 000	-90 000
Leningen met vaste rentevoet		
Andere (ontvangen waarborgen ,debetsaldo)	-6 836	-10 990
Leningen met vlottende rentevoet ingedekt door afgeleide financiële instrumenten	561 000	949 740

Op 31.12.2015 had Cofinimmo een schuld aan vlottende rente voor een notioneel bedrag van € 561 miljoen. Dit bedrag was tegen het renterisico gedekt door CAPs voor een notioneel bedrag van € 400 miljoen EUR. Naast de afdekkingposities die in mei 2014 geannuleerd waren als gevolg van de daling van de schuld en rekening houdend met de aanhoudend lage rente, heeft Cofinimmo het in de loop van 2015 passend geacht om de 'interest rate collar' tussen 3% en 4,25%, bestaande uit gekochte CAPs en verkochte FLOORS voor een bedrag van 400 miljoen EUR, te annuleren.

Bijgevolg bedraagt het notionele bedrag nul op 31.12.2015 (2014 : 400 miljoen EUR), zoals aangegeven in de onderstaande tabel. Aan het einde van 2015 zijn er dus geen afgeleide instrumenten meer ter afdekking van kasstromen.

De herstructurering van de renteafdekkinginstrumenten heeft in 2015 geleid tot een uitgave in cash van 32,1 miljoen euro. N.a.v. deze herstructurering werd de kosten ten bedrage van 19,0 miljoen EUR in de boekhouding in 2015 opgenomen onder de rubriek "Waardering van de financiële instrumenten".

Eind 2015 blijft een saldo van 17,2 miljoen EUR openstaan in de andere elementen van het globale resultaat dat in rekening zal worden gebracht in de jaren 2016-2018. Overeenkomstig de boekhoudkundige afdekkingregels, zal de conversie van de andere elementen van het globale resultaat in de rekening pas plaatsvinden op de vervaldag van het afgedekte instrument.

De annulering van de FLOOR-opties zal de komende jaren leiden tot een daling van de betaalde interestlasten.

Periode	Optie	Uitoefenprijs	Notioneel bedrag	Notioneel bedrag
			2015	2014
			(x € 1 000)	(x € 1 000)
2014	CAP gekocht	4,25%	0	400 000
2015	CAP gekocht	4,25%	0	400 000
2016	CAP gekocht	4,25%	0	400 000
2017	CAP gekocht	4,25%	0	400 000
2014	FLOOR verkocht	3,00%	0	400 000
2015	FLOOR verkocht	3,00%	0	400 000
2016	FLOOR verkocht	3,00%	0	400 000
2017	FLOOR verkocht	3,00%	0	400 000

Cofinimmo voorziet om van 2016 tot 2022 een patrimonium te behouden dat gedeeltelijk met schuld gefinancierd wordt, zodat zij een rentestroom zal verschuldigd zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Op 31.12.2015 had Cofinimmo een schuld van € 1 112 miljoen. Op basis van de verwachtingen zou deze schuld € 1 280 miljoen bedragen op 31.12.2016, € 1 294 miljoen euro eind 2017 en € 1 330 miljoen eind 2018 bedragen.

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	Notioneel 2015	Notioneel 2014
2014-2017	IRS	0,51%	3M	400 000	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	IRS	0,86%	1M	350 000	
2021	IRS	1,00%	1M	150 000	
2022	IRS	1,31%	1M	150 000	
2020-2022	IRS	2,73%	1M	500 000	500 000
2012-16	IRS	3,60%	3M+300,5bps	100 000	100 000

Compensatie van financiële activa en passiva verrichtingen

31.12.2015

(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	
				Financiële instrumenten	Ontvangen cashwaarborgen
Financiële activa					
Caps, Floors					
IRS	34			34	
TOTAL	34			34	

Financiële passiva

Caps, Floors					
IRS	69 947		69 947	34	
TOTAL	69 947		69 947	34	

Compensatie van financiële activa en passiva verrichtingen

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	
				Financiële instrumenten	Ontvangen cashwaarborgen
Financiële activa					
Caps, Floors	1 002		1 002	1 002	-
IRS	498		498	498	-
TOTAL	1 500		1 500	1 500	-

Financiële passiva

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

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2015

(x € 1 000)

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2015
-------	---------	---------------	-----------------	----------------

Bestemd in een afdekkingsrelatie

CAP gekocht	2015	4,25%	3M	
FLOOR verkocht	2015	3,00%	3M	

Aangehouden voor transactiedoeleinden

Swap van een vlottende rente naar een vaste rente

IRS	2014-2017	0,51%	3M	400 000
-----	-----------	-------	----	---------

Swap van een vaste rente naar een vlottende rente

IRS	2012-2016	3,60%	3M+3,005%	100 000
-----	-----------	-------	-----------	---------

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 31.03.2015, 30.06.2015 en 30.09.2015 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 48,44%, 43,48% en 42,41%, waarmee de drempel van 50% niet werd overschreden. Op 31.12.2015 bedroeg de schuldgraad 38,62%.

De daling is voornamelijk te verklaren door de kapitaalsverhoging en de afname van de behoefte aan financiering door schuld als gevolg van de desinvesteringen in 2015.

2. Schuldniveaubeleid

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

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

3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet gevoelig hoger dan 45% 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 6,34 % voor 2015 (5,84% voor 2014). Tijdens het boekjaar 2015 werden voorwaardelijke huurgelden geboekt in de kosten van de periode voor een bedrag van € 0,01 miljoen (2014: kosten € 0,01 miljoen).

(x € 1 000)

	2015	2014
Op minder dan 1 jaar	3 586	3 579
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	14 415	14 383
Op meer dan 5 jaar	172 364	175 971
Minimale betalingen krachtens verhuring	190 365	193 933
Niet-verworven financiële opbrengsten	-124 184	-125 674
Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	66 181	68 259
Langlopende vorderingen financiële leasing	64 787	66 893
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	21 263	20 323
Op meer dan 5 jaar	43 424	46 570
Kortlopende vorderingen financiële leasing	1 394	1 366

Bijlage 23 Handelsvorderingen (x € 1 000)

	2015	2014
Bruto handelsvorderingen		
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder aangelegde voorziening	3 881	3 203
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	10 095	9 866
Dubieuze vorderingen	890	915
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-840	-256
TOTAAL	14 026	13 729

De vennootschap heeft een kost erkend van K€ 670 (2014 : opbrengst K€ 10) voor de waardevermindering op haar handelsvorderingen in het boekjaar 2015. De Raad van Bestuur schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (x € 1 000)

	2015	2014
OP 01.01	256	302
Aanwending	-86	-36
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	670	3
Terugnemingen van voorzieningen ten gunste van de resultatenrekeningen	0	-13
OP 31.12	840	256

verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening (x € 1 000)

	2015	2014
OP 01.01	0	0
Vervallen in minder dan 60 dagen	2358	1885
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	174	-70
Vervallen in meer dan 90 dagen	1349	1388
OP 31.12	3881	3203

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

	2015	2014
Belastingen	334	861
Lonen en sociale lasten	0	0
Andere	10 484	11 524
onroerende voorheffingen	7 038	9 474
regionale taksen	2 149	1 415
belasting op toegevoegde waarde	352	156
andere	945	479
TOTAAL	10 818	12 385

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

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

	2015	2014
Te verdelen gratuïteiten en voordelen verleend aan huurders	1 473	1 740
Over te dragen vastgoedkosten	12 823	15 254
Over te dragen interesten en andere financiële lasten	7 049	5 304
TOTAAL	21 345	22 298

Bijlage 26. Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
(in aantal)						
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	17 339 423	16 954 002	686 485	688 682	18 025 908	17 642 684
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng	3 004 318				3 004 318	
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen						
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend		383 224				383 224
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	637	2 197	-637	-2 197		
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen						
OP 31.12	20 344 378	17 339 423	685 848	686 485	21 030 226	18 025 908
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	54 414	48 917			54 414	48 917
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen					0	0
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	-4 300	5 497			-4 300	5 497
Eigen aandelen (verkocht januari 2013)					0	0
OP 31.12	50 114	54 414	0	0	50 114	54 414
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	17 285 009	16 905 085	686 485	688 682	17 971 494	17 593 767
OP 31.12	20 294 264	17 285 009	685 848	686 485	20 980 112	17 971 494

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
(x € 1 000)						
Kapitaal						
OP 01.01	929 377	908 724	36 607	36 724	965 984	945 448
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng	160 997				160 997	0
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen					0	0
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend		20 536			0	20 536
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto					0	0
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen					0	0
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen	36	117	-36	-117	0	0
OP 31.12	1 090 410	929 377	36 571	36 607	1 126 981	965 984
Uitgiftepremies						
OP 01.01	394 098	381 753	69 805	69 921	463 903	451 674
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng	120 058				120 058	0
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen					0	0
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend		12 229			0	12 229
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto					0	0
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen					0	0
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen					0	0
Herschikking van de emissiepremies		116		-116	0	0
OP 31.12	514 156	394 098	69 805	69 805	583 961	463 903

Aandelen categorieën

De Groep heeft 2 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 31.12.2015. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste markt van Euronext Brussels.

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 vereffening, op een uitkering aan de uitgifteprijs van de aandelen, 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 (2019);
- de bevoorrechte aandelen zijn nominatief, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

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

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 31.12.2015 maakte de Raad van Bestuur gebruik van deze machtiging voor een totaal bedrag van € 422 737 729,68. Het resterend toegestaan kapitaal bedraagt dus € 376 262 270,32 op 31.12.2015. Dit toegestaan kapitaal wordt bepaald op basis van de boekhoudkundige fractiewaarde van de gewone en bevoorrechte aandelen, die vóór 31.12.2007 € 53,33 bedroeg en daarna € 53,59 voor de gewone aandelen.

Deze machtiging zou op 28.04.2016 vervallen, zodat de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016 de Raad van Bestuur een nieuwe machtiging heeft verleend voor de duur van 5 jaar vanaf de datum van publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 03.02.2016 van het proces-verbaal van de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016.

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

- 1) 1100 000 000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is, met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen.
- 2) 220 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1) hierboven;

Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 100 000 000,00 EUR in totaal.

Reserves

	2015	2014
Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-54 916	-54 737
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-9 479	-32 153
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-67 834	3 743
Beschikbare reserve	824	824
Reserve voor eigen aandelen	-1 247	-1 696
Andere reserve	-115 721	-97 439
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren en Beschikbare reserves	293 949	347 147
TOTAAL	45 576	165 689

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€ 121 628 (2014 : K€ - 26 714)/ K€ 103 601 (2014: K€ -53 639) en op een aantal van 19 888 379 gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2015 (2014 : 17 971 494).

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

	2015	2014
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	121 628	-26 714
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-18 027	-26 925

Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	103 601	-53 639
Netto resultaat van het boekjaar	103 601	-53 639

Verwaterd resultaat per aandeel (en €)

	2015	2014
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar (1)	19 888 379	17 971 494
Netto courant resultaat per aandeel	6,12	-1,49
Resultaat op de portefeuille per aandeel	-0,91	-1,50
Netto resultaat per aandeel	5,21	-2,98

Bijlage 28. Dividend per aandeel (en €)

	Payé en 2015	Payé en 2014
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	95 067 764,00	101 431 248,00
Bruto dividend per gewoon aandeel	5,5	6,00
Netto dividend per gewoon aandeel	4,13	4,5000
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	4 372 661,02	4 386 120,83
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	4,78	4,7800

Op de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 zal voor het boekjaar 2015 een bruto dividend voor gewone aandelen van € 5,5 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van € 4,015), of een totale dividenduitkering van € 105 732 122,06 . Het aantal gewone aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende het boekjaar 2015 bedraagt 20 295 087 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 39 925 gewone aandelen die nog eigendom zijn van Cofinimmo in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en voor de overige 9 989 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 € 4,650), of een totale dividenduitkering van € 4 368 208,39. Het aantal bevoorrechte aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende het boekjaar 2015 bedraagt 685 747 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

Ter herinnering, het toegepaste tarief voor roerende voorheffing op de toegekende dividenden bedraagt 27% sedert 01/01/2016. De Belgische wetgever voorziet vrijstellingen voor de begunstigen 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)

	2015	2014
OP 01.01	17 583	18 024
Pensioenen	0	0
Andere	-22	-441
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	2765	3 576
Aanwendungen	-1477	-1 327
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-1310	-2 690
OP 31.12	17 561	17 583

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.

Een provisie van € 27 is ten laste genomen op 31/12/2015 (zie note 10) om een deel van de gegarandeerde intresten van de LPC in het kader van de groepsverzekering voor werknemers en directieleden van Cofinimo.

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

	2015	2014
Interestdragende leningen	197 000	415 700
Financiële leasing		0
Andere	635 569	605 407
Andere leningen	634 727	603 801
Verworven huurgaranties	842	1 606
TOTAAL	832 569	1 021 107

Interestdragende leningen (x € 1 000)

	2015	2014
Vlottende rentevoet	297 000	515 700
Bilaterale leningen - vlottende rente	197 000	415 700
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	0	0
Handelspapier - vlottende rente	0	0
Obligaties - vlottende rente	100 000	100 000
Vaste rentevoet	535 569	505 407
Obligaties - vaste rente	492 197	471 392
Andere - vlottende of vaste rente	43 372	34 015
TOTAAL	832 569	1 021 107

Alle interestdragende leningen zijn zonder pand.

Maturiteit van de langlopende leningen (x € 1 000)

	2015	2014
Tussen 1 en 2 jaar	91 000	291 875
Tussen 2 en 5 jaar	532 152	589 232
Meer dan 5 jaar	209 417	140 000
TOTAAL	832 569	1 021 107

De niet-converteerbare obligaties uitgegeven aan vaste rente werden onmiddellijk geconverteerd naar vlottende rente.

Langlopende niet-gebruikte kredietfaciliteiten (x € 1 000)

	2015	2014
Vervallend binnen het jaar	136 500	20 000
Vervallend in meer dan 1 jaar	954 000	542 700
TOTAAL	1 090 500	562 700

Bijlage 31 Andere financiële verplichtingen (x € 1 000)

	2015	2014
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	64 559	101 965
Andere passiva	97	77
TOTAAL	64 656	102 042

Bijlage 32 uitgestelde belastingen passief (x € 1 000)

	2015	2014
Andere	2 341	1 990
TOTAAL	2 341	1 990

Bijlage 33 Kortlopende verplichtingen (x € 1 000)

	2015	2014
Kredietinstellingen	444 885	411 014
Andere	0	
TOTAAL	444 885	411 014
Vlottende rentevoet	444 876	411 005
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	43 500	185 000
Handelspapier - vlottende rente	220 500	216 500
Voorschotten op rekening courant - vlottende rente	6 105	9 505
Converteerbare obligaties	174 771	
Vaste rentevoet	9	9
Andere - vlottende of vaste rente	9	9
TOTAAL	444 885	411 014

Alle interestdragende leningen zijn zonder pand.

Bijlage 34 Andere kortlopende financiële verplichtingen

	2015	2014
Afdekkingsinstrumenten	5388	5432
Andere	0	0
TOTAAL	5 388	5 432

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

	2015	2014
Exit taks	0	0
Leveranciers	16 708	13 490
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	20 516	22 116
Belastingen	18 589	20 397
Sociale lasten	549	603
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1 378	1 116
Andere	7 977	8 178
Diverse rekening courant	631	631
Stedenbouwkundige kosten	0	0
Dividenden	44	38
Voorzieningen voor voorheffing en taksen	7 226	6 581
Andere	76	928
TOTAAL	45 201	43 784

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

	2015	2014
Vooraf ontvangen huurinkomsten	10 463	7 720
Verlopen niet vervallen interesten en andere financiële kosten	16 037	16 548
Andere	2	0
TOTAAL	26 502	24 268

Bijlage 37. Buiten balans rechten en verplichtingen

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 blokkeringshypothecaire en een hypotheccair mandaat op het terrein te verlenen conform met artikel 41 van de wet van 12.05.2014. In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps Gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.

In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Egmont I, Egmont II, Maire 19 en Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de Brandweerkazerne, zijn de aandelen van Belliard 1 & 2 Properties NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.

In het kader van de huurovereenkomst die met de Regie der Gebouwen werd gesloten voor o.a. het Justitiepaleis in Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan kopen. 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 een voorkeurrecht aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op de eigendomsrechten op een kantoorgebouw in Brussel.

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.

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 heeft een verkoopoptie verleend aan de aandeelhouders van de vennootschap Aspria Roosevelt NV met betrekking tot de verkoop van 100% vande 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 uitgebaut door de Aspria Groep.

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€ 69 600 (31.12.2014: K€ 65 771) 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

NAAM EN ADRES VAN DE ADMINISTRatieve ZET	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %) 31.12.2015	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %) 31.12.2014	Hoofddactiviteit van de dochtervennootschap voor 100% in bezit van de groep
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0475 162 121	100,00	100,00	Belliard III-IV Properties NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard III-IV, dat bezwaard is met
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	 BE 0878 423 981	 100,00	 100,00	Bolivar Properties NV bezit, 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 et een erfpachtrecht op het gebouw Colonel Bourg 124. Dit filiaal bezit eveneens een deelneming in de firma Leopold Square NV
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	 FR 88 487 542 169	 100,00	 100,00	Cofinimmo Investissements et Services SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 38 verzorgingsinstellingen in Frankrijk: • 15 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR): Belloy te Belloy, Bezons te Bezons, Brocéliande te Caen, Bruyères in Letra, Canal de l'Ourcq te Parijs, Château de
SCI AC Napoli Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00	100,00	Gléteins te Janssens-Riottier, Château de la Vernède te Conques-sur-Orbiel, Hélio Marin te Hyères, La Pinède te Sigean, La Ravine te Louviers, La Salette te Marseille,
SCI Beaulieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00	100,00	Montpribat te Montfort en Chalosse, Sainte Baume te Nans Les Pins, Estrain te Siouville-Hague en William Harvey te Saint-Martin-d'Aubigny; • 5 psychiatrische ziekenhuizen: Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te
SCI Chamtau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00	100,00	Cambes en Pays de Seine te Bois le Roi; • 19 instellingen voor zorgbehoevende bejaarden (EHPAD): Automne te Reims, Automne te Sarzeau, Automne te Villars les Dombes,
SCI Cuxac II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00	100,00	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 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 Cannes La Bocca, Villa Saint Gabriel à Gradignan, Villa Napoli à Jurançon.
SCI de l'Orbieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00	100,00	Cofinimmo NV heeft eveneens een bijhuis in Frankrijk, waardoor zij eigenaar is van 14 medische instellingen in Frankrijk: Hotelia Montpellier te Montpellier, L'Ermitage te Louviers, Les Amarantes te Tours, Les Blés d'Or te Castelnau de Levis, Les Hauts de l'Abbaye te Montvilliers, Les Lubérons te Le Puy-Sainte-
SCI du Donjon Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00	100,00	Réparade, Les Meunières te Lunel, Les Oliviers te Le Puy-Sainte-Réparade, Les Ophéliades te Saint-Etienne, Les Villandières te Vaucresson, Lo Solelh te
SNC du Haut Cluzeau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00	100,00	Béziers, Rougemont te Le Mans, Sartrouville te Sartrouville en Villa Eyras te Hyères.
SARL Hypocrate de la Salette Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	niet BTW plichtig NN 388 117 988	100,00	100,00	
SCI La Nouvelle Pinède Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00	100,00	
SCI Privatel INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00	100,00	
SCI RESIDENCE Frontenac Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00	100,00	
SCI Sociblanco Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	niet BTW plichtig NN 328 781 844	100,00	100,00	
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Luxembourg)	niet BTW plichtig NN 100 044	100,00	100,00	Cofinimmo Luxembourg SA bezit een ziekenhuis Baden-Baden in Duitsland

COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0437 018 652	100,00	100,00	Cofinimmo Services NV beheert de gebouwen van Cofinimmo. Ze handelt niet voor derden
FPR LEUZE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0839 750 279	100,00	100,00	FPR Leuze NV kreeg de gunning door de Regie der gebouwen (Belgische federale overheid) van de publieke opdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain-model voor de bouw en het onderhoud van de gevangenissen in Leuze-en-Hainaut in de buurt van Bergen.
KAISERSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxemburg (Luxemburg)	B 202.584	100,00	NA	Kaiserstone bezit een kliniek te Bonn Duitsland.
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0465 387 588	100,00	100,00	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 en Pubstone Properties BV.
RHEASTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0893 787 296	100,00	100,00	Rheastone NV bezit vier woonzorgcentra.
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00	100,00	Superstone BV bezit drie private klinieken , 14 verzorgingsinstellingen en één medisch centrum in Nederland. Zij geniet het "fiscale beleggingsinstelling"-stelsel
WELLNESSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxemburg (Luxemburg)	B 197.443	100,00	NA	Wellnesstone SA bezit een belang in de vennootschappen Aspria Maschsee BV, Aspria Uhlenhurst BV en KaiserStone SA.
ASPRIA MASCHSEE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda	NL 818 906 108 B01	94,9	NA	Aspria Maschsee BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hanover, Duitsland
ASPRIA ULHENHORST BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda	NL 818 906 182 B01	94,9	NA	Aspria Maschsee BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hamburg, Duitsland
COFINIMMUR I Avenue Georges V 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65	97,65	Cofinimur I SA bezit een patrimonium van 279 sites (agentschappen en kantoren) in Frankrijk die worden gebruikt door de Groep Covéa/MAAF
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0878 010 643	90	90	Pubstone groep NV bezit een controleparticipatie in de vennootschap Pubstone NV.
PUBSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0405 819 096	99,99	99,99	Pubstone NV bezit 791 cafés/restaurants in België
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128,4818 CP Breda (Nederland)	non assujetti NN 8185 89 723	90	90	Pubstone Properties BV bezit 244 cafés/restaurants in Nederland.
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 538 144 122	51,00	51,00	Cofinea I SAS bezit een EHPAD in Parijs. Cofinimmo NV bezit 51% van het kapitaal van Cofinea I SAS die dus via de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de groep wordt geboekt. De andere aandeelhouder is de groep ORPEA

2- Valorisatie van de participaties

De participaties worden geboekt aan de reële waarde. Deze wordt bepaald door een nazicht van het eigen vermogen van de verschillende filialen, rekening houdend met de meer- of minwaarden op gebouwen en eventuele Exit Taks.

3- Roll forward van de waarden van de verschillende participaties

Participations	Waarde op	+/- waarde bewegingen	Waarde op 31/12/2015
	31/12/2014	2015	
Belliard III - IV	31 056	-5 255	25 801
Superstone	34 740 128	14 939 064	49 679 191
Rheastone	23 726 379	27 973 268	51 699 647
FPR Leuze	7 446 269	-314 022	7 132 246
Cofinimmo Services	2 003 283	574 048	2 577 331
Pubstone Groupe	100 655 745	675 302	101 331 047
Wellnesstone	0	4 994 447	4 994 447
Leopold Square	5 536 301	1 668 719	7 205 020
Bolivar	2 077 312	182 798	2 260 110
Cofinimmo Luxembourg	1 332 341	-227 736	1 104 605
Livingstone II	35 295 988	-35 295 988	0
W34	8 293 856	-8 293 856	0
Cofinimmo France	106 231 972	6 810 367	113 042 339
Cofinimur	64 399 652	6 031 239	70 430 892
Cofinea	5 861 638	171 192	6 032 830
Silverstone	78 374 178	-78 374 178	0
	476 006 097	-58 490 591	417 515 505

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 2015 werden in totaal 7 625 aandelenopties toegekend.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigten de uitoefenprijs van € 95,03 per aandeel betalen voor het plan 2015, in ruil voor de levering van de aandelen.

In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk voor dringende redenen) 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 redenen, 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	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
OP 01.01		3000	3320	4095	8035	5 740	7 215	6 730	7 300	8 000
Toegestaan	7625									
Geannuleerd			-500	-1067	-1 386	-250	-695	-2 125	-2 050	-2 350
Uitgeoefend				-533	-2 264	-2 000	-3 665	-350	0	-1 600
Verloren										
OP 31.12	7 625	3 000	2 820	2 495	4 385	3 490	2 855	4 255	5 250	4 050
Uitvoerbaar op 31.12				2495	4385	3 490	2 855	4 255	5 250	4 050
Uitvoerprijs (in €)	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023 (1)	12.06.2022	13.06.2021
Reële waarde van de aandelenopties op het ogenblik van de toekenning (x € 1 000)	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

	2015	2014
	Black & Scholes	Black & Scholes
Waarderingsmodel van de prijs		
Contractuele duur van de opties	10 ans	10 ans
Geschatte duur	8 ans	8 ans
Uitvoerprijs (in €)	95,03	88,75
Volatiliteit (gemiddelde van de laatste 3 jaar)	21,82%	14,72%
	"Euro Swap Annual Rate"	"Euro Swap Annual Rate"
Interestvoet zonder risico		
Reële waarde van de opties op de toekenningsdatum, ten laste genomen over 3 boekjaren (x € 1 000)	233,94	102,99

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

	2015	2014
Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids	113,0	94,0
Werknemers	109,0	90,0
Directieleden	4,0	4,0
Voltijdse equivalenten	102,0	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 € 2 158 116 (voor 2014 : 2 182 430 EUR) waarvan 586 790 eur toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling)

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

2/ Transacties met verbonden partijen

BALANS	2015	2014
Vastgoedbeleggingen	3 056	2 868
Financiële activa	669 251	420 328
Handelsvorderingen	1 132	1 336
Overlopende rekeningen actief		
Financiële schulden	-42 530	-30 352
Handelsschulden	0	
Overlopende rekeningen passief	1 292	
	632 201	394 180

RESULTATENREKENING	2 015	2 014
Huur	248	-472
Operationeel resultaat	3 029	1 484
Interesten	14 802	13 340
Beheersopbrengsten	1 745	584
	19 824	14 936

Lijst van verbonden partijen.

Leopold Square SA
Belliard III-IV SA
Bolivar Properties SA
Pubstone Groupe SA
Cofinimmo Services SA
Cofinimmo Luxembourg SA
WellnesStone SA
FPR Leuze SA
Rheastone NV
Pubstone SA
Pubstone Properties BV
Superstone NV
CIS Sa
Sociblanc SCI
Nouvelle Pinède SCI
Du haut Cluzeau SNC
Beaulieu SCI
AC Napoli SCI
Hypocrate de la Salette SARL
Du Donjon SCI

Cuxac II SCI
De l'Orbieu SCI
Résidence Frontenac SCI
Chamtou SCI
Privatel Investissement SCI
CIS -Succursale
Cofinimur I SA

Bijlage 43 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers van 31.12.2015 kunnen hebben

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 voorgestelde dividendbedrag is € 105 732 122,06 voor de gewone aandelen en € 4 368 208,39 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

Voltdijs 1001 77,7
 Deeltijds 1002 27,3
 Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 1003 99,3

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltdijs 1011 124 381,00
 Deeltijds 1012 34 218,40
 Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 1013 158 599,40

Personeelskosten

Voltdijs 1021 6 763 753
 Deeltijds 1022 1 847 514
 Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 1023 8 611 267,00
 Bedrag van de voordelen bovenop het loon 1033

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	77,7	28,8	48,9
1002	27,3	3,6	23,7
1003	99,3	31,7	67,6
1011	124 381,00	48 715,0	75 666,0
1012	34 218,40	4 786,8	29 431,6
1013	158 599,40	53 501,8	105 097,6
1021	6 763 753	2 933 804	3 829 949
1022	1 847 514	285 874	1 561 640
1023	8 611 267,00	3 219 678	5 391 589
1033			

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE 1003 88,60
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren 1013 142 698,40
 Personeelskosten 1023 7 807 025,00
 Totaal of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 1033

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1003	88,60	26,0	62,6
1013	142 698,40	44 242,0	98 456,4
1023	7 807 025,00	2 795 226,0	5 011 798,0
1033			

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd 110 85 29 107,3
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd 111 1 1,0
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk 112 0 0
 Vervangingsovereenkomst 113

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen
 120 34 3 36,4
 lager onderwijs 1200
 secundair onderwijs 1201 2 2,0
 hoger niet-universitair onderwijs 1202 10 1 10,8
 universitair onderwijs 1203 22 2 23,6
 Vrouwen
 121 52 25 71,9
 lager onderwijs 1210
 secundair onderwijs 1211 4 3 6,6
 hoger niet-universitair onderwijs 1212 26 12 35,3
 universitair onderwijs 1213 22 10 30,0

Volgens de beroeps categorie

Directiepersoneel 130
 Bedienden 134 86 29 108,3
 Arbeiders 132
 Andere 133

Codes	1. Voltdijs	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	88	29	108,3
110	85	29	107,3
111	1		1,0
112	0	0	
113			
120	34	3	36,4
1200			
1201	2		2,0
1202	10	1	10,8
1203	22	2	23,6
121	52	25	71,9
1210			
1211	4	3	6,6
1212	26	12	35,3
1213	22	10	30,0
130			
134	86	29	108,3
132			
133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen 150 2,93
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren 151 6095 1526
 Kosten voor de onderneming 152 250149 131201

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	2,93	0,73
151	6095	1526
152	250149	131201

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

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	20	5	24,2
210	19	5	23,2
211	1		1,0
212			
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

Brugpensioen

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	3	2	4,8
310	3	2	4,8
311			
312			
313			
340	1	2	2,8
341			
342	1		1,0
343	1		1
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 fondsen

 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	27	5811	68
5802	1 057	5812	2 291
5803	64 229	5813	151 018
58031	64229	58131	151018
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)

	2015	2014
Netto resultaat	103 601	-53639
Afschrijvingen (+)	365	338
Waardeverminderingen (+)	671	-10
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	0	0
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-10 214	-15 931
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	6 173	79 165
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-25 639	23 503
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-7 675	-2 223
Gecorrigeerd resultaat (A)	67 283	31 203
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden(1) op vastgoed (+/-)	25 374	3925
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden(1) op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-25 729	-30 940
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)	-355	-27 015
TOTAAL (A+B) x 80 %	53 543	3 350
SCHULD VERMINDERING (-)	-153 229	-73 756
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)

	2015	2014
Netto actief	1 860 119	1 541 936
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-110 498	-99 791
Netto actief na uitkering	1 749 621	1 442 145
Volstort kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	1 126 980	965 983
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	583 961	463 902
Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-55 777	-55 225
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-10 325	-42 665
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-67 123	-67 836
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3 519	3 453
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1 581 235	1 267 612
Resterende marge na uitkering	168 386	174 533

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

2015

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Cofinimmo 
together in real estate

HISTORISCH OVERZICHT



1983

Oprichting.

2007

Partnerschap met de Groep AB Inbev betreffende een belangrijke portefeuille van café/restaurants verspreid over België en Nederland (Pubstone).

1994

Notering op de beurs van Brussel.

2005

Eerste investering in zorgvastgoed in België. Toekenning van de eerste Publiek-Private Samenwerking (PPS): het gerechtsgebouw van Antwerpen.

1999

Internalisering van het vastgoedbeheer.



2008

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



2015

Kapitaalverhoging met
voorkeurrechten ten bedrage van
285,4 miljoen EUR.
Voortzetting van de investeringen
in zorgvastgoed in Nederland en
Duitsland.

2011

Partnerschap met MAAF betreffende
een belangrijke portefeuille van
verzekeringsagentschappen in Frankrijk
(Cofinimur I).
Uitgifte van converteerbare obligaties.

2013

Aanvang van de herbestemmingswerken
van kantoorgebouwen naar woon-
eenheden (Woluwe 34 en Livingstone I).

2014



Vestiging in de zorgvastgoedsector
in Duitsland.
Verwerving van 13 zorgvastgoed-
activa in Nederland.
Verkrijging van het GVV-statuut.



2012

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

Risicofactoren	2
Brief aan de aandeelhouders	12
Beheersverslag	14
Kerncijfers	16
Strategie	18
Geconsolideerde resultatenrekeningen en statutaire resultaatsbestemming.....	22
- Samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekeningen.....	22
- Samenvatting van de geconsolideerde kwartaalrekeningen.....	25
- Statutaire resultaatsbestemming.....	28
Transacties en verwezenlijkingen in 2015.....	30
- Voornaamste gebeurtenissen in 2015.....	30
- Globale portefeuille.....	32
- Verhuurmanagement.....	36
- Huurrendement.....	40
- Sectorinformatie.....	41
Gebeurtenissen na 31.12.2015 en vooruitzichten 2016.....	42
- Gebeurtenissen na 31.12.2015.....	42
- Vooruitzichten 2016.....	43
- Verslag van de Commissaris inzake de vooruitzichten.....	46
Vastgoedportefeuille.....	48
- Zorgvastgoed.....	48
- Kantoren.....	58
- Vastgoed van distributienetten.....	66
- Publiek-Private Samenwerkingen.....	72
Beheer van de financiële middelen.....	76
Duurzame vastgoedstrategie.....	84
Corporate governanceverklaring.....	108
Vastgoedverslag	92
Geografische ligging.....	93
Markkenmerken.....	94
Geconsolideerde vastgoedportefeuille.....	96
Verslag van de vastgoeddeskundigen.....	104
Corporate governanceverklaring	108
Referentiecode.....	109
Interne audit en risicobeheer.....	109
Beslissingsorganen.....	112
Management.....	119
Regelgeving en procedures.....	119
Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007.....	121
Bezoldigingsverslag opgesteld door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.....	123
Andere tussenkomende partijen.....	128
Cofinimmo op de beurs	130
Het gewoon aandeel.....	131
Het bevoorrecht aandeel.....	135
De converteerbare obligaties.....	136
De niet-converteerbare obligaties.....	137
Structuur van het aandeelhouderschap (op 31.12.2015).....	138
Agenda van de aandeelhouder.....	139
Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem	140
Jaarrekeningen	149
Geconsolideerde jaarrekeningen.....	151
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen.....	158
Verslag van de Commissaris.....	209
Statutaire jaarrekeningen.....	211
Permanent document	218
Algemene inlichtingen.....	218
Maatschappelijk kapitaal.....	221
Uittreksels Statuten.....	223
Lexicon	228

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. Dat statuut werd ingevoerd door de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014, die allebei betrekking hebben op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De belangrijkste activiteitensectoren van Cofinimmo eind 2015 zijn zorgvastgoed (42,4 %), kantoren (39,6 %) en vastgoed van distributienetten. Dit laatste segment groepeerde de portefeuilles van cafés/restaurants (Pubstone) en van verzekeringsagentschappen (Cofinimur I) en vertegenwoordigt 17,2 % van het patrimonium.

In totaal vertegenwoordigen de gebouwen 1729044 m² en een reële waarde van 3,1 miljard EUR. De meeste activa liggen in België (73,9 %).

Het buitenlandse deel vertegenwoordigt 16,0 % in Frankrijk (zorgvastgoed, net van verzekeringsagentschappen), 8,0 % in Nederland (cafés/restaurants en zorgvastgoed) en 2,1 % in Duitsland (zorgvastgoed). De gemiddelde gewogen looptijd van de lopende huurovereenkomsten is gestegen van 6,7 jaar eind 2004 tot 10,5 jaar eind 2015. 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-huurders. Ze is genoteerd op Euronext Brussels, waar ze deel uitmaakt van de BEL 20 index. De creatie van lange termijnhuurinkomsten, een solide vertrouwensrelatie met haar klanten en een duurzaam beheer van haar patrimonium zijn de prioriteiten van de vennootschap. Samen dragen zij bij tot de waardecreatie voor haar aandeelhouders.

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

MISSIE EN WAARDEN

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

- de vraag van de bedrijfsweld en de overheid naar modulerbare kantoren;
- de vraag naar zorgvastgoed van de uitbaters van instellingen voor bejaarden of mensen met een handicap en psychiatrische, revalidatie- en acute zorgcentra;
- de vraag van de bedrijfsweld om distributienetten te verkopen en deze vervolgens opnieuw te huren;
- de behoefte van de overheid aan op maat gebouwde faciliteiten.

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

De Groep implementeert een ambitieus beleid van maatschappelijk verantwoord ondernemen inzake de energieprestaties van de gebouwen die zij beheert en 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 op markten die deels worden beïnvloed door de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Zo wordt de kantorenmarkt beïnvloed door de economische trends,

terwijl de huuromgeving 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 ¹
Verslechtering van de economische conjunctuur vergeleken met de bestaande toestand	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de vraag en de bezettingsgraad van de gebouwen, alsook op de huurprijzen waartegen de gebouwen herverhuurd kunnen worden. Negatieve herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium. 	<p>Het zorgvastgoed en de Publiek-Private Samenwerkingen (samen 49,1 % van de portefeuille in beheer) zijn niet of weinig gevoelig voor de schommelingen van de algemene economische conjunctuur. (1,2)</p> <p>Lange gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten (10,5 jaar op 31.12.2015). (1,2)</p> <p>In het kantorensegment behoort 22 % van de huurders tot de overheidssector.</p>
Verslechtering van de economische conjunctuur vergeleken met de vastgoedportefeuille van distributienetten	Het vastgoed van distributienetten verhuurd aan industriële of dienstverlenende ondernemingen is onderhevig aan de invloed die de algemene economische conjunctuur op die ondernemingen-huurders kan hebben.	De invloed is voelbaar op het einde van de huurovereenkomsten, die langlopend zijn. Het netwerk fungeert als contactpunten voor de klanten van de huurder en is dus noodzakelijk voor zijn commerciële activiteit.
Conversies van kantoorgebouwen in residentiële gebouwen	Onzekerheid over de prijs en de timing van de verkoop.	Voorverkoop vóór lancering van de herbestemmingswerf.

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

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het investeringsbeleid van de Groep komt tot uiting in een gediversifieerd vastgoedpatrimonium en een beperkte ontwikkelingsactiviteit voor eigen rekening (i.e. de bouw van nieuwe gebouwen of de volledige renovatie van bestaande gebouwen). Af en toe verbouwt de vennootschap kantoorgebouwen waarvan de 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 keuze van investeringen of ontwikkelingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wijziging van het inkomstenpotentieel van de Groep. 2. Gebrekkige aanpassing aan de marktvraag en dus huurleegstand. 3. Vooropgestelde rendementen niet bereikt. 	<p>Strategische en risicoanalyses, alsook technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale due diligence vóór elke verwerving. (1, 2,3)</p> <p>Interne en externe waardebeoordelingen (onafhankelijke expertise) voor elk te verwerven of te verkopen vastgoed. (1, 2,3)</p> <p>Commercialisering van de ontwikkelingsprojecten vóór verwerving. (1, 2,3)</p>
Te uitgebreid ontwikkelingsprogramma voor eigen rekening	Onzekerheid over de toekomstige inkomsten.	Activiteit beperkt tot maximaal 10 % van de reële waarde van de portefeuille.
Falend beheer van de grote werken	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet-naleving van het budget en de timing. 2. Stijging van de kosten en/of daling van de inkomsten; negatieve invloed op de rentabiliteit van de projecten. 	<p>Gespecialiseerd intern Project Managementteam. (1,2)</p> <p>Gespecialiseerde externe Project Managers, geselecteerd voor de grotere projecten. (1,2)</p>
Negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen	<p>Negatieve invloed op het netto resultaat, op de waarde van het netto-actief en de schuldratio.</p> <p>Op 31.12.2015 zou een waardevariatie van 1 % een invloed hebben gehad van 31,34 miljoen EUR op het netto resultaat en van om en bij de 1,57 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel (vergeleken met respectievelijk 31,99 miljoen EUR en 1,78 EUR op 31.12.2014).</p> <p>Ze zou eveneens een invloed hebben gehad op de schuldratio van om en bij de 0,35 % (vergeleken met 0,44 % op 31.12.2014).</p>	<p>Vastgoedpatrimonium elk kwartaal gewaardeerd door onafhankelijke experts, wat toelaat corrigerende maatregelen door te voeren.</p> <p>Duidelijk omschreven en omzichtig schuldbeleid.</p> <p>Investeringsstrategie die is gericht op kwaliteitsvolle activa die stabiele inkomsten bieden.</p> <p>Portefeuille met meerdere soorten activa die onderhevig zijn aan verschillende waarderingsstrends die elkaar kunnen compenseren.</p> <p>Belangrijkste actief vertegenwoordigt slechts 2,7 % van de portefeuille vertegenwoordigt (zie bladzijde 34).</p>
Negatieve variatie van de reële waarde van het vastgoed op de capaciteit van de vennootschap om een dividend uit te keren	Gedeeltelijk of totaal onvermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijden.	<p>De vennootschap beschikt over aanzienlijke uitkeerbare reserves voor een bedrag van 168,4 miljoen EUR.</p> <p>Dankzij deze reserves kon de Vennootschap een dividend uitkeren voor het boekjaar 2014, hoewel het netto resultaat - aandeel Groep voor dit boekjaar negatief was.</p> <p>In het verleden heeft de Groep bepaalde operaties verricht waardoor ze de dividenduitkering kan verzekeren: uitkering van dividenden door de dochtervennootschappen aan de moedervennootschap en herkwalificatie van de onbeschikbare reserves in beschikbare reserves in lijn met de meerwaarden die werden gerealiseerd bij fusies met de moedervennootschap¹.</p>

¹ Ter herinnering: de overdracht van 214087000 EUR 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 geworden, en anderzijds dat het totaal van het maatschappelijk kapitaal en de uitgiftepremies is gedaald.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Huurleegstand (niet-bezetting) van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> Verlies aan huurinkomsten. Neerwaarts herziene huurprijzen en toekenning van huurkortingen/incentives. Hogere commerciële kosten om nieuwe huurders aan te trekken, die wegen op de resultaten. Waardevermindering van de gebouwen. <p>Op 31.12.2015 zou een waardevariatie van 1 % een invloed van 31,34 miljoen EUR hebben gehad op het netto resultaat en van om en bij de 1,57 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel (vergeleken met respectievelijk 31,99 miljoen EUR en 1,78 EUR op 31.12.2014).</p> <p>Ze zou eveneens een invloed op de schuldratio hebben gehad van om en bij de 0,35 % (vergeleken met 0,44 % op 31.12.2014).</p>	<p>(Pro)actief commercieel en vastgoedbeheer door interne teams die instaan voor verhuur en Property Management. (1,3)</p> <p>Lange gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten (10,5 jaar) met maximaal 15 % die vervalt in eenzelfde jaar. (1, 2,4)</p> <p>Voorkeur voor langlopende huurovereenkomsten: de kantoorgebouwen worden, indien mogelijk, verhuurd op middellange of lange termijn; het zorgvastgoed op zeer lange termijn (initiële looptijd van 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk, 15 jaar in Nederland, 25 jaar in Duitsland); de cafés/restaurants voor een initiële looptijd van minimaal 23 jaar en de agentschappen voor financiële diensten (verhuurd aan MAAF) voor een initiële looptijd van 9,7 jaar; de bezettingsgraad van de kantoren bedraagt 89,7 %; die van het zorgvastgoed en van het vastgoed van distributienetten bedragen respectievelijk 99,2 % en 98,0 %. (1, 2,4)</p> <p>Op 31.12.2015 bedroeg de globale bezettingsgraad¹ 94,9 % vergeleken met 95,2 % in 2014, wat een daling betekent van 0,3 %.</p> <p>Op 31.12.2015 bedroeg de kostprijs voor gebouwen die onbezet zijn 3,45 miljoen EUR.</p>
Onderhoudskosten	Daling van de resultaten.	Bijna alle huurovereenkomsten in het zorgvastgoed zijn 'triple netto'; voor de cafés/restaurants en agentschappen zijn de onderhoudsverplichtingen beperkt. Voor de kantoren wordt streng periodiek onderhoud toegepast.
Slijtage en verslechtering van de gebouwen	Bouwkundige, technische of ecologische veroudering, waardoor de gebouwen commercieel minder aantrekkelijk worden.	<p>Beleid van systematische vervanging van de uitrusting op lange termijn.</p> <p>Regelmatige renovatie van de gebouwen zodat ze aantrekkelijk blijven.</p> <p>Verkoop van gebouwen als de geboden prijs hoger is dan de geschatte waarde na aftrek van de geanticipeerde renovatiekosten.</p>
Vernieling van de gebouwen	Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en minder huurinkomsten.	Portefeuille verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 1,64 miljard EUR ² (i.e. vs. reële waarde, grond inbegrepen, van 1,41 miljard EUR voor dezelfde activa). Dekking tegen huurleegstand als gevolg van rampen. Verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaar of van de bouwheer.

¹ De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de contractuele huren en de potentiële huren van de leegstand.

² Deze verzekeringen dekken 44,9 % 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 (voor het zorgvastgoed in België, Frankrijk en Nederland, voor het vastgoed van distributienetten en bepaalde kantoorgebouwen) zijn bij dit bedrag niet inbegrepen. De overeenstemmende verkeringspremie bedraagt 669007 EUR.

KLANTEN

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

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Verminderde solvabiliteit/ faillissement van klanten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies aan huurinkomsten. 2. Onverwachte huurleegstand. 3. Commerciële kosten voor herverhuuring. 4. Herverhuuring tegen lagere prijs/toekenning van incentives en huurkortingen (kantoren). 	<p>Belangrijkste huurders: Groep Korian-Medica 16,1 %, AB InBev 14,2 %, Armonea 11,1 %, Regie der Gebouwen 6,0 %. De twee belangrijkste huurders van kantoorgebouwen behoren tot de publieke sector. (2)</p> <p>Vóór er een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt er een kredietrisicoanalyse gevraagd aan een extern ratingbureau. (2)</p> <p>Er wordt doorgaans een voorschot/bankwaarborg die overeenkomt met zes maanden huur gevraagd aan huurders die niet behoren tot de publieke sector. (1)</p> <p>De huur is vooraf betaalbaar (per maand/per kwartaal/per jaar) + provisie per kwartaal voor de huurlasten en belastingen die de Groep moet betalen, maar contractueel kan doorrekenen aan de huurders. (1)</p> <p>De solvabiliteitsrisico's van een individueel woonzorgcentrum worden verdeeld binnen de uitbatende Groep. (2,3)</p> <p>De uitbaters van zorgvastgoed krijgen, zowel in België als in Frankrijk en Nederland, op grond van hun uitbatingsvergunningen, een groot deel van hun inkomsten rechtstreeks van de socialezekerheidsinstellingen. (1,2,3)</p>
Overzicht van de belangrijkste huurders	Aanzienlijke negatieve invloed op de huurinkomsten bij vertrek.	Gediversifieerd klantenbestand. Cofinimmo telt in totaal 389 klanten, waarvan de grootste klant 16,1 % vertegenwoordigt. De publieke sector vertegenwoordigt 9,6 %. Verscheidene huurders-uitbaters in het zorgvastgoed.
Niet-hernieuwing of vroegtijdige verbreking van de huurovereenkomsten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huurleegstand. 2. Hogere commerciële kosten als gevolg van de huurleegstand. 3. Negatieve herziening van de huurgelden. 4. Toekenning van huurkortingen en andere incentives. 	<p>(Pro)actief commercieel en vastgoedbeheer. (1,2,3)</p> <p>Permanente contacten van het interne commerciële team met de vastgoedmakelaars. (1)</p> <p>In alle huurovereenkomsten is een vergoeding voorzien in geval van vroegtijdig vertrek. (2)</p> <p>Er kunnen in het kantoorsegment in bepaalde gevallen marktconforme huurkortingen/incentives worden toegekend, die de solvabiliteit van de Groep niet in gevaar brengen. Ze worden berekend volgens de duur van de huurovereenkomst, de staat en de ligging van het gebouw.</p>

REGELGEVING

Cofinimmo heeft een gunstig fiscaal stelsel (GJV in België, SIIC in Frankrijk, FBI in Nederland), waardoor ze vrijgesteld is van de vennootschapsbelasting in ruil voor de verplichting om 80 % (België)¹, 95 % (Frankrijk)² of 100 % (Nederland) van haar winsten uit te keren (zie bladzijden 220 t/m 221). 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 milieuwetgeving.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Niet-naleving van het GJV-stelsel	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van de erkenning als GJV en van het eraan gekoppelde transparante fiscale stelsel (vrijstelling van vennootschapsbelasting op het niveau van de openbare GJV/belasting in hoofde van de aandeelhouders). Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten. 	Professionaliteit van de teams die over de strikte naleving van de verplichtingen waken.
Niet-naleving van het SIIC- of FBI-stelsel	Verlies van het stelsel van fiscale transparantie.	Professionaliteit van de teams die over de strikte naleving van de verplichtingen waken.
Ongunstige wijziging van het GJV-, SIIC- of FBI-stelsel	Daling van de resultaten of van de Netto-Actief Waarde.	Regelmatig contact met de overheden. Deelname aan verenigingen en federaties die de sector vertegenwoordigen.
Wijziging van de regelgeving inzake stedenbouwkunde en leefmilieu	<ol style="list-style-type: none"> Daling van de reële waarde van het gebouw. Stijging van de kosten om het actief in een goede staat van uitbating te houden. Ongunstig effect op het vermogen van de Groep om een gebouw uit te baten. 	Actief beleid inzake ecologische en energieprestaties van de kantoren die in de mate van het mogelijke hoger liggen dan wat wettelijk is vereist.
Wijziging van het socialezekerheidsstelsel voor het zorgvastgoed: vermindering van de subsidies van de sociale zekerheid aan de uitbaters die niet wordt gecompenseerd door een verhoging van de prijs die de bewoner betaalt of door de tussenkomst van private verzekeringen in België, sinds 01.07.2014, bevoegdheidsoverdracht inzake gezondheidszorg en ondersteuning voor senioren van het federale niveau naar de gemeenschappen	Invloed op de solvabiliteit van de uitbaters van zorgvastgoed.	<p>Jaarlijkse solvabiliteitsanalyse van de uitbaters op basis van een regelmatige financiële rapportering.</p> <p>Opvolging van de evolutie van de regelgeving.</p>

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

² De verplichting tot uitkering van 95 % van de winsten afkomstig van de verhuring van de vastgoedactiva sinds 2014.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Gerechtelijke procedures en scheidsrechterlijke uitspraken tegen de vennootschap	Negatieve invloed op het resultaat van de periode en eventueel op het imago van de vennootschap en op haar beursnotering.	Beheersing van elk vennootschapsintern element dat de slechte uitvoering van een contractuele verplichting negatief kan beïnvloeden. Professionaliteit van de teams die over de strikte naleving van de verplichtingen waken.
Verborgene verplichtingen die het gevolg zijn van fusies, splitsingen en inbrengen	Negatieve invloed op de Netto-Actief Waarde, 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 CI.RH.423/567.729 van 23.12.2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk ogenblik kan wijzigen. De 'reële' waarde van een vastgoed zoals bedoeld in die circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de btw; die 'reële waarde' verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de IFRS-balans van de institutionele GVV	Verhoging van de basis waarop de exit taks wordt berekend.	De Groep is van oordeel dat ze zich in alle punten heeft geschikt naar de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was.
Interesten op leningen/ontvangen huurinkomsten die hoger liggen dan het plafond bepaald door de GVV-regelgeving	Niet-naleving van de regelgeving.	Update van een financieel plan op vijf jaar.

FINANCIËEL BEHEER¹

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Financiële en bankmarkten die ongunstig zijn voor het vastgoed en/of cofinimmo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeilijker toegankelijke en duurdere kredieten. 2. Beperkte liquiditeit. 	<p>Strikt financieringsbeleid (1,2):</p> <ul style="list-style-type: none"> • diversificatie van de financieringsbronnen tussen de bankmarkt (19 %) en verschillende compartimenten van de kapitaalmarkt (81 %); • uitgebreide en stabiele bankenpool; • evenwichtige spreiding van de vervalttermijnen in de tijd. Volledige dekking van het handelspapierprogramma. (1) <p>Behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op geconfirmeerde kredietlijnen om operationele/verwervings-/bouwkosten op middellange termijn en herfinanciering op korte termijn te dekken. (1,2)</p>
Financiële of bancaire insolventie van de tegenpartijen	Negatieve invloed op de resultaten.	Divers en beperkt aantal tegenpartijen met goede financiële ratings.
(Toekomstige) renteschommelingen van de markt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Herwaardering van de financiële instrumenten². 2. Ongunstige invloed op de financiële lasten. 3. Negatief effect op de Netto-Actief Waarde en op het resultaat van de periode. 4. (Neerwaartse) aanpassing van de rating van de Groep met een ongunstige invloed op de financierings- en liquiditeitskost (zie punt 'Wijziging van de rating van de Groep'). 5. Negatieve invloed in IAS 39 en op het resultaat van het boekjaar: In 2015 annuleerde Cofinimmo FLOOR-opties, tot eind 2017, met een strike van 3 % voor een bedrag van 400 miljoen EUR. De totale kostprijs van de herstructurering bedraagt 32,1 miljoen EUR en werd gespreid over 2015, 2016 en 2017 verwerkt in de rubriek IAS 39. 	<p>Een deel van de schuld werd aangegaan tegen vlottende rente of onmiddellijke omzetting van vast in vlottend.</p> <p>Veiliggestelde rentes tegen een horizon van minstens drie jaar en voor minstens 50 % van de schuld.</p> <p>Gebruik van afgeleide instrumenten: Interest Rate Swaps en, tot eind 2015, CAP- en FLOOR-opties om de rentevoet binnen een minimum- en maximumlimiet te houden. (1, 2,3)</p> <p>In de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld in 2016 dezelfde blijven als op 31.12.2015 en rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten voor 2016, zou een rentestijging of -daling met 0,5 % de financieringskosten niet aanzienlijk veranderen.</p> <p>Op 31.12.2015 bedroeg de schuld gefinancierd tegen vaste rente 53,8 % en tegen vlottende rente 46,2 %.</p> <p>Bij afwezigheid van elke indekking zou een stijging van tien basispunten de kosten met 0,56 miljoen EUR verhogen.</p> <p>De schuld met een vlottende rente is tot midden 2020 voor meer dan 80 % afgedekt door afgeleide instrumenten.</p> <p>Onmiddellijk voorschot dat zal worden gecompenseerd door lagere financiële lasten tijdens de volgende jaren.</p> <p>Voor de toekomst zal Cofinimmo haar voorzichtige afdekkingsbeleid voortzetten.</p> <p>In 2015 heeft Cofinimmo nieuwe afdekkingen vastgelegd via IRS voor de periode 2020-2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IRS voor het jaar 2020 voor een notioneel bedrag van 350 miljoen EUR, met een 'strike' van 0,85 %; - IRS voor het jaar 2021 voor een notioneel bedrag van 150 miljoen EUR, met een 'strike' van 1 %; - IRS voor het jaar 2022 voor een notioneel bedrag van 150 miljoen EUR, met een 'strike' van 1,31 %.
Verhoging van de kredietmarges	Verhoging van de financiële kosten.	Diversificatie van de bronnen van het geleende kapitaal met het oog op de optimalisatie van de gemiddelde kredietmarges en kapitaalopneming op middellange of lange perioden met vaste marges.

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

² Afgeleide renteaafdekkingsinstrumenten worden marktwaarde gewaardeerd.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Niet-hernieuwing of opzegging van financiële contracten	Negatieve invloed op de liquiditeit.	Tien toonaangevende banken. Verschillende vormen van financiering: bankschulden, uitgifte van converteerbare en niet-converteerbare obligaties enz. Herfinanciering minstens 12 maanden op voorhand om de voorwaarden en de liquiditeit te optimaliseren.
Variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	Positieve of negatieve invloed op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde per aandeel. Indien Cofinimmo haar CAP/FLOOR-posities had afgesloten op 31.12.2015, zou het verschuldigde bedrag nihil (vs. -125,16 miljoen EUR op 31.12.2014) geweest zijn, aangezien alle CAPs en FLOORs werden geannuleerd in 2015. Op 31.12.2015 heeft de variatie van de rentes geen invloed op het eigen vermogen aangezien alle CAPs en FLOORs werden geannuleerd in 2015.	Cofinimmo gebruikt hedging voor haar volledige portefeuille en niet voor specifieke kredietlijnen.
Deflatierisico	Negatieve invloed op de huurinkomsten.	De huurovereenkomsten voorzien meestal dat de nieuwe huurprijs niet lager mag zijn dan de vorige huurprijs of deze van het eerste jaar van de overeenkomst. De indexering van bepaalde minder gewichtige technische lasten kan hoger liggen dan die van de huurprijzen.
Schuldrisico ¹	Annulering/opzegging van kredietovereenkomsten of voortijdige terugbetalingen. Niet naleven van de wetgeving inzake GVV en bijhorende sancties.	Voorzichtig financieel en schuldbeleid en continue bewaking. Op 31.12.2015 bedroeg de gereglementeerde schuld van Cofinimmo 39,62 % waarbij de maximum ratio van 65 % volgens de regelgeving gerespecteerd werd. Deze ratio vindt men terug in de leningsovereenkomst en de kredietfaciliteiten (maximum 60 %). De financiële lasten (exclusief IAS 39) bedroegen -42,31 miljoen EUR op 31.12.2015 (vs. -54,70 miljoen EUR op 31.12.2014).
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 alle bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben. Frequente 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 de renteafdekkingen. De vennootschap onderhoudt eveneens een dialoog met een ander ratingagentschap, waarvan de rating privé is.

¹ Indien de schuldratio 50 % overschrijdt, zal Cofinimmo, overeenkomstig Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014, een financieel plan met uitvoeringskalender uitwerken waarin de maatregelen worden beschreven om te voorkomen dat die schuldratio 65 % van de geconsolideerde activa overschrijdt. Zie Bijlage 24.

BEHEER VOOR REKENING VAN DERDEN EN MEDE-INVESTERINGEN

In 2013 is Cofinimmo Investissements et Services (CIS)¹ 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. Bij mede-investeringen (bijvoorbeeld: MAAF-verzekeringskantoren) kan het ook 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	<ol style="list-style-type: none"> 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. Verlies van het GVV-statuuut. 	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 omlind 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 Het vroegere Cofinimmo France.

Kantoorgebouw Cockx 8-10 (Omega Court)
Brussel (BE)

Kantoorgebouw The Gradient
(voorheen Tervuren 270-272) - Brussel (BE)



"DE VERSPREIDING VAN VOLLEDIGE EN PERTINENTE
INFORMATIE STELT DE AANDEELHOUDERS IN STAAT OM
DE EVOLUTIE VAN DE TOEKOMSTIGE RESULTATEN VAN
COFINIMMO TE ANTICIPEREN."

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

Beste Aandeelhouders,

In 2015 heeft Cofinimmo kunnen profiteren van een gunstige economische omgeving door een beroep te doen op de kapitaalmarkten.

Gedurende heel het jaar 2015 heeft Cofinimmo haar financiële structuur gevoelig versterkt. Die versterking vertaalde zich in het eerste kwartaal in een private plaatsing van obligaties voor 190 miljoen EUR en in de vernieuwing van om en bij de 750 miljoen EUR aan kredietlijnen. Op die manier heeft de vennootschap haar financieringskosten en de gemiddelde looptijd van haar financiële verbintenissen op lange termijn aanzienlijk verbeterd. In het tweede kwartaal deed Cofinimmo opnieuw een beroep op de kapitaalmarkten met de lancering van een kapitaalverhoging met voorkeurrechten voor een totaalbedrag van 285,4 miljoen EUR. Daarbij gaf Cofinimmo 3004318 nieuwe aandelen uit tegen een intekenprijs van 95 EUR. De verrichting werd met succes afgerond aangezien onze aandeelhouders hebben ingetekend op 84,3 % van de nieuwe aandelen. Het saldo werd uitgegeven in het kader van een versnelde private plaatsing voor institutionele beleggers. Na afloop van deze transactie bedroeg de beurskapitalisatie van Cofinimmo meer dan 2 miljard EUR.

Waarvoor was deze kapitaalverhoging bedoeld?

De kapitaalverhoging, die in mei 2015 werd afgerond, was enerzijds bedoeld om het programma van de voor de periode 2015-2017 aangegeven investeringen te financieren, en anderzijds om de balansstructuur van de Groep te versterken om onze groei te kunnen bestendigen binnen de context van de vooropgestelde strategische prioriteiten. We beschikken nu over een investeringscapaciteit van meer dan 400 miljoen EUR, die de komende jaren zal worden benut.

Na deze financiële operatie werden onze vooruitzichten van een netto courant resultaat van 6,85 EUR per aandeel voor het hele boekjaar 2015, zoals gepubliceerd naar aanleiding van de jaarresultaten op 06.02.2015 en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2014, naar beneden herzien tot 6,26 EUR per aandeel als gevolg van de toename van het aantal aandelen in omloop. Cofinimmo heeft het boekjaar 2015 uiteindelijk afgerond met een netto courant resultaat van 6,46 EUR per aandeel.

De vennootschap heeft in 2015 de verwezenlijking van haar strategische doelstellingen voortgezet.

Cofinimmo heeft haar activiteiten in het zorgvastgoed in Duitsland en Nederland versterkt via verwervingen en verbintenissen in deze twee landen voor een totaalbedrag van 108 miljoen EUR. In Nederland hebben we onder meer drie medische centra verworven in Almere, Voorschoten en Arnhem-Zuid en ook een revalidatiekliniek in Heerlen,

die volledig zal worden gerenoveerd, met een totale capaciteit van 127 bedden en een oppervlakte van 14700 m². In Duitsland hebben we twee sport- en wellnesscentra uit het topsegment aangekocht van respectievelijk 7800 m² en 10000 m². Het ene bevindt zich in Hamburg, in een prestigieuze residentiële buurt, en het andere in Hannover aan de oever van een meer.

In 2015 hebben we overigens het rotatiebeleid van onze zorgportefeuille voortgezet door de verkoop van de participatie van 95 % in de vennootschap Silverstone, eigenaar van 20 woonzorgcentra in België, voor 92,6 miljoen EUR.

We hebben dit jaar ook het proactieve beheer van onze kantorenportefeuille voortgezet door de voltooiing van twee werven waarbij kantoorgebouwen werden omgevormd tot appartementen, door de ondertekening van een akkoord voor de herbesteding van een derde gebouw naar een woonzorgcentrum en door het beheer van diverse renovatieprojecten van kantoorgebouwen.

De herontwikkeling van de hele Livingstone site in Brussel is volledig voltooid.

In november 2015 heeft Cofinimmo alle aandelen verkocht van de vennootschap Livingstone II, eigenaar van het gebouw Livingstone II dat in het hart van de Europese wijk in Brussel ligt. De aandelen werden verkocht voor een bedrag van 60 miljoen EUR, waardoor het gebouw wordt gewaardeerd op 63,9 miljoen EUR. Het bruto rendement van deze transactie bedraagt 4,28 % en illustreert de honger naar dit soort product op de Brusselse kantorenmarkt bij de institutionele beleggers.

We hebben ook met succes de herpositionering van de hele Livingstone site, die in 2002 werd verworven, afgerond. Nadat Belfius Insurance haar huurovereenkomst had opgezegd, met inwerkingtreding op 30.09.2013, hebben wij de integratie van het gebouw in haar omgeving geoptimaliseerd door het een gemengd gebruik te geven. De vestiging Livingstone II werd behouden als kantoorgebouw, met een bovengrondse oppervlakte van 16000 m² verdeeld over zes niveaus, en werd volledig gerenoveerd. In mei 2014 was het gebouw volledig gehuurd door de Europese Commissie voor een duur van 15 jaar om er haar nieuwe opleidingscentrum in onder te brengen. Het andere deel van de site, het gebouw Livingstone I, werd omgebouwd tot 122 appartementen, die allemaal zijn verkocht.

Deze operatie sluit perfect aan bij onze strategie in het kantorensegment, die erin bestaat enerzijds de activa te roteren en anderzijds onze gebouwen te herontwikkelen om beter in te spelen op de noden van de wijken op het vlak van ruimtelijke ordening.



Jean-Edouard Carbonnelle
Gedelegeerd Bestuurder

André Bergen
Voorzitter van de Raad van Bestuur

"IN 2015 HEBBEN WE, DANKZIJ HET VERTROUWEN VAN ONZE AANDEELHOUDERS, 285 MILJOEN EUR EIGEN MIDDELEN KUNNEN OPHALEN OM ONZE GROEI TE BESTENDIGEN."

Wat zijn de ambities van Cofinimmo met betrekking tot zorgvastgoed in Duitsland en Nederland?

Onze strategie in het zorgvastgoedsegment bestaat erin onze portefeuille te diversifiëren per land, per uitbater en per zorgspecialiteit. Geografisch beschouwd hebben we eerst geïnvesteerd in België en Frankrijk, gevolgd door Nederland en Duitsland in 2012 en 2014. We zijn ervan overtuigd dat deze laatste twee landen de meest interessante groeimogelijkheden bieden in zorgvastgoed. België en Frankrijk zijn rijpe markten en worden gekenmerkt door een consolidatie onder de uitbaters en door lagere huurrendementen bij de verwerving. In Nederland en Duitsland daarentegen stellen we momenteel een grotere marktfragmentatie en betere rendementen vast.

Bovendien lokken de demografische evoluties en de budgettaire beperkingen van de landen nieuwe trends uit in deze sector. In Nederland bijvoorbeeld is het segment van de 'Zelfstandige BehandelCentra', privéklinieken die gespecialiseerd zijn in weinig complexe medische disciplines of consultatiecentra, in volle opmars. Vandaag is Cofinimmo de voornaamste investeerder in zorgvastgoed in Nederland, met een portefeuille van meer dan 100 miljoen EUR.

Wat het dividend voor het boekjaar 2016 (betaalbaar in 2017) betreft, kondigt Cofinimmo een doelstelling van 5,50 EUR bruto per gewoon aandeel aan.

Wij stellen onze aandeelhouders een bruto dividend van 5,50 EUR voor het boekjaar 2015 voor, wat overeenkomt met 6,2 % van de Netto-Actief Waarde van het Cofinimmo aandeel op 31.12.2015 en 5,5 % van de gemiddelde beurskoers van het jaar. De kapitaalverhoging van de vennootschap heeft aanleiding gegeven tot de vervroegde

coupononthechting m.b.t. het prorata dividend van 2015 (van 01.01.2015 tot 11.05.2015) ten belope van 1,96 EUR, dat betaalbaar zal zijn samen met de uitkering van het bedrag van het resterende dividend voor het jaar 2015.

Voor het boekjaar 2016 (dividend betaalbaar in 2017) streven we naar een courant resultaat per aandeel van 6,19 EUR en een bruto dividend per gewoon aandeel van 5,50 EUR, hetzij een 'pay-out' van 88,9 %¹, tenzij er zich onvoorziene gebeurtenissen tijdens het jaar voordoen.

Wat zijn de uitdagingen voor Cofinimmo in 2016?

De eerste uitdaging voor de vennootschap bestaat erin de fondsen in te zetten die werden opgehaald in het kader van de kapitaalverhoging. Cofinimmo is voor 250 miljoen EUR investeringen aangegaan voor de periode 2016-2018. Ze worden gebruikt voor ons renovatieprogramma voor kantoorgebouwen en voor investeringen in zorgactiva, die allemaal vooraf zijn verhuurd. Naast dit ambitieuze programma zullen er extra bedragen worden ingezet voor nieuwe investeringen, vooral in zorgvastgoed in Duitsland en in Nederland. Onze doelstelling bestaat erin onze zorgvastgoedportefeuille tegen 2017 uit te breiden van 42 % naar 47 %. Inzake gezondheid geven we voorrang aan moderne en duurzame gebouwen die comfortabel zijn voor de mensen die er wonen en werken.

Deze strategie geldt ook voor de kantoren. Overal ter wereld evolueert het gebruik van kantoorruimten, met minder vierkante meter per persoon, een toename van thuiswerken, of ook 'hot desking' (flexibele kantoren). De oplossing bestaat erin kwaliteitsvolle gebouwen neer te zetten met een flexibele binneninrichting voor de huurders en met een uitstekende energieprestatie.

¹ In vergelijking met 85,1 % voor het boekjaar 2015.

BEHEERS- VERSLAG

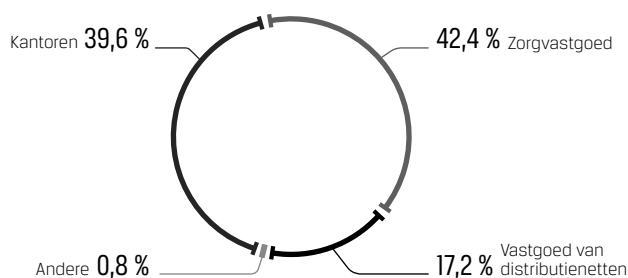
Kerncijfers	16
Strategie	18
Geconsolideerde resultatenrekeningen en statutaire resultaatsbestemming	22
Transacties en verwezenlijkingen in 2015	30
Gebeurtenissen na 31.12.2015 en vooruitzichten 2016	42
Vastgoedportefeuille	48
Beheer van de financiële middelen	76
Duurzame vastgoedstrategie	84
Corporate governanceverklaring	108

HET ZORGVASTGOED VERTEGENWOORDIGT 42 %
VAN DE GLOBALE PORTEFEUILLE EN DE KANTOREN 40 %

GROEI VAN DE BRUTO HUURINKOMSTEN

LANGE RESTERENDE HUURLOOPTIJDEN

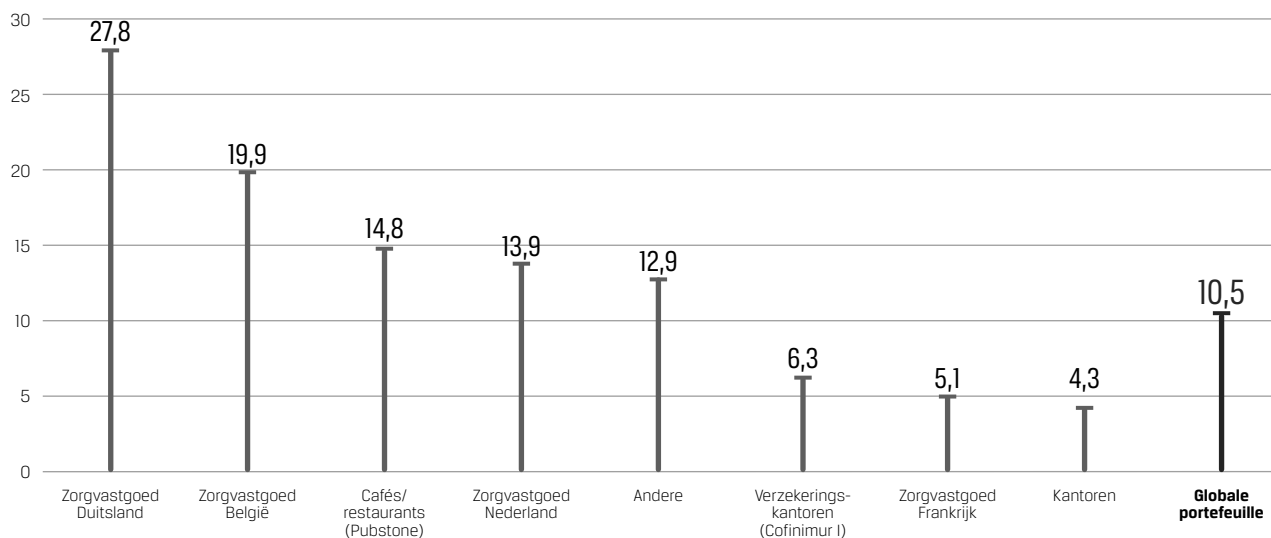
Uitsplitsing van het patrimonium in reële waarde¹ (in %)



3 134,4
MILJOEN EUR

Portefeuille van vastgoedbeleggingen in reële waarde

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



¹ Voor Cofinimmo NV alleen is de opsplitsing als volgt: Kantoren 59,0 %, Zorgvastgoed 39,7 % en Andere 1,3 %

KERNCIJFERS

Algemene gegevens

(x 1 000 000 EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3134,4	3199,2
(x 1 000 EUR)		
Vastgoedresultaat	207534	208074
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	174341	177742
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-impact)	-37235	-51432
IAS 39-impact	-30403	-136143
Netto courant resultaat – aandeel Groep	97706	-15655
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	6261	-37016
Netto resultaat – aandeel Groep	103967	-52671
31.12.2015		
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer ¹	0,93 %	0,85 %
Operationele marge	84,0 %	85,4 %
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	10,5	11,0
Bezettingsgraad ³	94,9 %	95,2 %
Bruto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,9 %	6,9 %
Netto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,4 %	6,5 %
Schuldgraad ⁴	38,6 %	48,1 %
Gemiddelde schuldenlast ⁵	2,9 %	3,4 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	5,3	3,4

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 van de huurder.

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

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

⁵ Bankmarges inbegrepen.

Gegevens per aandeel¹ (in EUR)

Resultaat per aandeel	31.12.2015	31.12.2014
Netto courant resultaat (exclusief IAS 39-impact) – aandeel Groep	6,46	6,70
IAS 39-impact	-1,55	-7,57
Netto courant resultaat – aandeel Groep	4,91	-0,87
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	0,32	-2,06
Netto resultaat – aandeel Groep	5,23	-2,93
Intrinsieke waarde van het aandeel	31.12.2015	31.12.2014
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2014	88,66	80,24
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2014	92,24	84,52
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel	31.12.2015	31.12.2014
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2014	88,49 ⁴	80,05 ⁴
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2014	92,06 ⁴	84,33 ⁴

Key performance indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem⁵

(in EUR per aandeel)	31.12.2015	31.12.2014
EPRA Resultaat	6,46 ⁶	6,70 ⁶
EPRA Netto-Actief Waarde (NAW) ⁷	93,34 ⁸	93,59 ⁸
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW) ⁷	90,93 ⁸	88,66 ⁸
(in %)	31.12.2015	31.12.2014
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,0 %	6,1 %
EPRA Aangepast NIR	5,9 %	6,0 %
EPRA Huurleegstand	5,2 %	4,9 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	20,1 %	18,5 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	17,7 %	15,9 %

¹ Gewone en bevoorrechte aandelen.

² Reële waarde: na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

³ Investeringswaarde: voor aftrek van de transactiekosten.

⁴ Overeenkomstig de toepasbare IAS/IFRS normen, worden de OTA, uitgegeven in 2011, en de converteerbare obligaties, uitgegeven in 2011 en 2013, niet in rekening gebracht van het geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2015 en 31.12.2014 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben. De aandelenopties zijn echter wel in rekening gebracht op 31.12.2015 en 31.12.2014 door hun verwaterend effect.

⁵ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De commissaris controleerde of de ratio's 'EPRA Resultaat', 'EPRA NAW' en 'EPRA NNNAW' werden berekend volgens de definities opgenomen in de 'EPRA Best Practices Recommendations' en of de financiële gegevens die gebruikt werden voor de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten opgenomen zijn.

⁶ Het verwaterd EPRA Resultaat per aandeel bedraagt 6,46 EUR in 2015 en 6,70 EUR in 2014. In overeenstemming met de 'EPRA Best Practices Recommendations' aangezien de OTA, uitgegeven in 2011, en de converteerbare obligaties, uitgegeven in 2011 en 2013 'out-of-the-money' waren op 31.12.2015 en 31.12.2014, worden ze niet opgenomen in de berekening van het verwaterde EPRA resultaat van 2015 en 2014.

⁷ De berekening van de EPRA NAW en de NNNAW werd eind 2015 herzien om rekening te houden met de reële waarde van de financiële leasingvorderingen, in overeenstemming met de 'EPRA Best Practices Recommendations'. De EPRA NAW en NNNAW op 31.12.2014 werden herberekend om rekening te houden met dit element. De financiële leasingvorderingen werden voorheen in rekening gebracht op basis van hun historische afgeschreven waarde.

⁸ In overeenstemming met de 'EPRA Best Practices Recommendations', aangezien de OTA, uitgegeven in 2011, en de converteerbare obligaties, uitgegeven in 2011 en 2013 'out-of-the-money' waren op 31.12.2015 en 31.12.2014, worden ze niet in rekening gebracht van de EPRA NAW en NNNAW op deze data.

STRATEGIE

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

DE CREATIE VAN LANGE TERMIJNHUURINKOMSTEN,
EEN SOLIDE VERTROUWENSRELATIE MET HAAR KLANTEN EN
EEN DUURZAAM BEHEER VAN HAAR PATRIMONIUM ZIJN
DE STRATEGISCHE PRIORITEITEN VAN COFINIMMO.



STRATEGISCHE POSITIONERING: GEDIVERSIFIEERDE PORTEFEUILLE EN GEMATIGD RISICOPROFIEL

Focus op twee segmenten met verschillende fundamenten

Grondige kennis van de markten

Europese ambitie in zorgvastgoed

Intern beheerplatform

Solide operationele en financiële ratio's



BEHEER VAN HET VASTGOEDPATRIMONIUM: VRAAG NAAR SPECIFIEKE GEBOUWEN

Flexibele en moduleerbare kantoren

Gebouwen voor gemengd gebruik

Moderne zorginstellingen



DUURZAME ONTWIKKELING

Anticiperen op de noden van de toekomstige generaties

De invloed van het openbare gezondheidsbeleid integreren

Efficiënt inspelen op de ecologische en maatschappelijke uitdagingen

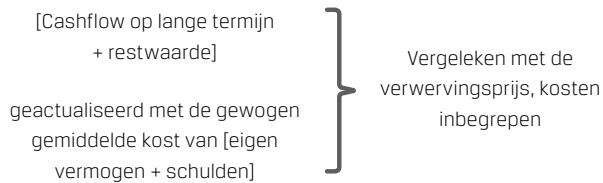
Een permanente dialoog met de stakeholders onderhouden

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 is gekoppeld, 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 behoedzame 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 is gekoppeld, bestudeert de vennootschap bovendien de gemiddelde waardevermindering op vijf jaar van de volgende elementen:

- netto courant resultaat per aandeel;
- geherwaardeerde Netto-Actief Waarde 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 gediversifieerde 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 bestudeerd gebouw ook een rating gemaakt op basis van verschillende factoren:

- de intrinsieke eigenschappen (voor kantoorgebouwen: de grootte en de opdeelbaarheid van de plateaus, de parkingratio, de vrije hoogte onder het plafond, het daglicht enz.; voor de gebouwen die dienen als zorginstelling: de diepte van de plateaus en de verticale circulatie die een voorwaarde vormen voor de latere herbestemming naar residentieel vastgoed);
- de energieprestatie;
- de ligging (bereikbaarheid met de auto of het openbaar vervoer, huuractiviteit van de deelmarkt, lokale taksen enz.);
- de omgeving (aanwezigheid van winkels, hotels, aangenaam uitzicht, ...).

"ELK GEBOUW WORDT
ONDERWORPEN
AAN EEN RATING
VAN ZIJN INTRINSIEKE
KWALITEITEN, ZIJN
ENERGIEPRESTATIE
EN ZIJN OMGEVING."



Geografische aanwezigheid

Tot 2006 was Cofinimmo uitsluitend actief in België. In 2007 heeft de vennootschap zich vervolgens gevestigd in Nederland (deel van de Pubstone portefeuille) en in 2008 in Frankrijk (zorgvastgoed). In beide gevallen gebeurde dit via 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 zorg. Sinds 2014 is de Groep actief in Duitsland in het segment van het zorgvastgoed.

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

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 bijna volledig intern om een continue relatie met de klanten te waarborgen. Momenteel worden de Asset en Property Management taken van de aan de Groep Covéa in Frankrijk verhuurde verzekeringskantoren (3,6 % van de ontvangen huren) uitbesteed aan de vastgoedvennootschap Foncière ATLAND REIM. In Duitsland werden de Property Management-taken toevertrouwd aan de vennootschap Treureal.

Dankzij de knowhow van haar eigen Project en Property Management teams die exclusief ten dienste staan van haar klanten-huurlers, 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, HR- 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 ecologische aspecten 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 geven aan verantwoorde projecten met burgerzin. Dit gebeurt concreet via de relaties die ze onderhoudt met haar klanten, leveranciers of partners.

Cofinimmo heeft in het bijzonder een 'sustainability committee' opgericht, dat concrete maatregelen moet voorstellen om de milieuprestaties van de onderneming te verbeteren.

Om beter inzicht te krijgen in de belangen van de stakeholders heeft Cofinimmo in 2014 een proactieve dialoog met hen op gang gebracht, die heeft geleid tot de totstandkoming van een materialiteitsmatrix. Het doel bestaat erin de meest significante uitdagingen in termen van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) te identificeren.

Voor meer informatie, zie ook het hoofdstuk 'Duurzame Vastgoedstrategie' van dit Jaarlijks Financieel Verslag en het Duurzaamheidsverslag 2015, beschikbaar op www.cofinimmo.com vanaf 08.04.2016.

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 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 markthuurgrijzen 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 2015 (zie ook hoofdstuk 'Statutaire resultaatsbestemming' van dit Jaarlijks Financieel Verslag).

Schuldenlast

Hoewel het wettelijke statuut van GVV een schuld ratio van maximaal 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 de 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.

"DE STRATEGIE IS GEBASEERD OP EEN COHERENT FINANCIËEL PROFIEL, EEN HOGE VOORSPELBAARHEID VAN DE CASHFLOWS EN EEN GERINGE BLOOTSTELLING AAN DE MARKTRISICO'S."

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 EUR)	31.12.2015	31.12.2014
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	201903	195827
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	10214	15931
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3478	-2756
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1105	-928
Vastgoedresultaat	207534	208074
Technische kosten	-5643	-3802
Commerciële kosten	-950	-1137
Kosten en belastingen van niet-verhuurde gebouwen	-3451	-3922
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	197490	199213
Beheerkosten vastgoed	-15343	-14295
Operationeel vastgoedresultaat	182147	184918
Algemene kosten van de vennootschap	-7806	-7176
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	174341	177742
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	5735	5577
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-42970	-57009
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-30403	-136143
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	460	1180
Belastingen	-4209	-2493
Netto courant resultaat	102954	-11146
Minderheidsbelangen	-5248	-4509
Netto courant resultaat - aandeel Groep	97706	-15655
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	22425	-22441
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8620	-5455
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures		127
Ander resultaat op de portefeuille	-8310	-10378
Resultaat op de portefeuille	5495	-38147
Minderheidsbelangen	766	1131
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	6261	-37016
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat	108449	-49293
Minderheidsbelangen	-4482	-3378
Netto resultaat - aandeel Groep	103967	-52671

¹ IAS 39 inbegrepen bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2015 en op 31.12.2014 respectievelijk 5 735 duizend EUR en 5 577 duizend EUR.

² IAS 39 inbegrepen bedragen de financiële kosten op 31.12.2015 en op 31.12.2014 respectievelijk -73 373 duizend EUR en -193 152 duizend EUR.

AANTAL AANDELEN	31.12.2015	31.12.2014
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	20344378	17339423
Aantal gewone aandelen in omloop	20294264	17285009
Aantal gewone aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	19202531	17285009
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	685848	686485
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	685848	686485
Aantal bevoorrechte aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	685848	686485
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	21030226	18025908
Totaal aantal aandelen in omloop	20980112	17971494
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	19888379¹	17971494

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN – ANALYTISCH SCHEMA

De **netto huurinkomsten** bedragen 201,9 miljoen EUR op 31.12.2015, dit is een stijging ten opzichte van 31.12.2014 (195,8 miljoen EUR). Deze verbetering is voornamelijk te danken aan de verwerving van zorgactiva in Nederland en Duitsland. De rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' evolueert van 15,9 miljoen EUR op 31.12.2014 naar 10,2 miljoen EUR op 31.12.2015, voornamelijk ingevolge de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy op 12.05.2014. Het **vastgoedresultaat** bedraagt 207,5 miljoen EUR op 31.12.2015, in vergelijking met 208,1 miljoen EUR op 31.12.2014.

De stijging van de **technische kosten** is voornamelijk te wijten aan strengere technische normen door de verwerving van activa in Nederland en Duitsland, en door de stijgende vraag van huurders naar kleinere oppervlakten. De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,93 % van de gemiddelde waarde van het patrimonium in beheer op 31.12.2015, in vergelijking met 0,85 % op 31.12.2014. Het **operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)** bedraagt 174,3 miljoen EUR op 31.12.2015, tegenover 177,7 miljoen EUR een jaar eerder.

Het **financieel resultaat (exclusief IAS 39-impact)** bedraagt -37,2 miljoen EUR op 31.12.2015, in vergelijking met -51,4 miljoen EUR op 31.12.2014. De gemiddelde schuldenlast daalt van 3,4 % op 31.12.2014 tot 2,9 % op 31.12.2015, dankzij de annulering van COLLARs en herfinancieringen tegen voordelige voorwaarden. Het gemiddelde schuldniveau bedraagt 1459,0 miljoen EUR op 31.12.2015, tegenover 1593,4 miljoen EUR op 31.12.2014.

De rubriek '**Herwaardering van de financiële instrumenten**' bedraagt -30,4 miljoen EUR op 31.12.2015, tegenover -136,1 miljoen EUR op 31.12.2014. Hij omvat de herstructureringskosten van de renteaftdekkinginstrumenten voor -19,0 miljoen EUR, het effect van de herwaardering van afdekkinginstrumenten die niet geherstructureerd werden voor -5,3 miljoen EUR, alsook het effect van de herwaardering van converteerbare obligaties voor -6,1 miljoen EUR.

Het bedrag van de **belastingen** evolueert van -2,5 miljoen EUR op 31.12.2014 naar -4,2 miljoen EUR op 31.12.2015. De cijfers van 2014 waren positief beïnvloed door de recuperatie van bepaalde belastingen (niet-recurrent element).

Het **netto courant resultaat – aandeel Groep** bedraagt 97,7 miljoen EUR op 31.12.2015, in vergelijking met -15,7 miljoen EUR op 31.12.2014. Per aandeel komt dit overeen met 4,91 EUR op 31.12.2015 en -0,87 EUR op 31.12.2014.

Binnen het resultaat op de portefeuille bedraagt het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa** 22,4 miljoen EUR op 31.12.2015, in vergelijking met -22,4 miljoen EUR op 31.12.2014. De cijfers van 2015 weerspiegelen de meerwaarden die werden gerealiseerd op de verkopen van de participaties van de Groep in de vennootschappen Livingstone II en Silverstone. Die van 2014 daarentegen waren negatief beïnvloed door het boekhoudkundige verlies dat te wijten was aan de betaalde registratierechten in het kader van de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt -8,6 miljoen EUR op 31.12.2015, in vergelijking met -5,4 miljoen EUR op 31.12.2014. De waardevermindering van de gebouwen die in de nabije toekomst een renovatie zullen ondergaan, wordt deels gecompenseerd door een waardeverhoging van de zorgactiva. Bij een ongewijzigde samenstelling is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen licht gedaald ten opzichte van 31.12.2014 (-0,3 %).

Het **netto resultaat – aandeel Groep** bedraagt 104,0 miljoen EUR op 31.12.2015, tegenover -52,7 miljoen EUR op 31.12.2014. Per aandeel komt dit overeen met 5,23 EUR op 31.12.2015 en -2,93 EUR op 31.12.2014.

¹ Aantal aandelen berekend pro rata temporis om rekening te houden met het feit dat de 3004318 nieuwe gewone aandelen die in mei 2015 werden uitgegeven pas vanaf 12.05.2015 deelnemen aan het resultaat van het boekjaar 2015.

Geconsolideerde balans

(x 1 000 EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Vaste activa	3 325 414	3 410 050
Goodwill	111 256	118 356
Immateriële vaste activa	565	659
Vastgoedbeleggingen	3 131 483	3 195 773
Andere materiële vaste activa	364	411
Financiële vaste activa	20	10 933
Vorderingen financiële leasings	75 652	78 018
Handelsvorderingen en andere vaste activa	41	38
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	6 033	5 862
Vlottende activa	87 066	88 962
Activa bestemd voor verkoop	2 870	3 410
Financiële vlottende activa	14	498
Vorderingen financiële leasings	1 656	1 618
Handelsvorderingen	19 801	24 781
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17 363	17 505
Kas en kasequivalenten	22 040	17 117
Overlopende rekeningen	23 322	24 033
TOTAAL ACTIVA	3 412 480	3 499 012
Eigen vermogen	1 924 615	1 608 965
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 860 099	1 541 971
Kapitaal	1 124 295	963 067
Uitgiftepremies	504 240	384 013
Reserves	127 597	247 562
Netto resultaat van het boekjaar	103 967	-52 671
Minderheidsbelangen	64 516	66 994
Verplichtingen	1 487 865	1 890 047
Langlopende verplichtingen	926 891	1 303 250
Voorzieningen	17 636	17 658
Langlopende financiële schulden	809 313	1 148 023
Andere langlopende financiële verplichtingen	64 656	102 041
Uitgestelde belastingen	35 286	35 528
Kortlopende verplichtingen	560 974	586 797
Kortlopende financiële schulden	445 676	473 499
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20 572	24 698
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	62 865	59 850
Overlopende rekeningen	31 861	28 750
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 412 480	3 499 012

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

De waardeverminderingstest van de **goodwill** heeft in 2015 geleid tot een waardevermindering van 7,1 miljoen EUR op de goodwill van Pubstone België en Nederland.

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt 3 262,3 miljoen EUR op 31.12.2015, vergeleken met 3 329,2 miljoen EUR op 31.12.2014. De **reële waarde**, opgenomen in de geconsolideerde balans in toepassing van de IAS 40-norm, wordt bekomen door de transactiekosten² af te trekken van de investeringswaarde. Op 31.12.2015 bedroeg de reële waarde 3 134,4 miljoen EUR, in vergelijking met 3 199,2 miljoen EUR op 31.12.2014.

De daling van de **financiële vaste activa** is te wijten aan de terugbetaling van de vordering op lange termijn betreffende het herbestemmingsproject van het gebouw Livingstone I. De **financiële vlottende activa** omvatten de waarde van de vlottende IRS afdekkingsinstrumenten.

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).

Het geconsolideerde **eigen vermogen** is tussen eind 2014 en eind 2015 geëvolueerd van 1 609,0 miljoen EUR naar 1 924,6 miljoen EUR, voornamelijk naar aanleiding van de kapitaalverhoging die in mei 2015 werd afgerond. De daling van de **reserves** wordt voornamelijk verklaard door de resultaatsbestemming voor het boekjaar 2014 en de dividenduitkering voor dit zelfde boekjaar.

De rubriek '**Minderheidsbelangen**' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk), alsook de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Pubstone Group, Pubstone en Rheastone.

De daling van de **langlopende financiële schulden** is verbonden aan de kapitaalverhoging van mei 2015, waardoor een deel van de schulden kon worden terugbetaald. De daling van de **andere langlopende financiële verplichtingen** is te danken aan de herstructuratie van de financiële afdekkingsinstrumenten.

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

² Sinds 01.01.2015 worden de overdrachtsrechten bij een verwerving of een investering, evenals elke variatie in de reële waarde van de activa tijdens het boekjaar rechtstreeks erkend in de resultatenrekening. De rechten die vóór 01.01.2015 volgens de oude methode in rekening werden gebracht, werden niet opnieuw behandeld. Zie ook bladzijde 160 van dit Jaarlijk Financieel Verslag.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE KWARTAALREKENINGEN

Globaal geconsolideerd resultaat per kwartaal¹ (resultatenrekeningen)

(x1000 EUR)	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	2015 ²
A. NETTO RESULTAAT					
Huurprijzen	50 440	51 022	52 010	52 438	205 909
Huurkortingen	-690	-1 043	-985	-999	-3 718
Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)	-140	-145	-110	-171	-567
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-4	122	34	836	988
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	2 553	2 553	2 553	2 553	10 214
Met verhuur verbonden kosten	-15	47	-149	-592	-709
Netto huurresultaat	52 144	52 556	53 353	54 065	212 117
Recuperatie van vastgoedkosten	-2		-86	417	329
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20 679	10 973	6 999	2 938	41 588
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandhouding op het einde van de huurovereenkomst	-244	-184	-388	-618	-1 434
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-22 526	-12 197	-7 465	-2 878	-45 066
Vastgoedresultaat	50 051	51 147	52 412	53 924	207 534
Technische kosten	-655	-863	-805	-3 319	-5 643
Commerciële kosten	-181	-218	-102	-449	-950
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-1 875	-425	-576	-575	-3 451
Beheerkosten vastgoed	-3 697	-3 223	-3 777	-4 646	-15 343
Vastgoedkosten	-6 408	-4 730	-5 260	-8 989	-25 387
Operationeel vastgoedresultaat	43 643	46 417	47 152	44 935	182 147
Algemene kosten van de vennootschap	-1 976	-1 811	-1 888	-2 131	-7 806
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	41 667	44 606	45 264	42 804	174 341
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 159	798	-17	20 484	22 425
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 975	-1 765	-1 552	1 672	-8 620
Ander resultaat op de portefeuille	-447	313	256	-8 680	-8 558
Operationeel resultaat	35 404	43 952	43 952	56 280	179 588
Financiële inkomsten	1 557	1 352	1 288	1 538	5 735
Netto-interestkosten	-10 565	-10 922	-10 602	-10 221	-42 310
Andere financiële kosten	23	34	-203	-513	-660
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-29 580	30 998	-13 547	-18 274	-30 403
Financieel resultaat	-38 566	21 462	-23 064	-27 470	-67 638
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	118	112	117	113	460

¹ De Groep heeft geen kwartaalinformatie uitgegeven tussen 31.12.2015 en de afsluitingsdatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

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

(x1000EUR)	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	2015 ¹
Resultaat vóór belastingen	-3044	65 526	21005	28 924	112 410
Vennootschapsbelasting	-967	-1662	-719	-861	-4209
Exit taks	-103	27	96	228	248
Belastingen	-1069	-1635	-623	-633	-3961
Netto resultaat	-4113	63 890	20 382	28 291	108 449
Minderheidsbelangen	-1159	-1551	-1186	-586	-4482
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-5 272	62 339	19 196	27 704	103 967
NETTO COURANT RESULTAAT - AANDEEL GROEP	1038	63 111	20 279	13 278	97 706
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP	-6 310	-772	-1083	14 426	6 261

(x1000EUR)	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	2015 ¹
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN RESULTATENREKENINGEN					
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen	1350	1886	814	-406	3644
Impact van de in het resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	6426	1576	1578	19985	29565
Andere elementen van het globaal resultaat	7776	3 462	2 392	19 579	33 209
Minderheidsbelangen					
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	7776	3 463	2 392	19 579	33 209

(x1000EUR)	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	2015 ¹
C. GLOBAAL RESULTAAT					
Globaal resultaat	3662	67 353	22 773	47 870	141 658
Minderheidsbelangen	-1159	-1551	-1186	-586	-4482
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	2 503	65 802	21 587	47 284	137 176

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

Geconsolideerd resultaat per kwartaal (balans)

(x 1 000 EUR)	31.03.2015	30.06.2015	30.09.2015	31.12.2015 ¹
Vaste activa	3 415 036	3 476 610	3 483 112	3 325 414
Goodwill	118 356	118 356	118 356	111 256
Immateriële vaste activa	614	605	603	565
Vastgoedbeleggingen	3 200 499	3 270 791	3 279 972	3 131 483
Andere materiële vaste activa	441	394	367	364
Financiële vaste activa	11 626	2 785	136	20
Vorderingen financiële leasing	77 483	77 516	77 720	75 652
Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	38	39	41
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5 979	6 125	5 919	6 033
Vlottende activa	97 606	93 426	104 252	87 066
Activa bestemd voor verkoop	3 305	3 305	3 105	2 870
Financiële vlottende activa	434	284	169	14
Vorderingen financiële leasing	1 654	1 912	1 762	1 656
Handelsvorderingen	23 907	23 271	25 151	19 801
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17 259	14 697	26 179	17 363
Kas en kasequivalenten	22 345	24 843	22 251	22 040
Overlopende rekeningen	28 702	25 114	25 635	23 322
TOTAAL ACTIVA	3 512 642	3 570 036	3 587 364	3 412 480
Eigen vermogen	1 612 593	1 858 598	1 881 342	1 924 615
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1 544 492	1 791 343	1 812 974	1 860 099
Kapitaal	963 067	1 124 258	1 124 257	1 124 295
Uitgiftepremies	384 013	504 210	504 210	504 240
Reserves	202 684	105 809	108 244	127 597
Nettoresultaat van het boekjaar	-5 272	57 066	76 263	103 967
Minderheidsbelangen	68 101	67 255	68 368	64 516
Verplichtingen	1 900 049	1 711 438	1 706 022	1 487 865
Langlopende verplichtingen	1 434 212	1 153 113	1 033 771	926 891
Voorzieningen	18 370	17 162	17 104	17 636
Langlopende financiële schulden	1 296 376	1 037 577	903 614	809 313
Andere langlopende financiële verplichtingen	83 754	62 893	77 601	64 656
Uitgestelde belastingen	35 712	35 481	35 452	35 286
Kortlopende verplichtingen	465 837	558 325	672 251	560 974
Kortlopende financiële schulden	328 501	426 245	535 220	445 676
Andere kortlopende financiële verplichtingen	28 873	24 542	22 836	20 572
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	76 253	88 092	82 247	62 865
Overlopende rekeningen	32 210	19 446	31 948	31 861
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 512 642	3 570 036	3 587 364	3 412 480

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 11.05.2016 voor de jaarrekeningen per 31.12.2015 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel hierna en de volgende dividenden uit te keren:

- 5,50 EUR bruto, i.e. 4,015 EUR netto per gewoon aandeel;
- 6,37 EUR bruto, i.e. 4,650 EUR netto per bevoorrecht aandeel.

De data en de modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld in de agenda van de aandeelhouder op bladzijde 139. De hierop ingehouden roerende voorheffing bedraagt 27 %.

Op 31.12.2015 bezat de Cofinimmo Groep 50114 gewone aandelen in eigen beheer.

De Raad van Bestuur stelt voor het recht op dividend voor het boekjaar 2015 van 40 225 eigen gewone aandelen op te schorten in het kader van het aandelenoptieplan en het recht op dividend van de 9889 resterende eigen aandelen te annuleren. De vergoeding van het kapitaal is gebaseerd op het aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop op 31.12.2015. De eventuele conversies van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen tijdens de conversieperiode gaande van 22.03.2016 tot 31.03.2016, 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.

Door de daling van de schuld tussen het begin en het einde van het boekjaar 2015 (variatie van -153,2 miljoen EUR) is de vennootschap niet

verplicht een dividend uit te keren (zie hoofdstuk 'Statutaire jaarrekeningen' van dit Jaarlijks Financieel Verslag). Cofinimmo wenst echter, in overeenstemming met wat in het verleden werd voorgesteld, haar aandeelhouders op regelmatige basis te vergoeden en stelt een bruto-dividend van 5,50 EUR voor het boekjaar 2015 voor.

De nieuwe aandelen uitgegeven op 12.05.2015 naar aanleiding van de kapitaalverhoging wordt vergoed pro rata temporis; i.e. een bruto dividend van 3,54 EUR of netto 2,58 EUR.

Na de voorgestelde vergoeding van het kapitaal voor het boekjaar 2015 ten bedrage van 110,10 miljoen EUR wordt het totale bedrag van de reserves en van het statutair resultaat van Cofinimmo NV positief ten belope van 39,08 miljoen EUR, terwijl het nog beschikbare bedrag zoals bepaald door Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 168,39 miljoen EUR bedraagt (zie ook het hoofdstuk 'Statutaire jaarrekeningen' van dit Jaarlijks Financieel verslag).

In 2015 bedraagt het geconsolideerd netto courant resultaat - aandeel Groep 97,71 miljoen EUR en het geconsolideerd netto resultaat - aandeel Groep 103,97 miljoen EUR. De pay-out ratio op het geconsolideerd netto courant resultaat van 128,11 miljoen EUR (exclusief IAS 39) bedraagt 86 % (ten opzichte van 82 % voor 2014).

Verwerkingen en afhoudingen

(x 1 000 EUR)	31.12.2015	31.12.2014
A. Netto resultaat	103 601	-53 639
B. Overdracht van/naar de reserves	6 895	153 430
Overdracht naar de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-9 364	-27 969
boekjaar	-27 367	-19 508
vorige boekjaren	18 003	-8 461
Overdracht naar de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	18 219	46 252
boekjaar	18 129	15 312
vorige boekjaren	90	30 940
Overdracht naar de reserve van de geschatte overgangsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	861	488
boekjaar	861	488
Overdracht naar de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast	846	10 512
boekjaar		-1 719
vorige boekjaren	846	12 231
Overdracht naar de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-713	71 579
boekjaar	-565	71 581
vorige boekjaren	-148	-2
Overdracht naar de andere reserves	-221	-216
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	-2 732	52 784
C. Vergoeding van het kapitaal		
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014		
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de vergoeding van het kapitaal	-110 496	-99 791
Dividenden	-110 099	-99 440
Winstdeelnamenplan	-398	-351
E. Over te dragen resultaat	296 684	294 364

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN IN 2015

VOORNAAMSTE GEBEURTENISSEN IN 2015

In 2015 heeft Cofinimmo kunnen profiteren van de gunstige financiële voorwaarden door een beroep te doen op de kapitaalmarkten. Dankzij de kapitaalverhoging met voorkeurrechten voor een bedrag van 285,4 miljoen EUR heeft Cofinimmo haar balansstructuur kunnen versterken en kan ze haar toekomstige investeringen financieren. In de loop van het jaar heeft de Groep het actieve beheer van haar

kantoren voortgezet, door onder meer de Livingstone-site in Brussel te herontwikkelen. De Groep heeft bovendien zorgactiva in België van de hand gedaan en haar investeringen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland verstevigd. Dit zijn de voornaamste gebeurtenissen in het boekjaar 2015:

Maart 2015

Uitgifte van een private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar ten bedrage van 190 miljoen EUR, met een vaste coupon van 1,93 %.

Juni 2015

Oplevering van de herbestemmingswerken van de kantoorgebouwen Woluwe 34 en Livingstone I naar residentiële gebouwen en verkoop van alle appartementen.

Mei 2015

Kapitaalverhoging met voorkeurrechten voor een bedrag van 285,4 miljoen EUR.

Juni 2015

Verwerving van twee sport- en wellnesscentra uit het topsegment in Duitsland voor een bedrag van 53,6 miljoen EUR.

"IN 2015 HEEFT COFINIMMO BELANGRIJKE
ABRITRAGES VAN HAAR ACTIVA DOORGEVOERD
WAARBIJ ZIJ MEERWAARDEN HEEFT GECREËERD
EN HET ONTVANGEN KAPITAAL HEEFT
GEÏNVESTEERD IN NIEUWE ACTIVA."

November 2015

Verkoop van de vennootschap Livingstone II, eigenaar van het gebouw Livingstone II voor een bedrag van 63,9 miljoen EUR.
Gerealiseerde meerwaarde van 13,2 miljoen EUR.

December 2015

Verwervingen en verbintenissen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland voor een totaalbedrag van 135,6 miljoen EUR.

December 2015

Verkoop van het belang in de vennootschap Silverstone, eigenaar van 20 woonzorgcentra in België, voor een bedrag van 92,6 miljoen EUR.
Gerealiseerde meerwaarde van 10,0 miljoen EUR.

GLOBALE PORTEFEUILLE

Op 31.12.2015 bereikt de geconsolideerde vastgoedportefeuille een reële waarde¹ van 3 134,4 miljoen EUR en een investeringswaarde² van 3 262,3 miljoen EUR.

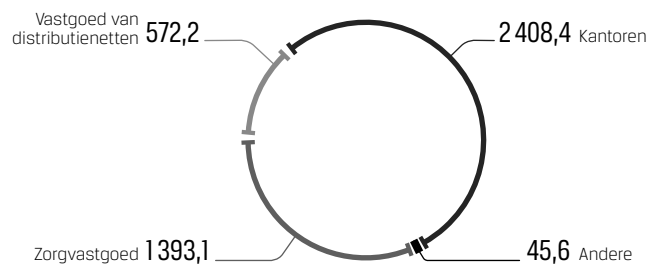
Evolutie van de portefeuille sinds 1996

Sinds 1996 (het jaar van de erkenning als vastgoedbevak) heeft de Cofinimmo Groep voor 4 419,3 miljoen EUR investeringen gerealiseerd. Er werd overigens voor 2016,4 miljoen EUR gedinvesteerd. Gemiddeld realiseerde Cofinimmo bij deze verkopen (vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten) een netto meerwaarde van 9,26 % in vergelijking met de laatste jaarlijkse expertises (in investeringswaarde) die aan deze verkopen voorafgingen. Voor 2015 alleen bedroeg dit gemiddelde 1,0 %. Dit bedrag houdt geen rekening met de gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen van vennootschappen met een gebouwenportefeuille. Die verkopen hebben een boekhoudkundige meerwaarde van 20,4 miljoen EUR opgeleverd, die is opgenomen in de meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille 1996-2015³ (x 1000 000 EUR)

PORTEFEUILLE OP 01.01.1996	608,6
Verwervingen	3 697,2
Constructies en renovaties	722,1
Netto realisatiewaarde	-2 164,0
Gerealiseerde meer- en minwaarden t.o.v. de laatste jaarwaardering	147,6
Terugnemingen van overgedragen huren - wedersamenstelling van de waarde	167,1
Variaties in de investeringswaarde van de portefeuille	83,7
PORTEFEUILLE OP 31.12.2015	3 262,3

Aankooprijzen en investeringen 1996-2015⁴ (x 1000 000 EUR)



Polikliniek
Rijnstate -
Arnhem-Zuid
(NL)

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 verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten, en wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

³ In investeringswaarde.

⁴ In de investeringen worden de renovaties, de uitbreidingen en de herontwikkelingen opgenomen.

Evolutie van de portefeuille in 2015

Verwervingen

In 2015 heeft Cofinimmo in nieuwe verwervingen geïnvesteerd voor een totaalbedrag van 78,0 miljoen EUR, waarvan 75,7 miljoen EUR in zorgvastgoed, 2,0 miljoen EUR in het net van de MAAF verzekeringskantoren en 0,3 miljoen EUR in kantoren.

Uitbreidingen en herontwikkelingen

Cofinimmo investeerde overigens voor een totaalbedrag van 28,2 miljoen EUR in uitbreidingen en herontwikkelingen van zorgvastgoed.

Renovaties

Cofinimmo besteedde eveneens een totaal van 24,9 miljoen EUR aan renovaties, voornamelijk in de kantorenportefeuille en de Pubstone-portefeuille van cafés/restaurants.

Desinvesteringen

In het kader van haar vastgoedrotatiebeleid, verkocht Cofinimmo activa, hoofdzakelijk kantoorgebouwen en zorgvastgoed, voor een totale netto verkoopprijs (i.e. na aftrek van de verkoopkosten en -commissies) van 205,0 miljoen EUR. Voor elke transactie werd een meerwaarde geboekt of lag de waarde in lijn met de investeringswaarde die werd bepaald door de deskundige. De gewogen gemiddelde meerwaarde voor al die verkopen bedroeg 1,0 %.

Dit bedrag houdt geen rekening met de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de aandelen van de vennootschappen Livingstone II NV en Silverstone NV die eigenaar zijn van respectievelijk de gebouwen Livingstone II en van 20 woonzorgcentra in België. Die verkopen hebben een boekhoudkundige meerwaarde opgeleverd van 20,4 miljoen EUR, opgenomen in de meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille in 2015¹ (x 1000 000 EUR)

PORTEFEUILLE OP 01.01.2015	3 329,2
Verwervingen	78,0
Constructies en renovaties	53,1
Netto realisatiewaarde	-205,0
Gerealiseerde meer- en minwaarden t.o.v. de laatste jaarwaardering	2,1
Terugnemingen van overgedragen huren - wederamenstelling van de waarde	10,2
Variaties in de investeringswaarde van de portefeuille	-5,3
PORTEFEUILLE OP 31.12.2015	3 262,3

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 wordt uitgeoefend door de dochtervennootschap Cofinimmo Investissements et Services (CIS) en die de drempels bedoeld in Artikel 6 van de Wet GVV van 12.05.2014 respecteert:

- het resultaat vóór belasting van de dochtervennootschap 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. 1 % op 31.12.2015);
- het totaal van de beheerde activa mag niet meer bedragen dan 10 % van de geconsolideerde activa van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (i.e. 4 % op 31.12.2015).

Haar bijdrage overschrijdt de materialiteitsdrempel van 10 % van de inkomsten en netto winsten vóór belasting van CIS niet (i.e. 4 % op 31.12.2015).

Op 31.12.2015 had CIS zes zorgvastgoedactiva in België in beheer.

¹ In investeringswaarde.

Opdeling van de portefeuille

Het zorgvastgoed vertegenwoordigt 42,4 % van het patrimonium, de kantoren 39,6 %. Het vastgoed van distributienetten, waaronder de portefeuilles Pubstone (cafés en restaurants verhuurd aan AB InBev) en Cofinimur I (verzekeringkantoren verhuurd aan MAAF), is goed voor 17,2 % van de portefeuille. De overige activiteitssectoren (0,8 %) zijn niet betekenisvol¹.

Het overgrote deel van de portefeuille ligt op Belgisch grondgebied (73,9 %).

De gebouwen in het buitenland betreffen:

- in Frankrijk (16,0 %): het zorgvastgoed en het net van verzekeringskantoren;
- in Nederland (8,0 %): de Nederlandse portefeuille van cafés/restaurants en het zorgvastgoed;
- in Duitsland (2,1 %): zorgvastgoed.

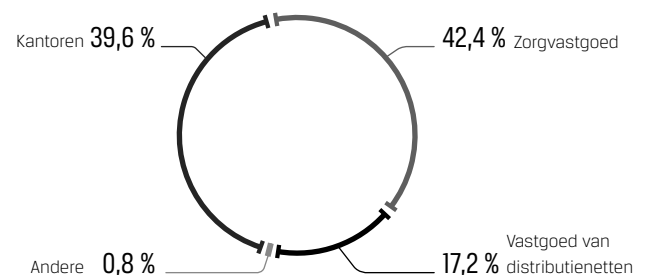
Diversificatie van het risico is een van de belangrijkste kenmerken van de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV). De portefeuille van Cofinimmo is evenwichtig verdeeld. Het grootste gebouw maakt slechts 2,7 % uit van de geconsolideerde portefeuille.

Relatief belang van de belangrijkste gebouwen - in reële waarde (in %)

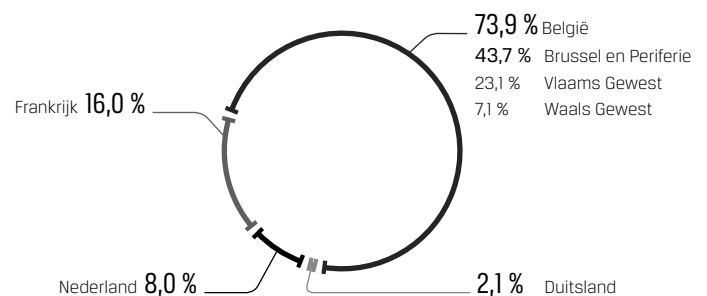
VORST 23-25	2,7 %
EGMONT I	2,6 %
BOURGET 42	1,6 %
GEORGIN 2	1,5 %
ALBERT I 4 - CHARLEROI	1,4 %
THE GRADIENT (Voorheen Tervuren 270-272)	1,3 %
DAMIAAN - TREMELO	1,2 %
DONKER 56 - BRUSSEL	1,2 %
SERENITAS	1,2 %
COCKX 8-10 (Omega Court)	1,1 %
Andere	84,2 %
TOTAAL	100 %

"MET EEN
PORTEFEUILLE VAN
1 328,3 MILJOEN EUR
OP 31.12.2015 WORDT
ZORGVASTGOED HET
GROOTSTE SEGMENT
VAN DE PORTEFEUILLE
VAN DE GROEP."

Uitsplitsing per bestemming - in reële waarde² (in %)



Geografische uitsplitsing³ - in reële waarde (in %)



¹ De opsplitsing van de portefeuille is uitgedrukt in reële waarde.

² Voor Cofinimmo NV alleen is de uitsplitsing als volgt: Kantoren 59,0 %, Zorgvastgoed 39,7 % en Andere 1,3 %.

³ Voor Cofinimmo NV alleen is de uitsplitsing als volgt: België 95,3 %, Frankrijk 4,7 %.

Evolutie van de reële waarde van de portefeuille

Het patrimonium van Cofinimmo bedraagt 3134,4 miljoen EUR¹ in reële waarde op 31.12.2015 en registreert een daling in reële waarde van -0,27 % over de 12 maanden van 2015, wat een bedrag van -8,6 miljoen EUR vertegenwoordigt.

Die waardevermindering is als volgt samengesteld:

- het segment 'Kantoren' registreert een negatieve variatie van de reële waarde van -30,9 miljoen EUR;
- de segmenten 'Zorgvastgoed', 'Vastgoed van distributienetten' en 'Andere' registreren een positieve variatie van de reële waarde van respectievelijk 20,2 miljoen EUR, 1,4 miljoen EUR en 0,7 miljoen EUR.

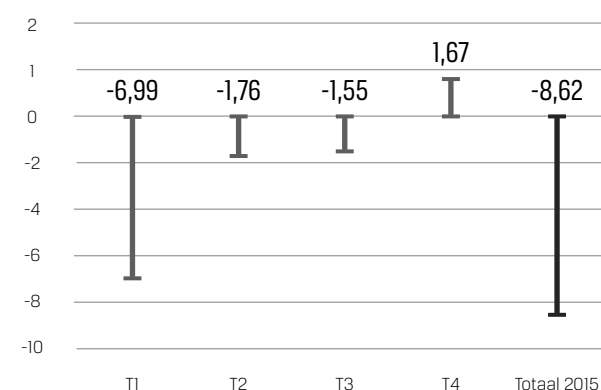
De waardevermindering van de kantoren geldt voor de gebouwen die in de nabije toekomst een ingrijpende renovatie zullen vergen of die nu al grondig worden gerenoveerd. Dat geldt voor de gebouwen Vorst 23-25, Bourget 40 en Kunst 19H.

Voor de totale portefeuille wordt de waardevermindering deels gecompenseerd door:

- de indexering van de huurprijzen;
- een hoge bezettingsgraad: 94,9 % op 31.12.2015;
- een gemiddelde resterende huurlooptijd die is gestegen van 6,7 jaar eind 2004 naar 8,4 jaar eind 2006 en vervolgens naar 10,5 jaar² eind 2015. Dat niveau is uitzonderlijk hoog binnen de Europese vastgoedvennootschappen.

"DANKZIJ DE DIVERSIFICATIE WERD EEN COMPENSATIE IN DE WAARDERING VAN DE PATRIMONIUMSEGMENTEN VERZEKERD IN 2015."

Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in 2015 (x 1000 000 EUR)



Segment	Variatie in de reële waarde over een jaar	Geografische en sectoriële spreiding
ZORGVASTGOED	1,5 %	42,4 %
België	1,4 %	24,8 %
Duitsland	3,4 %	2,1 %
Frankrijk	0,9 %	12,2 %
Nederland	4,1 %	3,3 %
KANTOREN	-2,4 %	39,6 %
Antwerpen	0,9 %	2,1 %
Brussel Centrum/Noord	1,5 %	3,7 %
Brussel Gedecentraliseerd	-6,0 %	16,9 %
Brussel Leopold/Louiza	1,1 %	8,8 %
Brussel Periferie & Satellieten	-2,0 %	4,4 %
Andere	0,5 %	3,7 %
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	0,3 %	17,2 %
Pubstone - België	-0,1 %	8,8 %
Pubstone - Nederland	-1,9 %	4,7 %
Cofinimur I - Frankrijk	4,1 %	3,7 %
Andere	2,6 %	0,8 %
TOTAAL	-0,3 %	100 %

¹ Inclusief het effect van de tijdens het jaar gekapitaliseerde investeringsuitgaven.

² Voor de kantoren alleen bedraagt die termijn 4,3 jaar eind 2015.

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

In termen van ontvangen huur vertegenwoordigt het zorgvastgoed 40,3 %, de kantoren 40,9 %, het vastgoed van distributienetten 17,9 % en de overige sectoren 0,9 %. 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 pro rata temporis leegstand van gebouwen tijdens de voorbije 12 maanden.

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.

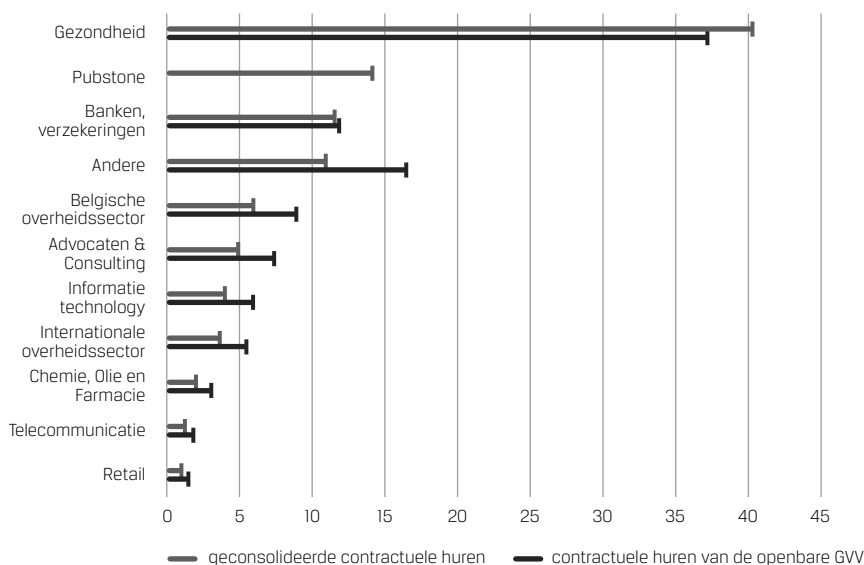
De overheidssector, zowel in België als in het buitenland, vertegenwoordigt 9,6 % van de huurders.

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

Huursituatie per bestemming

Vastgoed	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huren (x 1 000 EUR)	Contractuele huren (in %)	Bezettingsgraad (in %)	Huur + GHW ¹ van de leegstand (x 1 000 EUR)	GHW1 (x 1 000 EUR)
Zorgvastgoed	660316	84728	40,3 %	99,2 %	85448	87202
Kantoren en terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	607150	85922	40,9 %	89,7 %	95816	92826
Pubstone	357510	29850	14,2 %	98,3 %	30358	27317
Cofinimur I	59601	7766	3,7 %	96,8 %	8026	8303
Andere	15830	1802	0,9 %	100 %	1802	1636
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN & HERNEMINGEN VAN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN	1700407	210068	99,9 %	94,9 %	221450	217284
Projecten & renovaties	28637	-	-	-	-	-
Grondreserve	-	152	0,1 %	-	152	176
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1729044	210220	100 %	94,9 %	221602	217460

Opsplitsing per activiteitssector van de huurders - in geconsolideerde contractuele huren en in contractuele huren van de openbare GVV² (in %)



Belangrijkste klanten - in contractuele huren (in %)

Groep Korian-Medica	16,1 %
AB InBev Groep	14,2 %
Armonéa	11,1 %
Regie der Gebouwen (Belgische Federale Staat)	6,0 %
AXA Belgium	5,6 %
TOP 5 VAN DE HUURDERS	53,0 %
ORPEA	4,4 %
MAAF	3,7 %
Internationale overheidssector	3,6 %
Aspria	3,0 %
IBM Belgium	2,0 %
TOP 10 VAN DE HUURDERS	69,7 %
TOP 20 VAN DE HUURDERS	78,4 %
Andere huurders	21,6 %
TOTAAL	100 %

¹ GHW = Geschatte Huurwaarde.

² De contractuele huren van de openbare GVV hebben betrekking op Cofinimmo NV.

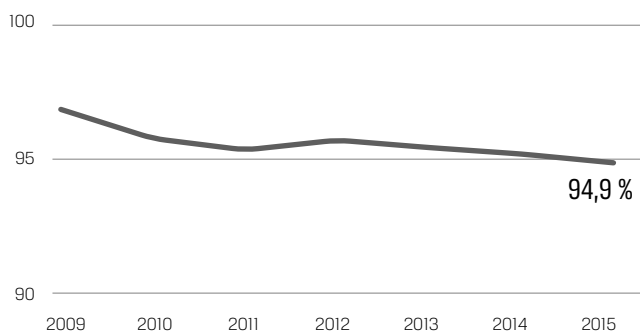
Bezettingsgraad en huurleegstand

De diversificatie in de zorgvastgoedsector en de Pubstone en Cofinimur I portefeuilles, waarvan de bezettingsgraad quasi 100 % bedraagt, heeft een positieve impact op de globale bezettingsgraad van 94,9 % en verbetert dit de risicospreiding.

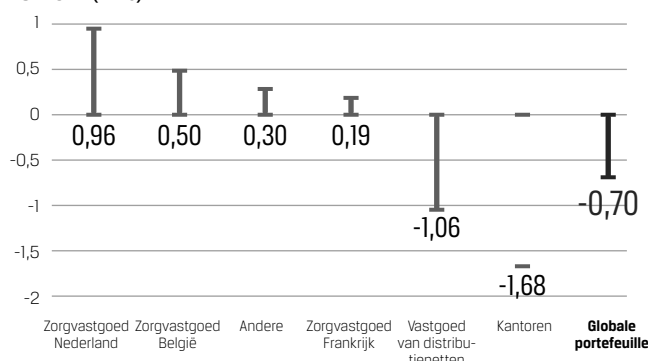
Bezettingsgraad van de portefeuille (in %)

Zorgvastgoed	99,2 %
Kantoren	89,7 %
Vastgoed van distributienetten	98,0 %
Andere	100 %
GLOBAAL	94,9 %

Evolutie van de bezettingsgraad van de (in %)



Evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille 2015 vs. 2014 (in %)



Bij ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurprijzen in 2015 met 0,70 % gedaald: het negatieve effect van de vertrekken (-2,05 %) en van de heronderhandelingen (-0,39 %) werd getemperd door het positieve effect van de indexering van de huurprijzen (0,45 %) en nieuwe verhuringen (1,29 %).

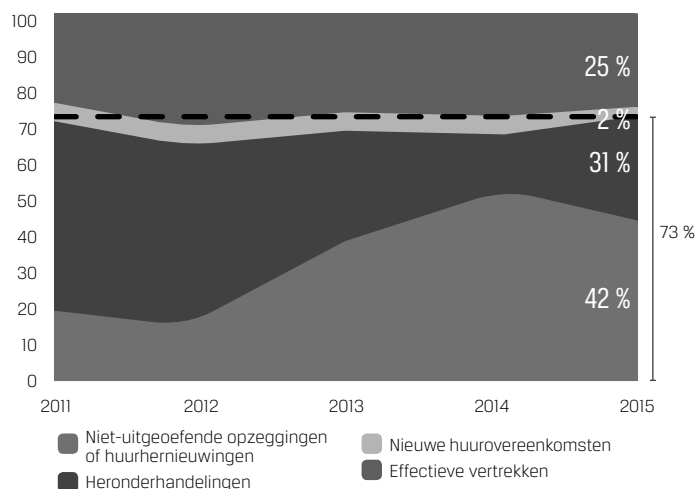
Kantorenportefeuille

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 commerciële departement. Uit de verwerking van het risico op huurleegstand in 2015 blijkt dat 73 % van dat risico werd veiliggesteld dankzij heronderhandelingen, niet-uitgeoefende opzeggingen en de hernieuwing van huurovereenkomsten. Dit percentage bedraagt 75 % indien de nieuwe verhuringen die tijdens het jaar afgesloten werden en in voege traden, eveneens in beschouwing worden genomen.

Cofinimmo ondertekende in de loop van het boekjaar 2015 huurovereenkomsten voor een kantooroppervlakte van meer dan 67200 m², die contractueel gewaarborgde inkomsten, na aftrek van de huurkortingen, vertegenwoordigen van 37,7 miljoen EUR¹. De belangrijkste transacties hebben betrekking op de gebouwen Bourget 42, Mercurius 30, Guimard 10-12 en The Gradient (voorheen Tervuren 270-272).

De bezettingsgraad² blijft hoog op 89,7 % (vergeleken met 89,9 % voor het Brusselse marktgemiddelde³). Dit is te danken aan het commerciële beleid, dat zich toespitst op een vertrouwensrelatie met haar klanten en draagt bij tot een gunstige evolutie van de operationele marge.

Beheer van het leegstandrisico (in %)⁴



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

² De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van die contractuele huurprijzen en van de geraamde huurwaarden van de leegstand. Die geraamde huurwaarden worden berekend op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

³ Bron: CBRE.

⁴ De heronderhandelingen van de huurovereenkomsten zijn gebeurd tegen minder gunstige voorwaarden dan de vorige overeenkomsten voor dezelfde ruimten.

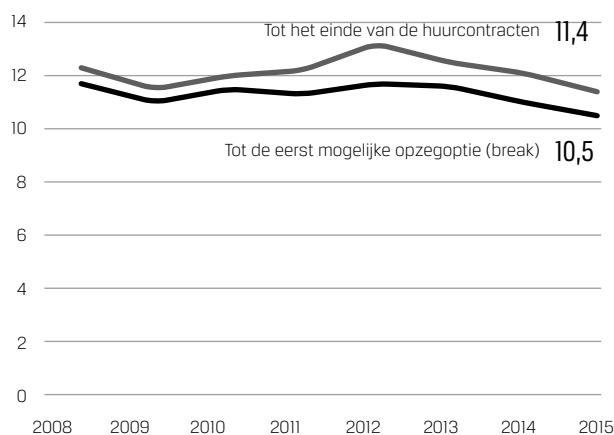
Maturiteit van de huurcontracten

De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 31.12.2015 bedraagt 10,5 jaar indien elke huurder zijn contract bij de eerst mogelijke opzegoptie (break) zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 11,4 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 47,4 % van de huurovereenkomsten een looptijd van meer dan negen jaar, waarvan 28,2 % alleen voor het zorgvastgoed.

"DE MATURITEIT VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN VAN DE PORTEFEUILLE BEDRAAGT 10,5 JAAR, WAT UITZONDERLIJK HOOG IS BINNEN DE EUROPESE VASTGOED-VENNOOTSCHAPPEN."

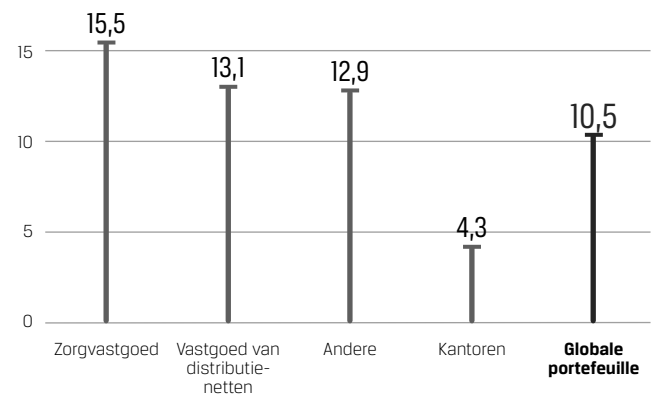
Evolutie van de gewogen resterende looptijd van de huurcontracten (in aantal jaren)¹



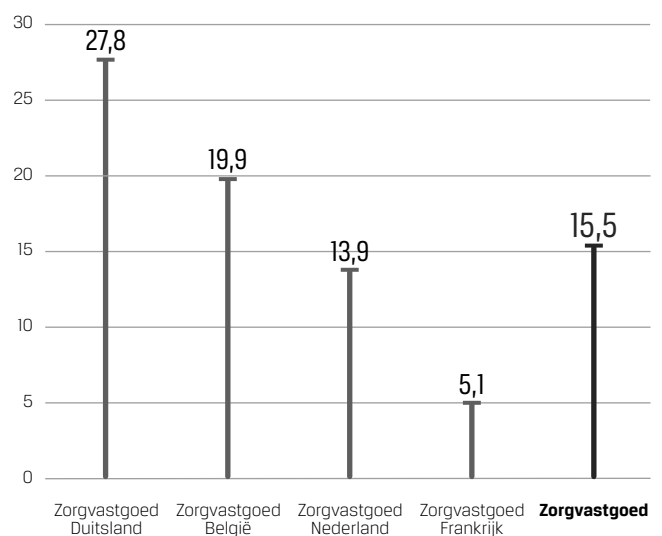
Maturiteit van de huurcontracten (in %)

HUUROVEREENKOMSTEN > 9 JAAR	47,4 %
Zorgvastgoed	28,2 %
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	14,2 %
Kantoren (overheidssector)	3,8 %
Andere	0,8 %
Kantoren (privésector)	0,4 %
HUUROVEREENKOMSTEN 6-9 JAAR	10,6 %
Kantoren	5,9 %
Zorgvastgoed	2,6 %
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	2,1 %
HUUROVEREENKOMSTEN < 6 JAAR	42,0 %
Kantoren	30,8 %
Zorgvastgoed	9,6 %
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	1,5 %
Andere	0,1 %

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



Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten per land, voor het zorgvastgoed (in aantal jaren)¹



¹ Tot aan de eerst mogelijke opzegoptie.

Gewaarborgde huurinkomsten

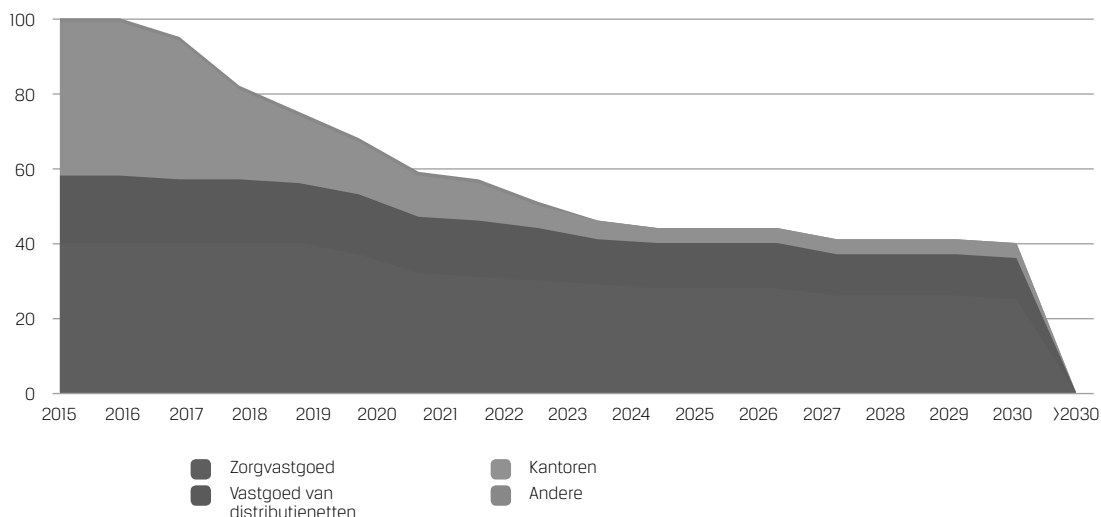
Cofinimmo is in staat haar inkomsten op lange termijn veilig te stellen dankzij een diversificatiebeleid van de portefeuille.

Dat beleid is toegespitst op de lange termijnhuurovereenkomsten en op een permanente inzet van de commerciële teams. Minstens 68 % van de huurinkomsten is contractueel gewaarborgd tot in 2020.

Dat percentage bereikt 77 % als geen enkele opzegoptie ('break') zou worden uitgeoefend en alle huurders hun ruimten zouden blijven huren tot op de contractuele vervaldatum van de huurovereenkomst.

"MEER DAN 68 % VAN DE HUURINKOMSTEN IS CONTRACTUEEL GEWAARBORGD TOT IN 2020."

Gewaarborgde huurinkomsten¹ - in contractuele huren (in %)



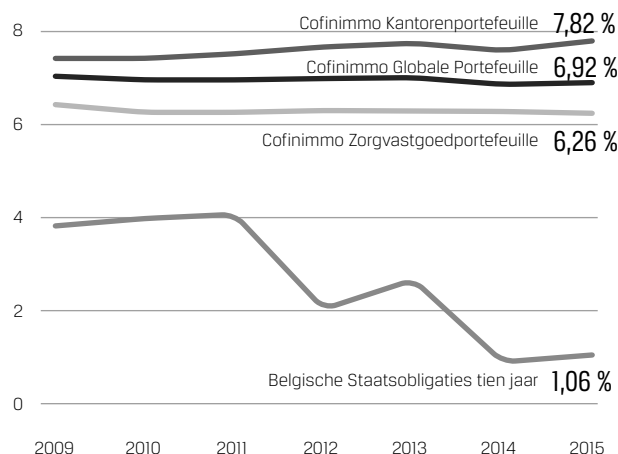
¹ Tot aan de eerst mogelijke opzegoptie.

HUURRENDEMENT

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

Het bruto huurrendement van de portefeuille, of de kapitalisatierentevoet van de bruto huren van het patrimonium, klimt in 2015 naar 6,92 % (6,88 % in 2014). Dit vertegenwoordigt een premie van 5,86 % in vergelijking met de rente van de tienjarige Belgische staatsobligaties (OLO).

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



Het verschil tussen de bruto en netto 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'. Dat betekent dat de verzekeringen, de taksen en de onderhoudskosten ten laste van de huurder zijn. Bijgevolg zijn de bruto en netto huurrendementen quasi identiek voor deze sector.

Bruto/netto huurrendementen per segment¹ (in %)

	BRUTO	NETTO
Zorgvastgoed	6,26 %	6,20 %
Kantoren	7,82 %	6,73 %
Vastgoed van distributienetten	6,58 %	6,36 %
Andere	6,99 %	6,28 %
 Globale Portefeuille	6,92 %	6,43 %

Kantoorgebouw
Guimard 10-12 -
Brussel (BE)

De aanleg van een houten dakterras, ingericht met plantenbakken en een zitbank in de vorm van het logo van Cofinimmo biedt de klanten een extra buitenruimte. Die ruimte kan dienen als ontspannings- of als werkruimte.



¹ Bij 100 % verhuring van de portefeuille.

SECTORINFORMATIE

Cofinimmo beschikt over een portefeuille van 1522 gebouwen, goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 1729044 m².

De gemiddelde leeftijd van de gebouwen in de portefeuille is 13 jaar. De gebouwen die een zware renovatie ondergingen, worden als nieuwe gebouwen beschouwd.

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

Sectorinformatie

SEGMENT	Aantal gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Gemiddelde leeftijd (in jaren)	Reële waarde (x 1000000 EUR)	Reële waarde (in %)	Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	Contractuele huurgelden (in %)
ZORGVASTGOED	124	660 316	11	1 328,3	42,4 %	84 752	40,3 %
Zorgvastgoed België	56	376 785	8	772,7	24,7 %	48 139	23,0 %
Zorgvastgoed Duitsland	3	22 734	5	67,1	2,1 %	4 681	2,2 %
Zorgvastgoed Frankrijk	49	210 544	> 15	383,5	12,2 %	24 897	11,8 %
Zorgvastgoed Nederland	16	50 253	5	105,0	3,4 %	7 035	3,3 %
KANTOREN	81	635 787	14	1 241,2	39,6 %	85 937	40,9 %
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	1 314	417 111	> 15	538,1	17,2 %	37 616	17,9 %
Pubstone België	791	309 557	> 15	274,3	8,8 %	19 672	9,4 %
Pubstone Nederland	244	47 953	> 15	147,1	4,7 %	10 178	4,8 %
Cofinimur I Frankrijk	279	59 601	> 15	116,7	3,7 %	7 766	3,7 %
ANDERE	3	15 830	4	26,8	0,8 %	1 915	0,9 %
TOTALE PORTEFEUILLE	1 522	1 729 044	13	3 134,4	100 %	210 220	100 %

De opsplitsing van de portefeuille per leeftijdsklasse is als volgt: 19,9 % voor 0-5 jaar, 21,8 % voor 6-10 jaar, 17,8 % voor 11-15 jaar en 40,5 % voor boven de 15 jaar.

Kantoorgebouw Guimard
10-12 - Brussel (BE)

Een sculptuur met luchtige golvingen en in cortenstaal van de Belgische kunstenaar Damien Moreau sluit harmonieus aan bij de architectuur van de jaren 70 van dit kantoorgebouw, dat volledig werd gerenoveerd in 2015. Ze geeft een invulling aan het grote volume van de hal en brengt tegelijk een animatie vanaf de buitenkant tot stand.



GEBEURTENISSEN NA 31.12.2015

De opzeggingsmodaliteiten van het contract met de klant inzake de beheersactiviteiten voor rekening van derden werden stopgezet in de loop van maart 2016, met ingang op 01.04.2016.

Er deed zich geen enkele andere belangrijke gebeurtenis voor tussen 31.12.2015 en de publicatiedatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

VOORUITZICHTEN 2016

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 2016 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 38,1 miljoen EUR voor de kantoorgebouwen en 4,8 miljoen EUR voor de cafés/restaurants.

Investerings- en desinvesteringen

De volgende investerings- en desinvesteringprojecten zijn opgenomen in de vooruitzichten:

- de verwerving van zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland voor een bedrag van 74,4 miljoen EUR als resultaat van de oplevering van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor Cofinimmo zich juridisch heeft verbonden;
- de verkoop van Pubstone cafés/restaurants voor een bedrag van 4,7 miljoen EUR.

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 wederinstaatstellingskosten, een periode van huurleegstand, huurlasten en belastingen op leegstaande ruimtes en makelaarscommissies bij de herverhuring 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 1,00 % leidt, in de kantorenportefeuille, tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel met 0,04 EUR per jaar. De lopende contracten zijn geïndexeerd.

Inflatie

De inflatiegraad die wordt gehanteerd voor de evolutie van de huurprijzen ligt tussen 1,00 % en 1,30 % voor de in 2016 geïndexeerde huurovereenkomsten. Over de beschouwde periode is de gevoeligheid van het vooruitzicht op schommelingen van de inflatiegraad gering. 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 met 0,05 EUR per jaar.

Financiële kosten

Bij de berekening van de financiële kosten wordt uitgegaan van een hypothetische rente-evolutie zoals geanticipeerd in de curve van toekomstige rentevoeten en lopende bancaire en obligatieleningen. Rekening houdend met de bestaande afdekkingsinstrumenten zou de totale geschatte schuldenlast voor 2016 lager dan 3,00 % moeten liggen (marges inbegrepen). Er wordt in de vooruitzichten 2016 met geen enkele hypothese van waardeschommeling van de financiële instrumenten als gevolg van de rente-evolutie rekening gehouden, zowel in de balans als in de resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekeningen

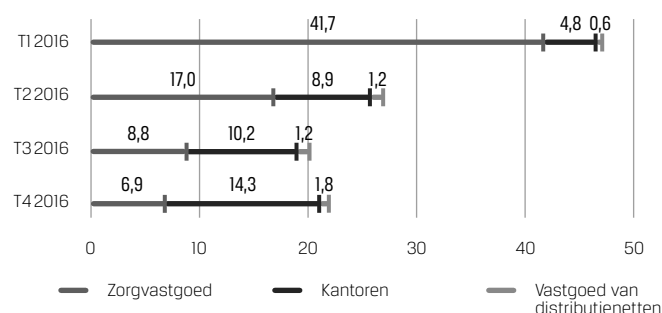
De toekomstige marktwaarde van de gebouwen kan niet worden voorspeld. Aldus zou een becijferde voorspelling van het niet gerealiseerde resultaat op de portefeuille weinig betrouwbaar zijn

Dit resultaat is afhankelijk van de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de toegepaste kapitalisatierentevoeten 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.

Investeringsprogramma voor 2016 (x 1000 000 EUR)



Netto courant resultaat per aandeel

Op basis van de huidige verwachtingen en als er zich geen belangrijke en onverwachte gebeurtenissen voordoen, stelt de Groep zich tot doel een netto courant resultaat (exclusief IAS 39-impact) – aandeel Groep van 6,19 EUR per aandeel te bereiken voor het boekjaar 2016, een daling met 4,2 % vergeleken met het boekjaar 2015 (6,46 EUR). Het netto courant resultaat (exclusief IAS 39-impact) dat voor 2016 wordt voorzien, bedraagt 129,8 miljoen EUR, vergeleken met 128,5 miljoen EUR voor 2015. De daling van het netto courant resultaat (exclusief IAS 39-impact) is vooral toe te schrijven aan de stijging van het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar (+5,5 %). Dankzij deze hypothesen blijft de schuldratio van de vennootschap op 31.12.2016 lager dan 50 %.

Dividend

Voor het boekjaar 2016 voorziet de Raad van Bestuur aan haar aandeelhouders een bruto dividend per gewoon aandeel van 5,50 EUR voor te stellen. Dit stemt overeen met een geconsolideerde pay-out ratio van 88,9 %. Het voorgestelde dividend van 5,50 EUR voor het boekjaar 2016 komt overeen met een bruto rendement van 5,53 % t.o.v. de gemiddelde beurskoers van het gewoon aandeel voor het boekjaar 2015, en met een bruto rendement van 6,85 % t.o.v. de Netto-Actief Waarde van het aandeel op 31.12.2015 (in reële waarde). Deze rendementen blijven aanzienlijk hoger dan het gemiddelde rendement van de Europese vastgoedvennootschappen.

Dit voorstel moet 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 2016. Dit Artikel houdt in bepaalde gevallen geen verplichting in om een dividend uit te keren. Cofinimmo zal in deze omstandigheden toch overgaan tot een uitkering indien het netto resultaat en Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen dit toelaten.

Caveat

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

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer 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 2016 - Analytisch schema

(x 1 000 EUR)	31.12.2015	31.12.2016
NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	201903	198556
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	10214	11265
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3478	-2170
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1105	-2213
Vastgoedresultaat	207534	205438
Technische kosten	-5643	-7266
Commerciële kosten	-950	-1388
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-3451	-3540
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	197490	193244
Beheerkosten vastgoed	-15343	-17498
Operationeel vastgoedresultaat	182147	175746
Algemene kosten van de vennootschap	-7806	-7345
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	174341	168401
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39)	5735	5105
Financiële kosten (exclusief IAS 39)	-42970	-35862
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-30403	-5950
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	460	469
Belastingen	-4209	-3875
Netto courant resultaat¹	102954	128288
Minderheidsbelangen	-5248	-4284
Netto courant resultaat – aandeel Groep	97706	124004
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van het boekjaar	19888379	20980112
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel Groep	4,91	5,91
Netto courant resultaat per aandeel (exclusief IAS39-impact) – aandeel Groep	6,46	6,19

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 2016

(x 1 000 EUR)	31.12.2015	31.12.2016
Vaste activa	3 325 414	3 407 447
Goodwill	111 256	111 256
Vastgoedbeleggingen	3 131 483	3 213 799
Vorderingen financiële leasing	75 652	74 900
Handelsvorderingen en andere vaste activa	990	990
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	6 033	6 502
Vlottende activa	87 066	87 321
Activa bestemd voor verkoop	2 870	2 870
Vorderingen financiële leasing	1 656	1 656
Kas en kasequivalenten	22 040	22 040
Andere vlottende activa	60 500	60 755
TOTAAL ACTIVA	3 412 480	3 494 768
Eigen vermogen	1 924 615	1 903 960
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 860 099	1 838 716
Minderheidsbelangen	64 516	65 244
Verplichtingen	1 487 865	1 590 808
Langlopende verplichtingen	926 891	1 193 590
Langlopende financiële schulden	809 313	1 076 013
Andere langlopende financiële verplichtingen	117 578	117 577
Kortlopende verplichtingen	560 974	397 218
Kortlopende financiële schulden	445 676	282 712
Andere kortlopende financiële verplichtingen	115 298	114 506
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 412 480	3 494 768
Schuld ratio	38,62 %	40,65 %

De vennootschap zal zich in desbetreffend geval conformeren aan de bepaling van Artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014¹ (zie eveneens bladzijde 190).

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
Woluweaan 58
1200 Brussel

24 maart 2016

Geachte heren

Cofinimmo NV

Wij brengen verslag uit over de financiële vooruitzichten samengesteld uit de geconsolideerde resultaatrekening 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 2016 (de “Financiële vooruitzichten”). De Financiële vooruitzichten en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd zijn, worden vermeld op pagina’s 43 tot 45 van het jaartijds financieel verslag 2015 van de Groep, gedateerd 24 maart 2016 (het “jaartijds financieel verslag 2015”, het “Registratiedocument”).

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

Verantwoordelijkheden

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

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

Behoudens enige verantwoordelijkheid als gevolg van, en beperkt door, artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 (Wet op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot verhandeling op een gereguleerde markt) ten opzichte van enige partij, aanvaardt 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 43 tot 45 van het Registratiedocument en zijn gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2016. 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 2015.

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 2015.

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.

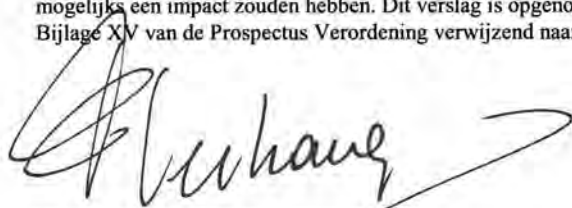
Onze werkzaamheden werden niet verricht overeenkomstig enige audit- of andere normen en praktijken algemeen aanvaard in rechtsgebieden buiten België, waaronder de Verenigde Staten van Amerika. Derhalve mag er dus niet op vertrouwd worden alsof onze werkzaamheden wel volgens deze normen en praktijken 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 2015.

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 mogelijk 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

ZORGVASTGOED

Met een portefeuille die gespreid is over vier landen en 124 gebouwen en meer dan 12.000 bedden telt, is Cofinimmo een van de belangrijkste investeerders in zorgvastgoed op het Europese vasteland.

PORTEFEUILLE OP 31.12.2015

Op 31.12.2015 vertegenwoordigde de zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo 42,4 % van de totale geïnvesteerde portefeuille. Hij bestond uit 124 gebouwen met een totale bovengrondse oppervlakte van 660.316 m² en een reële waarde van 1.328,3 miljoen EUR. Hij bevat woonzorgcentra, ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie, psychiatrische klinieken en sport- en wellnesscentra.



42 %

Percentage van de globale
portefeuille op 31.12.2015

99 %

Bezettingsgraad op 31.12.2015

1 328

MILJOEN EUR

Portefeuille in reële waarde op 31.12.2015

ZORGVASTGOED

In 2015 heeft Cofinimmo haar groei in het zorgvastgoedsegment voortgezet, in lijn met haar strategie om te diversifiëren per land, per uitbater en per medisch specialisme. De vennootschap heeft tevens van de belangstelling voor dit type vastgoed kunnen profiteren om over te gaan tot de arbitrage van activa.

In 2015 heeft Cofinimmo in Nederland 23,9 miljoen EUR geïnvesteerd in nieuwe of te bouwen activa. In dat land richt de vennootschap haar aandacht vooral op het bloeiende segment van de middelgrote privéklinieken die zich toeleggen op weinig complexe medische specialismen. De vennootschap breidde haar portefeuille ook uit in Duitsland, via de verwerving van twee sport- en wellnesscentra in Hannover en Hamburg, en van een revalidatiekliniek in Bonn voor een totaalbedrag van 83,6 miljoen EUR. Er werden ook verschillende woonzorgcentra opgeleverd in België, voor een investeringsbedrag van bijna 26 miljoen EUR.

Op bepaalde rijpere markten, zoals Frankrijk en België, 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. 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. Zo verkocht Cofinimmo in 2015 haar participatie van 95 % in de vennootschap Silverstone, eigenaar van 20 woonzorgcentra in België, in een transactie die de gebouwen waardeert op 134,5 miljoen EUR, om de geografische spreiding van haar portefeuille weer in evenwicht te brengen.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE SECTOR

Gunstige wetgevende context

De investering is gebaseerd op reële groei behoeften als gevolg van de demografische evolutie en de nieuwe leefwijzen. Bepaalde zorgspecialismen zijn zeer gereguleerd, zowel nationaal als regionaal, wat een aanzienlijke hindernis betekent bij de instap.

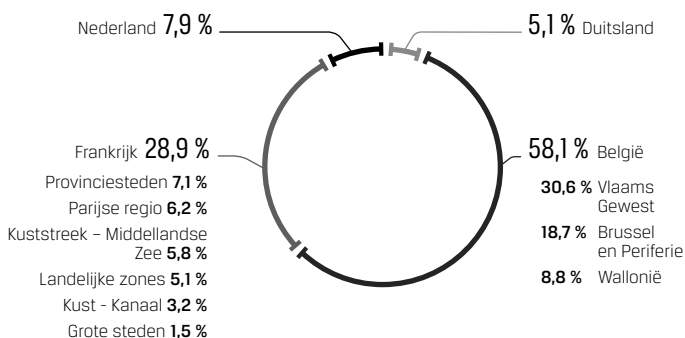
Lange termijnhuurovereenkomsten met de uitbaters

Deze huurovereenkomsten hebben doorgaans 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 12 jaar in Frankrijk en tien jaar in Nederland te verlengen.

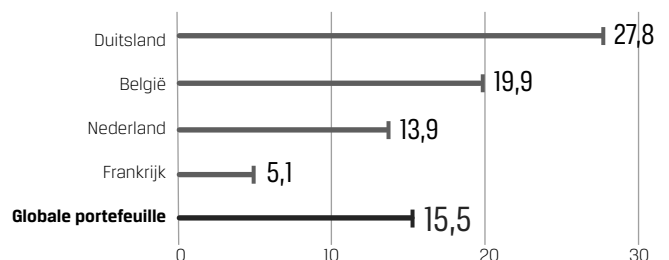
Sterk groeipotentieel

Door de vergrijzing van de bevolking en de evolutie van de leefwijzen, nemen de behoeften in termen van huisvesting voor zorgbehoevende of zieke senioren en van gezondheidszorg toe. Cofinimmo begeleidt de uitbaters van zorginstellingen in hun groei en helpt hen hun vastgoedpark te renoveren of uit te breiden.

Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)



Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten per land (in aantal jaren)





Woonzorgcentrum Weverbos - Gentbrugge (BE)

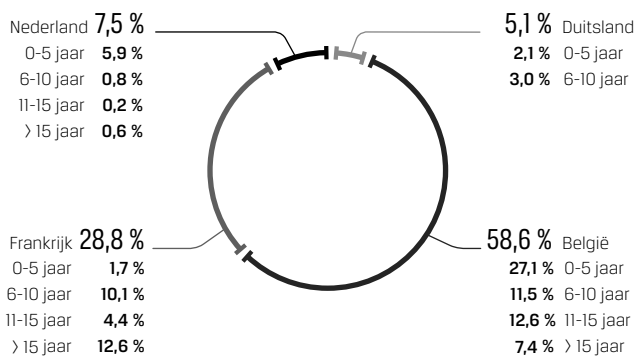
"MET EEN PORTEFEUILLE VAN MEER DAN
100 MILJOEN EUR IS COFINIMMO
EEN VAN DE GROOTSTE INVESTEERDERS
IN ZORGVASTGOED IN NEDERLAND."

UITBATERS VAN ZORGVASTGOED

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 uitbatende groep of worden door haar gewaarborgd.

De verwervingen in deze sector zijn onderworpen aan een voorafgaande 'due diligence', waarmee niet enkel de rendabiliteit van het project, maar ook de solvabiliteit van de uitbaters kan worden geanalyseerd. Die solvabiliteitsanalyse wordt elk jaar opnieuw gemaakt. De uitbaters verbinden zich er onder meer toe een regelmatig financieel verslag voor te leggen over de evolutie van de uitbating.

Gemiddelde leeftijd van de instellingen - in aantal jaren (in %)²



Uitsplitsing per uitbater - in contractuele huren (in %)

Land	Totaal
BELGIË	56,8 %
Armonea	27,2 %
Senior Living Group (Groep Korian-Medica)	19,6 %
ORPEA België	4,0 %
Aspria	3,0 %
Andere België	3,0 %
FRANKRIJK	29,3 %
Groep Korian-Medica	20,2 %
ORPEA Frankrijk	6,8 %
Inicéa	2,2 %
Andere Frankrijk	0,1 %
NEDERLAND	8,4 %
Andere Nederland ¹	4,4 %
Bergman Clinics	1,6 %
European Care Residences	1,2 %
Domus Magnus	1,2 %
DUITSLAND	5,5 %
Aspria	4,5 %
Celenus (Groep ORPEA)	1,0 %

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

Land	Totaal
BELGIË	58,6 %
Woonzorgcentra	52,8 %
Sport- en wellnesscentra	3,0 %
Assistentiewoningen	2,8 %
FRANKRIJK	28,8 %
Woonzorgcentra	15,1 %
Revalidatieklinieken	11,2 %
Psychiatrische klinieken	2,5 %
NEDERLAND	7,5 %
Zorgcentra voor senioren	3,5 %
Ziekenhuizen voor acute zorg	2,7 %
Psychiatrische klinieken	0,8 %
Centra voor mensen met een handicap	0,5 %
DUITSLAND	5,1 %
Sport- en wellnesscentra	4,2 %
Psychiatrische klinieken	0,9 %

¹ Inclusief onder meer de uitbaters DC Klinieken, Stichting Rijnstate, Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE) en Stichting Philadelphia Zorg.

² De gebouwen die een grondige renovatie ondergingen, worden als nieuwe gebouwen beschouwd.

België

Ondertekening van een erfpachtovereenkomst voor het kantoorgebouw Woluwe 106-108, te herbestemmen naar een woonzorgcentrum

Op 28.04.2015 ondertekende Cofinimmo met zorguitbater Vivalto een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het gebouw Woluwe 106-108 in Brussel. Dit kantoorgebouw, met een oppervlakte van 8500 m² en eigendom van Cofinimmo sinds 2002, zal worden verbouwd tot een woonzorgcentrum. De werken zullen van start gaan zodra de vergunningen voor de herontwikkeling van het gebouw zijn afgeleverd. Het budget bedraagt 13 miljoen EUR. De overeenkomst met Vivalto Home met een looptijd van 27 jaar zal in voege treden op het ogenblik van de oplevering van de werken.

Oplevering van de bouw-/uitbreidings-/renovatiewerken van vier woonzorgcentra

In de loop van 2015 werden er in België vier werven voor de uitbreiding/renovatie van woonzorgcentra opgeleverd. De activa worden voor 27 jaar aan zorguitbaters verhuurd in het kader van 'triple netto'-huurovereenkomsten. De initiële bruto huurrendementen liggen tussen 6,1 % en 6,3 %. De huurprijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden.

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte	Einde werken
Den Brem - Rijkevoorsel	Armonea	Uitbreiding	+ 36	+ 1325 m ²	T1 2015
Maison Saint-Ignace - Laken (Brussel) ¹	Senior Assist	Renovatie	142	8 345 m ²	T2 2015
Noordduin - Koksijde	Armonea	Bouw	87	6 440 m ²	T3 2015
Residentie Tillens (voorheen Suzanna Wesley) - Ukkel (Brussel)	Armonea	Bouw	87	4 960 m ²	T4 2015

Verwerving van de uitbreiding van het woonzorgcentrum De Nieuwe Seigneurie in Rumbeke

In oktober 2015 heeft Cofinimmo de uitbreiding van het woonzorgcentrum De Nieuwe Seigneurie in Rumbeke verworven voor 3,1 miljoen EUR. Cofinimmo was reeds eigenaar van het hoofdgebouw. De uitbreiding, waarvan de bouwwerken werden opgeleverd in mei 2015, telt 1688 m² en 31 bedden. De volledige site wordt uitgebaat door de Groep Armonea, met wie Cofinimmo een huurovereenkomst van het type 'triple netto' heeft afgesloten voor een duur van 27 jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index van de consumptieprijsen.

Verkoop van de aandelen van de vennootschap Silverstone NV, eigenaar van 20 woonzorgcentra in België²

Op 31.12.2015 verkocht Cofinimmo haar participatie van 95 % in Silverstone NV voor 92,6 miljoen EUR aan een vennootschap van de Groep Senior Assist. Rekening houdend met de andere activa en passiva dan het vastgoed, waardeert deze transactie de gebouwen op 134,5 miljoen EUR, een bedrag dat 12,7 miljoen EUR boven de reële waarde ligt zoals op 31.12.2014 becijferd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Tijdens de periode waarin de vennootschap in het bezit was van de activa, realiseerde Cofinimmo op de Silverstone portefeuille een jaarlijkse interne rendementgraad (IRR) van gemiddeld 8,5 %.

Silverstone NV is eigenaar van 20 woonzorgcentra in België, die worden uitgebaat door de Groep Senior Assist. De centra vertegenwoordigen bijna 75 000 m² en tellen in totaal meer dan 1600 bedden.



Woonzorgcentrum
Noordduin
Koksijde (BE)

¹ Eigendom van Silverstone NV.

² Zie ook ons persbericht van 04.01.2016 op www.cofinimmo.com.

Nederland

Verwerving van twee poliklinieken in Almere en Voorschoten

Op 11.02.2015 verwierf Cofinimmo, via haar Nederlandse dochter Superstone, twee poliklinieken in Nederland voor een totaalbedrag van 5,7 miljoen EUR.

De activa zijn gelegen in Almere en Voorschoten en meten een bovengrondse oppervlakte van respectievelijk 2380 m² en 1320 m². Ze worden uitgebaat door de Nederlandse groep DC Groep, met wie Cofinimmo twee 'triple netto'-huurovereenkomsten voor 15 jaar heeft afgesloten. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Het initiële brutohuurrendement van deze transactie bedraagt 7,45 %.

Verwerving van een zorgcentrum voor mensen met een handicap in Lopik

Op 25.05.2015 verwierf Cofinimmo, via haar Nederlandse dochter Superstone, een zorgcentrum voor mensen met een handicap in Lopik (Nederland) voor 3,3 miljoen EUR. Het actief maakt deel uit van vijf ontwikkelingsprojecten waarvoor Cofinimmo in december 2014 een akkoord heeft gesloten met Green Real Estate.

De bouwwerken aan het centrum werden in mei afgerond. Het centrum telt 33 appartementen en drie gemeenschappelijke kamers, verdeeld over 2883 m². Het wordt verhuurd aan zorguitbater Philadelphia Zorg in het kader van een 'dubbel netto'-huurovereenkomst voor 15 jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen. Het initiële brutohuurrendement van deze transactie bedraagt 6,85 %.

Ondertekening van een overeenkomst in verband met de ontwikkeling van parkings op de ziekenhuissite Amphia in Breda

Op 27.05.2015 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst in verband met de ontwikkeling van een parking op de site van het Amphiaziekenhuis in Breda, het belangrijkste ziekenhuis van de stad en de regio. De bouw van deze parking maakt deel uit van een herontwikkelingsprogramma voor de volledige site. Met vijf bovengrondse niveaus zal deze parking 900 parkeerplaatsen ter beschikking stellen van patiënten en bezoekers van het ziekenhuis. De uitbater Stichting Amphia ondertekende een erfpachtovereenkomst met Cofinimmo met betrekking tot het terrein waarop de parking zal worden gebouwd. Cofinimmo zal de bouwwerken van 9,7 miljoen EUR financieren. De werken zijn van start gegaan in februari 2016 en zullen voltooid zijn in de loop van het derde kwartaal 2016. Bij de oplevering van de werken zal Amphia met Cofinimmo een 'dubbel netto'-huurovereenkomst ondertekenen met een looptijd van 30 jaar. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Het initiële bruto huurrendement van deze transactie bedraagt 7,51 %.

Oplevering van de bouwwerken van een medisch centrum in Eindhoven

De bouwwerken van een polikliniek van 2237 m² in Eindhoven zijn opgeleverd op 20.11.2015. Het gebouw is lokaal gekend onder de naam STRIJP-Z, een verwijzing naar een innovatiecampus in het centrum van Eindhoven. Ter herinnering, Cofinimmo had in december 2014 een grond aangekocht om er dit pand op te bouwen. De aankoopprijs van het terrein en het budget voor de werken bedroegen 4,5 miljoen EUR. De instelling wordt uitgebaat door SGE (Stichting Gezondheidscentra Eindhoven), waarmee Cofinimmo een 'dubbel netto'-huurovereenkomst afsloot met een looptijd van 25 jaar. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Het initiële bruto huurrendement van deze transactie bedraagt 7,50 %.

Verwerving van een revalidatiekliniek in Heerlen

Op 15.12.2015 verwierf Cofinimmo de revalidatiekliniek 'Plataan' in Heerlen, nabij Maastricht, voor 3,7 miljoen EUR. De kliniek telt 127 bedden, verdeeld over 14 700 m². Vanaf begin 2016 zal het gebouw grondig worden gerenoveerd voor een bedrag van 11,1 miljoen EUR. Bij de oplevering van de werken, voorzien in de loop van het eerste kwartaal 2017, zal de uitbater, de Nederlandse uitbatersgroep Sevagram, met Cofinimmo een 'triple netto'-huurovereenkomst ondertekenen met een looptijd van 15 jaar, hernieuwbaar voor 10 jaar. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Het initiële bruto huurrendement van deze transactie bedraagt 7,03 %.

Verwerving van een polikliniek in Arnhem-Zuid

Op 17.12.2015 verwierf Cofinimmo een polikliniek van 4 200 m² in Arnhem-Zuid voor 5,0 miljoen EUR. De instelling wordt uitgebaat door de Nederlandse Stichting Rijnstate, waarmee Cofinimmo een 'dubbel netto'-huurovereenkomst ondertekende met een looptijd van 20 jaar. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Het initiële bruto huurrendement van deze transactie bedraagt 8,33 %.

Verwerving van een zorgcentrum (in ontwikkeling) voor mensen met een handicap in Alphen aan den Rijn

In december 2015 verwierf Cofinimmo een zorgcentrum voor mensen met een handicap in Alphen aan den Rijn. De aankoopprijs van het terrein en het budget van de werken bedragen 2,5 miljoen EUR. De instelling zal 24 kamers tellen, verdeeld over een oppervlakte van 2 000 m² en zal worden uitgebaat door de Stichting Philadelphia Zorg. Bij de oplevering van de werken, voorzien in oktober 2016, zal Cofinimmo met Philadelphia Zorg een 'dubbel netto'-huurovereenkomst ondertekenen met een looptijd van 15 jaar. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Het initiële bruto huurrendement van deze transactie bedraagt 6,60 %.

Duitsland

Verwerving van twee sport- en wellnesscentra in Hannover en Hamburg

Op 05.06.2015 verwierf de Groep Cofinimmo twee sport- en wellnesscentra uit het topsegment in Duitsland. Het centrum Uhlenhorst, dat in een prestigieuze residentiële buurt in Hamburg ligt en in 2012 werd gebouwd, strekt zich uit over 7800 m². Het centrum is voorzien van fitnesszalen, zwembaden, een sauna, thermen en tennis- en hockeyterreinen. Het centrum Maschsee, aan de oevers van een meer in Hannover, werd gebouwd in 2009 en omvat 10000 m². Het centrum is uitgerust met fitnesszalen, zwembaden, een sauna, thermen en een beachvolleyterrein.

Beide centra worden verhuurd voor een termijn van 30 jaar aan de Groep Aspria, waarmee de Groep Cofinimmo 'dubbel netto'-huurovereenkomsten heeft afgesloten. Deze overeenkomsten omvatten beperkte onderhoudsverplichtingen voor Cofinimmo (onderhoud van de structuur, de gevels en het dak van de gebouwen). De huurprijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden.

De initiële investering bedraagt 53,6 miljoen EUR. Het initiële bruto huurrendement van deze transactie bedraagt 7,60 %. Verder zullen er in de toekomst, onder bepaalde voorwaarden, extra bedragen worden aangerekend, die in voorkomend geval zullen samengaan met een verhoging van de huurprijs. Het bruto huurrendement zou dan kunnen oplopen tot 8 %.

Ter herinnering: Cofinimmo bezit sinds 2007 het sport- en wellnesscentrum La Rasante, gelegen te Donkerstraat 56 in Brussel, dat ook door de Groep Aspria wordt uitgebaat.

Verwerving van een revalidatiekliniek in Bonn

Op 16.12.2015 verwierf Cofinimmo de revalidatiekliniek Kaiser Karl in Bonn. Deze instelling van 15500 m², gebouwd in 1996 en uitgebreid in 2013, is vooral gespecialiseerd in orthopedie en telt 150 bedden, een zwembad, thermen, een restaurant en een ondergrondse parkeerfaciliteit. De initiële investering bedraagt 30,0 miljoen EUR¹.

Het centrum wordt verhuurd aan een dochter van de Duitse uitbatersgroep Eifelhöhen-Klinik AG, in het kader van een 'dubbel netto'-huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar. De huurprijs zal driejaarlijks, enkel opwaarts, geïndexeerd worden. Het initiële bruto huurrendement van deze transactie bedraagt 7,32 %.

"IN 2015 HEEFT
COFINIMMO HAAR GROEI
IN ZORGVASTGOED
IN NEDERLAND EN
DUITSLAND VOORTGEZET."



Sport- en wellnesscentrum Uhlenhorst - Hamburg (DE)



Revalidatiekliniek Kaiser Karl - Bonn (DE)

¹ Verwervingskosten (registratierechten enz.) van 2,5 miljoen EUR inbegrepen.

BOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN

Dankzij haar ervaren multidisciplinair team, en meer bepaald het ervaren Project Managementteam dat gespecialiseerd is in zorgvastgoed, biedt Cofinimmo de uitbaters een totaaloplossing waarmee ze toegang krijgen tot een financiële, bouwkundige, ecologische en vastgoedexpertise.

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.

In 2015 heeft de Groep in België, in Frankrijk en in Nederland verscheidene grote projecten opgeleverd en gesuperviseerd. Zo werd er 28,2 miljoen EUR geïnvesteerd in bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken in de zorgvastgoedsector.

"COFINIMMO BEGELEIDT DE UITBATERS VIA DE VERWERVING VAN BESTAANDE INSTELLINGEN, DE BOUW VAN NIEUWE ACTIVA OF DE UITBREIDING OF RENOVATIE VAN BESTAANDE GEBOUWEN."

Kantoorgebouw
Woluwe 106-108 -
Brussel (BE)

Cofinimmo heeft een
vergunningsaanvraag
ingediend om
dit gebouw om
te vormen naar
woonzorgcentrum.



De belangrijkste werven die het departement Project Management in 2015 heeft beheerd en/of gecontroleerd zijn:

België

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte	Einde van de werken
Den Brem - Rijkevorsel	Armonea	Uitbreiding	+ 36	+ 1325 m ²	T1 2015
De Nieuwe Seigneurie - Rumbekke	Armonea	Uitbreiding	+ 31	+ 1688 m ²	T2 2015
Maison Saint-Ignace - Laken (Brussel) ¹	Senior Assist	Renovatie	142	8345 m ²	T2 2015
Noordduin - Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	87	6.440 m ²	T3 2015
Residentie Tillens (voorheen Suzanna Wesley) - Ukkel (Brussel)	Armonea	Nieuwbouw	87	4960 m ²	T4 2015

Frankrijk

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Caux du Littoral - Néville	Handra	Renovatie en uitbreiding	+ 24	+ 1939 m ²	T1 2016
Les Lubérons - Le Puy-Sainte-Réparate	Groep Korian-Medica	Renovatie en uitbreiding	+ 25	+ 1400 m ²	T1 2016
William Harvey - Saint Martin d'Aubigny	Groep Korian-Medica	Rénovation et extension	+ 10	+ 670 m ²	T1 2016

Naast de al in 2015 gestarte maar nog niet voltooide werven, zijn de belangrijkste geplande bouw- en renovatieprojecten voor 2016-2017:

België

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Woluwe 106 - 108 - Brussel	Vivalto	Herbestemming van een kantoorgebouw naar een woonzorgcentrum	151	8.422 m ²	T3 2017
Peru 80 - Brussel	Aspria	Bouw van een sport- en wellnesscentrum	/	15.188 m ²	T4 2018

Nederland

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (bijkomende) bedden	(Bijkomende) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Alphen aan den Rijn	Philadelphia Zorg	Nieuwbouw	24	1976 m ²	T3 2016
Parking Amphia - Breda	Amphia	Nieuwbouw	/	24.610 m ²	T3 2016
Bavel	Martha Flora	Nieuwbouw	22	2.198 m ²	T4 2016
Plataan - Heerlen	Sevagram	Renovatie	133	14.700 m ²	T2 2017

"SINDS 2005 HEEFT COFINIMMO EEN GRONDIGE KENNIS OPGEBOUWD VAN PUBLIEKE ZORGSYSTEMEN EN BEHEERMODELLEN VAN MEDISCHE CENTRA."

¹ Eigendom van Silverstone NV.

KANTOREN

In het beheer van haar kantorenportefeuille stelt Cofinimmo moderne en functionele ruimten ter beschikking van publieke en private huurders in het kader van flexibele huurovereenkomsten.



PORTEFEUILLE OP 31.12.2015

Op 31.12.2015 vertegenwoordigde de kantorenportefeuille van Cofinimmo 39,6 % van de totale geïnvesteerde portefeuille. Hij bestond uit 81 gebouwen¹ met een totale bovengrondse oppervlakte van 635 787 m² en een reële waarde van 1 241,1 miljoen EUR. Het gaat om kantoren die uitsluitend gelegen zijn in België, voornamelijk in Brussel. De bezettingsgraad in m² blijft hoog (89,7 %) in vergelijking met de Brusselse markt. Meer dan 22 % van de kantoorgebouwen wordt verhuurd aan Belgische en internationale overheden.



40 %

Percentage van de globale
portefeuille op 31.12.2015

90 %

Bezettingsgraad op 31.12.2015

1 241

MILJOEN EUR

Portefeuille in reële waarde op 31.12.2015

¹ De bedrijfsparken worden als één enkel actief beschouwd, maar kunnen uit meerdere gebouwen bestaan.

KANTOREN

In 2015 heeft Cofinimmo de actieve rotatiestrategie van haar kantorenportefeuille voortgezet en de herontwikkeling van de Livingstone-site voltooid. De vennootschap kon een hoge bezettingsgraad aanhouden dankzij de kwaliteit en de ligging van de gebouwen, het dienstenaanbod aan de huurders en het proactieve beheer van de interne teams.

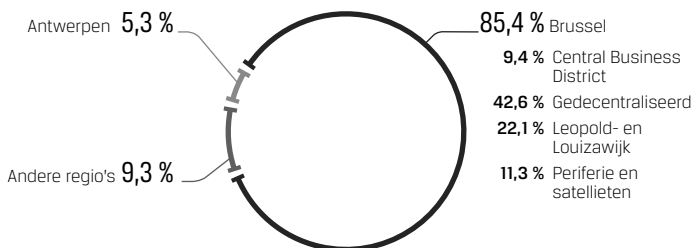
In 2015 heeft Cofinimmo de actieve rotatiestrategie van haar kantorenportefeuille voortgezet, aangemoedigd door het volume van de geregistreerde transacties op de Brusselse kantorenmarkt, dat 1,5 miljard EUR bedroeg in 2015. Op de investeringsmarkt is er zeer grote belangstelling van de investeerders voor vastgoed met zeer lange verhuurtermijnen. Hierdoor dalen de rendementen voor dit type 'prime' activa onder de drempel van 5 %¹. Ze heeft de aandelen van de vennootschap Livingstone II, eigenaar van het gebouw Livingstone II in Brussel, verkocht. Deze transactie heeft het gebouw gewaardeerd aan een bruto rendement van 4,28 %.

Hoewel de huurmarkt nog altijd onder druk staat, kon Cofinimmo met succes de actieve commercialisering van haar kantoren voortzetten. Zo heeft Cofinimmo in 2015 de huurovereenkomsten van bestaande klanten, goed voor 44.193 m², hernieuwd en nieuwe huurovereenkomsten en oppervlakte-uitbreidingen ondertekend voor 23.035 m². De bezettingsgraad blijft hoog op 89,7 %. De bezettingsgraad van de gebouwen Kolonel Bourg 105 en Guimard 10-12 kon op die manier aanzienlijk stijgen naar respectievelijk 80 % en 88 %, gedragen door het succes van het commerciële beleid en de naambekendheid van de vennootschap.

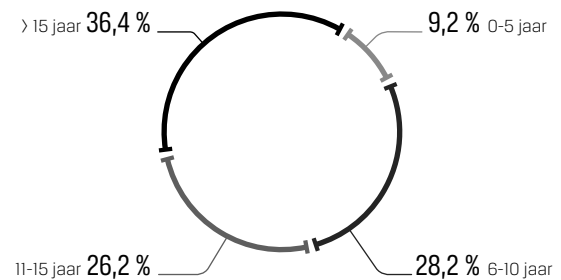
Wat de herontwikkelingsprojecten betreft, heeft Cofinimmo in 2015 de renovatiewerken opgestart van het gebouw Belliard 40. Verwacht wordt dat die werken in 2017 zijn voltooid. Dit gebouw in de Brusselse Leopoldwijk zal meer dan 17.000 m² moderne en modulerbare kantoorruimte aanbieden, gespreid over 13 etages, met een uitstekende architecturale en ecologische kwaliteit. Cofinimmo anticipeert zo op de schaarste van nieuwe ontwikkelingen, vooral van gebouwen van categorie A in de Leopoldwijk, tegen 2017.

In 2015 voltooide de vennootschap met succes de herontwikkeling van de sites Woluwe 34 en Livingstone I. Beide gebouwen werden verbouwd tot appartementen, die in de loop van het jaar allemaal werden verkocht. De demografische groei van Brussel zorgt voor een aanzienlijk tekort aan huisvesting. Om in te spelen op die vraag bevorderen de gewestelijke overheden de ontwikkeling van gemengde wijken, waardoor de herbestemming van leegstaande gebouwen in wooneenheden wordt vergemakkelijkt. Zo werd er in 2015 in Brussel meer dan 90.000 m² kantoorgebouwen verbouwd tot wooneenheden¹.

Geografische spreiding - in reële waarde (in %)



Gemiddelde leeftijd van de gebouwen² (in %)



¹ Bron: Cushman & Wakefield.

² De gebouwen die een zware renovatie ondergingen, worden als nieuwe gebouwen beschouwd.



"MET HET OOG OP DE NIEUWE WERKWIJZEN GEEFT COFINIMMO VOORRANG AAN MODULEERBARE GEBOUWEN DIE INSPELEN OP DE EISEN VAN ONZE BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE HUURDERS EN WAARVAN DE ENERGIEPRESTATIES DE STRIKTSTE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN NALEVEN."

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN IN 2015

Oplevering van de herbestemmingswerken van de kantoorgebouwen Woluwe 34 en Livingstone I naar appartementen en verkoop van alle appartementen

Als een kantoorgebouw uit de portefeuille technisch achterhaald is en leegstaat, beoogt Cofinimmo twee scenario's: renovatie van de kantoren of, als het gebouw er zich toe leent, herbestemming naar appartementen die vervolgens worden verkocht. Dit tweede en meest voordelige scenario werd gekozen voor de gebouwen Woluwe 34 en Livingstone I.

De herbestemmingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 34 (Brussel Gedecentraliseerd) naar appartementen werden opgeleverd in de loop van het eerste halfjaar van 2015. Het totale budget voor die werken bedroeg 13 miljoen EUR. De commercialisering van het project was meteen begonnen na de start van de werf, in juli 2013. Op 31.12.2015 waren alle appartementen verkocht voor 23,6 miljoen EUR. Aangezien de werken 14,8 miljoen EUR hebben gekost, beloopt het teruggevorderde bedrag 8,8 miljoen EUR.

De herbestemmingswerken van het kantoorgebouw Livingstone I (Brussel Leopold) naar appartementen werden eveneens in het eerste halfjaar 2015 opgeleverd. Voor dit project was het risico van de verkoop van de appartementen overgeheveld naar algemeen aannemer Cordeel, die Cofinimmo een vaste prijs van 24 miljoen EUR betaalde naargelang er nieuwe eenheden werden verkocht en uiterlijk tegen eind 2017. Op 31.12.2015 waren alle appartementen verkocht.

Verkoop van het kantoorgebouw 'De Parabool' voor 5,5 miljoen EUR

Cofinimmo verkocht in januari 2015 het gebouw 'De Parabool', gelegen te Filips de Goedestraat 2-4 in 1000 Brussel. Dit kleine gebouw, bestemd voor seminars en recepties, maakte deel uit van de

Livingstone-site, die tot eind 2011 werd gebruikt door Belfius. De bruto verkoopprijs bedroeg 5,5 miljoen EUR, wat hoger was dan de investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige had bepaald.

Verkoop van de aandelen van de vennootschap Livingstone II, eigenaar van het kantoorgebouw Livingstone II¹

In november 2015 verkocht Cofinimmo alle aandelen van de vennootschap Livingstone II, eigenaar van het kantoorgebouw Livingstone II in het hartje van de Europese wijk in Brussel. De aandelen werden aangekocht door het fonds 'Aberdeen European Balanced Property Fund', dat wordt beheerd door Aberdeen Asset Management PLC, voor een bedrag van 60,0 miljoen EUR. Rekening houdend met de andere activa en passiva dan vastgoed, wordt het gebouw in deze transactie gewaardeerd op 63,9 miljoen EUR, een bedrag dat 13,2 miljoen EUR hoger ligt dan de investeringswaarde van het actief die de onafhankelijke vastgoeddeskundige had bepaald op 31.12.2014. De contractuele huurinkomsten op basis van deze waardering stemmen overeen met een bruto rendement van 4,28 %.

Met de verkoop van de aandelen van de vennootschap Livingstone II kon Cofinimmo met succes de herpositionering afronden van de hele in 2002 verworven Livingstone site, waarvan ze het gebruik en de ecologische integratie heeft geoptimaliseerd door de site een gemengde bestemming te geven na het vertrek van Belfius Insurance eind 2011. Dit vertrek ging gepaard met een vervroegde verbrekingsvergoeding van 21 maanden.

Kantoorgebouw
Woluwe 34 -
Brussel (BE)

Dit kantoorgebouw
werd verbouwd
naar 69 moderne
en duurzame
wooneenheden.



¹ Zie ook ons persbericht van 18.11.2015 op www.cofinimmo.com.

Oplevering van de renovatiewerken van het kantoorgebouw Guimard 10-12

Op het einde van het derde kwartaal 2015 werden de renovatiewerken van het kantoorgebouw Guimard 10-12 (Brussel Leopold) opgeleverd. Het totale budget van de werken bedroeg 14,8 miljoen EUR. Op 31.12.2015 was meer dan 90 % van de oppervlakte reeds verhuurd.

Vastgoeddiensten

De interne teams die instaan voor de commercialisering (Account Management) en vastgoedbeheer (Property Management), die regelmatige en duurzame relaties met de klanten onderhouden, streven eenzelfde doelstelling na: de huurders een volwaardige vastgoedoplossing aanbieden die kwaliteitsgebouwen, een flexibele bezetting en een bijpassende dienstverlening bundelt.

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

In 2015 verwerkte de Service Desk 8500 interventieaanvragen. Naast de klantenbinding en een beter comfort in het gebruik van de kantoorruimten, wat de hoofddoelstellingen van deze dienstenactiviteit blijven, kon Cofinimmo binnen de activiteit van vastgoeddiensten een operationeel resultaat van bijna 60000 EUR realiseren.

"DE VENNOOTSCHAP
HEEFT EEN INTERN
BEHEERSTEAM VAN
120 MENSEN DAT ALLE
VASTGOEDDISCIPLINES
DEKT."

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

Verzekeringen	19,3 %
Belgische overheidssector	13,1 %
Advocaten & Consulting	12,1 %
Informatietechnologie	9,7 %
Internationale overheidssector	9,0 %
Chemie, Petroleum en Farmacie	5,0 %
Retail	2,6 %
Telecommunicatie	2,4 %
Andere	26,8 %
TOTAAL	100 %

Belangrijkste klanten - in contractuele huren (in %)

	Rating ¹	Vooruitzicht ¹	%
AXA Belgium	A+	POS	13,7 %
Regie der Gebouwen (Belgische Federale Overheid)	AA	STABLE	13,1 %
Europese Commissie	AA+	NEG	8,9 %
IBM Belgium	AA-	STABLE	4,9 %
TVI NV (Groep RTL)	BBB+	STABLE	3,6 %
OVAM	n.a.	n.a.	2,6 %
CEFIC	n.a.	n.a.	2,6 %
Bank Degroof Petercam	n.a.	n.a.	2,3 %
Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton	n.a.	n.a.	2,2 %
KPMG	n.a.	n.a.	1,8 %
TOTAAL			55,7 %
Andere			44,3 %



Gebouw
Livingstone I -
Brussel (BE)
Dit gebouw
werd
omgevormd
tot 122
wooneenheden.

¹ Het betreft de waardering van het financiële solvabiliteitsrisico van de entiteit door het financiële ratingagentschap Standard & Poor's; situatie op 31.12.2015

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 kwaliteitsvolle gebouwenportefeuille die op ieder moment optimaal uitgebaat kan worden en die herontwikkeld kan worden met de meest milieuvriendelijke technieken

(zie ook hoofdstuk 'Duurzame Vastgoedstrategie' van dit Jaarlijks Financieel Verslag).

In 2015 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 2015 geboekte kantoren bedraagt 21,36 miljoen EUR.

Renovatieprojecten in 2015

Gebouw	Type werken	Oppervlakte (in m ²)	(Verwacht) einde van de werken
Guimard 10-12	Renovatie	10800 m ²	T3 2015
Vorst 24	Middelzware renovatie	3900 m ²	T1 2016
The Gradient (voorheen Tervuren 270-272)	Renovatie hal en parkings	550 m ²	T2 2016
Belliard 40	Afbraak en heropbouw van kantoren	20000 m ²	T3 2017

Naast de al gestarte maar in 2015 nog onvoltooide werven, zijn de belangrijkste werven in 2016:

Renovatieprojecten in 2016

Gebouw	Type werken	Oppervlakte (in m ²)	(Verwacht) einde van de werken
The Gradient (voorheen Tervuren 270-272)	Creatie coworkingzone	1050 m ²	T4 2016
The Gradient (voorheen Tervuren 270-272)	Renovatie verdieping +4	2900 m ²	T1 2017
Tenreuken	Residentiële nieuwbouw	11800 m ²	T2 2018

"VIA HERBESTEMMINGEN SPEELT COFINIMMO OPTIMAAL IN OP DE VRAAG NAAR HUISVESTING VERBONDEN AAN DE DEMOGRAFISCHE EVOLUTIES EN OP HET STREVEN NAAR EEN GEMENGD KARAKTER IN BEPAALDE WIJKEN."

ENERGIEPRESTATIE VAN DE KANTOREN

Cofinimmo heeft voor 33 van haar bestaande kantoorgebouwen, i.e. 31 % van haar kantoorruimten, een EPB-certificaat (Energieprestatie Gebouw) laten opstellen. Dat certificaat vermeldt de energieprestatie- en CO₂-uitstootcoëfficiënten van het betrokken gebouw. Naarmate de gebouwen verhuurd of verkocht worden, worden deze certificaten opgesteld door erkende ondernemingen, in overeenstemming met de Europese EPB richtlijn, omgezet in de nationale en regionale wetgevingen. Van die gecertificeerde gebouwen realiseert 97 % een energieprestatie die hoger is dan het huidige gemiddelde voor de gebouwen in Brussel. Dat ligt tussen D en E (bron: BIM). Het certificaat is in Wallonië verplicht sinds 2015 en wordt in Vlaanderen vanaf 2017 verplicht.

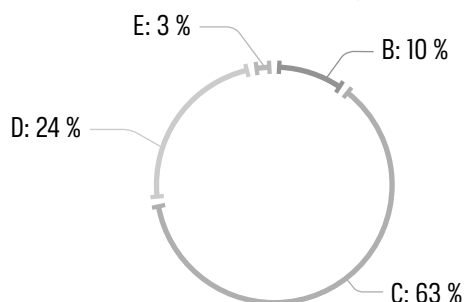
In de loop van 2013 investeerde Cofinimmo in een software voor het beheer van de energiegegevens teneinde potentiële besparingen en de impact van de investeringen die zij deed om het energieverbruik te verlagen, beter te identificeren. Het doel hiervan is de vermindering van het energieverbruik. Alle 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 Vastgoedstrategie' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Cofinimmo heeft ook de installatie van telemeters voortgezet. Met die meters kan men het verbruik in real time controleren en beter beheersen.

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 om en bij 45 GWu, wat een besparing van 20 385 ton CO₂e betekent, wat overeenkomt met de productie van negen windturbines met een gemiddeld vermogen.

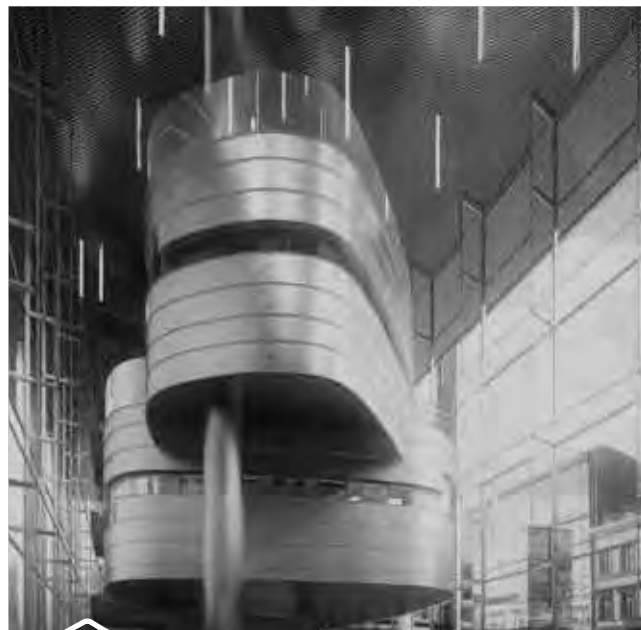
Resultaat van de energieprestatiecertificaten van de kantoren van Cofinimmo in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in %)



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 milieuprestatie van het patrimonium continu verbeteren.

In totaal zijn 12 178 m² kantoren BREEAM In-Use gecertificeerd, wat slechts neerkomt op 2 % van de kantorenportefeuille. De doelstelling voor 2016 is een certificatie voor 70 414 m² bijkomende oppervlakte, ofwel 11 % van de kantorenportefeuille.



Kantoorgebouw Belliard 40 – Brussel (BE)

Dit project heeft de prijs BIM 'Voorbeeldgebouw 2011' gewonnen. Cofinimmo heeft de ambitie er een topgebouw in het hart van de Leopoldwijk van te maken door een innovatieve en stimulerende werkplaats met een minimale ecologische voetafdruk te creëren. De doelstelling is een BREEAM 'Excellent' certificering te verkrijgen voor dit gebouw.

¹ BREEAM In-Use is een subprogramma van BREEAM (zie Lexicon) dat de duurzaamheid van bestaande gebouwen certificeert. De geanalyseerde domeinen beperken zich niet tot de energieprestatie, maar dekken 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).

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

Cofinimmo investeert in gebouwen die ondernemingen gebruiken als netwerken van rechtstreekse verkooppunten voor hun goederen en diensten aan hun klanten. Die activa bestaan uit cafés/restaurants en verzekeringskantoren. Ze worden samengebracht in het vastgoedsegment van distributienetten.

PORTEFEUILLE OP 31.12.2015

Op 31.12.2015 vertegenwoordigde de vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo 17,2 % van de globale portefeuille, i.e. een reële waarde van 538,1 miljoen EUR.



17 %

Percentage van de globale
portefeuille op 31.12.2015

98 %

Bezettingsgraad op 31.12.2015

538

MILJOEN EUR

Portefeuille in reële waarde op 31.12.2015

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN: PUBSTONE & COFINIMUR I

In elk van deze twee netwerken is er maar één vennootschap-huurder voor alle gebouwen die als rechtstreeks verkooppunt dienen. De kwaliteitsvolle ligging van de activa waarborgt een aantrekkelijke restwaarde. Gespecialiseerde interne teams staan in voor de opvolging van het structurele onderhoud van de activa van beide netten.

Belangrijkste voordelen van deze netwerken:

'Sale & leaseback'-transacties

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

Optimalisering van het netwerk van verkooppunten voor de activiteit van de huurder

De gebouwen zijn nodig voor de activiteit van de huurder wegens hun ligging en worden gehuurd voor een lange termijn.

Voor de meeste van die gebouwen is de kans op herverhuur na afloop van de huuroverkomst dus groot.

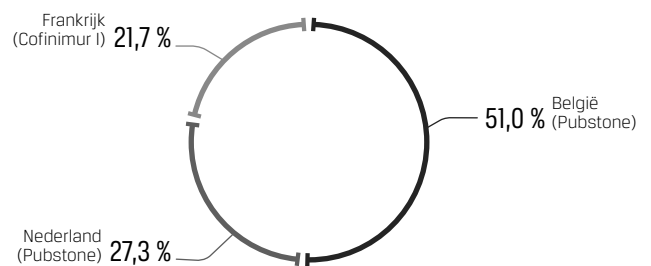
Granulariteit van het kapitaalrisico

Bij het vertrek van de huurder kan een aanzienlijk deel van die activa worden verkocht als winkels of woongelegenheden bij al dan niet professionele plaatselijke investeerders, aangezien de te investeren bedragen vaak binnen het bereik van dergelijke investeerders liggen.

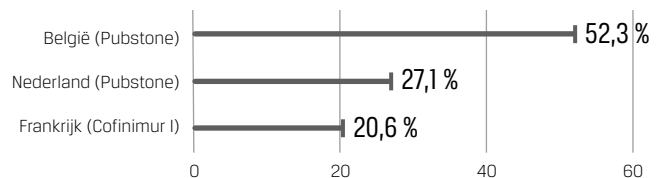
Begeleiding van de huurder in het beheer, de ontwikkeling en de renovatie van de activa

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

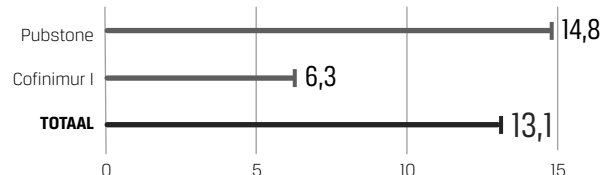
Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)



Geografische uitsplitsing - in huurprijzen (in %)



Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in aantal jaren)



MAAF verzekeringagentschap - Bordeaux (FR)



MAAF verzekeringagentschap - Villejuif (FR)



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 handelshuurovereenkomst voor een gemiddelde initiële looptijd van 23 jaar. AB InBev behoudt een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone (zie organigram op bladzijden 204 en 205). 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 31.12.2015 bestond de Pubstone-portefeuille uit 791 gebouwen in België en 244 gebouwen in Nederland, goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 357.510 m² en een reële waarde van 421,4 miljoen EUR (België: 274,3 miljoen EUR, Nederland: 147,1 miljoen EUR).

Cofinimmo draagt geen enkel risico voor de commerciële uitbating van de cafés en restaurants. Dat risico valt uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van AB InBev, dat het deels afschuift op de individuele uitbaters aan wie het de gebouwen onderverhuurt. Cofinimmo staat echter in voor het structurele onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitenschrijnwerk. In het kader van dit partnerschap is Cofinimmo bovendien bereid AB InBev te begeleiden in 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 zijn dit er twee.

Dit interne beheer van Cofinimmo waarborgt een continue technische en financiële opvolging van de verschillende gebouwen en een uniformisering van de verschillende aspecten die verband houden met de eigendom en de stedenbouw.

Verwezenlijkingen

Verwerving van drie cafés/restaurants in België

In de loop van 2015 verwierf Cofinimmo via haar dochteronderneming Pubstone drie cafés/restaurants in Brussel, voor een totaalbedrag van 1,5 miljoen EUR. De activa zijn verhuurd aan AB InBev tot minstens eind 2030, op basis van initiële bruto rendementen tussen 5,8 % en 8,1 %.

Verkoop van 11 cafés/restaurants

In 2015 heeft de Groep Cofinimmo 11 cafés/restaurants in België verkocht voor een totaal bruto bedrag van 2,0 miljoen EUR. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van de activa die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2014 bepaalde.

Renovatieprojecten

In 2015 hebben de operationele teams van Property en Project Management in België 405 technische interventies en 247 renovatieprojecten uitgevoerd. In Nederland hebben ze 105 technische interventies en 137 renovaties gerealiseerd. Het gaat voornamelijk om buitenschrijnwerk, buitenschrijnwerk en dakwerken.

Voor 2015 bedraagt de totale investering voor renovatiewerken in de Pubstone-portefeuille 3,3 miljoen EUR voor de beide landen, waarvan 2,5 miljoen EUR in België en 0,8 miljoen EUR in Nederland. Voor 2016 wordt verwacht dat er nieuwe renovatieprojecten evenals klein- en grootschalige werken zullen worden opgestart voor een budget van 4,8 miljoen EUR.

Dankzij de progressieve renovaties van de gevels en daken van cafés en restaurants kan de CO₂-uitstoot aanzienlijk worden verminderd. 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.

Renovatieprojecten in 2015

Gebouw	Type werken
België	
Grote Zavel 42 - 1000 Brussel	Restauratie van de gevels
Langestraat - 8000 Brugge	Buitenschrijnwerken
Nederland	
Grote Markt 13 - Bergen-op-Zoom	Buitenschrijnwerken
Vismarkt 2 - Breda	Buitenschrijnwerken
Vrythof 10- Maastricht	Funderingen



Café/restaurant 't Speelmanshuis - Brugge (BE)

COFINIMUR I: VERZEKERINGSKANTOREN

In december 2011 hebben Cofinimmo NV en Foncière ATLAND, in partnerschap en voor de dochter Cofinimur I NV, een portefeuille van de verzekeringsgroep MAAF verworven. De portefeuille bestaat uit 283 gebouwen, waarvan 265 commerciële kantoren, 15 kantoorgebouwen en drie gebouwen voor gemengd gebruik (handel/kantoren).

Alle gebouwen worden verhuurd voor een gemiddelde initiële looptijd van 9,7 jaar aan MAAF, een dochter van de Franse verzekeringsgroep Covéa. MAAF staat aan het hoofd van een globaal netwerk van 591 agentschappen en dekt het hele Franse grondgebied. In deze agentschappen werkt het personeel van MAAF.

Op 31.12.2015 bestond de Cofinimur I portefeuille uit 279 gebouwen, die samen een totale bovengrondse oppervlakte vertegenwoordigen van 59601 m² en een reële waarde van 116,7 miljoen EUR.

Foncière ATLAND REIM staat in voor het Asset en Property Management van de volledige portefeuille, voor rekening van de verwervingsstructuur die Cofinimmo NV en Foncière ATLAND gezamenlijk bezitten.

Om een deel van de verwerving van deze MAAF-kantoren te financieren, heeft Cofinimur I obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uitgegeven voor een bedrag van 52 miljoen EUR. De aan deze OTA gekoppelde voorwaarden worden beschreven op bladzijde 48 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

De energieaspecten van de verzekeringsagentschappen zijn vanaf de verwerving in kaart gebracht. Omdat de meeste agentschappen deel uitmaken van een mede-eigendom en het beheer ervan aan een derde partner wordt toevertrouwd, beperkt de rol van Cofinimmo zich desgevallend tot een sensibiliserende opdracht. 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.

Verwezenlijkingen

Verwerving van een verzekeringsagentschap

Op 28.05.2015 verwierf Cofinimmo, via haar Franse dochteronderneming Cofinimur I, een verzekeringsagentschap in Meyzieu voor 0,3 miljoen EUR. Het actief wordt verhuurd aan GMF, een andere dochter van de Covéa Groep, voor een vaste duur van negen jaar en op basis van een initieel bruto rendement van 8,5 %.

Verkoop van twee verzekeringsagentschappen

In de loop van 2015 verkocht de Groep Cofinimmo twee verzekeringsagentschappen van de Cofinimur I portefeuille voor een totaalbedrag van 0,3 miljoen EUR, in lijn met de investeringswaarde van het actief zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Renovatieprojecten

In 2015 heeft Foncière ATLAND REIM zich toegelegd op heel wat projecten, zoals:

Commercialisering/Arbitrage

- Ontwikkeling van de bestaande portefeuille door de verwerving van agentschappen die worden verhuurd aan de Covéa Groep (een verwerving in VEFA¹, een ondertekende verkoopbelofte en een project in studiefase).
- Verkoop van een site in makelaarsregime (Dinan) en van een verkoopbelofte in onderhandeling voor een andere site (Pointe-à-Pitre). Het gaat om de laatste twee sites die in makelaarsregime werden verworven.
- Hervreuring van een site vrijgemaakt door MAAF (Rouen – Le Bretagne).

Werken

- Validatie en opvolging van 19 werkdossieraanvragen 'Agence 2010' (die deel uitmaken van het budget van 80 miljoen EUR voor werken die met MAAF bij de verwerving waren overeengekomen) en controle van de naleving van het protocol.
- Uitvoering en opvolging van zware renovatiewerken.
- Opvolging van de in 2014 ondertekende VEFA¹ (Oullins).

Beheer

- Bijwerking van een online database voor het dagelijkse beheer van de 279 sites (Algemene Vergaderingen, plaatsbeschrijvingen, plannen, werken enz.).
- Operationele opvolging met een plaatsbezoek aan ongeveer 200 agentschappen.



MAAF verzekeringsagentschap – Guérande (FR)

¹ VEFA: vente en état futur d'achèvement (verkoop in toekomstige staat van voltooiing).

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN

Cofinimmo investeert in activa voor zeer specifiek gebruik in België via Publiek-Private Samenwerkingen (PPS).

PORTEFEUILLE OP 31.12.2015

Op 31.12.2015 omvat de PPS portefeuille van Cofinimmo zes activa in uitbating.



PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN

Cofinimmo werkt mee aan de renovatie en de verbetering van het publieke en parapublieke vastgoedpatrimonium in België dankzij Publiek-Private Samenwerkingen (PPS). Momenteel omvat de PPS portefeuille zes activa in uitbating.

Cofinimmo streeft ernaar in te spelen op de specifieke behoeften van de openbare instellingen. In het kader van lange termijnssamenwerkingen brengt ze haar financiële en vastgoedexpertise in. Deze samenwerkingen maken deel uit van openbare aanbestedingen.

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

Cofinimmo draagt echter geen bouwrisico in dit type vastgoedinvestering. Dat blijft ten laste van een aangestelde algemene aannemer, met wie Cofinimmo een forfaitair bedrag overeenkomt dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw.

Cofinimmo waakt over de kwaliteit en de uitvoering van de bouwwerken en staat tijdens de hele duur van de verhuur in voor het onderhoud en. Deze huur kadert meestal in huurcontracten met een zeer lange looptijd of erfpachten. Na afloop ervan geniet de overheidsinstantie een koopoptie of een kostenloze eigendomsoverdracht. De gebouwen zijn dus geen definitieve eigendom van Cofinimmo.

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 wendt haar expertise aan bij de begeleiding van haar klanten, zowel bij de bouw als daarna bij de uitbating van de gebouwen.

De PPS portefeuille van Cofinimmo bestaat momenteel uit de volgende activa in uitbating:

- Een gerechtsgebouw;
- Een brandweerkazerne;
- Twee politiecommissariaten;
- Studentenhuisvesting;
- Een gevangenis.

Gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Belangrijkste kenmerken
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72131	Night cooling; vaste externe zonnewering; hoog isolatieniveau
Brandweerkazerne - Antwerpen	23585	
Politiecommissariaat - Dendermonde	4805	Passiefgebouw; zonnepanelen op heel het dak; ventilatiesysteem type D; warmtepomp; recuperatie van de energie van de liften; geothermie
Politiecommissariaat - Zone Hekla	9645	
Studentenhuisvesting - Brussel	8088	Nieuw, performant buitenschrijnwerk; grondige gevelisolatie; recuperatie van het hemelwater in 36 wooneenheden; dubbelstroomventilatie met warmterecuperatie; condensatieketels.
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28316	Ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie

Politiecommissariaat - Dendermonde (BE)

Dit commissariaat werd opgeleverd in 2012 en is het eerste passiefgebouw in de portefeuille van Cofinimmo. De niveaus voor isolatie en energieprestaties zijn veel beter dan de in het Vlaams Gewest toegelaten niveaus.



Brandweerkazerne - Antwerpen (BE)

Gevangenis van Leuze-en-Hainaut (BE)

Deze penitentiaire voorbeeldinstelling is energieneutraal en verzekert het comfort van haar gebruikers.



BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

In de loop van het jaar 2015 heeft Cofinimmo het actieve beheer van haar financiële middelen met succes voortgezet. De vennootschap heeft meer bepaald een beroep gedaan op de kapitaalmarkten (obligatie- en aandelenmarkten) voor een totaalbedrag van 475,4 miljoen EUR, waardoor haar schuldratio op 31.12.2015 is gedaald naar 38,6 %.

In een klimaat met lage rentevoeten heeft Cofinimmo ook haar gemiddelde schuldenlast verlaagd naar 2,9 % en de gemiddelde looptijd van haar financiële verbintenissen verlengd tot 5,3 jaar.



FINANCIËLE RISICO'S

De marktrisico's die aanleiding kunnen geven tot schommelingen in het financieel resultaat, blijven voor Cofinimmo beperkt tot de risico's inzake liquiditeit, tegenpartij en renteschommelingen. De vennootschap is niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's.

Het financiële beleid van Cofinimmo wordt onder meer gekenmerkt door:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen (bancaire financiering en financiering vanuit de kapitaalmarkt);
- het behoud van een duurzame en solide relatie met bankpartners met goede financiële rating;
- de spreiding van de vervaldagen van de leningen;
- de herfinanciering, ten laatste één jaar op voorhand, van leningen die vervallen;
- de invoering 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 algemene beleid van Cofinimmo bestaat er overigens in geen hypotheek noch andere waarborgen aan haar schuldeisers te verlenen, met uitzondering van deze vermeld op bladzijde 199.

De schuld van de vennootschap en de geconfirmeerde kredietlijnen zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- noch margevariatiebedingen die gekoppeld zijn aan het financiële 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 31.12.2015 en gedurende het volledige boekjaar werden deze ratio's nageleefd.

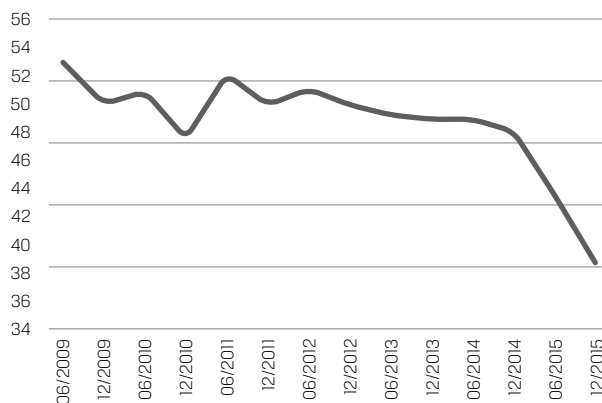
STRUCTUUR VAN DE SCHULD

Geconsolideerde financiële schulden

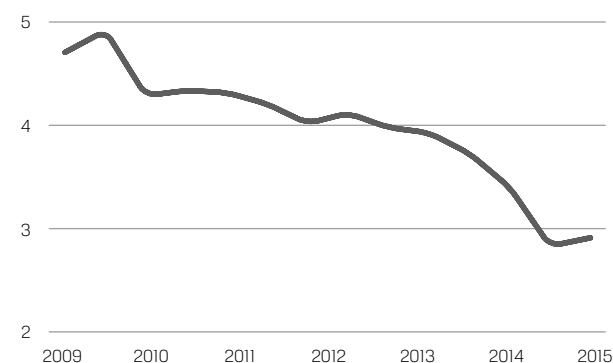
De wettelijk toegelaten schuldratio voor GVV's bedraagt 65 % (financiële en andere schulden op het totaal der activa). Deze ratio werd in 2015 gerespecteerd. Op 31.12.2015 bedroeg de schuldgraad van Cofinimmo 38,6 % tegenover 48,1 % op 31.12.2014. Het financieel beleid van Cofinimmo bestaat erin de financiële schuldgraad onder 50 % te behouden¹.

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.

Evolutie van de schuldratio (in %)



Evolutie van de gemiddelde schuldenlast (in %)



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

Op 31.12.2015 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden van de Cofinimmo Groep 1255,0 miljoen EUR. Dat bedrag is als volgt samengesteld (zie eveneens het vervaldagschema op bladzijde 81):

1) Obligatiemarkt

Cofinimmo doet regelmatig een beroep op de kapitaalmarkt om haar investeringsprojecten te financieren. De fondsen die op de kapitaalmarkt werden opgehaald, zijn op 31.12.2015 als volgt samengesteld:

- 380 miljoen EUR aan niet-converteerbare obligatieleningen;

Uitgevende vennootschap	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	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
Cofinimmo NV	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022

- 387,6 miljoen EUR aan obligatieleningen converteerbaar in Cofinimmo aandelen;

Uitgevende vennootschap	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Conversieprijs ¹	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	173,3	100 %	114,284 EUR	3,125 %	28.04.2011	28.04.2016
Cofinimmo NV	190,8	100 %	100,440 EUR	2,00 %	20.06.2013	20.06.2018

Deze obligaties zijn gewaardeerd aan hun marktwaarde op de balans.

- 246,5 miljoen EUR aan handelspapier, waarvan 220,5 miljoen EUR met een looptijd van minder dan één jaar en 26,0 miljoen EUR met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;
- 3,8 miljoen die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven.

2) Bankfaciliteiten

Cofinimmo geniet geconfirmeerde langlopende kredietlijnen voor een totaalbedrag van 2280,0 miljoen EUR. Na aftrek van de schulden en het handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, blijft er een saldo over van 1065,0 miljoen EUR, waarmee de kredieten die vervallen kunnen worden geherfinancierd.

Om haar financiële middelen te diversifiëren, heeft de Groep toegang tot kredietlijnen die bij 11 vooraanstaande financiële instellingen werden aangegaan.

Op 31.12.2015 bestonden de schulden getrokken op de banklijnen uit:

- 223,7 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn², met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij 11 banken;
- 13,4 miljoen EUR andere leningen en voorschotten (hoofdzakelijk debetsaldi op rekeningen en ontvangen huurwaarborgen).

"IN 2015 HEEFT
COFINIMMO EEN
PRIVATE PLAATSING
VAN OBLIGATIES
UITGEGEVEN VOOR EEN
TOTAALBEDRAG VAN
190 MILJOEN EUR MET
EEN LOOPTIJD VAN
ZEVEN JAAR."

¹ Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de onthechting van de coupons met betrekking tot de bevoorrechte inschrijvingsrechten, het dividend 2014 en het pro rata dividend 2015, werden de rechten van de houders van converteerbare obligaties die Cofinimmo in 2011 en in 2013 uitgaf, aangepast. Zie ook ons persbericht van 23.04.2015, beschikbaar op www.cofinimmo.com.

² Waaronder een 'Schuldschein' of vorderingstitel afgesloten met twee Duitse banken.

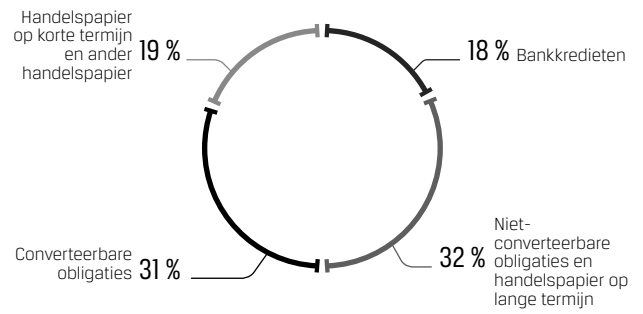
3) Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2015 bedroegen de enige kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 445,7 miljoen EUR, waarvan:

- 220,5 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 196,0 miljoen EUR met een looptijd van meer dan 95 dagen. De uitgiften van korte termijnhandelspapier zijn volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder zou uitvallen of onmogelijk zou worden.
- 174,8 miljoen EUR aan converteerbare obligaties die in 2011 werden uitgegeven;
- 43,5 miljoen EUR van kredietlijnen die in de loop van 2016 vervallen;
- 6,9 miljoen aan andere leningen (hoofdzakelijk debetsaldi).

De herfinanciering van de schulden die vervallen in 2016 (353,3 miljoen EUR), in 2017 (171,0 miljoen EUR) en in 2018 (290,8 miljoen EUR) is reeds volledig uitgevoerd. 71 % van de schulden die in 2019 verlopen, werden eind 2015 ook geherfinancierd.

Uitsplitsing van de schulden (in %)



Woonzorgcentrum Den Brem - Rijkevorsel (BE)



Woonzorgcentrum en assistentiewoningen Laarsveld - Geel (BE)



Situatie van de financiële verbintenissen op lange termijn

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo is op 31.12.2015 gestegen naar 5,3 jaar, vergeleken met 3,4 jaar eind 2014. Bij deze berekening zijn de vervaldagen op korte termijn van handelspapier niet inbegrepen. Dat wordt immers volledig gedekt door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen. De vervaldagen waarvoor reeds een herfinanciering is geregeld, worden eveneens buiten beschouwing gelaten. De bevestigde langlopende kredieten (banklijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), goed voor in totaal 2.280,0 miljoen EUR op 31.12.2015, vervallen op een homogene en gespreide manier tot in 2022. Een maximum van 26 % van dat totaalbedrag vervalt binnen eenzelfde jaar, met name 2020.

Renteafdekking

De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 2,9 % voor het boekjaar 2015, vergeleken met 3,4 % voor het boekjaar 2014 (zie ook Bijlage 16).

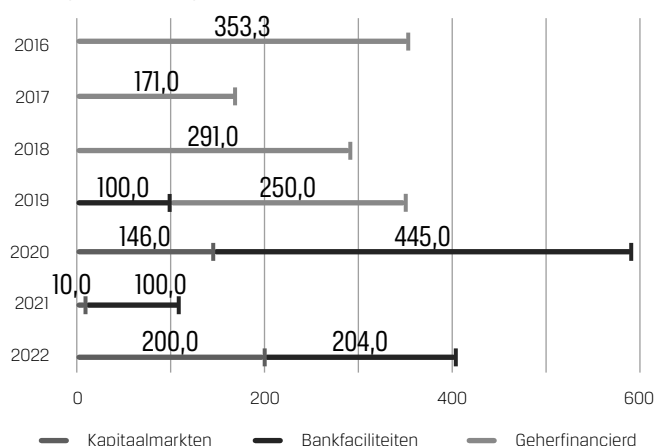
Op 31.12.2015 was het grootste deel van de schuld vastrentend. Dat deel bestaat uit converteerbare obligaties van 387,6 miljoen EUR, waarvan 174,8 miljoen EUR vervalt in 2016, en niet-converteerbare obligaties van 380 miljoen EUR.

Aangezien het andere deel van de schuld op korte termijn gekoppeld is aan een vlottende rente, wordt de vennootschap blootgesteld aan een risico op rentestijging. Dat zou tot een verslechtering van haar financieel resultaat kunnen leiden. Dat verklaart waarom Cofinimmo simultaan terugvalt op een gedeeltelijke dekking van haar globale schuld door gebruik te maken van afdekkingsinstrumenten zoals 'Interest Rate swaps' (IRS) – zie hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Jaarlijks Financieel Verslag op bladzijde 8).

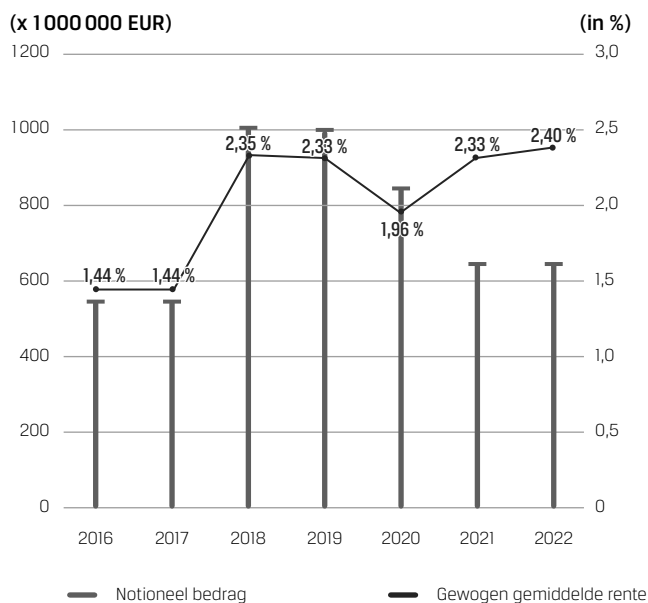
In 2015 heeft Cofinimmo door middel van IRS nieuwe dekkingen vastgelegd voor de periode 2020-2022:

- IRS, ter dekking van het jaar 2020, voor een notioneel bedrag van 350 miljoen EUR, gekoppeld aan een strike-percentages van 0,85 %;
- IRS, ter dekking van het jaar 2021, voor een notioneel bedrag van 150 miljoen EUR, gekoppeld aan een strike-percentages van 1 %;
- IRS, ter dekking van het jaar 2022, voor een notioneel bedrag van 150 miljoen EUR, gekoppeld aan een strike-percentages van 1,31 %.

Vervaldagschema van de financiële verbintenissen op lange termijn – 2.280 miljoen EUR (x 1.000.000 EUR)



Situatie van de afdekkingen van het renterisico voor de komende jaren



In overeenstemming met haar renteafdeckingsbeleid en in een context van onzekerheid over de evolutie van de korte termijnrente, heeft Cofinimmo tussen 2009 en 2010 haar schuld tegen vlottende rente gedeeltelijk afgedekt door de aankoop van CAP-opties (met strikes tussen 3,75 % en 5 %), gecombineerd met de verkoop van FLOOR-opties (met strikes tussen 2,75 % en 3,25 %) voor een periode tot 2017.

Aanvullend bij de afdeckingsposities die in mei 2014 waren geannuleerd als gevolg van de daling van de schuldenlast en rekening houdend met de aanhoudend lage rentes, vond Cofinimmo het in 2015 opportuun haar dekkingsposities te herstructureren, zoals hierna toegelicht:

- FLOOR-opties met een 'strike' van 3 %¹ voor een notioneel bedrag van 400 miljoen EUR werden geannuleerd. Deze liepen tot eind 2017. De totale kostprijs voor de herstructurering bedroeg 32,1 miljoen EUR. De kostprijs is gespreid over de jaren 2015, 2016 en 2017.
- CAP-opties met een 'strike' percentage van 4,25 % en waarvan het notioneel bedrag en de vervaldatum overeenstemmen met de kenmerken van de FLOOR, werden eveneens geannuleerd. Aangezien de prijzen 'out of the money' zijn, werden de opties geannuleerd zonder waarde.

Door die transacties is de gemiddelde schuldenlast gedaald naar 2,9 % op 31.12.2015 (in vergelijking met 3,4 % op 31.12.2014) en zal de rentelast de komende jaren afnemen.

Op 31.12.2015 is het renterisico, bij een constante schuldenlast, in totaal voor meer dan 80 % afgedekt tot halverwege 2020.

De situatie op 31.12.2015 van de afdekkingen van het renterisico voor de volgende jaren wordt beschreven in Bijlage 24. 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 15.05.2015 heeft het ratingkantoor Standard & Poor's de financiële rating van Cofinimmo verhoogd van BBB- naar BBB/stabiel perspectief voor de lange termijn en van A-3 naar A-2 voor de korte termijn. Volgens S&P weerspiegelt de nieuwe financiële notering enerzijds de aanzienlijke verbetering van de schuldenlast naar aanleiding van de kapitaalverhoging die in mei 2015 met succes werd afgerond, en anderzijds het streven van Cofinimmo naar de handhaving van de schuldratio onder de 50 %.

"OP 31.12.2015
IS HET RENTERISICO
VOOR MEER DAN 80 %
AFGEDEKT TOT IN 2020."

"IN 2015 HEEFT
STANDARD & POOR'S
DE FINANCIËLE RATING
VAN COFINIMMO
VERHOOGD VAN BBB-
NAAR BBB VOOR DE
LANGE TERMIJN."

¹ Op 31.12.2015 bedroeg de EURIBOR-rentevoet 3M -0,13 %.

TOEPASSING VAN HET FINANCIERINGSBELEID VAN DE SCHULD TIJDENS HET BOEKJAAR 2015

In 2015 heeft Cofinimmo haar financiële hulpmiddelen en de balansstructuur in grote mate verstevigd om haar investeringsverbintenissen te kunnen nakomen. Zo realiseerde Cofinimmo sinds begin 2015 opeenvolgend de volgende transacties:

Private plaatsing van obligaties voor 190 miljoen EUR

Op 25.03.2015 heeft Cofinimmo met succes de private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar afgesloten voor een bedrag van 190 miljoen EUR, met een vaste coupon van 1,929 %. Rekening houdend met een lichte uitgiftepremie bedraagt het gemiddelde rendement van deze onderhandse plaatsing 1,92 %.

De obligaties werden geplaatst bij een beperkt aantal Belgische en Europese institutionele beleggers. Ze zijn genoteerd op Alternext Brussels¹.

Versterking van het eigen vermogen met 285,4 miljoen EUR

Cofinimmo doet regelmatig een beroep op de kapitaalmarkten om haar financiële middelen te versterken. De voorbije tien jaar heeft de vennootschap onder verschillende vormen eigen vermogen opgehaald: aandelen uitgegeven bij een inbreng in natura, verkoop van eigen aandelen, uitgifte van bevoorrechte aandelen en dividenden betaalbaar in aandelen.

Op 22.04.2015 lanceerde Cofinimmo een kapitaalverhoging met voorkeurrechten voor een bruto bedrag van 285,4 miljoen EUR, met als doel (i) het reeds geëngageerde investeringsprogramma voor de periode 2015-2017 te financieren en (ii) de balansstructuur te versterken met het oog op de verdere groei in de context van de door de Groep vastgelegde strategische prioriteiten. Op 12.05.2015 gaf Cofinimmo 3004318 nieuwe aandelen uit tegen een intekenprijs van 95 EUR, oftewel 285,4 miljoen EUR².

Vernieuwing van kredietlijnen voor 750 miljoen EUR

In 2015 heeft Cofinimmo, in een volatiele financiële omgeving, kunnen profiteren van gunstige marktvoorwaarden om bij vier financiële instellingen negen kredietlijnen te verlengen voor een totaalbedrag van 450 miljoen EUR. De looptijd van deze verlengingen varieert tussen vijf en zeven jaar.

In november 2015 werd een gesyndiceerde lening met een looptijd van vijf jaar vernieuwd. Bij die gelegenheid werd het bedrag van die lening verhoogd naar 300 miljoen EUR. Zes bankinstellingen hebben aan de transactie deelgenomen.

Beschikbare middelen zonder krediet

Op 31.12.2015 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen van Cofinimmo 1285,5 miljoen EUR. Na aftrek van de integrale dekking van het kortlopende handelspapier in omloop (220,5 miljoen EUR), is de herfinanciering van de kredietlijnen die vervallen in 2016 (353,3 miljoen EUR), in 2017 (171,0 miljoen EUR) en in 2018 (290,8 miljoen EUR) dus helemaal gedekt.

Financiële schulden (x 1000 000 EUR)

	Financiële schuld	Lange termijnver- bintenissen.
Kapitaalmarkten		
Obligaties	379,4	380,0
Converteerbare obligaties	387,6	364,2
Handelspapier op lange termijn	26	26
Handelspapier op korte termijn	220,5	
Andere	3,8	3,8
Bankfaciliteiten		
Revolving krediet	33,5	1319,0
Termijnkredieten	190,7	190,7
Andere	13,4	13,4
TOTAAL	1254,9	2297,1

¹ Zie ook ons persbericht van 19.03.2015, beschikbaar op www.cofinimmo.com.

² Zie ook onze persberichten van 21.04.2015 en 07.05.2015, beschikbaar op www.cofinimmo.com.

DUURZAME VASTGOEDSTRATEGIE

Door de jaren heen heeft Cofinimmo aspecten inzake duurzame ontwikkeling geleidelijk in haar bedrijfscultuur en -strategie opgenomen. Ze speelt op dit vlak een dubbele rol: 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.

"DE GEBOUWEN DIENEN TE BEANTWOORDEN AAN DE REËLE BEHOEFTE EN DE LEVENSTIJL VAN DE TOEKOMSTIGE GENERATIES. DOOR GEBOUWEN TE HERBESTEMMEN, GEVEN WE ZE OPNIEUW EEN DUURZAAM KARAKTER."

De onderneming staat vandaag voor verschillende uitdagingen, zoals de klimaatverandering, de toenemende verstedelijking, de evolutie van de gewoonten en de zoektocht naar een beter evenwicht tussen werk en privéleven, maar ook de vergrijzing van de bevolking. In die context evolueren ook de behoeften aan gebouwen. Cofinimmo wil zich profileren als een actieve bewerkstelliger van veranderingen, die oog heeft voor de stakeholders en voor de toekomstige generaties, maar ook voor de eigen economische duurzaamheid.

MISSIE EN VISIE

De missie van Cofinimmo als vastgoedverhuurder 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.

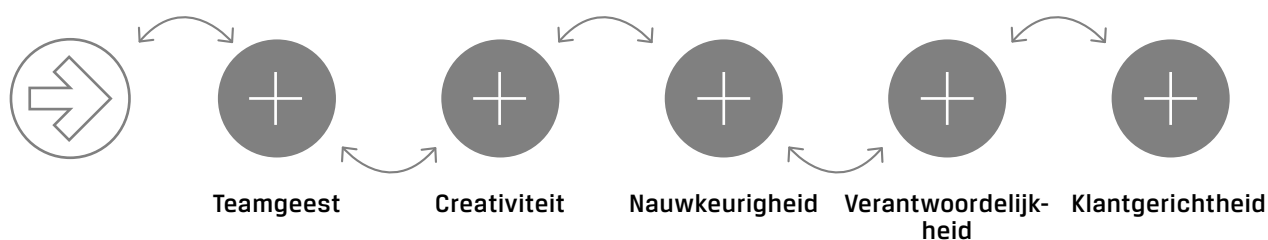
Elke herbestemming en/of herontwikkeling van een gebouw verbetert de energieprestaties en verhoogt de comfortcriteria ervan. De lange exploitatiecycli van de gebouwen noden Cofinimmo om binnen de grenzen van de economische rendabiliteit zo ver mogelijk te gaan inzake duurzaamheid.

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. Het is essentieel, zowel op teamniveau als voor elk individu, dat alle medewerkers dag na dag die waarden kunnen beleven en uitdragen.

DE BEDRIJFSWAARDEN



GOVERNANCE-STRUCTUUR

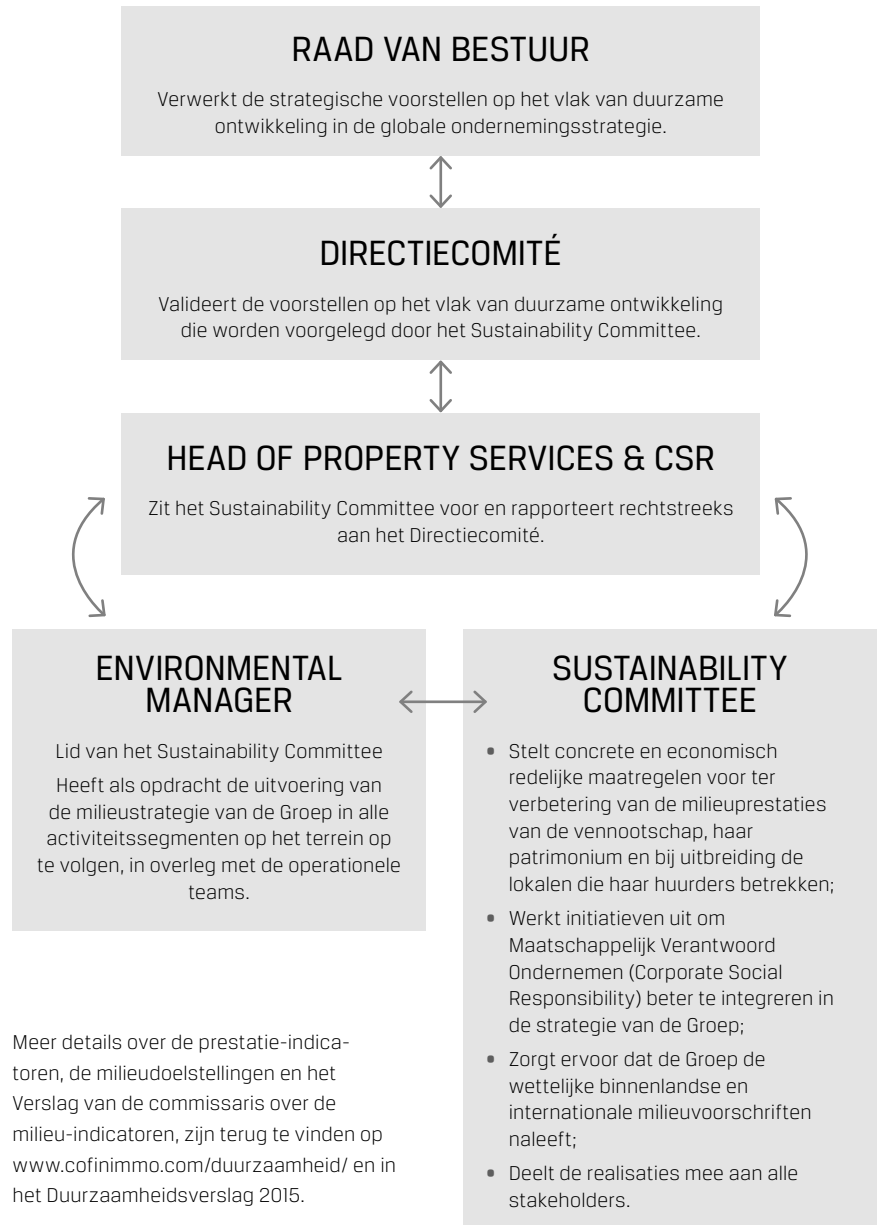
Om toe te zien op de uitvoering van het beleid inzake duurzame ontwikkeling heeft het Directiecomité in 2010 een 'Sustainability Committee' in het leven geroepen. Dat Comité moet continu alle elementen identificeren en evalueren die de duurzame ontwikkelingsstrategie van de onderneming kunnen verbeteren. Het Comité 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.

Elk lid van het 'Sustainability Committee' is nauw betrokken bij de acties van Cofinimmo inzake duurzame ontwikkeling en draagt bij aan de evolutie van de bedrijfscultuur op dit vlak.

TRANSPARANTE COMMUNICATIE

Sinds april 2015 publiceert Cofinimmo al haar maatregelen en initiatieven op het vlak van de duurzame ontwikkeling in een afzonderlijk verslag. Dat verslag volgt de richtlijnen van de GRI G4¹.

Parallel publiceert Cofinimmo op haar website de gegevens in verband met het elektriciteits-, gas- en waterverbruik, met de toekenning van de milieucertificeringen, alsook de uitstoot van broeikasgassen en de afvalproductie van haar gebouwen. Cofinimmo stelt haar key performance indicatoren op volgens de EPRA-norm (EPRA sBPR). Ze worden berekend op basis van de informatie in het bezit van Cofinimmo (eigenaar), Cofinimmo Services (vastgoedparkbeheerder) en de gebruikers van de gebouwen. Ze hebben betrekking op de ruimten die worden gebruikt als kantoor (kantorenportefeuille en PPS), alsook op een deel van de zorgvastgoedportefeuille en de portefeuille van cafés/restaurants. De realisatie van de doelstellingen van de vorige jaren, van 2015 en voor de komende jaren wordt opgenomen in de boordtabel, die ook op de website van de onderneming wordt gepubliceerd: www.cofinimmo.com/duurzaamheid/prestaties-data/boordtabel



Meer details over de prestatie-indicatoren, de milieudoelstellingen en het Verslag van de commissaris over de milieu-indicatoren, zijn terug te vinden op www.cofinimmo.com/duurzaamheid/ en in het Duurzaamheidsverslag 2015.

Cofinimmo neemt ook deel aan onafhankelijke ratingenquêtes inzake duurzame ontwikkeling. De onderneming legt zich toe op twee grote enquêtes, namelijk het Carbon Disclosure Project en de Global Real Estate Sustainability Benchmark.

De scores 2015 van Cofinimmo, die in onderstaande tabel zijn opgenomen, zijn beduidend beter dan in 2014.

	score 2013	score 2014	score 2015	
EPRA	Silver	Gold	Gold	www.epra.com
GRESB	38	45	57	www.gresb.com
CDP	81C	89C	96C	www.cdp.net
STANDARD ETHICS			EE+	www.standardethics.eu

¹ Reportingrichtlijnen inzake duurzaamheid volgens het Global Reporting Initiative (www.globalreporting.org).

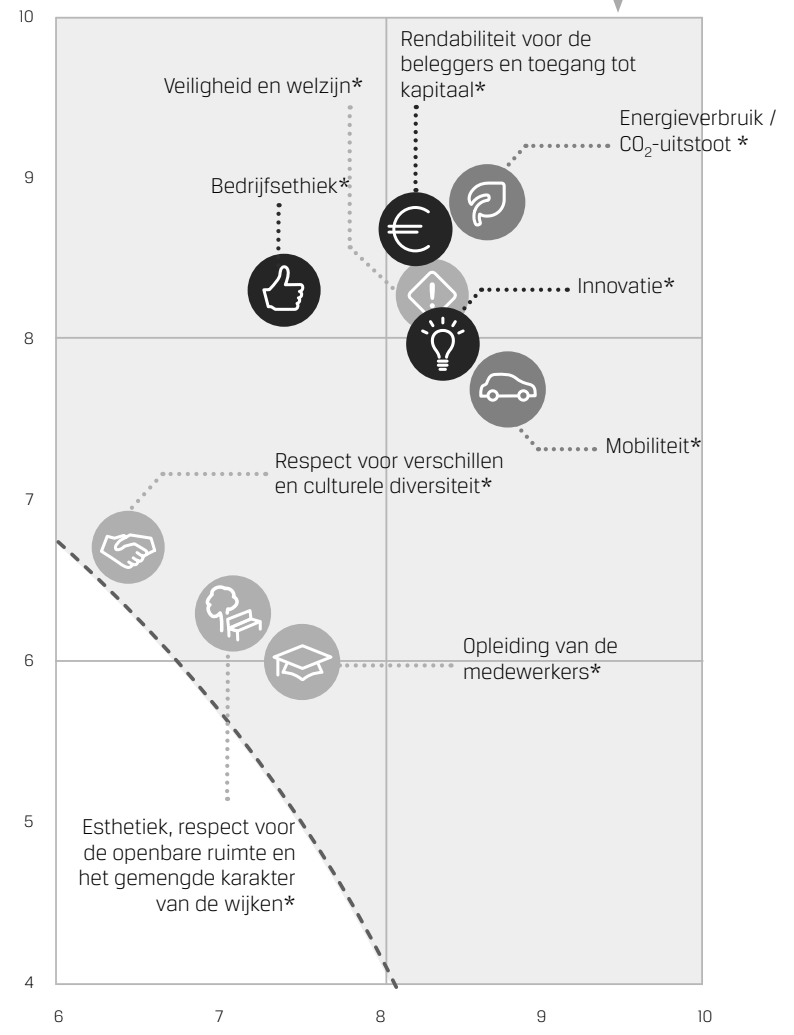
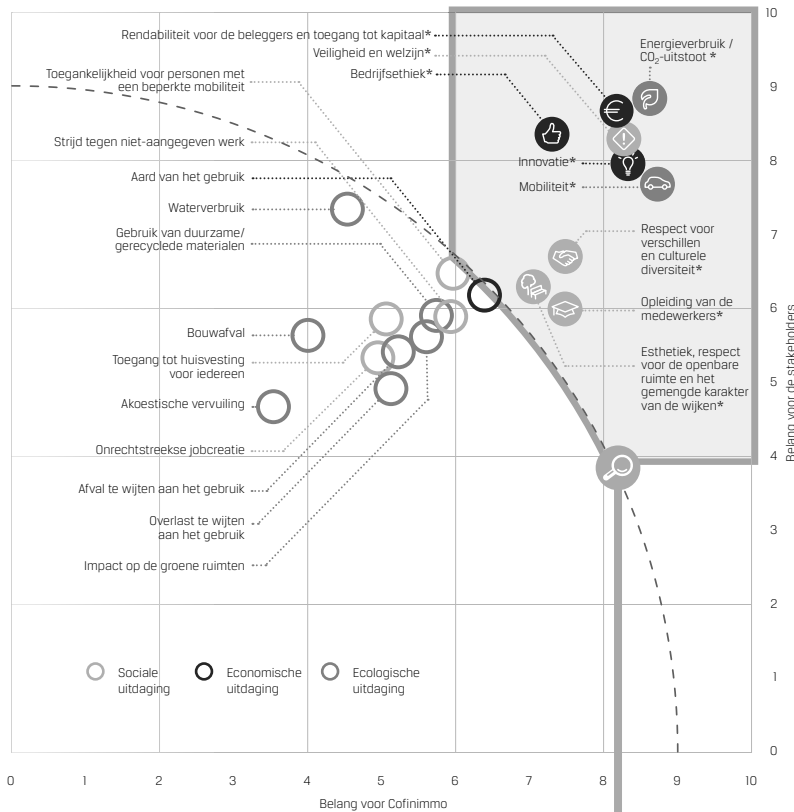
EEN JAARLIJKS HERZIENE MATERIALITEITSMATRIX

Cofinimmo is niet alleen een vastgoedvennootschap die investeert in stenen, maar ook een financieel vehikel waarmee zo veel mogelijk mensen onrechtstreeks in vastgoed kunnen investeren. Daarom onderhoudt zij een regelmatige relatie met zeer diverse stakeholders, met wie ze op uiteenlopende manieren interageert.

In 2015 heeft Cofinimmo de dialoog met de stakeholders voortgezet die ze in 2014 op gang had gebracht. Er hebben verschillende individuele ontmoetingen plaatsgevonden, rond thema's zoals het algemene beleid van Cofinimmo inzake duurzame ontwikkeling of bepaalde uitdagingen, zoals de mobiliteit, de duurzaamheid in het zorgvastgoed, de diversiteit en de opleiding van de medewerkers. Uittreksels van die ontmoetingen zijn opgenomen in het Duurzaamheidsverslag 2015. De interviews kunnen integraal worden geraadpleegd op www.cofinimmo.com/nieuws-media/videotheek/.

Daarnaast heeft Cofinimmo in 2015 een enquête gevoerd bij al haar medewerkers om de uitdagingen van de onderneming inzake duurzame ontwikkeling te laten valideren volgens prioriteit en hun instemming te verkrijgen. Dankzij de interne peiling, met een participatiegraad van 62 %, kon de materialiteitsmatrix, die voor het eerst in 2014 en volgens de richtlijnen van de GRI G4 was ingevoerd, worden verfijnd.

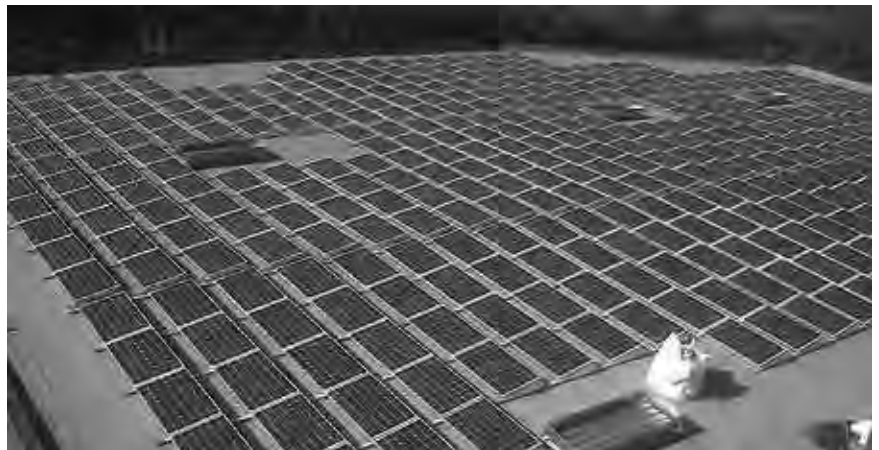
In 2015 heeft Cofinimmo een reeks maatregelen opgesteld voor drie prioritaire uitdagingen. De volgende bladzijden van dit hoofdstuk spitsen zich hierop toe. Dit betekent niet dat de vennootschap geen interesse toont in de andere uitdagingen. De verwezenlijking van de andere prioritaire uitdagingen zijn gedetailleerd weergegeven in het Duurzaamheidsverslag 2015.





Energieverbruik en CO₂-uitstoot

De gebouwen moeten een optimale energieprestatie hebben om de CO₂-uitstoot als gevolg van hun uitbating te beperken.



Cofinimmo vindt dat het haar taak is, in de uitoefening van haar beroep, om actief bij te dragen aan de wereldwijde inspanningen om de broeikasgassen te beperken. Daarom heeft zij de open brief ondertekend voor steun aan de Belgische delegatie ter bevordering van een ambitieus akkoord op de COP21-conferentie in december 2015.

Vastgoed is een energieverbruiker. Een van de belangrijkste doelstellingen van Cofinimmo bestaat erin de energieprestaties van haar portefeuille te verbeteren en de ecologische voetafdruk ervan te verminderen.

Door het energieverbruik van de gebouwen te meten, kan men enerzijds de energiekosten beheersen en anderzijds maatregelen nemen om het verbruik te doen dalen. Daarom heeft Cofinimmo in 2015 opname van de verbruiksgegevens van haar gebouwen in de energieboekhouding voortgezet, met de nadruk op zorgvastgoed. Voortaan wordt ook het verbruik van 97 % van de kantorenportefeuille, 43 % van de zorgvastgoedportefeuille en 1 % van de Pubstone portefeuille (cafés/restaurants) opgevolgd. 15 gebouwen werden in 2015 uitgerust met telemeters, wat het totale aantal gebouwen die verbonden zijn met de energiebeheerssoftware op 27 brengt.

Cofinimmo heeft eveneens een renovatieprogramma ingevoerd om de commerciële competitiviteit van haar gebouwen en de milieuprestaties van haar patrimonium te verbeteren. De ISO 14001:2004-certificering van Cofinimmo werd in de loop van 2015 hernieuwd voor het huurbeheer van de kantorenportefeuille en voor het beheer van projecten van zware werken aan de globale portefeuille. Parallel hiermee werd de BREEAM in-Use-certificering van de kantoorgebouwen Vorst 36 en Woluwe 58 (maatschappelijke zetel) verlengd.

Voor de maatschappelijke zetel van Cofinimmo werd de koolstofbalans in de loop van 2015 geactualiseerd op basis van de gegevens van 2014. De koolstofafdruk van de onderneming is de voorbije vijf jaar gestegen (van 592 tCO₂e naar 756 tCO₂e¹). Dit is vooral te verklaren door de geografische diversificatie van het patrimonium. De uitstoot is inderdaad grotendeels (55 %) toe te schrijven aan de verplaatsingen van het personeel en de bezoekers, die in vijf jaar zijn toegenomen.

¹ tCO₂e: Ton CO₂-equivalent, meeteenheid aan de hand waarvan de invloed van verschillende broeikasgassen kan worden opgeteld.



Innovatie

Cofinimmo moet de economische duurzaamheid van haar patrimonium verzekeren, innovatieve oplossingen voor haar klanten-huurders bedenken en op zoek gaan naar een beter gebruik van haar gebouwen.

In dit kader is begin 2015 een denkgroep van 13 mensen uit verschillende activiteitssegmenten aan de slag gegaan. Die denkgroep heeft verschillende voorstellen voorgelegd om de leegstand in de portefeuille in te perken, om de uitbatingscyclus van de gebouwen te verlengen of om de uitbating ervan te vergemakkelijken. Twee door de denkgroep voorgestelde projecten kregen in 2015 een concrete invulling en twee andere projecten zullen in de loop van 2016 worden ingevoerd:



DAKEN EN TUIJNEN OPTIMALISEREN

De aanleg van een houten dakterras, ingericht met plantenbakken en een zitbank in de vorm van het logo van Cofinimmo biedt de klanten een extra buitenruimte. Die ruimte kan dienen als ontspannings- of vergaderruimte of eventueel om er evenementen te organiseren. Het pilootproject werd gerealiseerd n.a.v. de renovatie van het gebouw Guimard 10-12, in Brussel. Zes andere gelijkaardige realisaties zijn gepland voor 2016 en 2017. Cofinimmo beoogt een optimalisatie, niet alleen van het gebruik van de daken, maar ook van de tuinen en de directe omgeving van de gebouwen. Op die manier valoriseert Cofinimmo ruimten die nog te weinig worden gebruikt.



COFINIMMO LOUNGE

Cofinimmo stelt gedeelde en flexibele ruimten ter beschikking van haar klanten. De moderne, inspirerende en verzorgde ruimten zijn voorzien van de nodige meubelen en technologie zodat de klanten er kunnen werken, vergaderen, maar ook ontspannen om de onderneming zo een positief imago te geven. Cofinimmo speelt op die manier in op de vraag naar flexibiliteit en diversiteit van de leefruimten op het werk voor haar klanten. De inrichting van de eerste Cofinimmo Lounge zal in de loop van 2016 voltooid zijn.



TIJDELIJK GEBRUIK VAN LEEGSTAANDE RUIMTEN

Door bepaalde lege ruimten tijdelijk ter beschikking te stellen kan men inspelen op de behoeften van klanten die op zoek zijn naar werk- of leefruimten of ruimten voor culturele activiteiten tegen een beperkte kostprijs, kan men de kosten van de leegstand verminderen en potentiële toekomstige huurders aantrekken. De eerste pilootprojecten van tijdelijk verhuur hebben betrekking op de verdiepingen van vijf cafés/restaurants uit de Pubstone portefeuille en op het leegstaande pand Woluwe 106-108, waarvoor Cofinimmo wacht op de vergunningen om het actief te herbestemmen naar zorgvastgoed.



FLEX CORNER™

Dit innovatieve concept stelt voor aan klanten die zoeken naar kleine kantoorruimten, om een privaat gedeelte van een kantoorgebouw te huren, met een gedeelde, gemeenschappelijke infrastructuur (kitchenette, lounge en vergaderzalen). De huurprijs bestaat uit een maandelijks bedrag dat huur, belastingen en lasten omvat. De contracten worden opgesteld met een looptijd die beantwoordt aan de noden van de klant (een jaar, drie jaar, enz.). Een andere formule is de 'Custom your lease', waarbij de huurder zelf de looptijd van zijn huur bepaalt, volgens contractueel aangepaste voorwaarden. Twee pilootprojecten zullen in het eerste kwartaal 2016 worden gelanceerd.



Mobiliteit

Mobiliteit heeft een rechtstreekse invloed op de bereikbaarheid en dus de aantrekkelijkheid van de gebouwen. De vaak doorslaggevende criteria voor de klanten-huurders zijn de ligging van de gebouwen van Cofinimmo, het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de nabijheid van openbaar vervoer.

In 2015 werd het volledige kantorenpark van Cofinimmo geëvalueerd inzake bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Deze methode zal de evaluatie van de toegankelijkheid van elk nieuw verwervingsproject vergemakkelijken.

Cofinimmo stelt de parkeerplaatsen van haar maatschappelijke zetel buiten de kantooruren ter beschikking van de buurtbewoners, mits voorafgaande inschrijving. Dit principe van gedeelde parkings, in samenwerking met BePark, werd in 2012 ingevoerd en in 2015 uitgebreid naar het gebouw Cockx 8-10 (Omega Court). Hierdoor is het aantal gedeelde parkings gestegen van 60 naar 122 plaatsen.

De plaatsing van oplaadpunten voor elektrische auto's werd in 2014 onderzocht. In 2015 werden drie oplaadpunten geïnstalleerd.

Twee ervan zijn bestemd voor de bewoners van de gebouwen, het derde wordt opgenomen in het netwerk dat toegankelijk is voor het grote publiek. In 2016 zullen in 16 bijkomende gebouwen oplaadpunten worden geïnstalleerd.

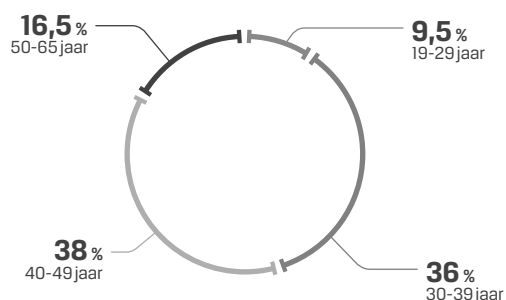
Cofinimmo heeft ook maatregelen genomen in verband met haar wagenpark. De verplaatsingen vertegenwoordigen immers meer dan 50 % van de koolstofafdrak van de onderneming. Daarom blijft Cofinimmo zeer veel aandacht besteden aan de vermindering van de gemiddelde CO₂-uitstoot van haar wagenpark. Ze sensibiliseert haar werknemers door het brandstofverbruik te publiceren en te focussen op alternatieve vervoersmiddelen, zoals carpoolen, autodelen en het openbaar vervoer. In 2016 zal het beleid inzake bedrijfsvoertuigen van Cofinimmo evolueren naar een mobiliteitsbeleid waarbij aan de medewerkers de mogelijkheid wordt geboden om te kiezen voor een gecombineerde mobiliteit: auto en fiets, auto en openbaar vervoer. Carpoolen wordt al gepromoot via een speciale bedrijfswebsite.

Naast de doelstellingen die voor 2016 zijn vooropgesteld en aan bod komen in het Duurzaamheidsverslag 2015, blijft Cofinimmo openstaan voor elke nieuwe oplossing op het vlak van mobiliteit. Het bedrijf onderhoudt regelmatige contacten met belangrijke spelers in de sector van de mobiliteit, zoals ZenCar¹ en de Maatschappij voor Intercommuniaal Vervoer te Brussel (MIVB).

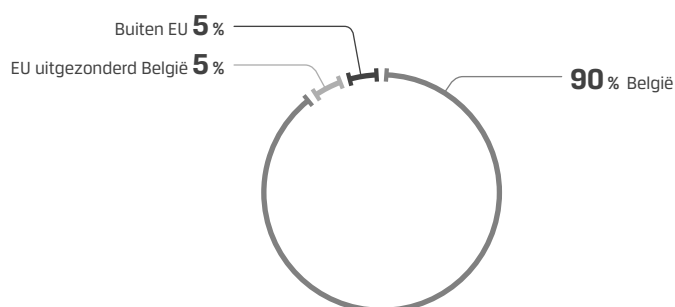


¹ www.zencar.eu

Personeelsbestand per leeftijdsgroep



Nationaliteit van de medewerkers



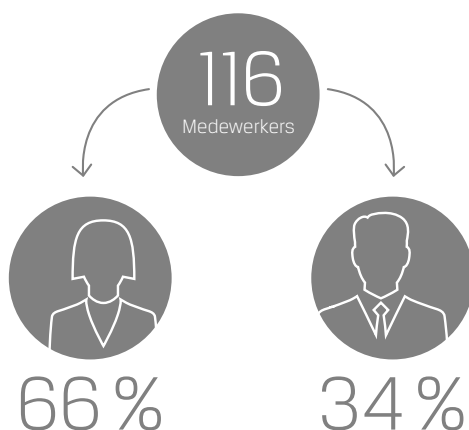
MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD Ondernemen

Cofinimmo verbindt zich er ook toe de plaatselijke overheden te ondersteunen via concrete acties waarbij aan de medewerkers wordt gevraagd deel te nemen. De Groep promoot eveneens het architecturaal behoud via haar lidmaatschap bij verenigingen die op dit vlak actief zijn. Hij steunt overigens ook medisch onderzoek, meer bepaald in de geriatrie, en maatschappelijke projecten die aansluiten bij zijn eigen activiteit.

In 2015 besloot Cofinimmo haar sponsoringbudget bijna integraal te besteden aan een enkele filantropische eindejaarsactie en Convivial financieel te ondersteunen. Convivial is een niet-gouvernementele organisatie die wordt gesteund door de Koning Boudewijnstichting en die zich inzet voor de begeleiding van migranten die asiel hebben gekregen tijdens hun integratietraject in België: Het zoeken naar huisvesting, het aanleren van de taal en de beroepsoriëntering.

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 winstdeelnameplan en sinds 2009 een niet-recurrerende bonus die aan het resultaat van de vennootschap gekoppeld is. In 2015 bedroeg het winstdeelnameplan 409150 EUR. De leden van het Directiecomité en het Management van de Groep genieten overigens een aandelenoptieplan. In 2015 werden er aandelenopties toegekend die samen een reële waarde van 69800 EUR vertegenwoordigen (zie Bijlage 44).

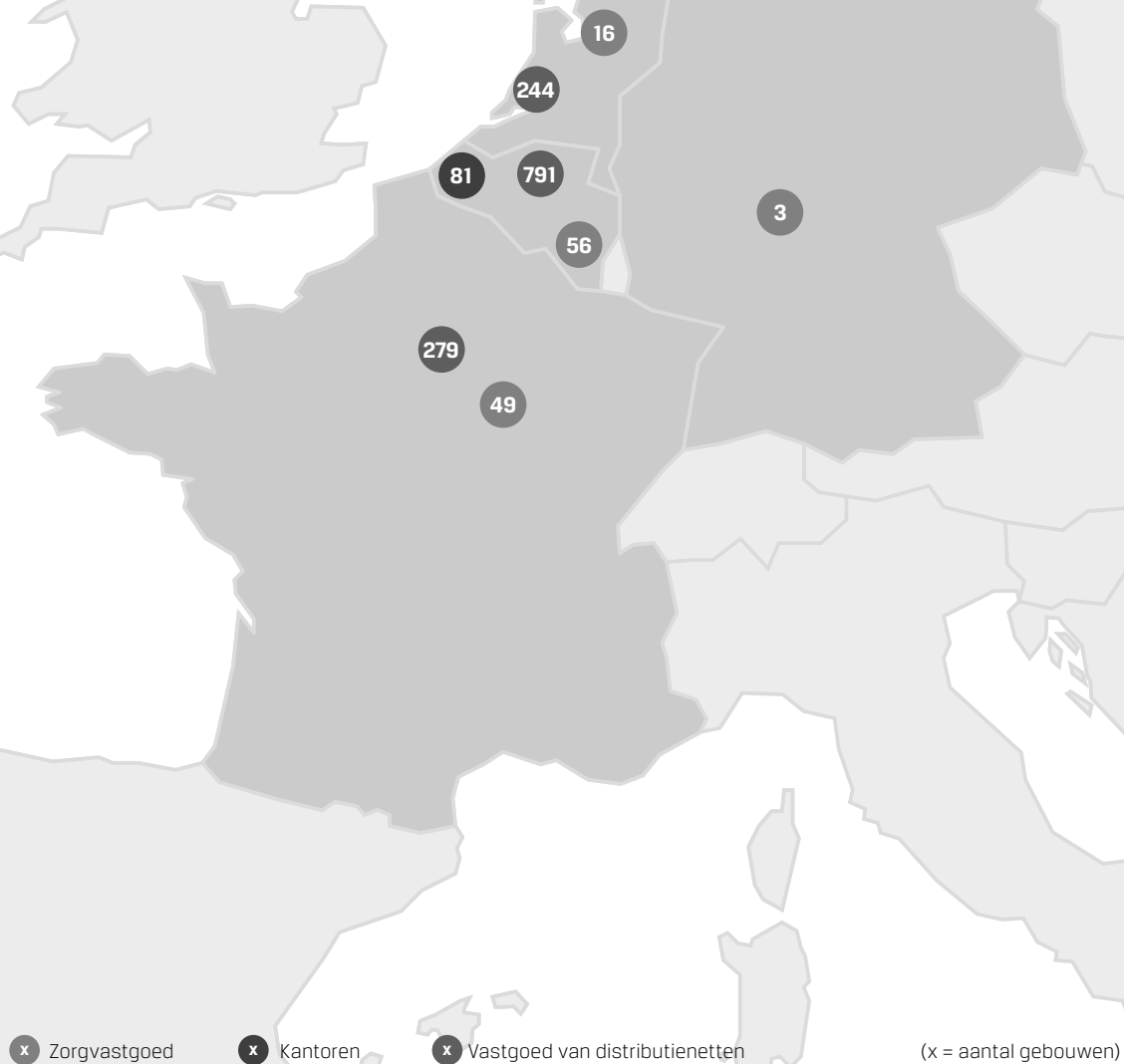


VASTGOED- VERSLAG

Geografische ligging	93
Marktkenmerken	94
Geconsolideerde vastgoedportefeuille	96
Verslag van de vastgoeddeskundigen	104

GEOGRAFISCHE LIGGING VAN ALLE ACTIVA VAN DE PORTEFEUILLE

AFBEELDINGEN EN GEDETAILEERDE OMSCHRIJVINGEN VAN ALLE GEBOUWEN ZIJN TERUG TE VINDEN OP DE WEBSITE VAN DE VENNOOTSCHAP (WWW.COFINIMMO.COM).



Het aantal kantoorcomplexen wordt berekend volgens het aantal gebouwen waaruit ze bestaan. Gebouwen in ontwikkeling zijn niet meegerekend.

MARKTKENMERKEN

Zorgvastgoed in Duitsland, België, Frankrijk en Nederland

Bron: Cushman & Wakefield, E&Y, Healthcare Property.

Demografische trends in Europa

De vergrijzing van de bevolking is een trend die zich in de meeste Europese landen steeds sterker aftekent. In 2050 zouden personen van meer dan 80 jaar ongeveer 10 % van de totale bevolking in Europa vertegenwoordigen. Hoewel het aantal autonome senioren binnen deze categorie in stijgende lijn gaat, gaat de vergrijzing van de bevolking niettemin gepaard met een aanzienlijke toename van het aantal zorgbehoevende senioren. Deze situatie zal gelijktijdig de nood aan gespecialiseerde zorginstellingen en bijgevolg bedden doen groeien.

De groei wordt in België op 45.000 bijkomende bedden geraamd tegen 2025-2030. Frankrijk kent dezelfde trend met een geraamd groei van 36.000 bijkomende bedden. En dan zijn er nog meer dan 110.000 verouderde bedden die aan vernieuwing toe zijn.

Parallel hiermee vertegenwoordigen de uitgaven in de gezondheidszorg een groeiend aandeel van het bbp: dit aandeel bedraagt tussen 10 % en 12 % in België, in Frankrijk, in Nederland en in Duitsland, afhankelijk van het land. In een context van 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. Zo zit het segment van de 'Zelfstandige BehandelCentra' of middelgrote private ziekenhuizen die gespecialiseerd zijn in weinig complexe medische disciplines (dermatologie, oogheelkunde, orthopedie, ...) 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 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 57.500 bedden uitbaten, gespreid over 600 sites in vier landen. De consolidatie verzekert de uitbaters een betere risicospreiding, een gemakkelijkere toegang tot financieringsmiddelen, een regelmatigere relatie met de overheid en bepaalde schaalvoordelen. In 2015 werd deze consolidatietrend bevestigd op de Belgische markt met de aankoop door Armonia van de zorguitbater Soprimat, die een vijftiental zorginstellingen beheert.

Investeringszorgvastgoed

Tussen 2007 en 2014 werd meer dan 13 miljard EUR geïnvesteerd in zorgvastgoed in Europa. Een stijgende trend met evenwel grote verschillen in prijs en rendement in functie van de bestudeerde landen. 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 voor deze sector.

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 klinieken, 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 80 % van de transacties in 2013 'klassieke investeringen' waren.

De Brusselse kantorenmarkt

Bron: CBRE, Cushman & Wakefield, JonesLangLasalle.

Subsegmenten van de Brusselse kantorenmarkt

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

Brussel Centrum: historisch hart van de stad

Gebruikers: Belgische overheidsdiensten en grote of middelgrote Belgische ondernemingen.

Leopoldwijk: Europese wijk van de stad

Gebruikers: Europese instellingen en delegaties of verenigingen die met hen samenwerken.

Brussel Noord: 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 of middelgrote ondernemingen.

Brussel Periferie & Satellieten: gebied in de onmiddellijke omgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Ring

Gebruikers: ondernemingen van verschillende groottes.

De huurmarkt voor kantoren in Brussel

Vraag

De Brusselse vastgoedmarkt kende in 2015 een huurvraag van 325 577 m², een daling ten opzichte van 2014.

Het gebrek aan omvangrijke transacties (geen geregistreerde transacties boven 20 000 m²) en een langer beslissingsproces bij de Europese instellingen wogen door op de verhuurmarkt in 2015. De twee meest omvangrijke transacties van het jaar zijn de huur van 13 000 m² door KPMG in het gebouw PassPort en van 10 000 m² door het OCMW van Schaarbeek in het gebouw Silver Building.

De huurvraag is in 2015 als volgt verdeeld: 45 % voor het CBD, 20 % voor Brussel Gedecentraliseerd en 35 % voor Brussel Periferie.

Aanbod

Tijdens het boekjaar 2015 werd 64 074 m² nieuwe kantoorruimtes opgeleverd op de Brusselse markt. Slechts een klein deel daarvan zijn speculatieve investeringen. Dit bevestigt de trend die zich sinds 2011 aftekent en die wordt gekenmerkt door uiterst lage 'risico-opleveringen'.

In 2016 wordt 134 000 m² op de markt verwacht, waaronder 100 000 m² voorverhuurd.

Leegstand

In 2015 is de huurleegstand op de Brusselse kantorenmarkt licht

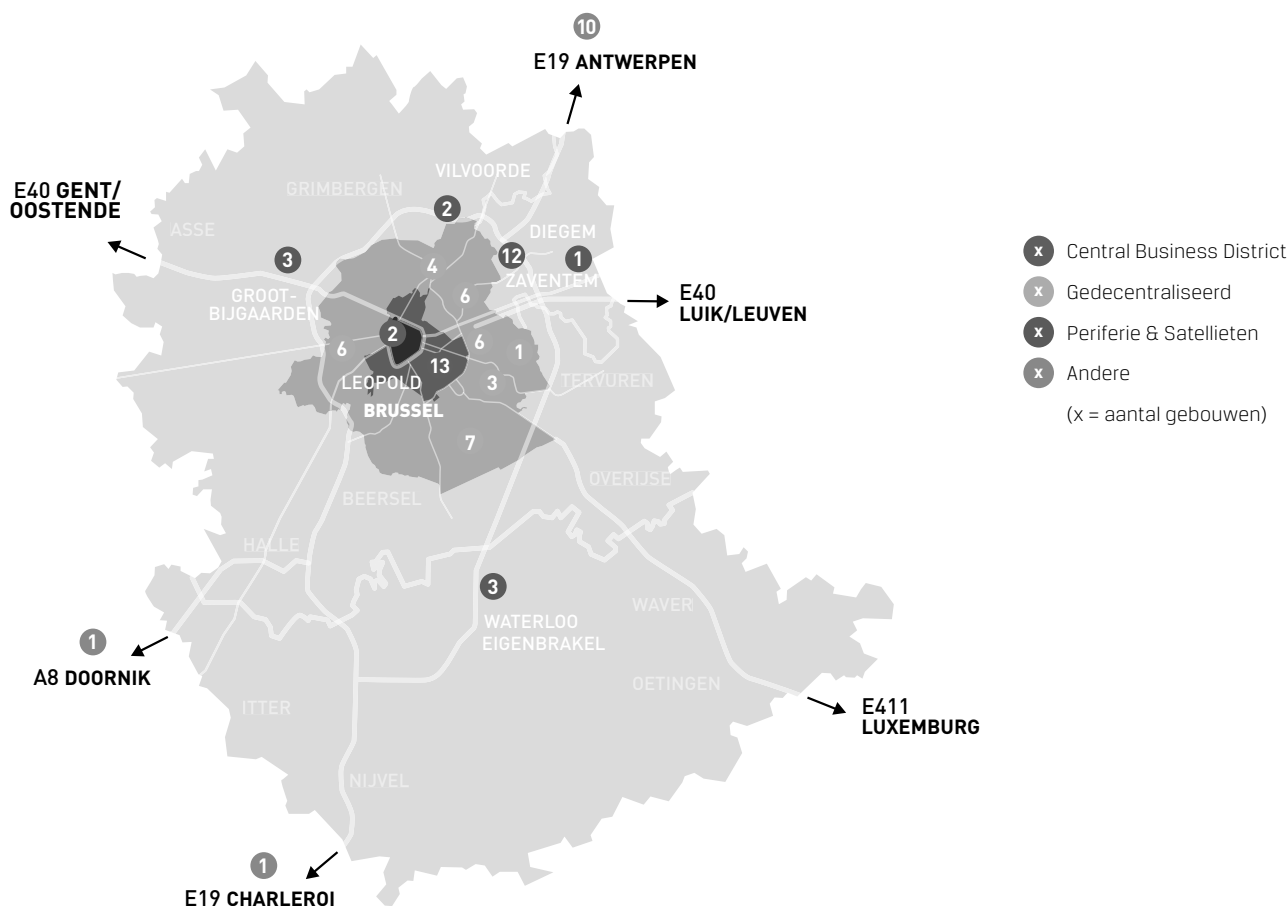
gedaald van 10,6 % op 31.12.2014 naar 10,1 % op 31.12.2015. Deze daling wordt enerzijds verklaard door het geringe volume speculatieve nieuwe gebouwen dat op de markt is gekomen en anderzijds door de herbestemming van kantoorgebouwen (woningen, hotels, woonzorgcentra enz.).

Er bestaan grote onderlinge verschillen tussen de wijken. Het CBD heeft een 'evenwichtige' leegstand van 6,9 %, terwijl de periferie er niet in slaagt om haar leegstand, die nog steeds 16 % bedraagt, terug te schroeven. Omdat er vooral veel vraag is naar gebouwen van het type 'A'¹, worden daarnaast eveneens verschillen tussen de types gebouwen vastgesteld.

De Brusselse markt van investeringskantoorvastgoed

In 2015 werd in Brussel 1,1 miljard EUR geïnvesteerd in het kantorenssegment.

De 'prime' rendementen voor de kantoren in Brussel zijn gedaald: eind 2015 stonden ze op 5,25 % voor activa die verhuurd zijn in het kader van een 3/6/9-huurovereenkomst en lager dan 5 % voor activa die verhuurd zijn op lange termijn.



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

Vastgoed van distributienetten

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo bestaat enerzijds uit een portefeuille van cafés/restaurants die verhuurd zijn aan 's werelds grootste 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 lease-back' transacties. Aangezien ze verhuurd zijn aan een enkele huurder 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.

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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.

De gebouwen in het bezit van de dochtervennootschappen met vermogensmutatie van de Groep, zijn niet in deze tabel opgenomen. Het

betreft de EHPAD Les Musiciens, verworven in het kader van een joint venture tussen Cofinimmo en ORPEA.

Alle gebouwen van de geconsolideerde vastgoedportefeuille 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 Bijlage 43).

De huursituatie van gebouwen die het onderwerp zijn van een financieel leasingcontract en waarvoor de huurders aan het einde van het huurcontract een koopoptie genieten, wordt op de volgende bladzijde beschreven.



Café/restaurant Korenmarkt – Mechelen (BE)

De gevel van dit gebouw werd ter beschikking gesteld van de straatartiest Gijs Vanhee in het kader van 'Mechelen Muurt', een project met als doel om kunst naar openbare ruimten te brengen.

Café/restaurant Martelarenplein 6 – Leuven (BE)

Ondanks de beperkingen die de renovatie van een historisch gebouw oplegt, werd de energieprestatie van dit gebouw verbeterd dankzij de renovatie van de gevels en de daken.



¹ Zie ook Bijlage 21.

Inventaris van de gebouwen exclusief vastgoedbeleggingen

Gebouw	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden ¹ (x 1000 EUR)	Bezettingsgraad	Huurder
FINANCIËLE ACTIVA IN FINANCIËLE LEASING				
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72132	1389	100 %	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne - Antwerpen	23323	193	100 %	Stad Antwerpen
Politiecommissariaat - Zone Hekla	3800	647	100 %	Federale Politie
Studentenhuisvesting Depage - Brussel	3196	81	100 %	Université Libre de Bruxelles
Studentenhuisvesting Nelson Mandela - Brussel	8088	1200	100 %	Université Libre de Bruxelles
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28316	756	100 %	Regie der Gebouwen
ACTIVA IN JOINT VENTURES				
EHPAD Les Musiciens - Frankrijk	4264	1340	100 %	ORPEA

Inventaris van het vastgoed

Segment	Verwervingsprijs (x 1000 000 EUR)	Verzekerde waarde ² (x 1000 000 EUR)	Reële waarde (x 1000 000 EUR)	Bruto huurrendement (in %)
Zorgvastgoed	1116	115	1328	6,26 %
Kantoren	1538	1467	1241	7,82 %
Vastgoed van distributienetten	534	36	538	6,58 %
Andere	21	21	27	6,99 %
TOTAAL	3209	1639	3134	6,92 %

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 m ²)	Contractueel ontvangen huren (x 1000 EUR)	Bezettingsgraad ³	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁴ (x 1000 EUR)
VORST 23-25	Vorstlaan 23/25 - 1170 Brussel	S25: 1970 S23: 1987	56891	11644	100 %	11521
EGMONT I	Kernstraat 36 - 1000 Brussel	1997	36616	3144 ⁵	100 %	3144
BOURGET 42	Bourgetlaan 42 - 1130 Brussel	2001	25756	3988	83 %	4003
GEORGIN 2	Jacques Georinlaan 2 - 1030 Brussel	2007	17439	3135	100 %	2976
ALBERT I 4 - CHARLEROI	Rue Albert I, 4 - 6000 Charleroi	1967 (2005)	19189	2706	100 %	2712
THE GRADIENT (voorheen Tervuren 270-272)	Tervurenlaan 270/272 - 1150 Brussel	1976 (2013)	19579	2348	64 %	3503
DAMIAAN - TREMELO	Pater Damiaanstraat 39 - 3120 Tremelo	2003 (2014)	20274	2463	100 %	2210
DONKER 56 - BRUSSEL	Donkerstraat 56 - 1200 Brussel	2004 (2012)	7196	2506	100 %	2506
SERENITAS	Van Nieuwenhuyselaan 2/6 - 1160 Brussel	1995	19823	3467	94 %	3172
COCKX 8-10 (Omega Court)	Jules Cockxstraat 8-10 - 1160 Brussel	2008	16557	1466	54 %	2629
Andere			1489724	173353	96 %	179084
TOTAAL			1729044	210220	95 %	217460

¹ Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huren dat varieert van 4,0 % tot 100 % naargelang het gebouw.

² Behalve voor de leegstaande gebouwen zijn de werfverzekeringen niet inbegrepen bij dit bedrag, noch de verzekeringen die de huurders contractueel ten laste hebben (i.e. voor de woonzorgcentra in België en in Frankrijk, de cafés/restaurants van de Pubstone portefeuille en sommige kantoorgebouwen), noch de verzekeringen voor financiële leasings. De verzekeringen voor de gebouwen van MAAF (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in mede-eigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn, zitten evenmin in dit bedrag vervat.

³ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes.

⁴ 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).

⁵ Reconstructie van overgedragen verdisconteerde huur.

Overzicht van de vastgoedportefeuille op individuele basis

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie/uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	C=A/B ¹ Bezettingsgraad	B Huren + GHW op leegstand (x 1000 EUR)	Geschatte huurwaarde ² (x 1000 EUR)
ZORGVASTGOED		660 316	84 728	99 %	85 448	87 203
België		376 785	48 115	100 %	48 115	46 495
Uitbater: Anima Care		6 752	693	100 %	693	693
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6 752	693	100 %	693	693
Uitbater: Armonea		196 402	23 080	100 %	23 080	23 078
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3 775	426	100 %	426	426
DAGERAAD - ANTWERPEN	2013	5 020	832	100 %	832	832
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6 878	764	100 %	764	764
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5 408	722	100 %	722	722
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6 836	756	100 %	756	756
DOUCE QUIETUDE - AYE	2007	4 635	441	100 %	441	441
EUROSTER - MESSANCY	2004	6 392	1 160	100 %	1 160	1 160
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13 568	1 378	100 %	1 378	1 378
HEMELRIJK - MOL	2009	9 362	997	100 %	997	997
HENRI DUNANT (Voorheen Vishay) - EVERE (BRUSSEL)	2014	8 570	1 167	100 %	1 167	1 167
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2 751	346	100 %	346	346
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3 279	448	100 %	448	448
LA CLAIRIERE - WARNETON	1998	2 533	260	100 %	260	260
LAARVELD - GEEL	2006 (2009)	5 591	837	100 %	837	837
LAARVELD ASSISTENTIEWONINGEN - GEEL	2009	809	58	100 %	58	58
LAKENDAL - AALST*	2014	7 894	783	100 %	783	819
LE CASTEL - JETTE (BRUSSEL)	2005	5 893	480	100 %	480	480
LE MENIL - EIGENBRAKEL	1991	5 430	575	100 %	575	575
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4 519	537	100 %	537	537
L'ORCHIDEE - IITTER	2003 (2013)	3 634	562	100 %	562	562
L'OREE DU BOIS - WARNETON	2004	5 387	564	100 %	564	564
MILLEGHEM - RANST	2009 (2010)	6 943	755	100 %	755	755
NIEUWE SEIGNEURIE - RUMBEKE*	2011 (2015)	5 079	721	100 %	721	721
NETHEHOF - BALEN	2004	6 471	622	100 %	622	622
NOORDDUIN - KOKSIJDE	2015	6 440	824	100 %	824	822
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12 039	637	100 %	637	637
SEBRECHTS - SAINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	1992	8 148	1 045	100 %	1 045	1 045
T'SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	15 191	1 886	100 %	1 886	1 886
TILLENS (voorheen Suzanna Wesley) - UKKEL (BRUSSEL)	2015	4 960	1 022	100 %	1 022	986
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8 044	940	100 %	940	940
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4 923	535	100 %	535	535
Uitbater: Aspria		7 196	2 506	100 %	2 506	2 506
DONKER 56 - BRUSSEL	2004 (2012)	7 196	2 506	100 %	2 506	2 506
Uitbater: Calidus		6 063	719	100 %	719	719
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6 063	719	100 %	719	719
Uitbater: Le Noble Age		6 891	1 130	100 %	1 130	1 021
PARKSIDE - LAKEN (BRUSSEL)	1990 (2013)	6 891	1 130	100 %	1 130	1 021
Uitbater: ORPEA België		24 775	3 387	100 %	3 387	2 943
L' ADRET - GOSSELIES	1980	4 800	453	100 %	453	385
LINTHOUT - SCHAARBEEK (BRUSSEL)	1992	2 837	447	100 %	447	404
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8 314	1 425	100 %	1 425	1 160
RINSDELLE - ETTERBEEK (BRUSSEL)	2001	3 054	537	100 %	537	484
TOP SENIOR - TUBEKE	1989	3 570	355	100 %	355	355
VIGNERON - RANSART	1989	2 200	170	100 %	170	155

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes.

² 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).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie/uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x1000 EUR)	C=A/B ¹ Bezettingsgraad	B Huren + GHW op leegstand (x1000 EUR)	Geschatte huurwaarde ² (x1000 EUR)
Uitbater: Senior Living Group (Groep Korian-Medica)		128 706	16 600	100 %	16 600	15 535
ARCUS - SINT-AGATHA-BERCHEM (BRUSSEL)	2008 (2009)	10719	1737	100 %	1737	1576
BETHANIE - SAINT SERVAIS	2005	4780	478	100 %	478	422
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20274	2463	100 %	2463	2210
TER KAMEREN - WATERMAAL-BOSVOORDE (BRUSSEL)	1982	13023	1848	100 %	1848	1694
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	1528	214	100 %	214	194
PALOKE - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	2001	11262	1277	100 %	1277	1183
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11035	1330	100 %	1330	1346
PROGRES - LA LOUVIERE*	2000	4852	481	100 %	481	434
ROMANA - LAKEN (BRUSSEL)	1995	4375	843	100 %	843	816
SEIGNEURIE DU VAL - MOESKROEN	1995 (2008)	6797	1108	100 %	1108	972
TEN PRINS - ANDERLECHT (BRUSSEL)	1972 (2011)	3342	503	100 %	503	476
VAN ZANDE - SINT-JANS-MOLENBEEK (BRUSSEL)	2008	3463	399	100 %	399	353
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7817	793	100 %	793	785
ZONNEWEELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6106	732	100 %	732	715
ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002	9644	1377	100 %	1377	1331
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	9689	1017	100 %	1017	1028
Frankrijk		210 544	24 897	97 %	25 597	29 368
Uitbater: Inicéa		18 336	1 885	100 %	1 885	2 475
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2200	169	100 %	169	150
DOMAINES DE VONTES - EVRES-SUR-INDRE*	1967	6352	210	100 %	210	750
HORIZON 33 - CAMBES*	1972 (2009)	3288	347	100 %	347	375
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROI*	2004 (2010)	6496	1159	100 %	1159	1200
Uitbater: Korian-Medica		151 226	17 177	96 %	17 817	21 643
ASTREE - SAINT-ETIENNE*	2006	3936	418	100 %	418	500
AUTOMNE - REIMS*	1990	4203	621	100 %	621	621
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2482	425	100 %	425	425
AUTOMNE - VILLARS-LES-DOBES*	1992	2889	393	100 %	393	393
BROCELIANDE - CAEN*	2003	4914	686	100 %	686	700
BRUYERES - LETRA*	2009	5374	717	100 %	717	717
CANAL DE L'OURCQ - PARIJS*	2004	4550	871	100 %	871	925
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTRVILLE*	1960	3546	359	100 %	359	900
CHATEAU DE LA VERNEDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3789	494	100 %	494	900
DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3591	355	100 %	355	355
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8750	655	100 %	655	1650
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3730	294	100 %	294	325
GLETEINS - JASSANS RIOTTIER*	1990 (1994)	2500	256	100 %	256	350
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6338	736	100 %	736	750
L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4013	461	100 %	461	425
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4510	559	100 %	559	500
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3000	258	100 %	258	460
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4208	463	100 %	463	600
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3069	476	100 %	476	400
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4373	695	100 %	695	950
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTVILLIERS*	2008	4572	506	100 %	506	550
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3348	429	100 %	429	350
LES LUBERONS - LE PUY-SAINTE-REPARADE*	1990	4217	460	100 %	460	475
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-REPARADE*	1990	4130	457	100 %	457	520
MEUNIERES - LUNEL*	1988	4275	694	100 %	694	475
MONTPRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5364	606	100 %	606	580
OLIVIERS - CANNES LA BOCCA*	2004	3114	407	100 %	407	407
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6201	830	100 %	830	940
PONT - BEZONS*	1988 (1999)	2500	205	100 %	205	650

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes.

² 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).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie/uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	C=A/B ¹ Bezettingsgraad	B Huren + GHW op leegstand (x 1000 EUR)	Geschatte huurwaarde ² (x 1000 EUR)
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5986	401	100 %	401	650
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6274	738	100 %	738	800
SAINTE BAUME - NANS-LES-PINS*	1970 (2002)	5100	0	0 %	700	700
VILLA EYRAS - HYERES*	1991	7636	647	100 %	647	700
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989	4744	545	100 %	545	1000
Uitbater: Mutualité de la Vienne		1286	114	100 %	114	95
LAC - MONCONTOUR*	1991	1286	114	100 %	114	95
Uitbater: ORPEA Frankrijk		39 696	5 781	100 %	5 781	5 155
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2559	446	100 %	446	350
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2803	393	100 %	393	170
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2512	395	100 %	395	340
HELIO MARIN - HYERES*	1975	12957	1725	100 %	1725	1450
LA JONCHERE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3731	760	100 %	760	860
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3600	632	100 %	632	550
LA SALETTE - MARSEILLE*	1956	3582	598	100 %	598	525
LAS PEYRERES - SIMORRE*	1969	1895	154	100 %	154	100
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3697	550	100 %	550	650
VILLA NAPOLI - JURANCON*	1950	2360	128	100 %	128	160
Nederland		50 253	7 035	100 %	7 055	6 659
Uitbater: Bergman Clinics		10 612	1 385	100 %	1 385	1 276
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013	2133	242	100 %	242	218
RIJKSWEG 69 en 69A - NAARDEN*	2010	5821	871	100 %	871	788
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2658	272	100 %	272	271
Uitbater: DC Klinieken		3 152	425	100 %	425	409
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1181	198	100 %	198	191
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1971	228	100 %	228	217
Uitbater: Domus Magnus		3 342	988	100 %	988	856
LAURIERSGRACHT - AMSTERDAM*	1968	3342	988	100 %	988	856
Uitbater: European Care Residences		6 778	1 008	100 %	1 008	931
KEIZERHOF - UTRECHT*	1968 (2009)	6778	1008	100 %	1008	931
Uitbater: Stichting ASVZ		1 686	176	90 %	196	173
GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1686	176	90 %	196	173
Uitbater: Stichting Elisabeth		6 061	691	100 %	691	685
TWEEPRONG - OOSTERHOUT*	2014	6061	691	100 %	691	685
Uitbater: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)		2 434	336	100 %	336	336
TILBURGSEWEG-WEST 100 - EINDHOVEN*	2015	2434	336	100 %	336	336
Uitbater: Stichting JP van den Bent		1 576	199	100 %	199	200
HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1576	199	100 %	199	200
Uitbater: Stichting Leger des Heils		1 177	149	100 %	149	103
NIEUWE STATIONSTRAAT - EDE*	1985	1177	149	100 %	149	103
Uitbater: Stichting Philadelphia Zorg		2 883	226	100 %	226	226
CHURCHILLAAN - LOPIK*	2015	2883	226	100 %	226	226
Uitbater: Stichting Rijnstate		3 591	413	100 %	413	413
MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3591	413	100 %	413	413
Uitbaters: Stichting Sozorg & Martha Flora		3 074	474	100 %	474	492
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3074	474	100 %	474	492
Uitbater: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		3 887	565	100 %	565	560
ARCADE NW - ERMELO *	2014	3887	565	100 %	565	560
Duitsland		22 734	4 681	100 %	4 681	4 681
Uitbater: Aspria		18 028	3 848	100 %	3 848	3 848
MASCHSEE - HANNOVER*	2009	10228	2043	100 %	2043	2043
UHLENHORST - HAMBURG*	2012	7800	1805	100 %	1805	1805

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

² 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).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie/uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x1000 EUR)	C=A/B ¹ Bezettingsgraad	B Huren + GHW op leegstand (x1000 EUR)	Geschatte huurwaarde ² (x1000 EUR)
Uitbater: Celenus						
NEXUS - BADEN-BADEN*	2005	4706	833	100 %	833	833
KANTOREN		504 425	74 850	88 %	84 736	81 746
Brussel Leopold- en Louizawijk		65 005	13 575	95 %	14 229	14 112
KUNST 19H	1973 (1998)	11099	2214	100 %	2214	2410
KUNST 47-49	1977 (2009)	6915	1425	100 %	1431	1180
OUDEGEM 22-28	2004	5853	1227	90 %	1358	1345
GUIMARD 10-12	1980 (1995)	10 410	2082	88 %	2375	2369
WET 57	2001	10 279	1930	100 %	1930	2097
WET 227	1976 (2009)	5885	1422	89 %	1597	1454
MEEÛS 23	2000	8807	2075	98 %	2121	2121
TROON 98	1986	5757	1200	100 %	1203	1136
Brussel Gedecentraliseerd		269 031	40 114	88 %	45 818	43 582
BOURGET 40*	1998	14260	1517	82 %	1853	2071
BOURGET 42	2001	25 756	3987	83 %	4801	4003
BOURGET 44	2001	14 085	2298	100 %	2299	2190
BOURGET 50	1998	5134	744	92 %	809	779
BRAND WHITLOCK 87/93	1991	6066	919	94 %	980	979
COCKX 8-10 (Omega Court)*	2008	16 557	1466	54 %	2733	2629
KOLONEL BOURG 105	1978 (2001)	2634	248	80 %	311	316
KOLONEL BOURG 122	1988 (2006)	4129	589	94 %	625	612
CORNER BUILDING	1996 (2011)	3440	295	55 %	534	524
GEORGIN 2	2007	17 439	3135	100 %	3135	2976
HERRMANN DEBROUX 44-46	1992	9666	1492	96 %	1560	1429
PAPIERMOLEN 55	1968 (2009)	3499	493	94 %	523	458
PAEPSEM BUSINESS PARK	1992	26 520	1858	71 %	2603	2500
SERENITAS	1995	19 823	3467	94 %	3673	3172
VORST 23-25	S25: 1970/S23: 1987	56 891	11 644	100 %	11 644	11 521
VORST 36	1998	8310	957	69 %	1381	1459
THE GRADIENT (voorheen Tervuren 270-272)	1976 (2013)	19 579	2348	64 %	3683	3503
WOLUWE 102	1985 (2009)	8090	1418	100 %	1421	1295
WOLUWE 58 (+ St-Lambertusparking)	1986 (2001)	3868	750	99 %	754	690
WOLUWE 62	1988 (1997)	3285	489	99 %	496	476
Brussel Periferie		77 685	7 988	75 %	10 668	10 501
LEUVENSESTEENWEG 325	1975 (2006)	6292	364	67 %	543	507
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (West-End)	2009	10 022	1453	84 %	1733	1694
PARK LANE	2000	35 480	4188	78 %	5358	5323
PARK HILL*	2000	16 675	1236	55 %	2266	2223
WOLUWELAAN 151	1997	9216	747	97 %	768	754
Brussel Satellieten		8 232	808	67 %	1204	1238
WATERLOO OFFICE PARK I	1995 (2004)	2360	260	71 %	368	358
WATERLOO OFFICE PARK J	1995 (2004)	2360	186	58 %	322	352
WATERLOO OFFICE PARK L	1995 (2004)	3512	362	70 %	514	528
Antwerpen Periferie		36 575	5 075	92 %	5 512	5 214
AMCA - AVENUE BUILDING	2010	9403	1506	97 %	1558	1555
AMCA - LONDON TOWER	2010	3530	566	98 %	575	543
GARDEN SQUARE	1989	7464	864	87 %	999	912
PRINS BOUDEWIJNLAAN 41	1989	6014	756	83 %	911	885
PRINS BOUDEWIJNLAAN 43	1980	6007	823	91 %	908	819
VELDKANT 35	1998	4157	560	100 %	561	500
Andere regio's		47 897	7 290	100 %	7 305	7 099
ALBERT I 4 - CHARLEROI	1967 (2005)	19189	2706	100 %	2706	2712
MECHELEN STATION - MECHELEN	2002	28 708	4584	100 %	4599	4387

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW van de leegstaande ruimtes.

² 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).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie/uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x 1000 EUR)	C=A/B¹ Bezettingsgraad	B Huren + GHW op leegstand (x 1000 EUR)	Geschatte huurwaarde² (x 1000 EUR)
KANTOREN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN		102 725	11 072	100 %	11 080	11 080
Brussel Centrum		52 878	4 443	100 %	4 443	4 443
EGMONT I*	1997	36 616	3 144	100 %	3 144	3 144
EGMONT II*	2006	16 262	1 299	100 %	1 299	1 299
Brussel Gedecentraliseerd		20 199	2 075	100 %	2 076	2 076
KOLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4 137	234	99 %	235	235
EVEREGREEN	1992 (2006)	16 062	1 841	100 %	1 841	1 841
Brussel Leopold- en Louizawijk		26 188	3 885	100 %	3 892	3 892
WET 56	2008	9 484	1 472	100 %	1 478	1 478
LUXEMBURG 40	2007	7 522	895	100 %	895	895
NERVIERS 105	1980 (2008)	9 182	1 425	100 %	1 425	1 425
MEEÛS 23 (+parking)	2010		93	98 %	95	95
Andere regio's		3 460	669	100 %	669	669
MAIRE 19 - DOORNIK*	1997	3 460	669	100 %	669	669
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN		417 111	37 616	98 %	38 384	35 620
Pubstone		357 510	29 850	98 %	30 358	27 317
Pubstone België (791 gebouwen)*		309 557	19 672	99 %	19 944	18 225
Brussel		41 609	3 644	99 %	3 674	3 454
Vlaanderen		193 166	11 609	99 %	11 769	11 146
Wallonië		74 782	4 419	98 %	4 501	3 625
Pubstone Nederland (244 gebouwen)*		47 953	10 178	98 %	10 414	9 092
Cofinimur I (279 gebouwen)*		59 601	7 766	97 %	8 026	8 303
ANDERE		15 830	1 802	100 %	1 802	1 636
Antwerpen Periferie		61	7	100 %	7	8
AMCA - LONDON TOWER	2010	61	7	100 %	7	8
Brussel Periferie		6 124	528	100 %	528	398
MERCURIUS 30	2001	6 124	528	100 %	528	398
Andere regio's		9 645	1 267	100 %	1 267	1 230
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9 645	1 267	100 %	1 267	1 230
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN & TERUGNAME VAN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN		1 700 407	210 068	95 %	221 450	217 285
PROJECTEN EN RENOVATIES ZORGVASTGOED			2		2	2
België			2		2	2
DIAMANT - SCHAARBEEK (BRUSSEL)			2		2	2
Frankrijk						
CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*						
Nederland						
MOERBEILAAN - ALPHEN AAN DEN RIJN*						
DE PLATAAN - HEERLEN*						
PROJECTEN EN RENOVATIES KANTOREN			28 637			
BELLIARD 40			17 722			
VORST 24			3 897			
WOLUWE 106-108			7 018			
GRONDRESERVE ZORGVASTGOED			22		22	22
L'OREE DU BOIS - WARNETON			22		22	22

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes.

² 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).

Gebouw	Bouwjaar/laatste renovatie/uitbreiding	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x1000 EUR)	C=A/B ¹ Bezettingsgraad	B Huren + GHW op leegstand (x1000 EUR)	Geschatte huurwaarde ² (x1000 EUR)
GRONDRESERVE KANTOREN			128		128	151
Brussel Centrum & Noord			3		3	3
DE LIGNE			3		3	3
MEIBOOM 16-18			0		0	0
Brussel Leopold- en Louizawijk			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			113		113	136
KEIBERG PARK			0		0	0
KOUTERVELD 6			113		113	136
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
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE		1729 044	210 220		221602	217460



Woonzorgcentrum
Ter Kameren -
Brussel (BE)

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes.

² 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).

VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

ACHTERGROND

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **31 december 2015** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

Cushman & Wakefield (C&W), het bedrijf PwC Entreprise Advisory cvba/srl (PwC) en JLL sprl/bvba schatten elk afzonderlijk een deel van de portfolio van kantoren en ander vastgoed¹.

De portfolio van rusthuizen in België wordt afzonderlijk deels door C&W en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.

De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt afzonderlijk deels door C&W en deels door JLL France gewaardeerd.

De portfolio van klinieken in Nederland worden gewaardeerd door PwC Nederland.

De zorgportfolio in Duitsland wordt door PwC Duitsland gewaardeerd.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden respectievelijk gewaardeerd door C&W.

De portfolio van verzekering in Frankrijk worden gewaardeerd door C&W.

C&W, PwC en JLL beschikken over een grondige kennis van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is zowel als over de nodige professionele kwalificatie en erkenning om de waardering uit te voeren. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, wordt onze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie die Cofinimmo verstrekt heeft over de huurtoestand, de door de verhuurder te betalen kosten en belastingen, de uit te voeren werken, alsook elke andere factor die de waarde van de gebouwen zou kunnen beïnvloeden. Wij veronderstellen dat deze informatie correct en volledig is.

Onze waarderingsverslagen omvatten geenszins een structurele en technische expertise van de gebouwen, noch een diepgaande analyse van hun energieprestaties of van de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het zijn patrimonium op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

DE KANTORENMARKT

De waarde van de Cofinimmo-portefeuille op de kantorenmarkt in 2015 bedraagt 39,6 % van de totale portefeuille. Voor de eerste keer is het aandeel van het gezondheidsvastgoed dus groter dan dat van het tertiaire vastgoed. Dat bevestigt de vastgoedstrategie die de GGV's hebben aanbevolen.

In de kantorenmarkt waren er in 2015 over heel België minder dan 500 000 m² aan transacties voor de bezetting van gebouwen (verhuur, uitbreiding, aankoop voor eigen ingebruikname). Dat is een activiteitsdaling met bijna 20 % in vergelijking met 2014.

De ontwikkelingen verschillen sterk afhankelijk van de markt en de gewesten. De belangrijkste ratio's die de beoordeling van de tertiaire vastgoedactiviteiten mogelijk maken, doen dat ook. Zo registreerde Vlaanderen in 2015 ongeveer 160 000 m² ingebruikname, een stijging met 10 % tegenover het jaar daarvoor. Die stijging situeert zich vooral in Gent en Antwerpen. Gent bevestigt trouwens zijn status van meest dynamische kantorenmarkt in België. De take-up (of ingebruikname) steeg er, het leegstandspercentage is laag en de tophuurprijzen liggen hoger.

Ook in Wallonië steeg de activiteit in vergelijking met 2014, en wel met bijna 17 %. Maar in absolute cijfers gaat het maar om een stijging van de ingebruikname met 4 000 m². De tertiaire Waalse markt is beperkt in omvang: hoofdzakelijk overheidsdiensten in een krimpende markt. In steden zoals Luik is er bijna geen leegstand in de recentste gebouwen. Er lopen enkele ontwikkelingsprojecten om dit tekort op te vullen nu er vraag naar is.

Op het vlak van huurtarieven is er een gelijke tendens over het hele land: een grote stabiliteit sinds 2010. Stijgingen en dalingen van de prijzen zijn beperkt. De tophuurprijzen schommelen tussen 130 en 150 euro per m² op jaarbasis op de regionale markten.

De Brusselse markt (inclusief de periferie) geeft een ander beeld. Het niveau van de ingebruikname staat er op een historisch dieptepunt, met amper 300 000 m² – dat is een terugval van 30 % in vergelijking met 2014. De afwezigheid van transacties voor meer dan 20 000 m² en de vertragingen die overheidsdiensten oplopen in hun selectieprocedures, wogen in 2015 zwaar op de tertiaire vastgoeddynamiek in Brussel.

¹ Ander vastgoed: semi-industrieel en commercieel vastgoed, recreatiecentra, residentieel vastgoed.

Toch stellen we vast dat het leegstandspercentage sinds 2010 voortdurend daalt. Eind vorig jaar zakte het onder de drempel van 10 %. Er zijn grote verschillen tussen de wijken, en de beschikbaarheid stijgt bij de oudste gebouwen – een grote uitdaging voor ingebruikname in de toekomst. Op dat vlak vestigen we er de aandacht op dat de omschakeling van kantoren naar residentiële gebouwen of rust- en verzorgingstehuizen een hoogtepunt bereikte in 2013 met ongeveer 140 000 m² omgebouwde kantoorblokken. Van dan af is er een dalende trend, ook al registreren we nog ongeveer 90 000 m² kantoorgebouwen die de komende jaren een nieuwe bestemming krijgen.

Verskillende projecten, sommige vooraf verhuurd, andere met risico op de markt gebracht, staan voor de twee komende jaren op stapel in Brussel. Die brengen een belangrijke hertekening mee van het Brusselse tertiaire landschap, vooral na de verhuizing van enkele grote ondernemingen naar hun nieuwe hoofdkwartieren (AXA, Deloitte en KPMG).

De Brusselse kantorenmarkt kent waarschijnlijk een dynamische start in 2016. Motor daarvoor zijn de vele aanvragen van overheidsdiensten die eind 2015 een positieve afloop kregen. De vraag van bedrijven blijft

naar verwachting op een relatief laag niveau. De Brusselse markt staat voor belangrijke uitdagingen in de komende maanden en jaren.

We noteren een omgekeerde tendens op de markt van de investeringen in kantoren. De volumes liggen er hoog, met investeringen voor meer dan 1,5 miljard euro in 2015, hoofdzakelijk in Brussel. De investeringsmarkt blijft in 2016 heel dynamisch. De kapitaalstroom uit Azië en de Verenigde Staten staat op hoog niveau, de kooplust neemt toe, zowel voor de categorie van veilige activa als voor die met risico. Er zitten grote transacties in de pijplijn zodat het volume geregistreerde investeringen in 2016 normaal hoger moet liggen dan in 2015.

Deze kooplust en de groeiende concurrentie voor kantooractiva, gekoppeld aan historisch lage rentevoeten, drukken zwaar op de rendementpercentages. Die liggen momenteel rond 4,25 % voor de recentste kantoorgebouwen met inkomstengarantie op lange termijn, tegenover 5 % twaalf maanden geleden. De percentages liggen rond 5,5 % voor de recentste gebouwen op de beste locaties, tegenover 6,15 % twaalf maanden geleden. De daling zet zich waarschijnlijk door in 2016.

DE VASTGOEDMARKT IN DE ZORGSECTOR

Het is Cofinimmo die in 2015 de grootste transactie binnen de Belgische vastgoedmarkt van de zorgsector gerealiseerd heeft. En het gaat hier niet over een aankoop, maar over de verkoop van de Silverstone-portefeuille aan de zorggroep Senior Assist, voor een bedrag van € 134,5 miljoen: om aan te tonen, indien nodig, dat arbitrages in de vastgoedmarkt van de zorgsector ook mogelijk zijn.

Zorgvastgoed vertegenwoordigt nu 42,4 % van de totale waarde van Cofinimmo's portefeuille en overstijgt zo voor de eerste keer de waarde vertegenwoordigd door kantorenvastgoed (39,6 %). Deze relatieve toename is in hoofdzaak toe te schrijven aan investeringen in de uitbreiding en herontwikkeling van panden door Cofinimmo in België (€ 26 miljoen) en aan overnames in Nederland, Duitsland en Frankrijk

(€ 78 miljoen), naast het feit dat een deel van de kantoren van de hand werd gedaan (€ 88 miljoen).

De haussetrend op de Belgische markt heeft doorgezet: in 2015 werd meer dan € 350 miljoen geïnvesteerd, tegenover ongeveer € 240 miljoen in 2014 en € 100 miljoen in 2013 (€ 260 miljoen in 2012). De langlopende huurcontracten blijven aantrekkingskracht uitoefenen op investeerders die op zoek zijn naar langetermijnrendementen; hun interesse wordt overigens aangewakkerd door rentevoeten die in dalende lijn evolueren en door het einde van een aantal onzekerheden nu de maatregelen van de zesde staatshervorming toepassing vinden in de gezondheidszorg.

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN (PUBSTONE EN COFINIMUR I)

Het aandeel van Cofinimmo in het vastgoed voor distributienetwerken wordt op 31 december 2015 geraamd op 17,2 %. De dochterondernemingen (Pubstone voor de sector van cafés en restaurants in België en Nederland, en Cofinimur I voor de sectoren van winkels/lokale agentschappen in Frankrijk) hebben een heel gediversifieerd risicoprofiel. Dat heeft te maken met de geografische spreiding en de specifieke eigenschappen van commercieel vastgoed en opbrengstpanden met een potentieel voor eventuele herontwikkeling.

Over het algemeen hebben deze twee activaportefeuilles sinds 2014 de neiging om stabiel te blijven. De precieze waarde van gebouwen binnen het vastgoed voor distributienetwerken bedroeg 538 miljoen euro.

De verbetering van het economische klimaat en het herwonnen consumentenvertrouwen in Europa dragen mogelijk bij tot een verbetering binnen de sector van distributienetwerken. Toch is er sprake van

een grote volatiliteit, vooral in de sector van cafés en restaurants.

Afhankelijk van de plaats verschillen de verwachte evoluties: secundaire steden en zones doen het slechter dan de andere. Te noteren valt ook dat de aanslagen in Parijs en de terroristische dreiging in België blijkbaar aan het einde van 2015 maar een tijdelijke impact hadden op deze sector.

De arbitrages binnen deze portefeuille gaan door. Kenmerkend voor de investeringen van Cofinimmo zijn de zoektocht naar zekerheid (langetermijncontracten met unieke gebruikers en een stabiele financiële basis), relatief lage huurtarieven en relatief aantrekkelijke aankooprijzen per m². De voorkeur gaat naar 'sale-and-lease-backtransacties' voor gebouwen op aantrekkelijke locaties die een veelheid aan functies in de toekomst openlaten. Bovendien biedt dit deel van de portefeuille mogelijk kansen op verkoop 'per stuk' aan lokale investeerders.

OPINIE

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council ingesloten in de RICS Taxatiestandaarden Januari 2014, de "Red Book" opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors.

De Investeringswaarde (in de context van deze taxatie) wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten. De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

WAARDERINGSMETHODE

Onze waarderingmethodologie is in hoofdzaak gebaseerd op de volgende methoden:

DE "ERV CAPITALISATION"-METHODE

Deze methode bestaat erin dat de geschatte huurwaarde van het pand gekapitaliseerd wordt door een kapitalisatievoet ('yield') te gebruiken die in overeenstemming is met de kapitalisatievoet van de vastgoedmarkt. Welke kapitalisatievoet gekozen wordt, hangt onder meer af van de kapitalisatievoeten die gebruikelijk zijn op de markt van de vastgoedbeleggingen; die houden rekening met de ligging van het pand, de kwaliteit van het pand en de huurder zowel als de kwaliteit en de duur van het huurcontract op valorisatiedatum. De kapitalisatievoet stemt overeen met de verwachte rentevoet door potentiële investeerders op de valorisatiedatum. De bepaling van de geschatte huurwaarde houdt rekening met de volgende gegevens: de markt, de ligging van het pand en de kwaliteit van het pand.

De resulterende waarde moet worden gecorrigeerd indien de lopende huur een operationele opbrengst genereert die groter of kleiner is dan de marktwaarde die voor de kapitalisatie gebruikt is. De valorisatie houdt rekening met de kosten die men in de nabije toekomst zal moeten dragen.

DE "DISCOUNTED CASH-FLOWS"-METHODE (DCF-METHODE)

Voor deze methode is een waardering nodig van de nettohuuropbrengst 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 2500000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door IFRS 13 en door het perscommuniqué van de BEAMA op 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 2500000 EUR werden de registratierechten afgetrokken.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2500000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10 % of 12,5 % afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken (fair value).

PANDEN MET HUURVORDERINGEN

Cofinimmo is eigenaar van een aantal gebouwen waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De deskundigen hebben deze panden in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werden in de waarden hieronder opgenomen, van de waarden in volle eigendom het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht

op basis van berekeningen van Cofinimmo (residuële waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuële waarde dermate evolueren dat op de vervaldag van de huurvorderingen, de residuële waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

INVESTERINGSWAARDE EN REALISATIEWAARDE (REËLE WAARDE)

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2015, 3 262 343 000 EUR.

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2015 3 134 353 000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten,

terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,57 % van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,92 % van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 94,86 %.

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 2,04 % meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Het patrimonium is als volgt verdeeld:

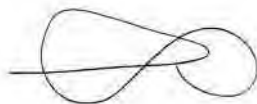
	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Kantoren	1 272 178 000	1 241 149 000	39,6 %
Zorgvastgoed	1 377 766 000	1 328 287 000	42,4 %
Vastgoed van de distributienetten.	584 937 000	538 124 000	17,2 %
Andere	27 462 000	26 793 000	0,8 %
TOTAAL	3 262 343 000	3 134 353 000	100 %

OPINIE VAN PWC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31 december 2015 op 832 344 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 812 200 000 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 2015 op 322 935 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 315 059 000 EUR.

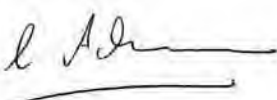
Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director



OPINIE VAN C&W

C&W schat de investeringswaarde van het door C&W en door JLL in Frankrijk gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31 december 2015 op 2 107 064 000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 2 007 094 000 EUR.

Christophe Ackermans, MRICS
C&W Director



CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

Referentiecode	109
Interne audit en risicobeheer	109
Beslissingsorganen	112
Management	119
Regelgeving en procedures	119
Informatie krachtens Artikel 34 van het KB van 14.11.2007	121
Bezoldigingsverslag opgesteld door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	123
Andere tussenkomende partijen	128

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 geldende 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 Code 2009 als enige van toepassing is. Deze code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op de site www.corporategovernancecommittee.be

De Raad van Bestuur verklaart dat de corporate governancehandelswijze naar zijn weten 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 24.03.2016.

INTERNE AUDIT EN RISICOBEEHER

Overeenkomstig de corporate governance-regels 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 governance-regels.

Het ERM-model is georganiseerd rond zes componenten:

- de interne omgeving;
- bepaling van de doelstellingen en risico-acceptatiegraad;
- identificatie, analyse en beheersing 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 governance-regels 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 in het Directiecomité voor elke investering, transactie of verbintenis die een aanzienlijke impact kan hebben op de doelstellingen van de vennootschap;
- het bestaan van een Gedragscode die meer bepaald onderwerpen behandelt als belangenconflicten, beroepsgeheim, regels voor de aan- en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van sociale goederen, aanvaarden van zakelijke geschenken, communicatie en respect voor personen;
- de naleving van de principes van scheiding van functies en de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk zijn opgesteld op alle niveaus van de vennootschap;
- de toepassing op het vlak van human resources van strikte criteria, meer bepaald voor de selectie, de regels voor de aanwerving van personeel, het opleidingsbeleid, het systeem voor de periodieke evaluatie van de prestaties en de bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- de opvolging van procedures en de formalisering van de processen.

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

Bepaling van de doelstellingen en 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.

Identificatie, analyse en beheersing van de risico's

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

Er 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 de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die getrokken worden uit het verleden. Dit document wordt overigens eenmaal per jaar voorgesteld aan het Auditcomité, dat het onder andere zal gebruiken om de opdrachten van de Interne Auditeur te bepalen.

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

Controleactiviteiten

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, budgettaire opvolging van de werven, enz.);
- op het vlak van de thesaurie: door een beroep te doen op verschillende financieringsbronnen en banken en de spreiding van de vervaldagen kan het samenvallen van herfinancieringen beperkt worden;
- het risico in verband met de rentevoeten is beperkt door de toepassing van een afdekingsbeleid 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 versterkt;
- het register en de bewegingen van de aandelen op naam COFB, COFPI 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-/verkoop 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 verhuuringsdossiers te bespreken;
- het Directiecomité komt ook wekelijks samen. Het overloopt systematisch de belangrijke punten van de werking en de activiteit van de vennootschap (investerings/desinvesteringen, 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 bevoegdheidsgebied behoren.

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

Structuur van het aandeelhouderschap (op 31.12.2015)¹

	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	%	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Aantal uitgegeven aandelen	20 344 378	100,00	685 848	100,00	21 030 226	100,00
Groep Cofinimmo (eigen aandelen)²	50 114	0,25	0	0,00	50 114	0,24
Free Float³	20 294 264	99,75	685 848	100,00	20 980 112	99,76

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



¹ Situatie op basis van de transparantieverklaringen ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. De eventuele wijzigingen die werden meegedeeld sinds 31.12.2015 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 13 Bestuurders, waarvan (i) negen niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder zeven onafhankelijke Bestuurders zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen en twee vertegenwoordigers van de aandeelhouders en (ii) vier uitvoerende Bestuurders (leden van het Directiecomité).

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

De onafhankelijke Bestuurders beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria, zoals bepaald in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen en in 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 2015 heeft de Raad acht maal vergaderd.

Vóór de vergadering ontvangt elk lid van de Raad de documenten met 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.

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

De Raad van Bestuur stelde een zeer concreet actieplan op voor de hernieuwing van de mandaten zodat voor eind 2017 minstens een extra vrouw in de Raad wordt aangesteld. Op de volgende Gewone Algemene Vergadering zal de Raad van Bestuur de benoeming voorstellen van mevrouw Diana Monissen als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen. In geval van goedkeuring door de Algemene Vergadering van de benoeming van mevrouw Diana Monissen evolueert het aantal vrouwen in de Raad van drie naar vier. Overeenkomstig Artikel 518 bis § 1 van het Wetboek van Vennoetschappen, dat bepaalt dat minstens een derde van de leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht moet zijn, en dat voor de toepassing ervan, het vereiste minimum wordt afgerond naar het dichtstbij gelegen ronde getal, zal de vennoetschap aan de Wet (die in voege zal treden op 01.01.2018) voldoen.

Cofinimmo is overigens 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 13.05.2015 heeft de benoeming goedgekeurd (i) van mevrouw Kathleen Van den Eynde als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen en (ii) van de heer Jérôme Descamps als uitvoerend Bestuurder. Hun mandaat loopt tot 08.05.2019. De Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 heeft ook beslist om het mandaat van de heer Xavier Denis als uitvoerend Bestuurder te verlengen. Zijn mandaat loopt tot 08.05.2019.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA stelt de Raad van Bestuur het volgende voor aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016:

- de hernieuwing van het mandaat van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité. In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 09.05.2018;
- de hernieuwing van het mandaat van de heer Xavier de Walque als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen. In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 13.05.2020;
- de hernieuwing van het mandaat van de heer Christophe Demain als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen. In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 10.05.2017;
- de benoeming van mevrouw Diana Monissen als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen. In geval van goedkeuring loopt haar mandaat tot 13.05.2020;
- de benoeming van de heer Olivier Chapelle als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen. In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 13.05.2020;
- de benoeming van de heer Maurice Gauchot als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen. In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 13.05.2020;

Ridder Vincent Doumier, de heren Gaëtan Hannecart en Baudouin Velge hebben drie opeenvolgende mandaten uitgeoefend en in toepassing van Artikel 526ter 2° van het Wetboek van Vennoetschappen mag hun mandaat bijgevolg niet meer hernieuwd worden. De Raad van Bestuur bedankt hen van harte voor hun bijdrage aan het bestuur en de ontwikkeling van de vennoetschap.

Functies en mandaten van de Bestuurders binnen de Raad van Bestuur van Cofinimmo en/of zijn comités

Naam Functie	Geboorte- jaar	Ge- slacht	Nationaliteit	Begin mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
André Bergen <ul style="list-style-type: none"> 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 	1950	M	Belg	30.04.2010	08.05.2013	10.05.2017
Jean-Edouard Carbonnelle <ul style="list-style-type: none"> Gedelegeerd Bestuurder 	1953	M	Belg	30.04.1999	27.04.2012	11.05.2016
Christophe Demain <ul style="list-style-type: none"> Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Belfius Insurance) 	1966	M	Belg	14.05.2014	-/-	11.05.2016
Xavier Denis <ul style="list-style-type: none"> Bestuurder-directeur 	1972	M	Belg	29.04.2011	13.05.2015	08.05.2019
Jérôme Descamps <ul style="list-style-type: none"> Bestuurder-directeur 	1967	M	Frans	13.05.2015	-/-	08.05.2019
Xavier de Walque <ul style="list-style-type: none"> Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Voorzitter van het Auditcomité 	1965	M	Belg	24.04.2009	27.04.2012	11.05.2016
Ridder Vincent Doumier <ul style="list-style-type: none"> Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Lid van het Auditcomité 	1955	M	Belg	28.04.2006	27.04.2012	11.05.2016
Robert Franssen (einde mandaat op 13.05.2015) <ul style="list-style-type: none"> Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Allianz Benelux NV) 	1955	M	Belg	19.02.2004	29.04.2011	13.05.2015
Gaëtan Hannecart <ul style="list-style-type: none"> Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Voorzitter van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance 	1964	M	Belg	28.04.2006	27.04.2012	11.05.2016
Inès Reinmann-Toper <ul style="list-style-type: none"> Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Lid van het Auditcomité 	1957	V	Frans	08.05.2013	-/-	10.05.2017
Françoise Roels <ul style="list-style-type: none"> Bestuurder-directeur 	1961	V	Belg	27.04.2007	08.05.2013	10.05.2017
Alain Schockert <ul style="list-style-type: none"> Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Bank Degroof Petercam) 	1950	M	Belg	27.04.2007	08.05.2013	10.05.2017
Kathleen Van den Eynde (Begin mandaat op 13.05.2015) <ul style="list-style-type: none"> Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen 	1962	V	Belg	13.05.2015	-/-	08.05.2019
Baudouin Velge <ul style="list-style-type: none"> Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance 	1955	M	Belg	28.04.2006	27.04.2012	11.05.2016



KATHLEEN VAN DEN EYNDE

RIDDER VINCENT DOUMIER

JEAN-EDOUARD CARBONNELLE

JÉRÔME DESCAMPS

ALAIN SCHOCKERT

FRANÇOISE ROELS

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 vennootschappen
- Huidige mandaten: Delta Lloyd (Nederland), Sapient Investment Managers (Cyprus), Festival van Vlaanderen (Gent) evenals diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo
- Eerdere mandaten: Zuhair Fayed Partners (Saoedi-Arabië), Euronext NV (Nederland), Recticel NV, Vlaams Netwerk van Ondernemingen (VOKA), KBC Groep, NYSE Euronext (VS), Ahlers NV, NIBC Bank (Nederland)

JEAN-EDOUARD CARBONNELLE

- Huidige functie: Chief Executive Officer (CEO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 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 DEMAIN

- Huidige functie: Chief Investment Officer van Belfius Insurance NV (Galileelaan 5, 1210 Brussel)
- Huidige mandaten: Retail Estates NV, LFB, Legros-Renier - les Amarantes Seigneurie de Loverval NV, Coquelets NV, Auxipar NV, Elantis NV, Immo Malvoz BVBA, Immo Zeedrift NV, First Retail International NV
- Eerdere mandaten: Banque Transatlantique Belgium, AXA Private Management (dochtervennootschap van Private Banking AXA in België)

XAVIER DENIS

- Huidige functie: Chief Operating Officer (COO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo, Denis Intérieur NV, European Quarter Area Management Association (EQuAMA)
- Eerdere mandaten: -/-

JÉRÔME DESCAMPS

- Huidige functie: Chief Financial Officer (CFO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo
- Eerdere mandaten: Altraplan Luxembourg, Private Estate Life, Saphir II, Société de la Tour Eiffel

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 (Cobepa Nederland, Groupement Financier Liégeois, Ibel, Mascagna, Mosane, Regio, Sofiréal, Sophielux 1, Sophielux 2, Sophinvest, Ubran), JF Hillebrand AG, AG Insurance, SGG Holdings, Kanelium, Sapec, Degroof Equity, DSDC
- Eerdere mandaten: Cobsos, Dexia Bank België NV, Dexia Insurance Belgium, Dexia Investment Company, BeCapital Investment Advisor, Radiohuis Flagey NV, Financial Security Assurances

RIDDER VINCENT DOUMIER

- Huidige functie: Bestuurder van vennootschappen.
- Huidige mandaten: BDG & Associés inc Montréal (Canada), Codic International NV, Cofir NV, Comensia CVBA, Food Impact NV, Sopartec NV, CIT Blaton NV, Seneg NV, Belgian Land NV, Spullenhulp vzw
- 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 (TCRÉ) NV, Nanocyl NV, Interdiocesaan Centrum vzw, John Berenberg Gossler & Co KG (Duitsland)



ANDRÉ BERGEN

GAËTAN HANNECART

XAVIER DE WALQUE

INÈS REINMANN-TOPER

XAVIER DENIS

BAUDOÏN VELGE

CHRISTOPHE DEMAIN

ROBERT FRANSSSEN (einde mandaat op 13.05.2015)

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

INÈS REINMANN-TOPER

- Huidige functie: Vennoot van Edmond de Rothschild Corporate Finance SA (rue du Faubourg Saint Honoré 47, 75401 Paris cedex 08, Frankrijk)
- Huidige mandaten: Aina Investment Fund (Luxemburg) en Orox Asset Management SA (Zwitserland) twee entiteiten van de groep Edmond de Rothschild, Gecina SA (Frankrijk), Lapillus OPCI.

- Eerdere mandaten: Segro PLC SA (Verenigd Koninkrijk), Axcior Immo en Axcior Corporate Finance SA (Frankrijk)

FRANÇOISE ROELS

- Huidige functie: Secretary General & Group Counsel van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo, EPRA Regulatory Committee, Women on Board vzw
- Eerdere mandaten: Instituut voor bedrijfsjuristen

ALAIN SCHOCKERT

- Huidige functie: Afgevaardigd Bestuurder van Bank Degroof Petercam NV (Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse dochtervennootschappen van Degroof Petercam (Bank Degroof Petercam NV, Banque Degroof Petercam Luxembourg SA, BD Square Invest NV, Degroof Petercam Corporate Finance NV, Degroof Petercam Structured Finance NV, Industrie Invest NV, Société Immobilière et Financière Industrie Guimard NV)
- Eerdere mandaten: Guimard Finance NV, Pensioenfonds 2005 Bank Degroof, Pensioenfonds Bank Degroof, Brocsa NV

KATHLEEN VAN DEN EYNDE (begin mandaat op 13.05.2015)

- Huidige functie: Bestuurder, lid van het Directiecomité van Allianz Benelux NV en CIO van Technical Life & Health (Lakenstraat 35, 1000 Brussel)
- Huidige mandaten: diverse dochtervennootschappen van de groep Allianz in Nederland (Allianz Nederland Groep NV, Allianz Nederland Levensverzekering NV, Allianz Nederland Asset Management BV)
- Eerdere mandaten: AZ Benelux NV

BAUDOÏN VELGE

- Huidige functie: Managing Partner van Interel NV (Luxemburgstraat 22-24, 1000 Brussel)
- Huidige mandaten: Bekaert NV, BECI, Medirect Bank, Fondation Bernhein, École pour le Management (EPM) NV, Brussels Metropolitan Region
- Eerdere mandaten: BT Belux NV, EuroCommerce IVZW, FEDIS vzw, Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO) vzw.

Rol 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 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 weerkerende onderwerpen ook uitgesproken over verschillende dossiers in 2015, waaronder:

- de herziening van het financieringsplan;
- de opvolging, de studie en de keuze van de richtlijnen voor de strategie, de ontwikkeling en de diversificatie 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 kapitaalverhoging via openbare inschrijving in contanten met voorkeurrecht in het kader van het toegestane kapitaal;
- de herziening van de patrimoniumplannen;
- de opening van een kantoor in Frankrijk;
- het ontwikkelingsproject Tenreuken;
- de herziening van de activiteit asset management voor rekening van derden;
- het aankoopdossier van een zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk;
- de verkoop van de aandelen van de vennootschap Livingstone II NV;
- de verkoop van de aandelen van de vennootschap Silverstone NV;
- de opslorping van de naamloze vennootschap W34 onder het stelsel van de Artikelen 676, 719 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;
- het voorstel tot benoeming van mevrouw Kathleen Van den Eynde als onafhankelijk Bestuurder in de zin van 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;
- de evaluatie van zijn eigen werking.

Auditcomité

Huidige samenstelling

Het Auditcomité is samengesteld uit drie onafhankelijke Bestuurders, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het betreft de heer de Xavier Walque (Voorzitter), Ridder Vincent Doumier en mevrouw Inès Reinmann-Topper. De voorzitter van de Raad van Bestuur en de leden van het Directiecomité maken geen deel uit van het Auditcomité maar wonen de vergaderingen bij zonder deel te nemen aan de stemming.

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

Rol van het Auditcomité

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

- de procedure voor het opstellen van de financiële informatie;
- de doeltreffendheid van de interne controle- en risicobeheerssystemen van de vennootschap;
- de interne audit en zijn doeltreffendheid;
- de wettelijke controle van de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen, waaronder de vragen en aanbevelingen die worden geformuleerd door de commissaris die instaat voor de controle van de geconsolideerde rekeningen;
- de onafhankelijkheid van de commissaris die instaat voor de controle van de geconsolideerde rekeningen, meer in het bijzonder wat 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 2015 vergaderde het Auditcomité vijf maal. Het behandelde enerzijds onderwerpen die kaderen in zijn taak zoals bepaald door het charter van het Auditcomité en de Wet van 17.12.2008, namelijk 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 meegedeeld. Anderzijds boog het Auditcomité zich over de volgende punten:

- de controle van de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de interne controleprocedures;
- de evaluatie van een Risk Management referentiekader van de Cofinimmo Groep;
- de herziening van het rente-afdeckingsbeleid;
- de herziening van de interne evaluatie van het patrimonium;
- de herziening van de herfinancieringsbronnen;
- de herziening van de meldingsprocedure voor onregelmatigheden of 'whistleblowing';
- de verslagen van de opdracht van de Interne Auditeur over de interne controle en de publiek-private samenwerkingen;
- de evaluatie van zijn eigen werking.

Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Huidige samenstelling

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bestaat uit 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;
- ondersteuning te verlenen bij de selectie, de beoordeling en de benoeming van de leden van de Raad van Bestuur en van het Directiecomité;
- ondersteuning te verlenen bij de vastlegging en de toepassing van het bezoldigingsbeleid van de leden van de Raad van Bestuur en van het Directiecomité;
- het bezoldigingsverslag op te stellen;
- aanbevelingen te analyseren en voor te bereiden over 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 dat een Artikel 526quater in het Wetboek van Vennoetschappen invoegt. De werkingsregels van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance zijn opgenomen in zijn charter. Dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com

Activiteitenverslag van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Dit Comité vergaderde zeven maal in 2015. 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 in overeenstemming met de markt en hun verantwoordelijkheden;

- het bezoldigingsbeleid van de vennootschap;
- de opstelling van het bezoldigingsverslag;

Inzake de samenstelling van de Raad van Bestuur:

- het actieplan voor de aanwezigheid van minstens een derde vrouwen in de Raad van Bestuur;
- het zoeken van drie nieuwe niet-uitvoerende Bestuurders met analyse van de aanwezige en benodigde competenties binnen de Raad. Na deze analyse werden drie specifieke profielen gedefinieerd en gezocht: een profiel zorgvastgoed Nederland, een profiel algemeen vastgoed en een profiel general management;
- het voorstel tot hernieuwing van het mandaat van de heer Jérôme Descamps als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;
- het voorstel tot hernieuwing van het mandaat van de heer Xavier Denis als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;
- het voorstel tot benoeming van mevrouw Kathleen Van den Eynde als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen.

Inzake eigen werking

- de evaluatie van zijn eigen werking.

Directiecomité

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

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

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

Het Directiecomité is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de vennootschap



De werkingsregels van het Directiecomité zijn opgenomen in zijn charter. Dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Rol van het Directiecomité

Zijn rol bestaat erin:

- de strategie van de vennootschap aan de Raad van Bestuur voor te stellen;
- de strategie van 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

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

Xavier Denis
Chief Operating Officer

Xavier Denis trad in 2002 in dienst bij Cofinimmo als Head of Project Development 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

Jérôme Descamps 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

Françoise Roels trad in augustus 2004 in dienst bij Cofinimmo. Zij leidt het juridische departement en is verantwoordelijk voor het Secretariaat Generaal van de vennootschap. Zij is verantwoordelijk voor de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de verschillende aspecten die verband houden met de aandeelhoudersstructuur en de contacten met de Belgische financiële controleautoriteiten. De departementen Human Resources en Tax vallen eveneens onder haar supervisie. Alvorens Cofinimmo te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/

JP Morgan en bij de Belgacom Groep. Ze was er verantwoordelijk voor de fiscale en Corporate Governance aangelegenheden. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), 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 comités

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

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

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

De procedure biedt de Bestuurders ook de mogelijkheid aandachtspunten aan te kaarten die niet in de vragenlijst staan. De antwoorden en opmerkingen van de Bestuurders worden vervolgens bestudeerd door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, dat ze onderzoekt en alle nuttige aanbevelingen formuleert aan de Raad van Bestuur.

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

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

MANAGEMENT

Het Directiecomité wordt bijgestaan door een team van managers. Elke manager rapporteert rechtstreeks aan een lid van het Directiecomité en 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 Hanna De Groote	Environmental Manager
5 Valérie De Vos	Head of Document Lifecycle Organisation
6 Ingrid Daerden	Head of Treasury & Project Financing
7 Steve Deraedt	Head of Information Technology
8 Andrée Doucet	Sr Corporate Legal Officer
9 Aline Etienne	Corporate Legal Officer
10 Ellen Grauls	Investor Relations Manager
11 Jimmy Gysels	Head of Business Unit Pubstone

Naam	Functie
12 Dirk Huysmans	Head of Offices Belgium
13 Valérie Kibieta	Head of External Communication & Investor Relations
14 Stéphanie Lempereur	Head of Corporate Finance & Control
15 Pascale Minet	Head of Accounting
16 Valéry Smeers	Head of Tax
17 Domien Szekér	Head of Project Management
18 Jean Van Buggenhout	Head of Property Services & Corporate Social Responsibility
19 Caroline Vanstraelen	Corporate Legal Officer
20 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 vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van deze Raad deelnemen.

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 Petercam en Belfius Insurance: indien er transacties zouden plaatsvinden tussen hen en Cofinimmo waarbij 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 waarbij de belangen van de Matexi Groep tegenstrijdig zouden zijn met deze van Cofinimmo.

Aangezien 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 2015 opgesteld.

Artikel 37 van de Wet van 14.05.2014 inzake Gereguleerde Vastgoedvennootschappen voorziet bijzondere bepalingen indien een van de in dit Artikel bedoelde personen (Bestuurder of aandeelhouder van een dochtervennootschap van de openbare of institutionele GVV) optreedt als tegenpartij in een operatie met de GVV of een vennootschap waarover ze de controle uitoefent.

De vennootschap heeft Artikel 37 van de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen tweemaal toegepast:

- in het kader van de aankoop van aandelen van de BVBA Terra 13 omdat de Groep Senior Assist de hoofdaandeelhouder van deze vennootschap was. De groep Senior Assist had op dat moment een participatie van 5 % in het kapitaal van de naamloze vennootschap Silverstone, institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschap; en
- in het kader van de volledige overdracht van de participatie van Cofinimmo in de naamloze vennootschap Silverstone (95 % of de totaliteit van de aandelen van het type A), institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschap, aan de vennootschap MRE-Silverstone-B vzw, waarvan de toezichthoudende aandeelhouders dezelfde zijn als die van de Groep Senior Assist, die toen een participatie van 5 % in het kapitaal van bovenvermelde naamloze vennootschap Silverstone had.

Gedragscode

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

Meldingsbeleid van onregelmatigheden

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

Aan- en verkoop van Cofinimmo aandelen (insider trading)

Overeenkomstig de bedrijfsprincipes en -waarden heeft Cofinimmo in haar Gedragscode 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 bij Cofinimmo werden de regels van de Gedragscode 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 enige arbitrageprocedure tegen Cofinimmo bestaat dat/die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit van de GVV zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad. Evenals dat er, voor zover het Directiecomité weet, geen situaties of feiten zijn die deze regeringstussenkomsten, processen of arbitrageprocedures zouden kunnen veroorzaken.

Compliance Officer en risicobeheer

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

Interne Audit

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

Onderzoek en ontwikkeling

De Cofinimmo Groep heeft geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit ondernomen tijdens het boekjaar 2015, met uitzondering van de zware bouw- en renovatieprojecten die vermeld staan in het hoofdstuk 'Transacties en verwezenlijkingen in 2015'.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

Artikel 17 van de Statuten voorziet dat de vennootschap in al haar handelingen geldig vertegenwoordigd is door twee Bestuurders, ofwel binnen de grenzen van de bevoegdheden van het Directiecomité, door twee leden van dit comité die gezamenlijk optreden. Bijgevolg vertegenwoordigen en verbinden de volgende personen de vennootschap op geldige wijze voor al haar handelingen en verplichtingen tegenover derden of publieke of private diensten, met ondertekening door twee van hen samen:

- Jean-Edouard Carbonnelle, Gedelegeerd Bestuurder, Voorzitter van het Directiecomité;
- Xavier Denis, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Jérôme Descamps, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Françoise Roels, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité.

Krachtens een notariële akte van 23.02.2015, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 17.03.2015 onder de nummers 45579 en 45580 organiseert het Directiecomité eveneens een bijzondere bevoegdheidsdelegatie voor huurovereenkomsten, werken, leningen, kredieten en zekerheden, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, fiscaal beheer, afdekkingsverrichtingen, fondsoverdracht- en verzekeringsverrichtingen.

Statuten van Cofinimmo

De uittreksels uit de Statuten van Cofinimmo zijn gepubliceerd op bladzijden 223 tot 227 van het Jaarlijks Financieel Verslag. De recentste herzieningen dateren van de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016 en van de Raden van Bestuur van 12.01.2015, van 14.04.2015, van 12.05.2015, van 02.07.2015, van 06.10.2015, en van 12.01.2016.

INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14.11.2007¹

Kapitaalstructuur²

Aandelen	Aantal	Kapitaal (in EUR)	%
Gewone (COFB)	20344378	1090240903,18	96,74
Bevoorrechte (COFPI)	395048	21187232,76	1,88
Bevoorrechte (COFP2)	290800	15552330,44	1,38
TOTAAL	21030226	1126980466,38	100,00

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 1126980466,38 EUR en is verdeeld over 21030226 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen, namelijk 20344378 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde en 685848 bevoorrechte aandelen zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een reeks van 395048 bevoorrechte aandelen P1 en een reeks van 290800 bevoorrechte aandelen P2. Elk bevoorrecht aandeel geniet een dividend dat dient te worden uitbetaald vóór de uitkering van het dividend voor de gewone aandelen. Het jaarlijkse bruto bedrag van het preferente dividend bedraagt 6,37 EUR per bevoorrecht aandeel.

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

- tijdens de laatste tien 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; en,
- in geval van vereffening van de vennootschap, tijdens een periode die 15 dagen na de publicatie van de vereffeningbeslissing aanvangt en die afloopt op de dag voor de Algemene Vergadering de vereffening afsluit.

De conversieverhouding is een gewoon aandeel voor een 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, startdatum van het eerste conversieframe, een brief met informatie over de te volgen procedure ontvangen.

De inschrijving op of de verwerving van bevoorrechte aandelen houdt de verbintenis in ze te verkopen aan een door de vennootschap aangestelde derde (call option) vanaf het vijftiende jaar volgend op hun uitgifte (2019) 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 1486379 converteerbare obligaties met een nominale waarde van

116,60 EUR of een totaalbedrag van 173311791,40 EUR. 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 antiverwateringsbepalingen voor dit type uitgifte. De obligaties kunnen op elk moment worden geconverteerd vanaf 08.06.2011 tot op de eerste van de twee volgende data: (i) zeven werkdagen vóór de vervaldatum, of (ii), indien de obligaties worden opgeroepen voor terugbetaling vóór de vervaldatum, zeven werkdagen vóór de datum van terugbetaling. Tenzij ze voordien werden gekocht en geannuleerd, terugbetaald of geconverteerd conform de algemene uitgiftevoorwaarden, zullen de obligaties converteerbaar in aandelen op 28.04.2016 worden terugbetaald aan hun uitgifteprijs. Alle modaliteiten inzake het conversierecht, de conversieperiode, de vergoeding in cash en, in het algemeen, alle relevante informatie betreffende de vervaldatum van de obligatielening 2011, zijn te raadplegen op de website van de vennootschap, onder de rubriek 'Prospectus'.

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 1764268 converteerbare obligaties met een nominale waarde van 108,17 EUR of een totaalbedrag van 190840869,56 EUR. De converteerbare obligaties verlenen hun houder de mogelijkheid om gewone Cofinimmo aandelen te ontvangen in de verhouding van een 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 antiverwateringsbepalingen voor dit type uitgifte. De obligaties kunnen op elk moment worden geconverteerd vanaf 20.06.2013 tot op de eerste van de twee volgende data: (i) zeven werkdagen vóór de vervaldatum, of (ii), indien de obligaties worden opgeroepen voor terugbetaling vóór de 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, n.l. BNP Paribas Securities Services. Elke obligatiehouder werd geïnformeerd over de procedure in de verrichtingsnota die hiervoor werd uitgegeven. Deze kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Momenteel zijn er 3250600 obligaties in omloop die converteerbaar zijn in gewone aandelen, waarvan 1486332 uitgegeven werden op 28.04.2011 en 1764268 op 20.06.2013. Indien alle obligaties in omloop zouden worden geconverteerd, zou dit aanleiding geven tot de creatie van maximum 3416501 gewone aandelen die eenzelfde aantal stemrechten verlenen.

Voor de overdracht van de effecten en de uitoefening van de stemrechten bestaan enkel de wettelijke beperkingen.

¹ Met betrekking tot de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten voor verhandeling op de gereguleerde markt – zie ook de Wet van 01.04.2007 inzake het openbare overnamebod.

² Op datum van afsluiting van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Aandelenoptieplan

De leden van het Directiecomité en het Management genieten een aandelenoptieplan, waarvan de kenmerken uiteengezet zijn op bladzijde 125 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van fusie, (gedeeltelijke) splitsing of aandelensplitsing van de vennootschap of andere gelijkwaardige transacties, kan het aantal nog uitstaande opties op de datum van deze transactie, alsook hun respectieve uitoefenprijzen 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 was op 31.12.2015 gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van 799 000 000,00 EUR op de data en volgens de modaliteiten 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 uitdrukkelijk gemachtigd om één of meerdere kapitaalverhogingen door te voeren 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 betekent geen beperking van de bevoegdheden van de Raad van Bestuur om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

Op 31.12.2015 heeft de Raad van Bestuur deze mogelijkheid gebruikt in het kader van:

- de definitieve realisatie van de uitgifte van een converteerbare obligatielening op 28.04.2011 voor een kapitaalverhoging van maximaal 79652977,11 EUR;
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 24.05.2011 werd beslist ten belope van 17697422,45 EUR;
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 25.05.2012 werd beslist ten belope van 20941247,88 EUR;
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 06.06.2013 werd beslist ten belope van 28367771,12 EUR;
- de definitieve realisatie van de uitgifte van een converteerbare obligatielening op 20.06.2013 voor een maximumbedrag van 94544660,97 EUR;
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 05.06.2014 werd beslist ten belope van 20536439,56 EUR;
- de kapitaalverhoging door inschrijving in natura die op 20.04.2015 werd beslist ten belope van 160997210,59 EUR.

Op deze manier kon de Raad van Bestuur het geplaatst kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nog verhogen met 376262270,32 EUR.

Deze machtiging verviel op 28.04.2016 en de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016 heeft de Raad van Bestuur een nieuwe machtiging verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 03.02.2016.

De Raad van Bestuur is dus uitdrukkelijk gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

- 1°) 1100 000 000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is, met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen,
- 2°) 220 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1°) hierboven;

Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1100 000 000,00 EUR in totaal.

Beslissingsorganen

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

Inkoop van aandelen

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie op 10.01.2014 van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 05.12.2013, voor rekening van Cofinimmo, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (zelfs buiten beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de slotkoers van de dag die aan de datum van transactie (verwerving, verkoop en inpandneming) voorafgaat en niet hoger mag zijn dan 115 % van de slotkoers van de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, inpandneming). Cofinimmo mag op geen enkel moment meer dan 10 % van de uitgegeven aandelen in bezit hebben. Op 31.12.2015 had Cofinimmo NV 50 114 eigen aandelen in bezit.

Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité

De contractuele bepalingen van de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité worden beschreven op bladzijde 127 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Gewijzigde controle

De Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015 heeft de clauseule voor de controlewijziging van de obligatielening van 19.03.2015, gerealiseerd in het kader van een private plaatsing, goedgekeurd.

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

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.

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

Op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance heeft de Raad van Bestuur beslist om een forfaitair bedrag van 1 000 EUR uit te keren aan niet-uitvoerende Bestuurders die in het buitenland verblijven per verplaatsing om deel te nemen aan de vergadering van een Raad en/of comité. Dit forfaitaire bedrag dekt hun verplaatsingskosten en de bijkomende tijd die ze aan hun mandaat besteden in vergelijking met de tijd die een in België wonende Bestuurder eraan besteedt. Er wordt benadrukt dat de verplaatsingskosten ook in de toekomst worden terugbetaald mits voorlegging van betaalbewijzen. Dit voorstel dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de eerstvolgende Algemene Vergadering.

Leden van het Directiecomité

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

De bezoldiging van de leden van het Directiecomité wordt bepaald door de Raad van Bestuur op basis van de aanbevelingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. 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 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 van het globale bezoldigingsniveau gemaakt. 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 het vastleggen van de doelstellingen, die het niveau van de variabele vergoeding bepalen, overeenstemt met de risico-acceptatiegraad van de vennootschap. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance legt het resultaat van zijn analyse en zijn eventuele gestaafe 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 2015, overeenkomstig de beslissing van de Algemene Vergadering van 28.04.2006, bestaat uit:

- enerzijds een basisbezoldiging van 20 000 EUR voor elk lid van de Raad van Bestuur, 6 250 EUR voor elk lid van een comité en 12 500 EUR voor het Voorzitterschap van een comité;
- en anderzijds zitpenningen van 2 500 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur en 700 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de comités van de Raad;

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

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

Om de belangen van de Bestuurders en de aandeelhouders te aligneren, besliste de Raad van Bestuur van 24.03.2016, voor de Bestuurders die geen Cofinimmo aandelen bezitten, om een mechanisme op punt te stellen waarbij zij een bepaald aantal aandelen behouden gedurende hun mandaat. Dit mechanisme bestaat uit de betaling van een deel van hun bezoldiging in aandelen van de vennootschap. Deze bezoldiging betreft de eerste schijf van 20 000 EUR voor (i) de nieuwe niet-uitvoerende Bestuurder voor de uitoefening van zijn eerste mandaat, of aan (ii) de niet-uitvoerende Bestuurder die reeds in functie is, voor het boekjaar 2016.

Het aantal aandelen wordt berekend door de 20 000 EUR te delen door de gemiddelde beurskoers van het gewoon aandeel gedurende de 30 dagen voorafgaand aan de Algemene Vergadering die de nieuwe niet-uitvoerende Bestuurders benoemt en 30 dagen voorafgaand aan de Vergadering van 11.05.2016 voor de niet-uitvoerende Bestuurders die reeds in functie zijn. De aandelen worden ingeschreven in het aandelenregister op naam van de niet-uitvoerende Bestuurders en zullen onderwerp zijn van een onbeschikbaarheidsverbintenis tot op het einde van het laatste mandaat, voor welke reden dan ook. De tijdens de onbeschikbaarheidsperiode toegekende dividenden (voor het boekjaar beginnend op 1 januari van het jaar van de Algemene Vergadering volgend op de inschrijving in het register) zullen op hetzelfde moment als voor de andere aandeelhouders worden uitbetaald. Aangezien deze onbeschikbaarheidsverbintenis niet binnen het toepassingsveld van Artikel 554 van het Wetboek van Vennootschappen valt (het betreft geen variabele vergoeding of verhoging van de bezoldiging, maar een bindende en restrictieve betalingsmodaliteit voor de niet-uitvoerende Bestuurders), dient zij niet ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering.

Aanwezigheden en bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders

	Aanwezigheden in de Raad van Bestuur	Aanwezigheden in het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	Aanwezigheden in het Auditcomité	Totale bezoldiging (in EUR)	Aantal aandelen in bezit op 31.12.2015
André Bergen	8/8	4/4	3/5	100 000 (forfaitaire bezoldiging)	0
Christophe Demain	4/8	-/-	-/-	30 000	0
Xavier de Walque	8/8	-/-	5/5	56 000	0
Ridder Vincent Doumier	8/8	-/-	5/5	49 750	257
Robert Franssen (einde mandaat 13.05.2015)	2/4	-/-	-/-	15 000	350
Gaëtan Hannecart	6/8	4/4	-/-	50 300	0
Inès Reinmann-Topper	7/8	-/-	5/5	47 250	0
Alain Schockert	6/8	-/-	-/-	35 000	0
Kathleen Van den Eynde (begin mandaat 13.05.2015)	4/4	-/-	-/-	21 666	0
Baudouin Velge	8/8	4/4	-/-	49 050	0

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, 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 los van elk resultaat toegekend. Ze wordt 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 Carboneille, Xavier Denis, Jérôme Descamps en mevrouw Françoise Roels nemen deel aan de vergaderingen van het Auditcomité en mevrouw Françoise Roels neemt deel aan de vergaderingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Zij zijn echter geen lid van deze comités.

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 verwezenlijking van financiële en kwalitatieve doelstellingen die jaarlijks worden vastgelegd en beoordeeld door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Deze doelstellingen worden bepaald volgens criteria,

gewogen in functie van hun belang en goedgekeurd door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De variabele bezoldiging bedraagt in principe ('target') 50 % van de jaarlijkse vaste bezoldiging. 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 mate 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 de prestaties van het Directiecomité op zijn beurt evalueert en het bedrag van de toe te kennen variabele bezoldiging definitief bepaalt.

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

Voor het boekjaar 2015 waren de evaluatiecriteria voor de prestaties:

- het netto courant resultaat per aandeel (25 %);
- het beheer van de schuld (20 %);
- het operationele beheer van de grote projecten (15 %);
- de bezettingsgraad van de kantoren (10 %);
- de verhouding kosten/inkomsten (10 %);
- andere (20 %).

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance evalueerde de realisatie van de doelstellingen voor 2015 van de leden van het Directiecomité en stelde aan de Raad van Bestuur een variabele vergoeding van 60 % 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 04.02.2016 beslist om (i) de toekenning van de variabele bezoldiging voor het boekjaar 2015 te spreiden over drie jaar en (ii) de helft van de variabele bezoldiging die definitief in 2017 en 2018 zal worden toegekend, te laten afhangen van de evolutie van de beurskoers van het gewone Cofinimmo aandeel vanaf 04.02.2016 (voorlopige toekenning).

De variabele bezoldiging zal gespreid worden over drie jaar. 50 % van de variabele bezoldiging zal betaald worden in 2016, 25 % zal definitief worden toegekend in februari 2017 en de overige 25 % zal in februari 2018 definitief worden toegekend.

Om het in 2017 en 2018 definitief toe te kennen bedrag van de variabele bezoldiging te bepalen, wordt de helft van de variabele bezoldiging die op 04.02.2016 werd bepaald, fictief omgezet in een aantal gewone aandelen ('stock units') door ze te delen door de reële marktwaarde van het aandeel op die datum.

Op het moment van de definitieve toekenning zullen deze eenheden omgezet worden in een bedrag in cash. Dat bedrag wordt bepaald door de reële marktwaarde van een gewoon aandeel van de vennootschap op de datum van de definitieve toekenning te vermenigvuldigen met het aantal aandelen, vermeerderd met het bruto dividend vanaf de datum van de voorlopige toekenning.

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

Voor het boekjaar 2016 zal de toekenning van de variabele bezoldiging bepaald worden door de realisatie van de volgende doelstellingen:

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

Het aandelenoptieplan

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

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

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

De aandelenopties worden 'gevest' op het einde van het derde kalenderjaar dat volgt op het jaar van de toekenning, en kunnen daardoor pas worden uitgeoefend na de vervaldag van het toekenningsjaar. Indien de opties op het eind van de uitoefenperiode niet werden uitgeoefend, worden ze ipso facto van nul en gener waarde. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk om dringende redenen) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend tot de oorspronkelijke einddatum van het plan. 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 redenen, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd.

Deze voorwaarden omtrent de verwerving en de uitoefening van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek, zijn toepasbaar zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheid van de Raad van Bestuur om deze bepalingen op basis van objectieve en pertinente criteria te wijzigen ten voordele van de begunstigde. De aandelen die kunnen worden verworven in het kader van de uitoefening van de opties, zijn genoteerd op Euronext Brussels. Ze zijn trouwens 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 onder de personeelskosten geboekt.

Aandelenopties	Uitoefenbaar tot uiterlijk	Uitoefenprijs	Reële waarde op de toekenningsdatum
Plan 2006	13.06.2021	129,27 EUR	26,92 EUR
Plan 2007	12.06.2022	143,66 EUR	35,79 EUR
Plan 2008	12.06.2023	122,92 EUR	52,47 EUR
Plan 2009	11.06.2019	86,06 EUR	51,62 EUR
Plan 2010	13.06.2020	93,45 EUR	44,50 EUR
Plan 2011	13.06.2021	97,45 EUR	45,29 EUR
Plan 2012	13.06.2022	84,85 EUR	41,07 EUR
Plan 2013	16.06.2023	88,12 EUR	49,59 EUR
Plan 2014	16.06.2024	88,75 EUR	34,33 EUR
Plan 2015	30.06.2025	95,03 EUR	30,68 EUR

Het spaar- en voorzorgplan

Het spaar- en voorzorgplan moet het verschil tussen de middelen van de begunstigden voor hun pensionering en de middelen waarover ze daarna zullen beschikken, zo veel mogelijk verkleinen. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Cofinimmo. De leden van het Directiecomité hebben een groepsverzekering van het type 'defined contribution' bij een verzekeringsmaatschappij.

De groepsverzekering heeft tot doel (i) de betaling van een kapitaal bij leven ten gunste van de aangeslotene op de datum van zijn pensionering, (ii) de betaling van een kapitaal bij overlijden in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de pensioenleeftijd, ten gunste van zijn 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 een contract 'leven' en een tijdelijk contract 'overlijden één jaar'. Deze laatste wordt jaarlijks herberekend en waarborgt een overlijdenskapitaal dat naargelang de keuze van de aangeslotene gelijk is aan 0; 0,5; 1; 1,8; 2,7; 3,6 of 4,5 maal de referentiebezoldiging (hetzij de som van de regelmatig toegekende vaste bezoldigingen verhoogd met een eindejaarspremie). Het 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 de keuze van de begunstigde gebeuren onder de vorm van kapitaal of rente.

De leden van het Directiecomité hebben overigens toegang tot een verzekering 'Individuele Pensioentoezeggingen' met als enig doel de betaling van een kapitaal leven of een kapitaal overlijden.

Andere voordelen

De jaarlijkse kosten voor de medische dekking bedragen 4107 EUR voor de CEO en 7037 EUR voor de overige leden van het Directiecomité. Cofinimmo stelt een bedrijfswagen tot hun beschikking waarvan de jaarlijkse kostprijs voor de vennootschap niet hoger is dan 15000 EUR (exclusief brandstof). Cofinimmo betaalt de beroepskosten terug die ze maken in het kader van hun functie. De leden van het Directiecomité beschikken ook over een gsm. De bezoldigingen die aldus worden toegekend aan de leden van het Directiecomité omvatten al hun prestaties binnen de Groep Cofinimmo.

Bezoldiging van de uitvoerende Bestuurders voor het boekjaar 2015

(in EUR)	CEO ¹	Andere leden van het Directiecomité ²
Vaste bezoldiging	349300	760000
Variabele bezoldiging voor het boekjaar		
Totaal budget	209580	468000
in cash / in pensioenbeloftes	104790	234000
in stock units	104790	234000
Spaar- en voorzorgsplannen	62000	186000
Andere voordelen ³	30676	92560
TOTALE BEZOLDIGING	651556	1506560

Toegekende en aanvaarde aandelenopties ⁴	Plan 2015	Plan 2014	Plan 2013	Plan 2012	Plan 2011	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Jean-Edouard Carbonnelle	2050	2050	1600	1600	1350	1350	1350	1350	1350	1350
Xavier Denis	0	0	0	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Jérôme Descamps	1600	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Françoise Roels	1600	0	0	1600	1350	1000	1000	1000	1000	1000

¹ Onder statuut van zelfstandige, totale kostprijs voor de vennootschap.

² Onder statuut van zelfstandige, totale kostprijs voor de vennootschap.

³ Medische dekking, bedrijfswagen, gsm, andere verzekeringen, eigen kosten.

⁴ -/- betekent dat de betrokken persoon nog geen lid was van het Directiecomité op de datum van de toekenning van de aandelenopties.

Phantom stock unit plan ¹	Plan 2015 ²	Plan 2014 ³		Plan 2013 ⁴		
	Aantal stock units	Aantal stock units	Bedrag betaalbaar in 2016	Aantal stock units	Bedrag betaalbaar in 2015	Bedrag betaalbaar in 2016
Jean-Edouard Carbonnelle	1086	917	47 323	900	51 849 EUR	49 165
Xavier Denis	824	643	33 192	580	33 398 EUR	31 670
Jérôme Descamps	746	158 ⁵	8 129	-/-	-/-	-/-
Françoise Roels	855	709	36 579	683	39 336 EUR	37 300

Aantal aandelen in bezit op 31.12.2015

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

Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité

De vennootschap heeft een bedrijfscontract voor onbepaalde duur afgesloten met de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité om hen het dagelijks bestuur toe te vertrouwen. Zij hebben het statuut van zelfstandige en vervullen hun taak zonder enige ondergeschiktheid en in volle autonomie en onafhankelijkheid. Zij laten zich bij de uitvoering van hun taken echter wel leiden door de richtlijnen en strategische beslissingen die de Raad van Bestuur heeft opgesteld en leven de competentie- en werkingsregels van het Directiecomité na.

Het contract dat werd gesloten met respectievelijk de heer Jean-Edouard Carbonnelle en mevrouw Françoise Roels kan worden opgezegd mits een opzegtermijn van 24 maanden in geval van verbreking door de vennootschap en van drie maanden in geval van verbreking door een Bestuurder die lid is van het Directiecomité, of mits de uitbetaling van een opzegvergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het ogenblik van de verbreking. Indien de controle van de vennootschap in andere handen zou komen en hun contract binnen een termijn van vijf jaar vanaf deze controlewijziging zou worden beëindigd of de omvang van hun functie beperkt zou worden, zal Cofinimmo hen een vergoeding van 36 maanden van hun bezoldiging uitbetalen. Artikel 9 van de Wet van 06.04.2010 bepaalt dat 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 vastliggen in de managementovereenkomsten die in 2007 afgesloten werden met de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité. De goedkeuring van de Algemene Vergadering is voor dit punt dus niet vereist, conform datzelfde Artikel.

De bedrijfscontracten die in juni 2011 werden afgesloten met de heer Xavier Denis en in augustus 2014 met de heer Jérôme Descamps stemmen overeen met de voorschriften van de Wet van 06.04.2010. Ze bepalen dat deze contracten door de vennootschap kunnen worden beëindigd met een opzegtermijn van 12 maanden en van drie maanden indien de heer Xavier Denis of de heer Jérôme Descamps ze verbreekt of mits betaling van een gelijkwaardige schadevergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het moment van de verbreking.

Indien de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité hun functie wegens arbeidsongeschiktheid (ziekte of ongeval) niet kunnen uitoefenen, blijft Cofinimmo het vaste gedeelte van hun emolumenten verder betalen gedurende een periode van twee maanden vanaf de eerste dag van de arbeidsongeschiktheid. Vervolgens ontvangen zij een invaliditeitsrente (uitgekeerd door een verzekeringsmaatschappij) die gelijk is aan 70 % van hun totale bezoldiging.

¹ -/- betekent dat de betrokken persoon nog geen lid was van het Directiecomité op de datum van de toekenning van de gratis aandelen.

² De reële waarde van het gewone aandeel op de datum van de voorlopige toekenning van 04.02.2016 bedraagt 96,53 EUR.

³ De reële waarde van het gewone aandeel op de datum van de voorlopige toekenning van 05.02.2015 bedraagt 104,74 EUR en de reële waarde van het gewone aandeel op de datum van definitieve toekenning van 01.03.2016 bedraagt 97,70 EUR; het bedrag betaalbaar in 2016 is verhoogd met het bruto dividend dat is toegekend sinds de datum van de voorlopige toekenning.

⁴ De reële waarde van het gewone aandeel op de datum van de voorlopige toekenning van 06.02.2014 bedraagt 87,28 EUR en de reële waarde van het gewone aandeel op de datum van definitieve toekenning van 01.03.2015 en 01.03.2016 bedraagt respectievelijk 109,16 EUR en 97,70 EUR; de bedragen betaalbaar in 2015 en 2016 zijn verhoogd met het bruto dividend dat is toegekend sinds de datum van de voorlopige toekenning.

⁵ Begin van de functie: 01.10.2014.

ANDERE TUSSENKOMENDE PARTIJEN

Certificering van de rekeningen

Een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangestelde commissaris moet

- de jaarrekeningen certificeren en de halfjaarrekeningen herzien, zoals voor iedere naamloze vennootschap;
- bijzondere verslagen opstellen op verzoek van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), omdat Cofinimmo een GVV is.

De commissaris is de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, door de FSMA erkende Revisor, met maatschappelijke zetel te 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 121 700 EUR (exclusief btw). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 111 770 EUR (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- en bijstandsoverdrachten bedroegen 179 000 EUR (exclusief btw) voor het boekjaar. Ze betreffen hoofdzakelijk de controle van de economische en financiële gegevens met betrekking tot de verwervingsdossiers zoals bedoeld in Artikel 133 § 7 van het Wetboek van Vennootschappen. De commissaris bevestigt dat de regel 'one-to-one' gerespecteerd wordt.

Vastgoedexpertises

De vastgoeddeskundigen die de Groep heeft aangesteld voor de globale waardebeoordeling van haar vastgoedpatrimonium zijn de volgende vennootschappen:

- Cushman & Wakefield;
- PricewaterhouseCoopers;
- Jones Lang LaSalle.

Mandaten van de vastgoeddeskundigen op 01.01.2016

Cushman & Wakefield						
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 en Jean-Paul Ducarme	01.01.2014	31.12.2016	
Zorgvastgoed	29	België	Ann Smolders en Jean-Paul Ducarme	01.01.2014	31.12.2016	
Zorgvastgoed	11	Nederland	J. H. Elink Schuurman	01.01.2015	31.12.2016	
Zorgvastgoed	1	Duitsland	Dirk Hennig	01.01.2015	31.12.2016	

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 **Cushman & Wakefield**, verzekert de vastgoedexpertises van het grootste deel van de portefeuille via haar dochtervennootschappen in België, Frankrijk en Nederland.

In België wordt de expertise toevertrouwd aan de vennootschap Cushman & Wakefield NV (met maatschappelijke zetel te Terhulpesteenweg 166, in 1170 Brussel). Ze is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0422118165 en wordt vertegenwoordigd door de heer Christophe Ackermans.

In Frankrijk wordt de expertise toevertrouwd aan Cushman & Wakefield DTZ Valuation France SA (met maatschappelijke zetel te 8 rue de l'Hôtel de Ville, 92200 Neuilly-sur-Seine, Frankrijk). Ze is ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister (Registre du Commerce et des Sociétés) van Nanterre onder het nummer 332 11 574 en wordt vertegenwoordigd door de heren Jean-Philippe Carmarans, Philippe Dorion en Jérôme Salomon, afhankelijk van de portefeuille die aan een expertise wordt onderworpen.

In Nederland wordt de expertise toevertrouwd aan DTZ Zadelhoff BV (met maatschappelijke zetel te Apollolaan 150, 1077 BG Amsterdam, Nederland). Ze is ingeschreven onder het nummer NL 006645628 B01 en wordt vertegenwoordigd door de heren Christophe Ackermans en Jean-Philippe Carmarans, afhankelijk van de portefeuille die aan een expertise wordt onderworpen.

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 0415622333 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 uit van kantoren in België en zorgvastgoed in Frankrijk.

In België wordt de expertise toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle BVBA (met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 23). Ze is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het nummer 0403376874 en wordt vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener.

In Frankrijk wordt de expertise toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle SAS (met maatschappelijke zetel te 40-42 rue la Boétie, 75008 Parijs, Frankrijk). Ze is ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister (Registre du Commerce et des Sociétés) van Parijs onder het nummer 444628150 en wordt vertegenwoordigd door mevrouw Marie Martins.

Overeenkomstig Artikel 47 van de Wet van 12.05.2014 inzake GVV's waarderen de deskundigen op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen. De waardering vormt de basis van de in de balans opgenomen boekwaarde van de gebouwen. Bovendien actualiseert de deskundige op het 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, door de deskundige gewaardeerd overeenkomstig de bepalingen van Artikel 47 van dezelfde wet, vooraleer de verrichting plaatsvindt. Indien de tegenpartij een promotor van de GVV is (Cofinimmo heeft geen dergelijke promotor), of een vennootschap waarmee de openbare GVV verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft, of wanneer de bedoelde verrichting enig voordeel oplevert voor een van de hierboven vermelde personen, moet de verrichting worden uitgevoerd tegen de waarde die de deskundige bepaalde.

De expertise van een gebouw bestaat uit de bepaling van zijn waarde op een bepaalde datum, i.e. de prijs waartegen het goed waarschijnlijk zal worden verhandeld tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. 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 een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de btw, die de transactiekosten vormen, van de investeringswaarde af te trekken.

Andere transacties dan de verkoop kunnen leiden tot de mobilisering van het patrimonium of van een deel ervan, zoals blijkt uit de transacties die Cofinimmo heeft uitgevoerd sedert ze het statuut van GVV (daarvoor Vastgoedbevak) verworven heeft.

De expertisewaarden hangen 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 1062846 EUR (inclusief btw) in 2015.

COFINIMMO OP DE BEURS

Het gewoon aandeel	131
Het bevoorrecht aandeel	135
De converteerbare obligaties	136
De niet-converteerbare obligaties	137
Structuur van het aandeelhouderschap (op 31.12.2015)	138
Agenda van de aandeelhouder	139

COFINIMMO BIJDT VIER BEURSGENOTEERDE INSTRUMENTEN AAN MET ELK VERSCHILLENDE RISICO-, LIQUIDITEITS- EN RENDEMENTSPROFIELEN.

HET GEWOON AANDEEL

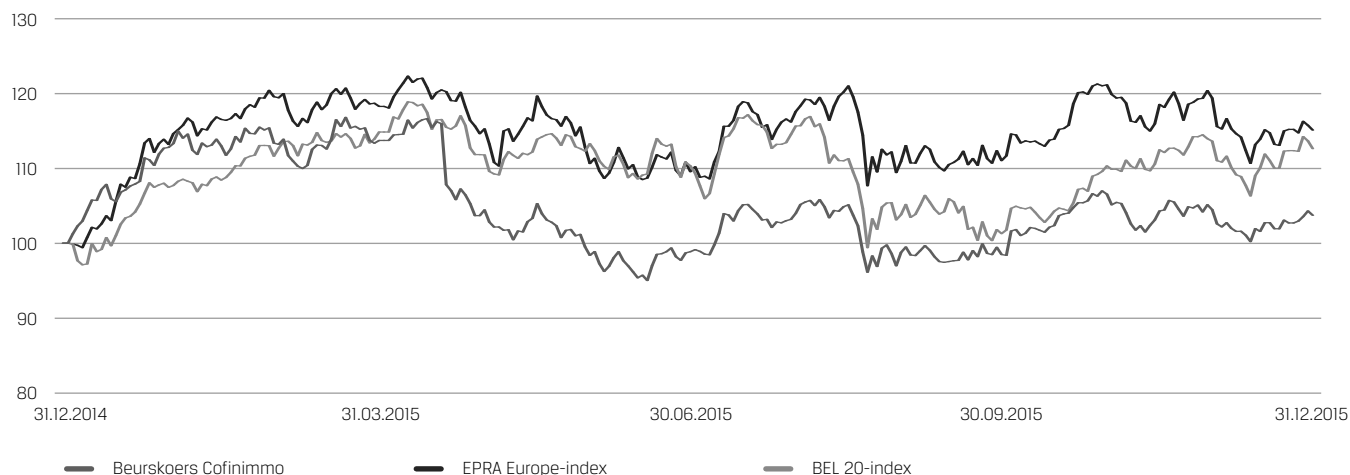
Het gewoon Cofinimmo aandeel is sinds 1994 genoteerd op NYSE Euronext Brussels (ticker: COFB). Cofinimmo is de grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschap van de BEL 20-index. Het gewoon Cofinimmo aandeel is ook opgenomen in de Euronext 150-index en in de vastgoedindexen EPRA Europe en GPR250. Op 31.12.2015 bedroeg haar beurskapitalisatie 2,0 miljard EUR.

Beurscontext en evolutie van het aandeel

In de context van historisch lage interestvoeten en de zoektocht naar rendement, hebben beursgenoteerde vastgoedvennootschappen een groot succes geboekt op de beurs in 2015. Ter informatie: de EPRA Europe-index heeft het jaar afgesloten met een stijging van 15,1 % t.o.v. een stijging van 12,6 % voor de BEL 20-index.

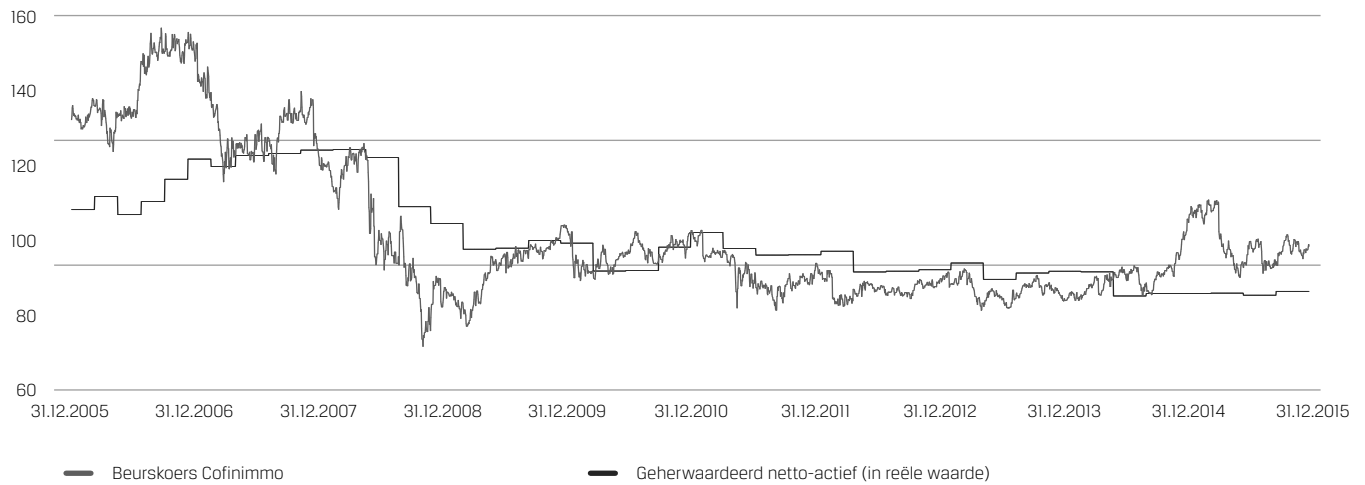
Onderstaande grafiek illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo aandeel in 2015 (zonder aanpassing op de betalingsdatum van het dividend 2014) in vergelijking met de indexen BEL 20 en EPRA Europe. De koers van het Cofinimmo aandeel schommelde tussen 90,15 EUR en 110,83 EUR met een jaarlijks gemiddelde van 99,52 EUR. De slotkoers op 31.12.2015 bedroeg 98,41 EUR. Dit is een verbetering met 2,5 % t.o.v. het voorgaande jaar.

Beursprestatie (basis 100 op 31.12.2014)



Onderstaande grafiek illustreert de beurskoers van het Cofinimmo aandeel in verhouding tot zijn intrinsieke waarde (in reële waarde) gedurende de laatste tien jaar. Het aandeel toont een gemiddelde decote van 1,3 % over tien jaar en een gemiddelde premie van 15,9 % voor 2015.

Vergelijking van de beurskoers met het geherwaardeerde netto-actief per aandeel (in EUR)



Totale rendementen (in %)

Het totale rendement voor de aandeelhouder wordt berekend in functie van de evolutie van de beurskoers en omvat de dividenduitkering of andere uitkeringen die de vennootschap uitvoerde of betaalde. Uitgaande van de herbelegging van het dividend 2014, dat in juni 2015 werd uitbetaald, registreerde het Cofinimmo aandeel een totaal rendement van 11,2 % voor het jaar 2015.

Onderstaande grafiek illustreert de prestaties van het Cofinimmo aandeel in vergelijking met de BEL 20- en de EPRA Europe-index tijdens de laatste tien jaar, dividendrendement inbegrepen. Tijdens deze periode realiseerde het Cofinimmo aandeel een totaal rendement van 43,1 %, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van 4,3 %. De BEL 20 en de EPRA indexen noteerden een totale variatie van respectievelijk 50,6 % en 61,0 %, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van 5,1 % en 6,1 %.

Totale rendementen (basis 100 op 31.12.2005)



Aandeelhoudersstructuur/profiel van de belegger

Cofinimmo heeft een gediversifieerd beleggersprofiel. Het bestaat enerzijds uit particuliere beleggers, die voornamelijk in België gevestigd zijn, en anderzijds uit een brede basis van institutionele beleggers uit o.m. België, Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland en Noord-Amerika.

Op 31.12.2015 bereikte geen enkele aandeelhouder de drempel van 5 %, die een kennisgeving van drempeloverschrijding vereist.

Liquiditeit van het Cofinimmo aandeel

In 2015 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 naambekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te vergroten.

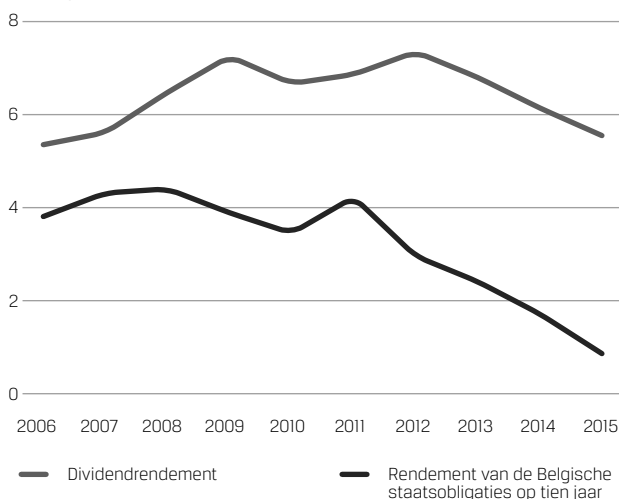
Met een beurskapitalisatie van de gewone aandelen van 2,0 miljard EUR en een dagelijks gemiddeld volume van 4,7 miljoen EUR of iets meer dan 46.900 aandelen, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van belangrijke institutionele beleggers te trekken.

Dividend

De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 een dividenduitkering voorstellen die conform is met het vooruitzicht gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2014, nl. 5,50 EUR bruto per gewoon aandeel. Dit dividend stemt overeen met een bruto rendement van 5,5 % tegenover de gemiddelde beurskoers van het gewone aandeel in het boekjaar 2015 (t.o.v. een bruto rendement van 6,1 % in 2014).

De grafiek hieronder illustreert het dividendrendement van het Cofinimmo aandeel ten opzichte van de OLO-rente op tien jaar tijdens de afgelopen tien jaar. Tijdens deze periode realiseerde het Cofinimmo aandeel een gemiddeld rendement van 6,4 %, tegenover een OLO-rente op tien jaar van gemiddeld 3,2 %.

Vergelijking van het dividendrendement met de OLO-rente op tien jaar (in %)



- Beursnotering sinds 1994
- Beurskapitalisatie van 2,0 miljard EUR op 31.12.2015
- Gemiddeld dagelijks volume van 46.900 effecten

Kapitaalverhoging

Cofinimmo heeft in mei 2015 een kapitaalverhoging ten bedrage van 285 miljoen EUR doorgevoerd. De bestaande aandeelhouders konden hun voorkeurrecht uitoefenen met de verhouding: een nieuw aandeel voor zes bestaande. Met 84,5 % intekening door bestaande aandeelhouders was zij een echt succes. Het saldo werd geplaatst via een orderboek bij institutionele beleggers.

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg 95 EUR, ofwel 7 % lager dan de beurskoers aan de vooravond van de start van de transactie, gecorrigeerd voor het verschil in de resultaten tussen het bestaande en het nieuwe aandeel.

Er werd geen keuzedividend in aandelen voorgesteld aan de aandeelhouders.

Roerende voorheffing

Sinds 01.01.2016 bedraagt de roerende voorheffing op de toegekende dividenden 27 %.

De Belgische Wet bepaalt echter vrijstellingen. Om daar gebruik van te kunnen maken, moeten de ontvangers van dividenden vooraf voldoen aan bepaalde voorwaarden. Anderzijds zijn verminderingen van de bronbelastingen op dividenden voorzien in de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing.

ISIN BE0003593044	2015	2014	2013
Beurskoers (in EUR)			
Hoogste	110,83	97,83	93,50
Laagste	90,15	84,74	82,23
Bij afsluiting	98,41	95,97	89,75
Gemiddelde	99,52	89,76	88,26
Dividendrendement¹	5,5 %	6,7 %	7,4 %
Bruto rendement² (op 12 maanden)	11,2 %	14,3 %	7,5 %
Dividend³ (in EUR)			
Bruto	5,50 ⁴	5,50	6,00
Netto	4,02 ⁴	4,13	4,50
Volume			
Gemiddeld dagvolume	46.900	33.883	37.975
Jaarvolume	12.006.493	8.844.025	9.911.464
Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar	20.344.378	17.339.423	16.954.002
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x 1000 EUR)	2.002.090	1.664.064	1.521.570
Free floatzone⁵	90 %	90 %	90 %
Omloopsnelheid⁵	59,0 %	49,0 %	58,5 %
Aangepaste omloopsnelheid⁵	65,6 %	56,7 %	65,0 %
Pay out ratio⁶	85,1 %	82,1 %	88,5 %



Woonzorgcentrum Henri Dunant – Brussel (BE)

¹ Bruto dividend op de gemiddelde jaarlijkse beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 27 % sinds 01.01.2016.

⁴ Prognose.

⁵ Volgens de Euronext-methode.

⁶ In het netto courant resultaat (exclusief IAS 39-impact) – aandeel van de Groep.

HET BEVOORRECHT AANDEEL

De bevoorrechte aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels (tickers: COFP1 voor de reeks die werd uitgegeven op 30.04.2004 en COFP2 voor de reeks die werd uitgegeven op 26.05.2004). Het zijn aandelen op naam met stemrecht. Ze zijn convertiebaar in gewone aandelen sinds 01.05.2009, met een verhouding van één voor één. Tijdens het boekjaar 2015 werden 637 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen. Op 31.12.2015 waren er nog 685848 niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen in omloop.

In 2019 zal Cofinimmo de niet-geconverteerde aandelen kunnen aankopen tegen hun uitgifteprijs (zie ook onder 'Informatie krachtens Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007' in het hoofdstuk 'Corporate Governanceverklaring' van dit Jaarlijks Financieel verslag).

Overeenkomstig de Statuten van de vennootschap is het bruto dividend van de bevoorrechte aandelen vastgelegd op 6,37 EUR (zie ook hoofdstuk 'Permanent Document' van dit Jaarlijks Financieel verslag).

	COFP1		COFP2	
	2015	2014	2015	2014
ISIN BE0003811289 (COFP1) / ISIN BE0003813301 (COFP2)				
Beurskoers (in EUR)				
Bij afsluiting	126,40	95,00	99,00	90,78
Gemiddelde	115,85	94,80	96,75	86,22
Dividendrendement¹	5,5 %	6,7 %	6,6 %	7,4 %
Bruto rendement² (op 12 maanden)	38,6 %	6,7 %	15,6 %	23,8 %
Dividend³ (in EUR)				
Bruto	6,37 ⁴	6,37	6,37 ⁴	6,37
Netto	4,65 ⁴	4,78	4,65 ⁴	4,78
Volume				
Gemiddeld dagvolume ⁵	16	9	361	48
Jaarvolume	16	9	11546	871
Aantal aandelen	395048	395048	290800	291437
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x 1000 EUR)	49934	37530	28789	26457



¹ Bruto dividend op de gemiddelde jaarlijkse beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 27 % sinds 01.01.2016.

⁴ Prognose.

⁵ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

DE CONVERTEERBARE OBLIGATIES

Cofinimmo gaf twee converteerbare obligaties uit:

ISIN BE0002176429 (Cofinimmo NV 2011-2016)	2015	2014	2013
Beurskoers (in %)			
Bij afsluiting	100,85	103,10	102,75
Gemiddelde	102,79	103,63	102,92
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Effectief rendement bij de uitgifte	3,1 %	3,1 %	3,1 %
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 116,60 EUR)	3,13	3,13	3,13
Netto (per schijf van 116,60 EUR)	2,28	2,34	2,34
Aantal effecten	1486332	1486332	1486332
Conversieprijs (in EUR)	114,28	116,60	116,60
ISIN BE6254178062 (Cofinimmo NV 2013-2018)	2015	2014	2013
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	120,61	114,90	110,56
Gemiddelde	120,75	113,14	109,59
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	-2,6 %	0,5 %	1,5 %
Effectief rendement bij de uitgifte	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 108,17 EUR)	2,00	2,00	2,00
Netto (per schijf van 108,17 EUR)	1,46	1,50	1,50
Aantal effecten	1764268	1764268	1764268
Conversieprijs (in EUR)	100,44	104,23	108,17

Kantorenpark Park Hill – Diegem (BE)

In het kader van de ecologische uitdaging 'Innovatie' is Cofinimmo de herinrichtingswerken van de tuin op deze site gestart. Deze werken zullen in de loop van 2016 worden gefinaliseerd.

Kantoorgebouw The Gradient (voorheen Tervuren 270-272) – Brussel (BE)

De renovatie van dit kantoorgebouw, die in meerdere fasen is gebeurd, zal de energieprestatie ervan aanzienlijk verbeteren.



DE NIET-CONVERTEERBARE OBLIGATIES

Cofinimmo gaf drie niet-converteerbare obligaties uit:

ISIN BE6241505401 (Cofinimmo NV 2012-2020)	2015	2014	2013
Beurskoers (in %)			
Bij afsluiting	105,92	106,86	100,13
Gemiddelde	106,52	104,27	100,33
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	2,0 %	2,6 %	3,5 %
Effectief rendement bij de uitgifte	3,6 %	3,6 %	3,6 %
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	3,55	3,55	3,55
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	2,59	2,66	2,66
Aantal effecten	1400	1400	1400
ISIN BE6258604675 (Cofinimmo NV 2013-2017)	2015	2014	2013
Beurskoers (in %)			
Bij afsluiting	102,36	102,27	99,90
Gemiddelde	102,43	101,74	99,94
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	1,4 %	2,1 %	2,8 %
Effectief rendement bij de uitgifte	2,8 %	2,8 %	2,8 %
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	2,78	2,78	2,78
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	2,03	2,09	2,09
Aantal effecten	500	500	500
ISIN BE0002224906 (Cofinimmo NV 2015-2022)	2015	2014	2013
Beurskoers (in %)			
Bij afsluiting	99,94	nvt	nvt
Gemiddelde	100,08	nvt	nvt
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	1,9 %	nvt	nvt
Effectief rendement bij de uitgifte	1,9 %	nvt	nvt
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	1,92	nvt	nvt
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	1,40	nvt	nvt
Aantal effecten	1900	nvt	nvt

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP¹ (OP 31.12.2015)

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

Vennootschap	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	%	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Groep Cofinimmo (eigen aandelen)	50 114	0,2 %		0,0 %	50 114	0,2 %
Free float	20 294 264	99,8 %	685 848	100,0 %	20 980 112	99,8 %
AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN	20 344 378	100,0 %	685 848	100,0 %	21 030 226	100,0 %



Kantoorgebouw Guimard 10-12
Brussel (BE)

¹ Situatie op basis van de transparantieverklaringen ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. De eventuele wijzigingen die sinds 31.12.2015 werden meegedeeld, werden gepubliceerd overeenkomstig de bepalingen van deze Wet en zijn terug te vinden op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com).

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2016	28.04.2016
Gewone Algemene Vergadering voor 2015	11.05.2016
Uitkering van het dividend voor de periode van 01.01.2015 tot 11.05.2015 (gewone aandelen)¹	
Coupon	nr. 27
Datum coupononthechting (Ex date) ²	22.04.2015
Registratiedatum (Record date) ³	23.04.2015
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 17.05.2016
Uitkering van het dividend voor de periode van 12.05.2015 tot 31.12.2015 (gewone aandelen)¹	
Coupon	nr. 28
Datum coupononthechting (Ex date) ²	13.05.2016
Registratiedatum (Record date) ³	16.05.2016
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 17.05.2016
Uitkering van het dividend 2015 (bevoorrechte aandelen)¹	
Coupon	nr. 16 (COFP1) en nr. 15 (COFP2)
Datum coupononthechting (Ex date) ²	13.05.2016
Registratiedatum (Record date) ³	16.05.2016
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 17.05.2016
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2016	28.07.2016
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2016	10.11.2016
Jaapersbericht: resultaten op 31.12.2016	09.02.2017



¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016

² Datum vanaf wanneer de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

³ Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA-REFERENTIESYSTEEM¹

EPRA key performance indicatoren

			31.12.2015		31.12.2014	
		Definitie	(X 1000 EUR)	EUR/aandeel	(X 1000 EUR)	EUR/aandeel
1	EPRA-Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	128 518	6,46	120 479	6,70
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.	1960777	93,34	1684024	93,59
3	EPRA NNNAW	EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	1910128	90,93	1595358	88,66
			31.12.2015		31.12.2014	
		Definitie		in %		in %
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		5,98 %		6,06 %
	(ii) EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.		5,92 %		6,04 %
5	EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		5,23 %		4,93 %
6	EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.		20,13 %		18,54 %
7	EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.		17,68 %		15,93 %

¹ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De commissaris is nagegaan of de gegevens 'EPRA Resultaat', 'EPRA NAW', 'EPRA NNNAW' en 'EPRA Kostratio' werden berekend volgens de definities van de 'EPRA Best Practices Recommendations' en of de financiële gegevens die gebruikt werden bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.

EPRA Resultaat en EPRA Resultaat per aandeel¹

(X 1000 EUR)	2015	2014
IFRS Resultaat zoals vermeld in de jaarrekeningen	103 967	-52 671
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen, uit te sluiten:	24 551	173 150
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	8 620	5 455
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-22 424	22 441
(v) Waardeverminderingstest ('impairment') goodwill	7 100	11 000
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (IAS 39)	30 403	136 143
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	1 458	176
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	-248	-926
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA-correcties hierboven	-357	-1 140
EPRA Resultaat	128 518	120 479
Aantal aandelen	19 888 379	17 971 494
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)	6,46²	6,70²

EPRA Netto-Actief Waarde (NAW)

(X 1000 EUR)	2015	2014
NAW volgens de jaarrekeningen	1 860 098	1 541 972
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	88,66	85,80
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0 ³	0 ³
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	1 860 098	1 541 972
Toe te voegen		
(i) Herwaardering tegen de reële waarde van de vorderingen van financiële leasing ⁴	50 030	53 387
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	85 097	125 164
(ii) Uitgestelde belastingen	35 900	36 149
(iii) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	-70 348	-72 648
EPRA NAW	1 960 777	1 684 024
Aantal aandelen	21 006 682 ³	17 993 679 ³
EPRA NAW PER AANDEEL (IN EUR)	93,34	93,59

EPRA Triple Netto-Actief Waarde (NNNAW)

(X 1000 EUR)	2015	2014
EPRA NAW	1 960 777	1 684 024
Toe te voegen		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-85 097	-125 164
(ii) Uitgestelde belastingen	34 448	36 498
EPRA NNNAW	1 910 128	1 595 358
Aantal aandelen	21 006 682 ²	17 993 679 ²
EPRA NNNAW PER AANDEEL (IN EUR)	90,93	88,66

¹ De synthese en de opmerkingen op de geconsolideerde resultatenrekeningen zijn vermeld op bladzijden 22 en 23 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

² Het verwaterd EPRA Resultaat per aandeel bedraagt 6,46 EUR in 2015 en 6,70 EUR in 2014. Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations', uitgegeven in 2011, en de converteerbare obligaties, uitgegeven in 2011 en 2013 'out-of-the-money' waren op 31.12.2015 en 31.12.2014, worden zij niet meegerekend in het verwaterd EPRA Resultaat van 2015 en 2014.

³ Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations', uitgegeven in 2011, en de converteerbare obligaties, uitgegeven in 2011 en 2013, 'out-of-the-money' waren op 31.12.2015 en op 31.12.2014, zijn ze niet toegevoegd aan de berekening van de EPRA NAW en NNNAW op deze data.

⁴ De berekening van de EPRA NAW en NNNAW werd eind 2015 herzien om rekening te houden met de reële waarde van de vorderingen op financiële leasing overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations'. De EPRA NAW en NNNAW op 31.12.2014 werden herberekend om rekening te houden met dit element. De vorderingen op financiële leasing werden voorheen in rekening gebracht aan hun historische afgeschreven waarde.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)¹

	(X 1 000 000 EUR)									
	2015									
	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Andere	TOTAAL
	België	Frankrijk	Neder-land	Duitsland		België	Neder-land	Frankrijk		
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	772,7	383,5	105,1	67,1	1241,1	274,3	147,1	116,7	26,8	3134,4
Activa bestemd voor verkoop	-	-2,2	-	-	-	-	-	-0,7	-	-2,9
Projectontwikkelingen	-2,3	-4,7	-5,7	-	-45,5	-1,0	-	-0,7	-1,7	-61,6
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	770,4	376,6	99,4	67,1	1195,6	273,3	147,1	115,3	25,1	3069,9
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	19,3	25,7	0,9	3,2	29,9	30,0	8,8	7,8	0,6	126,2
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	789,7	402,3	100,3	70,3	1225,5	303,3	155,9	123,1	25,7	3196,1
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	48,1	24,9	7,0	4,7	85,9	19,7	10,2	7,8	1,8	210,1
Vastgoedkosten	-0,4	-0,2	-0,2	-0,1	-16,7	-0,6	-0,3	-0,2	-0,2	-18,9
Geannualiseerde netto huurinkomsten	47,7	24,7	6,8	4,6	69,2	19,1	9,9	7,6	1,6	191,2
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	-	-	-	-	-1,9	-	-	-	-	-1,9
Geannualiseerde en aangepaste netto huurinkomsten	47,7	24,7	6,8	4,6	67,3	19,1	9,9	7,6	1,6	189,3
EPRA NIR	6,05 %	6,14 %	6,84 %	6,51 %	5,65 %	6,28 %	6,31 %	6,12 %	6,29 %	5,98 %
EPRA AANGEPAST NIR	6,05 %	6,14 %	6,84 %	6,51 %	5,49 %	6,28 %	6,31 %	6,12 %	6,29 %	5,92 %

EPRA Huurleegstand²

	(X 1 000 000 EUR)									
	2015									
	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Andere	TOTAAL
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland		België	Nederland	Frankrijk		
Huuroppervlaktes (in m ²)	376 785	210 544	50 253	22 734	635 787	309 557	47 953	59 601	15 830	1 729 044
GHW ³ van leegstaande oppervlaktes	-	700	20	-	9 895	271	236	260	-	11 382
GHW ³ van de totale portefeuille	46 519	29 368	6 658	4 681	92 842	18 225	9 092	8 303	1 772	217 460
EPRA HUURLEEGSTAND	0,00 %	2,38 %	0,31 %	0,00 %	10,66 %	1,49 %	2,60 %	3,13 %	0,00 %	5,23 %

¹ Voor meer details betreffende de huurleegstand, zie het vastgoedverslag op bladzijde 97.

² Zie Bijlage 5 voor meer details betreffende de sectoriële informatie.

³ GHW = Geschatte Huurwaarde.

2014

Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten			Andere	TOTAAL
België	Frankrijk	Nederland	Duitsland		België	Nederland	Frankrijk		
821,3	379,4	77	11,4	1312,0	272,2	149,4	111,9	64,6	3199,2
-	-2,4	-	-	-	-	-	-0,9	-	-3,3
-16,3	-4	-1,1	-	-65,7	-	-	-0,2	-1,6	-88,9
805	373	75,9	11,4	1246,3	272,2	149,4	110,8	63	3107,0
20,5	25,3	1,9	0,6	31,1	29,9	9	7,4	1,5	127,2
825,5	398,3	77,8	12	1277,4	302,1	158,4	118,2	64,5	3234,2
50,9	24,9	5,6	0,8	87,8	19,6	10,3	7,7	4,3	211,9
-0,2	-0,2	0	0	-14,3	-0,6	-0,3	-0,2	-0,2	-16
50,7	24,7	5,6	0,8	73,5	19	10	7,5	4,1	195,9
-	-	-	-	-0,6	-	-	-	-	-0,6
50,7	24,7	5,6	0,8	72,9	19	10	7,5	4,1	195,3
6,14 %	6,20 %	7,15 %	6,95 %	5,75 %	6,30 %	6,27 %	6,41 %	6,38 %	6,06 %
6,14 %	6,20 %	7,15 %	6,95 %	5,70 %	6,30 %	6,27 %	6,41 %	6,38 %	6,04 %

EPRA - Evolutie van de bruto huurinkomsten

Segment	2014		2015				
	Bruto huurinkomsten ¹	Bruto huurinkomsten - Bij gelijkblijvende omvang t.o.v. 2014	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Bruto huurinkomsten ¹ - Bij huidige perimeter
Zorgvastgoed	79 730	80 105	10 973	-2 082	-	-54	88 942
Zorgvastgoed België	51 403	51 660	2 631	-44	-	-	54 247
Zorgvastgoed Frankrijk	26 796	26 900	89	-2 038	-	-54	24 897
Zorgvastgoed Nederland	1 462	1 476	5 254	-	-	-	6 730
Zorgvastgoed Duitsland	69	69	2 999	-	-	-	3 068
Kantoren	93 763	86 744	-	150	-13	-5	86 876
Vastgoed van distributienetten	38 084	37 679	33	-145	-	-	37 567
Pubstone België	19 856	19 761	14	-145	-	-	19 630
Pubstone Nederland	10 255	10 218	-	-	-	-	10 218
Cofinimur I Frankrijk	7 973	7 700	19	-	-	-	7 719
Andere	2 025	2 031	-	-	-	-	2 031
TOTALE PORTEFEUILLE	213 602	206 559	11 006	-2 077	-13	-59	215 416

¹ Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens¹

Segment	2015					
	Brutohuurinkomsten voor het boekjaar ²	Netto huurinkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlakten (in m ²)	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
Zorgvastgoed	88 942	88 468	660 316	84 752	87 226	0,83 %
Zorgvastgoed België	54 247	53 786	376 785	48 139	46 519	0,00 %
Zorgvastgoed Frankrijk	24 897	24 895	210 544	24 897	29 368	2,38 %
Zorgvastgoed Nederland	6 730	6 719	50 253	7 035	6 658	0,31 %
Zorgvastgoed Duitsland	3 068	3 068	22 734	4 681	4 681	0,00 %
Kantoren	86 876	83 134	635 787	85 937	92 842	10,66 %
Vastgoed van distributienetten	37 567	37 566	417 111	37 616	35 620	2,15 %
Pubstone België	19 630	19 629	309 557	19 672	18 225	1,49 %
Pubstone Nederland	10 218	10 218	47 953	10 178	9 092	2,60 %
Cofinimur I Frankrijk	7 719	7 719	59 601	7 766	8 303	3,13 %
Andere	2 031	1 961	15 830	1 915	1 772	0,00 %
TOTALE PORTEFEUILLE	215 416	211 129	1 729 044	210 220	217 460	5,23 %

Vastgoedbeleggingen - waarderingsgegevens⁴

Segment	2015			
	Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde tijdens het boekjaar	EPRA Netto Initieel Rendement	Waardevariatie tijdens het boekjaar
Zorgvastgoed België	1 315 567	20 485	6,16 %	1,59 %
Zorgvastgoed België	770 419	10 733	6,05 %	1,41 %
Zorgvastgoed Frankrijk	378 825	3 354	6,14 %	0,89 %
Zorgvastgoed Nederland	99 242	4 258	6,84 %	4,50 %
Zorgvastgoed Duitsland	67 081	2 140	6,51 %	3,43 %
Kantoren	1 195 625	-30 201	5,65 %	-2,46 %
Vastgoed van distributienetten	536 476	1 229	6,25 %	0,23 %
Pubstone België	273 326	-418	6,28 %	-0,15 %
Pubstone Nederland	147 117	-2 783	6,31 %	-1,86 %
Cofinimur I Frankrijk	116 033	4 430	6,12 %	3,97 %
Andere	25 141	655	6,29 %	2,67 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 072 809	-7 832	5,98 %	-0,25 %

Overeenstemming met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekeningen

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	61 544	-788
TOTAAL	3 134 353	-8 620

¹ Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie het vastgoedverslag op bladzijde 97.

² Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

³ GHW = Geschatte Huurwaarde.

⁴ Voor meer details betreffende de waarderingsgegevens, zie het beheersverslag, gedeelte Zorgvastgoed op bladzijde 48, Kantoren op bladzijde 58 en Vastgoed van distributienetten op bladzijde 66.

2014

Bruto huurinkomsten voor het boekjaar ²	Netto huurinkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlakten (in m ²)	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
77253	77220	682461	82257	83351	0,86 %
48926	48894	429087	50950	49152	0,00 %
26796	26795	210544	24880	28112	2,49 %
1462	1462	38193	5594	5254	0,39 %
69	69	4637	833	833	0,00 %
93763	90355	654115	87814	94130	9,96 %
38084	38084	420755	37585	35717	1,71 %
19856	19856	312811	19583	18229	1,06 %
10255	10255	48076	10271	9177	1,29 %
7973	7973	59868	7731	8311	3,60 %
4502	4452	23026	4411	4237	0,18 %
213602	210111	1780357	212065	217435	4,93 %

2014

Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde tijdens het boekjaar	EPRA Netto Initieel Rendement	Waardevariatie tijdens het boekjaar
1267662	9748	6,22 %	0,78 %
804955	6672	6,14 %	0,84 %
375417	454	6,20 %	0,12 %
75890	1754	7,15 %	2,37 %
11400	868	6,95 %	8,25 %
1246275	-12826	5,75 %	-1,02 %
533338	-1270	6,31 %	-0,24 %
272202	-508	6,30 %	-0,19 %
149396	-1899	6,27 %	-1,26 %
111740	1137	6,41 %	1,03 %
62943	3727	6,38 %	6,29 %
3110218	-621	6,06 %	-0,02 %
88965	-4834		
3199183	-5455		

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens

	Gegevens in functie van einde huurovereenkomsten							
	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten (in jaren)		Verlopende huren van de huurcontracten die eindigen in			GHW ¹ van de huurcontracten die eindigen in		
	Tot break ²	Tot het einde van het huurcontract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	15,5	15,6	14	-	16 897	14	-	20 753
Zorgvastgoed België	19,9	19,9	14	-	-	14	-	-
Zorgvastgoed Frankrijk	5,1	5,2	-	-	16 748	-	-	20 650
Zorgvastgoed Nederland	13,9	14,9	-	-	149	-	-	103
Zorgvastgoed Duitsland	27,8	27,8	-	-	-	-	-	-
Kantoren	4,3	5,1	5 912	21 589	21 709	5 111	21 431	20 029
Vastgoed van distributienetten	13,1	16,3	-	897	2 260	-	971	2 270
Pubstone België	14,8	18,8	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	14,8	18,8	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	6,3	6,4	-	897	2 260	-	971	2 270
Andere	12,9	12,9	113	-	-	137	-	-
TOTALE PORTEFEUILLE	10,5	11,4	6 039	22 486	40 866	5 262	22 402	43 052

	Huurgegevens in functie van de datum van herziening (break)					
	Verlopende huren van de huurcontracten die worden herzien in			GHW ¹ van de huurcontracten die worden herzien in		
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	620	-	16 897	594	-	20 753
Zorgvastgoed België	14	-	-	14	-	-
Zorgvastgoed Frankrijk	606	-	16 748	580	-	20 650
Zorgvastgoed Nederland	-	-	149	-	-	103
Zorgvastgoed Duitsland	-	-	-	-	-	-
Kantoren	7 612	27 223	26 992	6 774	26 811	25 513
Vastgoed van distributienetten	47	950	2 326	47	1 021	2 300
Pubstone België	-	-	-	-	-	-
Pubstone Nederland	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I Frankrijk	47	950	2 326	47	1 021	2 300
Andere	113	-	-	137	-	-
TOTALE PORTEFEUILLE	8 392	28 173	46 215	7 552	27 832	48 566

¹ GHW = Geschatte Huurwaarde.

² Eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

EPRA Kostratio

(x 1000 EUR)	31.12.2015	31.12.2014
(I) Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-41 494	-36 955
Huurkortingen	-3 718	-2 932
Niet bij de eigenaar teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3 478	-2 513
Netto herdecoratiekosten	-1 105	-928
Technische kosten	-5 643	-3 802
Commerciële kosten	-950	-1 138
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	-3 451	-3 922
Beheerkosten vastgoed	-15 343	-14 544
Algemene kosten van de vennootschap	-7 806	-7 176
(V) Aandeel van de uitgaven van de joint ventures	-31	-32
EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND INBEGREPEN) (A)	-41 525	-36 987
(IX) Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	5 059	5 219
EPRA KOSTRATIO (RECHTSTREEKSE KOSTEN VAN DE LEEGSTAND NIET INBEGREPEN) (B)	-36 466	-31 768
(X) Bruto huurinkomsten verminderd met de grondkosten	205 622	198 759
(XII) Toegevoegd: Deel van de huurinkomsten van de joint ventures	691	689
BRUTO HUURINKOMSTEN (C)	206 313	199 448
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen) (A/C)	20,13 %	18,54 %
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) (B/C)	17,68 %	15,93 %
* Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	1 887	2 269

Cofinimmo kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks zijn verbonden aan de ontwikkelingsprojecten (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, gekapitaliseerde interesten ...).

Ontwikkelingsprojecten

In de loop van 2015 heeft Cofinimmo op verschillende herbestemmingswerven gewerkt. Voor meer details betreffende de huidige en toekomstige werven, zie bladzijde 56 voor Zorgvastgoed, bladzijde 62 voor Kantoren en bladzijde 70 voor Vastgoed van Distributienetten.

JAAR- REKENINGEN

Jaarrekeningen

Geconsolideerde jaarrekeningen	151
Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)	151
Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)	153
Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht	154
Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen	155
Detail van de reserves	156
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	158
Bijlage 1. Algemene informatie	158
Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes	158
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer	164
Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen en joint ventures	165
Bijlage 5. Sectorinformatie	166
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	168
Bijlage 7. Netto herdecoratiekosten	169
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	169
Bijlage 9. Technische kosten	169
Bijlage 10. Commerciële kosten	169
Bijlage 11. Beheerkosten	170
Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	172
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	172
Bijlage 14. Ander portefeuilleresultaat	172
Bijlage 15. Financiële inkomsten	173
Bijlage 16. Netto interestkosten	173
Bijlage 17. Andere financiële kosten	173
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	174
Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks	174
Bijlage 20. Goodwill	174
Bijlage 21. Vastgoedbeleggingen	176
Bijlage 22. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	182
Bijlage 23. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	182
Bijlage 24. Financiële instrumenten	183
Bijlage 25. Vorderingen van financiële leasing	190
Bijlage 26. Activa bestemd voor verkoop	191
Bijlage 27. Kortlopende handelsvorderingen	191
Bijlage 28. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	192
Bijlage 29. Overlopende rekeningen - Activa	192
Bijlage 30. Kapitaal en uitgiftepremies	192
Bijlage 31. Reserves	194
Bijlage 32. Resultaat per aandeel	194
Bijlage 33. Dividend per aandeel	195
Bijlage 34. Voorzieningen	195
Bijlage 35. Uitgestelde belastingen	195
Bijlage 36. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	196
Bijlage 37. Overlopende rekeningen - Verplichtingen	196
Bijlage 38. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	196
Bijlage 39. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	197
Bijlage 40. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	197
Bijlage 41. Rechten en verplichtingen buiten balans	199
Bijlage 42. Investeringsverbintenissen	200
Bijlage 43. Consolidatiecriteria en -kring	200
Bijlage 44. Betalingen gesteund op aandelen	207
Bijlage 45. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	208
Bijlage 46. Transacties met verbonden partijen	208
Bijlage 47. Gebeurtenissen na balansdatum	208
Verslag van de commissaris	209
Statutaire jaarrekeningen	211

Geconsolideerde jaarrekeningen

STAAT VAN HET GLOBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT (RESULTATENREKENING)

(x 1000 EUR)

Bijlagen

2015

2014

A. NETTO RESULTAAT

	Bijlagen	2015	2014
A. NETTO RESULTAAT			
Huurinkomsten	6	202612	195918
Terugnages van overgedragen en verdisconteerde huren	6	10214	15931
Met verhuur verbonden kosten	6	-709	-91
Netto huurresultaat	5, 6	212117	211758
Recuperatie van vastgoedkosten	7	329	612
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	41588	44756
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-1434	-1540
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-45066	-47512
Vastgoedresultaat		207534	208074
Technische kosten	9	-5643	-3802
Commerciële kosten	10	-950	-1137
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen		-3451	-3922
Beheerkosten vastgoed	11	-15343	-14295
Vastgoedkosten		-25387	-23156
Operationeel vastgoedresultaat		182147	184918
Algemene kosten van de vennootschap	11	-7806	-7176
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		174341	177742
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5,12	2029	1949
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5,12	20396	-24390
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22	-8620	-5455
Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-8558	-11304
Operationeel resultaat		179588	138542
Financiële inkomsten	15	5735	5577
Netto interestkosten	16	-42310	-54700
Andere financiële kosten	17	-660	-2309
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-30403	-136143
Financieel resultaat		-67638	-187575
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	43	460	1307
Resultaat vóór belastingen		112410	-47726
Vennootschapsbelasting	19	-4209	-2493
Exit taks	19	248	926
Belastingen		-3961	-1567
Netto resultaat		108449	-49293
Minderheidsbelangen	43	-4482	-3378
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP	32	103967	-52671
NETTO COURANT RESULTAAT – AANDEEL GROEP¹	32	97706	-15655
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE – AANDEEL GROEP²	32	6261	-37016

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. de eerste 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', de 'Exit taks', en het 'Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint ventures' m.b.t. het resultaat op de portefeuille, min de 'Minderheidsbelangen' m.b.t. de eerste vijf elementen.

STAAT VAN HET GLOBAAL GECONSOLIDEERD RESULTAAT (RESULTATENREKENING)

(x 1 000 EUR)	Bijlagen	2015	2014
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			1777
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van kasstromen	24	3 644	-4 716
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	18	29 565	56 515
Anderen elementen van het globale resultaat		33 209	53 576
Minderheidsbelangen			18
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		33 209	53 594

(x 1 000 EUR)	Bijlagen	2015	2014
C. Globaal resultaat			
Globaal resultaat		141 658	4 283
Minderheidsbelangen	43	-4 482	-3 360
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		137 176	923

Resultaat per aandeel - aandeel Groep

(in EUR)	Bijlagen	2015	2014
Netto courant resultaat	32	4,91	-0,87
Resultaat op de portefeuille	32	0,32	-2,06
Netto resultaat	32	5,23	-2,93

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND (BALANS)

(x 1000 EUR)	Bijlagen	31.12.2015	31.12.2014
Vaste activa		3 325 414	3 410 050
Goodwill	5, 20	111 256	118 356
Immateriële vaste activa	23	565	659
Vastgoedbeleggingen	5, 21	3 131 483	3 195 773
Andere materiële vaste activa	23	364	411
Financiële vaste activa	24	20	10 933
Vorderingen van financiële leasing	25	75 652	78 018
Handelsvorderingen en andere vaste activa		41	38
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	43	6 033	5 862
Vlottende activa		87 066	88 962
Activa bestemd voor verkoop	5, 26	2 870	3 410
Financiële vlottende activa	24	14	498
Vorderingen van financiële leasing	25	1 656	1 618
Handelsvorderingen	27	19 801	24 781
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28	17 363	17 505
Kas en kasequivalenten		22 040	17 117
Overlopende rekeningen	29	23 322	24 033
TOTAAL ACTIVA		3 412 480	3 499 012
(x 1000 EUR)	Bijlagen	31.12.2015	31.12.2014
Eigen vermogen		1 924 615	1 608 965
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		1 860 099	1 541 971
Kapitaal	30	1 124 295	963 067
Uitgiftepremies	30	504 240	384 013
Reserves	31	127 597	247 562
Netto resultaat van het boekjaar	32	103 967	-52 671
Minderheidsbelangen	43	64 516	66 994
Verplichtingen		1 487 865	1 890 047
Langlopende verplichtingen		926 891	1 303 250
Voorzieningen	34	17 636	17 658
Langlopende financiële schulden	24	809 313	1 148 023
Kredietinstellingen	24	180 229	565 420
Overig	24	629 084	582 603
Andere langlopende financiële verplichtingen	24	64 656	102 041
Uitgestelde belastingen	35	35 286	35 528
Exit taks	35		734
Overig	35	35 286	34 794
Kortlopende verplichtingen		560 974	586 797
Kortlopende financiële schulden	24	445 676	473 499
Kredietinstellingen	24	270 852	473 469
Overig	24	174 824	30
Andere kortlopende financiële verplichtingen	24	20 572	24 698
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	36	62 865	59 850
Exit taks	36	614	621
Overig	36	62 251	59 229
Overlopende rekeningen	37	31 861	28 750
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 412 480	3 499 012

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1 000 EUR)		2015	2014
Langlopende financiële schulden		809 313	1 148 023
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	97	76
Kortlopende financiële schulden	+	445 676	473 500
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	62 865	59 850
Totale schuld	=	1 317 951	1 681 448
Totaal activa		3 412 480	3 499 012
Afdekkingsinstrumenten	-	34	1 500
Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	3 412 446	3 497 513
SCHULDRATIO	=	38,62 %	48,08 %

GECONSOLIDEERDE TABEL VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

(x 1 000 EUR)	Bijlagen	2015	2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		17 117	15 969
Operationele activiteiten			
Netto resultaat van de periode		103 967	-52 671
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		37 304	45 896
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		-22 424	22 441
Terugneming van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstroom	38	40 560	138 453
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	39	10 579	-5 037
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		169 985	149 082
Investeringsactiviteiten			
Investeringsactiviteiten in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-297	-107
Verwervingen in vastgoedbeleggingen	40	-21 361	-73 022
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	40	-32 524	-38 392
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	40	-23 527	-28 197
Verwervingen van dochtervennootschappen	4	-13 863	-1 802
Verkoop van vastgoedbeleggingen	40	18 276	70 546
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	40	268	5 417
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	12	139 799	197 983
Betaling van de exit taks		-626	151
Vorderingen van financiële leasing		3 627	82 724
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		18 127	2 121
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		87 899	217 422
Financieringsactiviteiten			
Aankopen/Verkopen eigen aandelen		399	-532
Dividenden betaald aan de aandeelhouders		-99 882	-73 386
Kapitaalverhoging		281 056	
Coupons betaald aan minderheidsaandeelhouders	43	-744	-319
Coupons betaald aan OTA-houders	43	-2 904	-2 703
Verhoging van financiële schulden		360 316	221 262
Vermindering van financiële schulden		-722 068	-407 470
Ontvangen financiële opbrengsten		5 658	5 449
Betaalde financiële kosten		-42 650	-51 347
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-32 142 ¹	-56 310 ¹
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-252 961	-365 356
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		22 040	17 117

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.

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x 1000 EUR)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moederven- nootschap	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
OP 01.01.2014	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 globale resultaat			51 589	-52 671	-1 082	3 360	2 278
Kasstroomafdekking 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
Overig			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/Verkopen 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
Netto resultaatverwerking 2014			-52 671	52 671			
Elementen erkend in het globale resultaat			33 209	103 967	137 176	4 482	141 658
Kasstroomafdekking ²			33 209		33 209		33 209
Resultaat van de periode				103 967	103 967	4 482	108 449
Verwervingen van minderheidsbelangen						763	763
Verkoop van minderheidsbelangen						-4 386	-4 386
Overig			-621		-621	312	-309
SUBTOTAAL	963 067	384 013	227 479	103 967	1 678 526	68 165	1 746 691
Aandelenuitgifte ³	160 997	120 059			281 056		281 056
Aankopen/Verkopen eigen aandelen	231	168			399		399
Dividenden/Coupons			-99 882		-99 882	-3 649	-103 531
OP 31.12.2015	1 124 295	504 240	127 597	103 967	1 860 099	64 516	1 924 615

¹ Zie Bijlage 31² 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 en op een kapitaalverhoging.

DETAIL VAN DE RESERVES

(x 1000 EUR)

	Reserve van het positieve/ negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS
OP 01.01.2014	-144 422	-75 715	-88 745
Netto resultaatverwerking 2013	16 570	-3 086	4 576
Elementen erkend in het globale resultaat		-210	51 799
Kasstroomafdekking			51 799
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-210	
Overig	1	5 317	
SUBTOTAAL	-127 851	-73 694	-32 370
Aankopen/Verkopen eigen aandelen			
Dividenden			
OP 31.12.2014	-127 851	-73 694	-32 370
Netto resultaatverwerking 2014	-29 391	-3 260	-10 512
Elementen erkend in het globale resultaat		5 285	33 209
Kasstroomafdekking			33 209
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		5 285	
Overig	-18 575	-56	
SUBTOTAAL	-175 817	-71 725	-9 673
Aankopen/Verkopen eigen aandelen			
Dividenden			
OP 31.12.2015	-175 817	-71 725	-9 673

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	Beschikbare reserve	Niet beschikbare reserve	Wettelijke reserve ¹	Totaal van de reserves
-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
-71 324	61 504	312		-52 671
	-5 285			33 209
				33 209
	-5 285			
	18 163	-153		-621
-85 175	564 657	5 212		227 479
	-99 882			-99 882
-85 175	464 775	5 212		127 597

¹ De wettelijke reserve werd overgeboekt naar niet-beschikbare reserve.

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

BIJLAGE 1. ALGEMENE INFORMATIE

Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal, 58). De geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2015 omvatten de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'Groep'). De consolidatiekring is sinds 31.12.2014 geëvolueerd. Naast de verkoop van twee dochtervennootschappen, heeft Cofinimmo in de loop van het jaar de aandelen van drie vennootschappen verworven en twee nieuwe dochtervennootschappen opgericht. Verder zijn in de Buitengewone Algemene Vergaderingen van dochtervennootschappen van 22.09.2015 en 18.11.2015 de fusies via overname van

respectievelijk een dochtervennootschap en twee Franse dochtervennootschappen goedgekeurd om de organisatie van de Groep te vereenvoudigen. De consolidatiekring op 31.12.2015 wordt voorgesteld op Bijlage 43 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 24.03.2016 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 11.05.2016.

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 2014, 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 2015 paste de Groep de volgende nieuwe norm toe: IFRIC 21. De toepassing van deze norm had geen noemenswaardige impact op de rekeningen op 31.12.2015.

Anderzijds heeft de Groep ervoor gekozen om de toepassing van de volgende belangrijkste normen en interpretaties¹, of de amendementen daarop, die vóór de datum van goedkeuring voor het publiceren van de jaarrekeningen zijn uitgegeven, maar die bij de afsluiting nog niet van kracht waren, niet te anticiperen: IFRS 9 en IFRS 15. De Groep is evenwel niet gerechtigd deze normen vervroegd toe te passen aangezien ze nog niet zijn 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 relevant beschouwde bronnen. De werkelijke resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd.

B. Grondslag van opstelling

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

Bepaalde financiële informatie in dit Jaarlijks Financieel Verslag is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit Verslag enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

Ten slotte kunnen er bepaalde overboekingen plaatsvinden tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het Jaarlijks Financieel Verslag.

C. Grondslag van consolidatie

I Dochtervennootschappen

Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde financiële staten van de vennootschap, alsook die van de entiteiten waarop ze controle uitoefent (met inbegrip van de gestructureerde entiteiten) en haar dochtervennootschappen. Er is sprake van controle wanneer de vennootschap:

- de macht heeft over de uitgevende entiteit;
- blootgesteld is aan, of het recht heeft op variabele rendementen als gevolg van haar banden met de uitgevende entiteit;
- haar macht kan aanwenden om de rendementen die zij verkrijgt te beïnvloeden.

De vennootschap dient opnieuw na te gaan of zij controle over de uitgevende entiteit uitoefent indien de feiten en omstandigheden erop wijzen dat een of meer van de drie bovenvermelde punten gewijzigd zijn.

De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum tot de einddatum van de controle.

Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de Groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen, beslaan hetzelfde boekjaar als van de vennootschap.

Wijzigingen in de belangen van de Groep in dochtervennootschappen die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarde van de belangen van de Groep of van derden in dochtervennootschappen wordt aangepast om rekening te houden met de wijzigingen van de respectievelijke belangenniveaus. Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

¹ De Groep analyseert de eventuele impact als gevolg van de toepassing van deze normen.

II Joint ventures

Een joint venture is een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het aandeel van de Groep in de resultaten van de joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle winsten uit intra-groep transacties, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen. De winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding met het belang van de Groep in die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de vennootschappen van de Groep is opgenomen in Bijlage 43 van de geconsolideerde jaarrekeningen

D. Goodwill en Bedrijfscombinaties

Wanneer de Groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa dat beantwoordt aan de definitie van een onderneming ('business') overeenkomstig IFRS 3 - 'Bedrijfscombinaties', worden de activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van de verworven vennootschap aan hun reële waarde geboekt op de datum van verwerving. De goodwill is het positieve verschil tussen de verwervingskost (exclusief verwante verwervingskosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van het verworven netto-actief. Als dit verschil negatief is ('negatieve goodwill'), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na bevestiging van de waarden. Na de initiële boeking wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest die minstens elk jaar wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en tegengeboekt in eerste instantie in de eventuele goodwill en vervolgens in de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering die op een goodwill geboekt wordt, wordt tijdens een later boekjaar niet teruggenomen.

Overeenkomstig IFRS 3 kan de goodwill voorlopig bepaald worden bij de verwerving en binnen de 12 daaropvolgende maanden worden aangepast.

Bij de overdracht van een kasstroomgenererende eenheid wordt het bedrag van de goodwill die hieraan wordt toegekend, opgenomen in de vaststelling van het resultaat van de overdracht.

E. Omzetting van vreemde munten

I Buitenlandse entiteiten

Er is geen dochtervennootschap waarvan de jaarrekeningen op balansdatum worden opgesteld in een andere valuta dan de euro.

II Vreemde valuta transacties

Vreemde 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 volatilitateveronderstellingen aan de hand van een toepassing van de zelfstandige leverancier van marktgegevens Bloomberg. Deze herwaardering wordt vergeleken met deze van de banken waarbij elk belangrijk verschil tussen beide herwaarderingen wordt gedocumenteerd. Zie ook punt W hierna.

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

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

I Afdekking van de reële waarde

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

II Kasstroomafdekking

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

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

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

G. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de 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 de resultatenrekening geboekt; elke variatie van de reële waarde van de gebouwen tijdens het boekjaar wordt eveneens in de resultatenrekeningen geboekt. Deze twee mutaties worden opgenomen in de reserve bij de verwerking van het resultaat van het boekjaar¹.

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

H. 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 die in alle andere huurovereenkomsten, bv. verzekeren dat de bezette ruimte gedurende de volledige termijn van de overeenkomst beschikbaar blijft voor de huurder. De verhuurder voldoet aan deze verplichting als hij de onderhoudslasten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten tegen brand en andere schadegevallen draagt;
- lange termijnhuurovereenkomsten die gepaard gaan met de overdracht van een zakelijk recht door de rechtverschaffer aan de begunstigde: in dit geval zal het eigendomsrecht tijdelijk overgedragen worden aan de begunstigde die o.a. de onderhouds- (andere dan huurlasten) en verzekeringskosten zal dragen. Onder deze categorie vallen drie contracttypes: (a)

de erfpachtovereenkomst, die minimaal 27 jaar en maximaal 99 jaar duurt en van toepassing kan zijn op terreinen en/of gebouwen, (b) het opstalrecht, dat geen minimumduur heeft maar de termijn van 50 jaar niet mag overschrijden en (c) het recht van vruchtgebruik, dat geen minimumtermijn heeft maar de termijn van 30 jaar niet mag overschrijden. Het kan gelden voor bebouwde of braakliggende grond. In al deze contracten behoudt de rechtverschaffer het residueel recht, in die mate dat hij het volledige eigendomsrecht van het gebouw op het einde van de overeenkomst terugkrijgt, inclusief het eigendomsrecht van de constructies van de begunstigde, met of zonder schadeloosstelling voor deze constructies, afhankelijk van de contractuele voorwaarden. Er kan echter voor het residueel recht een aankoopoptie verleend worden, die de begunstigde gedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

II Lange termijnhuurovereenkomsten onder de vorm van financiële leasing

Indien de huurovereenkomsten voldoen aan de voorwaarden van een financiële leasing volgens de norm IAS 17, § 10, zal 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 overeenkomstige bedrag geboekt wordt als een financiële schuld. De geïnde huren van de huurders worden onder huurinkomsten geboekt. De betalingen aan de rechtverschaffer tijdens de duur van het contract worden gedeeltelijk onder financiële kosten en gedeeltelijk als afschrijving van de gerelateerde financiële schuld geboekt. Op elke balansdatum zal het tijdelijk verkregen recht geherwaardeerd worden aan zijn reële waarde in overeenstemming met de norm IAS 40 - 'Vastgoedbeleggingen'. Het progressieve waardeverlies resulterend uit de doorlooptijd wordt hierbij geboekt als 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' in de resultatenrekeningen.

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

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

De progressieve wedersamenstelling van de overgedragen huren zal in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' en wordt toegevoegd aan de verminderde waarde van het gebouw in

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

de activa van de balans. Deze geleidelijke reconstitutie van de niet verminderde waarde gebeurt op basis van de voorwaarden van de interestvoeten en de inflatie (indexatie) die van kracht waren bij de verkoop en op dit moment in de door de Groep verworven prijs zaten voor de overgedragen vorderingen.

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

J. Andere vaste activa

I Vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

De uitgaven om een gebouw te renoveren dat afzonderlijk wordt geboekt, worden gekapitaliseerd. De andere uitgaven worden enkel gekapitaliseerd wanneer zij de toekomstige economische winsten van het gebouw verhogen. Alle andere uitgaven worden als kosten in de resultatenrekeningen geboekt (zie 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;
- computerhardware 4 jaar;
- software 4 jaar.

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering ('Impairment')

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

K. Vorderingen van financiële leasing en Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

I Vorderingen van financiële leasing

Vorderingen van financiële leasing worden gewaardeerd op basis van hun geactualiseerde waarde aan de marktrentevoet die geldt op het tijdstip van hun uitgifte. Indien ze geïndexeerd worden aan de inflatie-index, wordt hier geen rekening mee gehouden bij de bepaling van de geactualiseerde waarde. Indien beroep wordt gedaan op een afgeleid financieel afdekkingsinstrument, zal de marktrente voor dit instrument als discontovoet dienen voor 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.

II Publiek-Private Vastgoedsamenwerkingen

Met uitzondering van het politiecommissariaat te Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele leasing en bijgevolg geboekt wordt

als vastgoedbelegging, worden de Publiek-Private Samenwerkingen opgenomen als vordering van financiële leasing. Zij zijn onderworpen aan de IFRIC 12. Voor de boekingen, zie punt K I.

L. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen

M. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

III Inkoop van eigen aandelen

Wanneer de Groep overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een variatie in het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden als een vermindering van de rubrieken 'Kapitaal' en 'Uitgiftetepremies' 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 voor het personeel

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

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

Voor deze regelingen wordt de kost van de prestaties berekend volgens de methode op basis van opgebouwde rechten ('projected unit credit'-methode). Op het einde van elke jaarlijkse periode voor financiële verslaglegging worden actuariële waarderingen uitgevoerd. De herwaarderingen, met inbegrip van de actuariële verschillen en het rendement van de activa van de regeling (exclusief de interesten), worden onmiddellijk in het resultaat geboekt, en een debet of credit wordt overgedragen in de andere elementen van het globaal resultaat

tijdens het boekjaar waarin zij plaatsvinden. Deze geboekte herwaarderingen worden onmiddellijk in de niet-uitgekeerde resultaten geboekt en niet overgeboekt naar het netto resultaat.

De kost van de voorbije prestaties wordt in het netto resultaat geboekt tijdens de periode waarin een wijziging van de regeling gebeurt.

De netto interesten worden berekend door de netto verplichtingen van de prestaties die in het begin van het boekjaar zijn toegezegd te vermenigvuldigen met de actualisatievoet.

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

- kost van de prestaties (kost van de prestaties verricht tijdens de periode, kost van de voorbije prestaties, alsook winst en verlies als gevolg van verminderingen en liquidaties);
- netto interesten (lasten);
- herwaarderingen.

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

De verplichting inzake de pensioenbijdrage, zoals geboekt in het resultaat, vertegenwoordigt het reële bedrag van het tekort van de toegezegd pensioenregeling van de Groep.

P. Voorzieningen

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

Q. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

R. Operationele opbrengsten

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

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

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

Uit het voorgaande resulteert dat het operationele resultaat vóór portefeuilleresultaat (en dus het 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 hergebruikt wordt en de recentste bouwtechnieken toegepast worden. Bij de voltooiing van dergelijke renovatiewerken kan de eigendom als nieuw worden aanzien. De kosten van deze renovatiewerken worden gekapitaliseerd;
- verbeteringswerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan de eigendom toe te voegen of het comfort aanzienlijk te verbeteren. Deze moeten het mogelijk maken om de huur, en op die manier ook de verwachte huurwaarde, te verhogen. De kosten van deze werken worden gekapitaliseerd voor zover de deskundige normaliter zijn waardering van de eigendom pro tanto verhoogt. Voorbeeld: installatie van een airconditioningsysteem waar er voorheen nog geen bestond.

De 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 extra kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de verwervingskosten van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de verwervingskost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie. Commissies betaald bij de verkoop van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

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

IV Financieel resultaat

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

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

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

T. Belasting op het resultaat

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

U. Exit tax et uitgestelde belastingen

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of als gevolg van een fusie van een niet-GVV met een GVV. Wanneer de vennootschap die geen GVV is maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde om het gebouw op marktwaarde te brengen, rekening houdend met een geplande fusie- of erkenningsdatum. Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekeningen. Wanneer de erkenning verkregen is of de fusie gerealiseerd is, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekeningen geboekt.

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 programma Bloomberg.¹ Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijke 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 netto-actief. Deze goodwill wordt vervolgens onderworpen aan een waardeverminderingstest waarbij de netto boekwaarde van de groepen gebouwen met hun bedrijfswaarde wordt vergeleken. De berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op hypothesen van de toekomstige kasstromen, het indexeringspercentage, kasstroomjaren en restwaarden.

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 vastgoedexperts.

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 RISICIBEHEER

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

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

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijke, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de Groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,065 % van de totale omzet voor de periode 1996-2015. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

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

De bouw- en renovatieprojecten worden voorbereid en gecontroleerd door het Project Managementteam van de Groep teneinde ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet 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 1.639,06 miljoen EUR¹ tegenover een reële waarde van de verzerde vastgoedbeleggingen van 1.408,73 miljoen EUR op 31.12.2015, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een indekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer.

Meer details over het beheer van het 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 leasings. De verzekeringen voor de aan Covéa/MAAF verhuurde gebouwen (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in mede-eigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn, zitten evenmin in dit bedrag vervat.

BIJLAGE 4. VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

Aspria Maschsee en Aspria Uhlenhorst

Op 05.06.2015 heeft de Cofinimmo Groep 94,9% van de aandelen van Aspria Maschsee en Aspria Uhlenhorst gekocht. Deze twee vennootschappen omvatten twee sport- en wellnesscentra in Duitsland, met name in Hamburg en Hannover.

Sindsdien oefent Cofinimmo de exclusieve controle over de twee vennootschappen uit en neemt zij ze op in haar rekeningen volgens de integrale consolidatiemethode.

Terra 13

Via haar dochtervennootschap Rheastone heeft Cofinimmo op 05.11.2015 de BVBA Terra 13 verworven, eigenaar van de uitbreiding van een bestaand woonzorgcentrum dat al in het bezit van Rheastone was. De netto aankoop prijs was -80 KEUR, wat overeenkomt met een betaalde prijs van 156 KEUR voor een thesaurie in de rekeningen van 236 KEUR.

Deze vennootschap is op 22.01.2016 gefuseerd met Rheastone. Deze verwerving wordt beschouwd als immaterieel voor de groep.

Algemene informatie

Vennootschap	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst
Segment	Zorgvastgoed - Duitsland	Zorgvastgoed - Duitsland
Land	Nederland	Nederland
% in het bezit van de Cofinimmo Groep op 31.12.2015 - integrale consolidatie	94,9 %	94,9 %
% in het bezit van Aspria Estates BV op 31.12.2015	5,1 %	
% in het bezit van Aspria Properties BV op 31.12.2015		5,1 %
Nettobedrag betaald bij de verwerving (x 1000 EUR)		
Prijs betaald door Cofinimmo voor de terugkoop van de aandelen	10 262	4 408
Thesaurie in de acquisitiebalans	528	199
Uitgaande betaling zonder thesaurie	9 734	4 209
Overgenomen activa en verplichtingen bij de verwerving (x 1000 EUR)		
Vaste activa	28 124	25 446
Vlottende activa	1 216	222
Langlopende verplichtingen	18 518	20 983
Kortlopende verplichtingen	322	234

Deze verwervingen zijn niet beschouwd als bedrijfscombinaties zoals bepaald in IFRS 3 aangezien zij op zich geen 'business' verwervingen zijn. Een 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

BIJLAGE 5. SECTORINFORMATIE

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 42,4 % van het patrimonium, de kantoren 39,6 %, het vastgoed van distributienetten 17,2 % en de overige sectoren 0,8 %.

De verschillende vastgoedsegmenten worden beschreven op de bladzijden 48 t/m 75.

Drie klanten vertegenwoordigen meer dan 10 % van de contractuele huur: Korian/Medica en Armonea, beide huurder in het segment van de woonzorgcentra voor een bedrag van respectievelijk 34 miljoen EUR en 23 miljoen EUR; AB InBev, huurder in het segment van vastgoed van distributienetten voor een bedrag van 30 miljoen EUR.

(x 1000 EUR)	KANTOREN										ZORG-	
	Brussel CBD ¹		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		België	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
RESULTATENREKENINGEN												
Netto huurresultaat	22 436	27 258	40 508	42 305	8 709	10 061	4 594	4 240	7 686	7 831	53 787	48 893
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	19 083	24 031	34 259	37 049	6 749	8 519	3 974	3 739	7 138	7 517	53 757	48 690
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	10 064	-23 550	826	620							11 431	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4 803	13 785	-33 951	-32 358	-2 861	-1 741	562	1 183	588	1 332	10 682	6 486
Ander portefeuilleresultaat												
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures												
Belastingen		-114										
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP												
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
BALANS												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	391 313	426 669	529 268	603 032	139 186	142 043	66 123	65 410	115 261	113 278	772 719	821 235
Projectontwikkelingen	27 068	47 751	17 611	17 144	358	341	488	464			2 300	16 280
Activa voor eigen gebruik			8 625	8 875								
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

¹ Central Business District.

VASTGOED						VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN						ANDERE		NIET TOEGEWENZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
Frankrijk		Nederland		Duitsland		Pubstone België		Pubstone Nederland		Cofinimur I Frankrijk							
2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
25 087	27 095	6 719	1 462	3 068	69	19 629	19 856	10 218	10 255	7 720	7 981	1 956	4 452			212 117	211 758
24 851	26 921	6 530	1 439	2 952	69	18 954	19 301	9 854	9 917	7 473	7 829	1 917	4 192			197 491	199 213
														-15 343	-14 295	-15 343	-14 295
														-7 806	-7 176	-7 806	-7 176
						249	489	-98		-47						22 425	-22 441
3 306	969	4 073	1 774	2 140	868	-400	-508	-2 783	-1 899	4 543	1 231	678	3 423			-8 620	-5 455
-351	-1 990			-863		-4 800	-11 000	-1 830	251					-714	1 435	-8 558	-11 304
																179 588	138 542
														-67 638	-187 575	-67 638	-187 575
460	573												734			460	1 307
-3	703							251	336					-4 209	-2 492	-3 961	-1 567
																108 449	-49 293
																103 967	-52 671
2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
26 929	26 929					50 977	55 777	33 350	35 650							111 256	118 356
381 334	377 017	104 972	77 020	67 081	11 400	274 299	272 202	147 117	149 396	116 018	110 960	26 792	26 111			313 148	319 573
4 690	4 030	5 730	1 130			973				675	201	1 651	1 625			61 544	88 966
																8 625	8 875
2 180	2 430									690	980					2 870	3 410
														166 871	181 473	166 871	181 473
																3 412 480	3 499 012
														192 465	160 896	192 465	160 896
														186 009	154 197	186 009	154 197
														6 456	66 994	6 456	66 994
														148 786	189 047	148 786	189 047
																3 412 480	3 499 012

BIJLAGE 6. HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Huurinkomsten	202 612	195 918
Huurinkomsten	205 909	197 761
Potentiële bruto huurinkomst ¹	216 027	209 112
Huurleegstand ²	-10 118	-11 351
Huurkortingen	-3 718	-2 933
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-567	-558
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	988	1 648
Terugnages van overgedragen en verdisconteerde huren	10 214	15 931
Met verhuur verbonden kosten	-709	-91
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	-174	-88
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-535	-44
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		41
TOTAAL	212 117	211 758

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

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

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

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

Totale huurinkomsten

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

Totaalbedrag van de inkomsten uit de gebouwen in het bezit van de Groep krachtens de gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	202 612	195 918
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	4 699	4 040
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	3 374	1 652
TOTAAL	210 685	201 610

Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31 december

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Gewone verhuringen	2 375 282	2 342 313
Op minder dan één jaar	212 527	208 942
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	536 613	531 266
Op meer dan vijf jaar	1 626 142	1 602 105
Financiële leasings	77 308	79 636
Op minder dan één jaar	1 656	1 618
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	23 086	21 467
Op meer dan vijf jaar	52 566	56 551
TOTAAL	2 452 590	2 421 949

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 huurleegstand 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 EUR)	2015	2014
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	1434	1540
Recuperatie van vastgoedkosten	-329	-612
TOTAAL	1105	928

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

BIJLAGE 8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN

(x 1000 EUR)	2015	2014
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	41 588	44 756
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	16 916	16 971
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	24 672	27 785
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-45 066	-47 512
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-17 570	-17 334
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-27 496	-30 178
TOTAAL	-3 478	-2 756

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 31.12.2015 niet gerecupereerd waren, omvat voornamelijk het bedrag voor de niet-recupereerbare lasten van 1,4 miljoen EUR voor de gebouwen in werf Belliard 40 en Woluwe 106-108.

BIJLAGE 9. TECHNISCHE KOSTEN

(x 1000 EUR)	2015	2014
Recurrente technische kosten	5 316	3 601
Herstellingen	5 058	3 208
Verzekeringspremies	258	393
Niet-recurrente technische kosten	327	201
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) ²	302	268
Schadegevallen	25	-67
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	450	213
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-425	-280
TOTAAL	5 643	3 802

BIJLAGE 10. COMMERCIEËLE KOSTEN

(x 1000 EUR)	2015	2014
Makelaarscommissies	634	740
Publiciteit	118	85
Diverse erelonen en andere deskundigen	198	312
TOTAAL	950	1137

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' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.

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-verzekeringkantoren en het zorgvastgoed in Duitsland. De interne beheerkosten van het patrimonium worden als volgt opgesplitst:

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Kosten van de zetel	1 828	1 606
Informatica	811	789
Overig	1 017	817
Erelonen betaald aan derde partijen	4 853	3 195
Recurrente	3 067	2 650
Vastgoedexperts	1 063	988
Advocaten	125	62
Patrimoniumbeheer	461	327
Overig	1 418	1 273
Niet-recurrente	1 786	545
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	1 786	545
Public relations, communicatie en publiciteit	529	572
Personeelskosten	11 128	10 916
Bezoldigingen	8 433	8 228
Sociale zekerheid	1 651	1 633
Pensioenen en andere uitkeringen	1 044	1 055
Ontvangen erelonen	-3 609	-2 555
Erelonen voor het beheer inzake huurovereenkomsten ¹	-3 369	-2 284
Erelonen voor bijkomende diensten	-240	-271
Taksen en wettelijke kosten	533	427
Afschrijvingskosten op kantoormaterieel	81	134
TOTAAL	15 343	14 295

De recurrente en niet-recurrente honoraria van de vastgoeddeskundigen bedragen 1 190 690 EUR voor het jaar 2015. 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.

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

(x 1000 EUR)	2015	2014
Kosten van de zetel	392	405
Informatica	156	160
Overig	236	245
Erelonen betaald aan derde partijen	1025	889
Recurrente	741	574
Advocaten	129	-9
Auditeurs	309	382
Overig	303	201
Niet-recurrente	284	315
Public relations, communicatie en publiciteit	637	702
Personeelskosten	4180	3524
Bezoldigingen	3418	2801
Sociale zekerheid	406	356
Pensioenen en andere uitkeringen	356	367
Taksen en wettelijke kosten	1572	1656
TOTAAL	7806	7176

Groepsverzekering

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

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

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

Dit minimumrendement bedraagt 3,75 % van de bruto premies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25 % van de premies (ZT) voor de patronale bijdragen tot 31.12.2015. Voor de toekomstige premies bedraagt het minimumrendement 1,75 %.

De rente die door de verzekeraar gewaarborgd wordt, bedraagt 1 % in 2015 (2013 en 2014: 2,25 %).

Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de Wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken. Er werd een provisie van 27.406 EUR ten laste genomen op 31.12.2015.

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 121.700 EUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 111.770 EUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties.

De honoraria van Bank Degroof Petercam als financiële betaaldienst van de dividenden bevinden zich onder de rubriek 'Overig' van de 'Erelonen betaald aan derden'. Het gaat hier om een vast bedrag voor de jaarlijkse prestatie.

(x 1000 EUR)	2015	2014
Emolumenten van de Commissaris	366	318
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van Commissaris	233	248
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de Groep	133	70
Andere attesteringsopdrachten	19	55
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	114	15
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de Commissaris	46	124
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de Groep	46	124
Andere attesteringsopdrachten		15
Opdrachten van fiscale raadgeving	18	106
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	28	3
TOTAAL	412	442

De emolumenten van de Commissaris, andere dan Deloitte, gemandateerd voor de Franse vennootschappen van de Groep bedragen 18 KEUR (excl. btw) in 2015.

BIJLAGE 12. RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
(A) Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	26 383	75 351
(B) Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-24 363	-70 855
(C) Investeringswaarde van de vervreemde activa	1	-74 014
Terugneming van de impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	1	3 159
Overig	9	612
SUBTOTAAL	2 029	1 949
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	20 396	6 530
Boekhoudkundige waarde van verkochte andere niet-financiële activa		-19 953
Overig		-10 967 ²
SUBTOTAAL	20 396	-24 390
TOTAAL	22 425	-22 441

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

Rekening houdend met de aanpassing in de verwerking van de overdrachtsrechten en -kosten, wordt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen in 2015 berekend door de netto verkoop van gebouwen (A) te vergelijken met de reële waarde ervan (B). In 2014 wordt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen berekend door de netto verkoop van gebouwen (A) te vergelijken met de investeringswaarde ervan (C).

De meerwaarde op de verkoop van andere niet-financiële activa heeft betrekking op de verkoop van alle aandelen van de vennootschappen Livingstone II NV en Silverstone NV. De verkoopprijs van de aandelen van deze twee vennootschappen bedroeg 139,8 miljoen EUR; het verschil met de conventionele waarde van de gebouwen ligt voornamelijk in de overname van schulden door de kopers.

Door deze transacties kon Cofinimmo een boekhoudkundige meerwaarde realiseren van 20 396 KEUR, die voornamelijk het gevolg is van het verschil tussen de prijs die Cofinimmo kreeg voor de aandelen van de twee vennootschappen en hun boekwaarde.

Ter herinnering, de in 2014 gerealiseerde minwaarde van 24 390 KEUR heeft betrekking op de verkoop van alle aandelen van de vennootschap Galaxy Properties NV, eigenaar van het kantoorgebouw North Galaxy.

BIJLAGE 13. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	39 848	55 806
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-48 468	-61 261
TOTAAL	-8 620	-5 455

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt voorgesteld in Bijlage 22.

BIJLAGE 14. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Variatie in uitgestelde belastingen ³	-744	-1 739
Terugname van niet-vervallen verlopen huren	-550	505
Waardevermindering goodwill ⁴	-7 100	-11 000
Overig	-164	930
TOTAAL	-8 558	-11 304

De terugname van de niet-vervallen verschuldigde huren, erkend in de loop van de periode, resulteert uit de toepassing van de boekhoudmethode beschreven in Bijlage 2, punt R.

¹ De boekhoudmethode is veranderd sinds 01.01.2015. De opsplitsing tussen de investeringswaarde van de vervreemde activa en de terugneming van de impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen is niet langer pertinent.

² In 2014 stemt het bedrag van 10 967 KEUR 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 wedersamenstelling van overdragen en verdisconteerde huren geboekt sinds 01.01.2014.

³ Zie Bijlage 35

⁴ Zie Bijlage 20.

BIJLAGE 15. FINANCIËLE INKOMSTEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Ontvangen interesten en dividenden ¹	1149	1537
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijken	4586	4040
TOTAAL	5735	5577

BIJLAGE 16. NETTO INTERESTKOSTEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Nominale interesten op leningen	24 698	32 194
Bilaterale leningen - vlottende rente	4479	7623
Handelspapier - vlottende rente	1150	926
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	606	634
Obligaties - vaste rente	9230	13 778
Converteerbare obligaties	9233	9233
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	1167	721
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	17 066	31 738
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	6043	21644
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	11 023	10 094
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3 758	-13 283
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-54	-9203
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3704	-4080
Andere interestkosten²	3 137	3 304
TOTAAL	42 310	54 700

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 2,90 % (2014: 3,43 %). De effectieve last, zonder rekening te houden met de

afdekkingsinstrumenten, bedraagt 1,99 %. Dit percentage kan worden opgesplitst in 2,54 % dat overeenkomt met de leningen aan reële waarde en 1,81 % voor de leningen aan geamortiseerde kostprijs³.

BIJLAGE 17. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Bankkosten en andere commissies	340	320
Overig	320	1989
TOTAAL	660	2 309

¹ Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 31.12.2015.

² Het betreft commissies op niet-gebruikte kredieten.

³ De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2015: 19 769 KEUR/2014: 27 012 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het netto resultaat (2015: 22 541 KEUR/2014: 27 688 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

BIJLAGE 18. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-28 654	-54 796
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-342 ¹	1719 ¹
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	-28 312	-56 515
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-1 511	-79 927
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	4 648 ²	-71 670 ²
Converteerbare obligaties	-6 159	-8 257
Overig	-238	-1 420
TOTAAL	-30 403	-136 143

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

In 2014 was de variatie in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de

afdekkingsboekhouding het resultaat van de rentedaling op hun herwaarderding.

De impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen, is het resultaat van de herstructurering van 400 miljoen EUR aan in 2015 geannuleerde FLOOR-opties. Deze opties liepen tot eind 2017. Deze operatie zal tot een daling van de interestlasten in de komende jaren leiden. De totale kosten van de herstructurering bedragen 32 miljoen EUR. Zie voor meer details betreffende het afdekkingsbeleid de hoofdstukken 'Beheer van Financiële Middelen' en 'Risicofactoren' van dit Jaarlijks Financieel verslag.

BIJLAGE 19. VENNOOTSCHAPSBELASTING EN EXIT TAKS

(x 1 000 EUR)	2015	2014
VENNOOTSCHAPSBELASTING	4 209	2 493
Moedervenootschap	1 888	1 425
Resultaat vóór belastingen	107 597	-52 775
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-107 597	52 775
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	4 853	3 813
Belasting aan het tarief van 33,99 %	1 650	1 296
Overig	238	129
Dochtervennootschappen	2 321	1 068
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	-248	-926

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De institutionele GVV's uitgezonderd, genieten de dochtervennootschappen het stelsel van GVV niet. De Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV geniet het FBI-stelsel niet.

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.

¹ De bruto bedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 167 KEUR (2014: 3715 KEUR) en een kost van 509 KEUR (2014: 1996 KEUR).

² De bruto bedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 26 740 KEUR (2014: 3 130 KEUR) en een kost van 22 092 KEUR (2014: 74 800 KEUR).

Cofinimmo Investissements et Services (CIS)

De verwerving van 100 % van de aandelen van Cofinimmo Investissements et Services (CIS) SA (voordien Cofinimmo France SA) op 20.03.2008 leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het

bijzonder het resultaat van het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten van 1,8 % en 6,2 % in Frankrijk).

Variaties van de goodwill

(x 1000 EUR)

	Pubstone België	Pubstone Nederland	CIS Frankrijk	Totaal
Kosten				
OP 01.01.2015	100 157	39 250	26 929	166 336
OP 31.12.2015	100 157	39 250	26 929	166 336
Waardeverliezen				
OP 01.01.2015	44 380	3 600		47 980
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen	4 800	2 300		7 100
OP 31.12.2015	49 180	5 900		55 080
Boekhoudkundige waarde				
OP 01.01.2015	55 777	35 650	26 929	118 356
OP 31.12.2015	50 977	33 350	26 929	111 256

Waardeverminderingstest

Aan het einde van het boekjaar 2015 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 huurovereenkomst 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 2015 tot een waardevermindering van 4 800 KEUR op de goodwill van Pubstone België en 2 300 KEUR op de goodwill van Pubstone Nederland. Voor CIS werd geen enkele waardevermindering geboekt. Er dient te worden opgemerkt dat de reële waarden van de patrimonium van Pubstone België en Pubstone Nederland tijdens het boekjaar 2015 een negatieve variatie hebben gekend van respectievelijk 400 KEUR en 2 783 KEUR, terwijl de reële waarde van CIS een positieve variatie optekende van 3 306 KEUR.

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, vermindert met de onderhouds-, investerings- en operationele kosten en de inkomsten uit de verkoop van gebouwen.

Tijdens deze resterende looptijd werd rekening gehouden met een verloopniveau dat gebaseerd is op de voorwaarden van de huurovereenkomst die met AB InBev werd getekend. Er wordt verondersteld dat de vrijgekomen gebouwen allemaal verkocht zijn. Aan het einde van de initiële huurovereenkomst van 27 jaar wordt een restwaarde berekend. De verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen zijn gebaseerd op de gemiddelde waarde per m² van het patrimonium zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2015, geïndexeerd aan 1 % (2014: 1 %) per jaar. In 2014 was de waarde van de deskundige vermeerderd met een marge van 15 % vanaf het vierde jaar. Deze marge was gebaseerd op de vaststelling van de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van cafés/restaurants sinds de verwerving van het patrimonium van Pubstone. Voorzichtigheidshalve is deze marge in de extrapolatie van de kasstromen tot nul gereduceerd in 2015.

Voor deze kasstromen werd een degressieve indexering van 1,70 % tot 1,50 % aangehouden vanaf het tweede jaar voor Pubstone België. Voor Pubstone Nederland is de indexering daarentegen progressief, van 1,20 % tot 1,50 % vanaf het tweede jaar. In 2014 was de indexering progressief, van 0,5 % tot 1,50 % (vanaf het vijfde jaar) voor beide portefeuilles Pubstone België en Nederland.

De gebruikte actualisatievoet is 5,60 % (2014: 5,80 %).

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 contanten in het kader van de renovatie van de gebouwen. De aanvaardbare huurgelden zijn de door de deskundige geraamde huurgelden die worden opgenomen in zijn portefeuillewaardering op 31.12.2015 en waarvan hij inschat dat ze houdbaar zijn op lange termijn, ten aanzien van de rentabiliteit van de activiteit van de huurder-uitbater.

In het 28ste jaar wordt een restwaarde per gebouw berekend.

Voor deze kasstromen werd een indexering van 2 % per jaar weerhouden (2014: 2 %).

De gebruikte actualisatievoet is 5,60 % (2014: 5,80 %).

Waardevermindering van de goodwill

(x 1 000 EUR)

Gebouwgroep	Goodwill	Netto boekwaarde ¹	Bedrijfswaarde	Waardevermindering
Pubstone België	55 777	330 073	325 273	-4 800
Pubstone Nederland	35 650	182 767	180 467	-2 300
CIS Frankrijk	26 929	229 635	229 635 ²	
TOTAAL	118 356	742 475	735 375	-7 100

Gevoeligheidsanalyse van de bedrijfswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest

Variatie van bedrijfswaarde (%)

Gebouwgroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
	+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	5,70 %	-5,29 %	-5,51 %	5,98 %
Pubstone Nederland	5,55 %	-5,16 %	-5,38 %	5,83 %
CIS Frankrijk	7,34 %	-6,69 %	-6,44 %	7,12 %

Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstestBedrag van de waardevermindering³ (x 1 000 EUR)

Gebouwgroep	Geboekte waardevermindering	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
		+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone België	-4 800	0	-22 033	-22 723	0
Pubstone Nederland	-2 300	0	-11 637	-12 030	0
CIS Frankrijk	0	0	0	0	0

BIJLAGE 21. VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1 000 EUR)

	2015	2014
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 061 314	3 097 932
Projectontwikkelingen	61 544	88 966
Vaste activa voor eigen gebruik	8 625	8 875
TOTAAL	3 131 483⁴	3 195 773

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke deskundigen bedraagt 3 134 353 KEUR op 31.12.2015. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 3 131 483 KEUR en de voor verkoop beschikbare activa voor 2 870 KEUR.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

(x 1 000 EUR)

	2015	2014
OP 01.01	3 097 932	3 199 030
Gekapitaliseerde uitgaven	16 685	15 240
Verwervingen	68 635	66 693
Overdrachten van/naar Projectontwikkelingen	49 381	73 648
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-177 878	-272 274
Terugnages van overgedragen en verdisconteerde huren	10 214	15 931
Stijging/Daling van de reële waarde ⁵	-3 655	-336
OP 31.12	3 061 314	3 097 932

¹ Met inbegrip van de goodwill.

² Aangezien de nutswaarde groter is dan de netto boekwaarde, 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 uitmaakten van een overdracht van huurvorderingen ten belope van 233 138 KEUR inbegrepen.

⁵ Bijlage 22 toont de reconciliatie van de totale variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Projectontwikkelingen

(x 1 000 EUR)	2015	2014
OP 01.01	88 966	130 533
Investerings	34 932	47 858
Verwervingen	6 158	4 705
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-49 381	-73 648
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-19 287	-15 646
Stijging/Daling van de reële waarde ¹	156	-4 836
OP 31.12	61 544	88 966

Vaste activa voor eigen gebruik

(x 1 000 EUR)	2015	2014
OP 01.01	8 875	9 146
Investerings	51	14
Stijging/Daling van de reële waarde ¹	-301	-285
OP 31.12	8 625	8 875

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

In België is de overdracht van eigendom in principe onderworpen aan 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:

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

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

In januari 2006 werd aan alle onafhankelijke vastgoeddeskundigen² die betrokken zijn bij de periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische Bevaks gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van Bevaks op basis van geldige historische gegevens te bepalen.

Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaier aan methodes van eigendoms-overdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen, op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaalbedrag van 6,0 miljard EUR, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5 %. Dit percentage wordt jaarlijks herzien en zo nodig aangepast per schijf van 0,5 %.

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

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedroegen de transactiekosten die afgetrokken zijn van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille 45,5 miljoen EUR. Dit bedrag werd geboekt onder een aparte rubriek van het eigen vermogen 'Impact op de reële waarde en geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'. De aftrek van 2,5 % werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2015 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 127,99 miljoen EUR of 6,10 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevakstelsel, 9,26 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo NV 165 activa verkocht voor een totaal bedrag van 1 542,32 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 11,25 % zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen gelegen in Frankrijk, Nederland en Duitsland bedragen respectievelijk 6,77 %, 3,87 % en 4,80 %.

¹ Bijlage 22 toont de reconciliatie van de totale variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

² Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim & Troostwijk-Roux.

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 3 en dit voor de volledige portefeuille.

(x 1 000 EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Soort activa¹	Niveau 3	Niveau 3
Zorgvastgoed	1 328 287	1 289 103
België	770 420	804 956
Frankrijk	378 824	375 417
Nederland	99 242	87 290
Duitsland	67 081	
Zorgvastgoed in ontwikkeling	12 720	21 440
Kantoren	1 241 149	1 311 976
Antwerpen	65 635	64 945
Brussel CBD	364 245	378 917
Brussel Gedecentraliseerd	511 657	547 432
Brussel Periferie/Satellieten	138 827	141 703
Andere regio's	115 261	113 278
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	45 524	65 701
Vastgoed van distributienetten	538 124	533 538
Pubstone België	274 299	272 202
Pubstone Nederland	147 117	149 396
Cofinimur I Frankrijk	116 708	111 940
Overig	26 793	64 566
TOTAAL	3 134 353	3 199 183

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 de gebruikte kapitalisatievoet is gekoppeld aan de kapitalisatievoet van de vastgoedbeleggingsmarkt. Deze houden rekening met de ligging van het goed en met de kwaliteit van de gebouwen en de huurders op de waarderingsdatum. De waarden komen overeen met de 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 (EBITDAR) van de huurder.

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

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

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

Methode van de vergelijkbare marktgegevens

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

Methode van de restwaarde

De waarde van een project wordt bepaald door 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 2015 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 2015 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus (zoals bedoeld in de norm IFRS 13) 1, 2 en 3. Bovendien werd er in 2015 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor beleggingsvastgoed.

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

- niveau 1: observeerbare prijzen genoteerd op de activamarkten;
- niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1;
- niveau 3: niet observeerbare gegevens.

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

(x 1000 EUR)		
REËLE WAARDE OP 01.01.2015		3 199 183
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening		-4026
Verwervingen		74793
Uitbreidingen/herontwikkelingen		27552
Investerings		24117
Terugname van overgedragen huren		10214
Verkopen		-197480
REËLE WAARDE OP 31.12.2015		3 134 353

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

De kwantitatieve informatie in deze tabellen is afkomstig uit verschillende verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De gegevens hierna zijn de uiterste waarden en het gewogen gemiddelde

van de hypothesen die gebruikt worden bij de vaststelling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De laagste actualisatievoeten worden toegepast op uitzonderlijke toestanden.

(x 1000 EUR)

Soort activa	Reële waarde 31.12.2015	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2015	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2014
ZORGVASTGOED	1 328 287				
België	770 420	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	70 - 199 (129) EUR/m ²	64 - 187 (121) EUR/m ²
			Actualisatievoet	6,20 % - 6,90 % (6,45 %)	6,80 % - 7,30 % (7,00 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	7,00 % - 9,25 % (7,80 %)	7,00 % - 9,25 % (7,82 %)
			Inflatievoet	1,75 %	2,00 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 375 (137) EUR/m ²	53 - 187 (123) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,60 % - 7,25 % (6,06 %)	5,60 % - 7,25 % (6,21 %)
Frankrijk	378 824	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 260 (148) EUR/m ²	53 - 280 (143) EUR/m ²
			Actualisatievoet	5,50 %	5,75 % - 7,50 % (5,79 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,35 % - 12,31 % (6,40 %)	5,75 % - 12,31 % (6,71 %)
			Inflatievoet	0,65 % - 1,92 % (1,50 %)	1,25 % - 2,05 % (2,02 %)
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	53 - 260 (147) EUR/m ²	53 - 280 (141) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,93 % - 30,04 % (7,26 %)	3,81 % - 26,95 % (7,11 %)
Nederland en Duitsland²	166 323	Actualisatie van de kasstromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	177 - 231 (209) EUR/m ²	101 - 180 (148) EUR/m ²
			Actualisatievoet	7,20 % - 8,35 % (8,05 %)	7,25 % - 7,30 % (7,27 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,95 % - 7,45 % (7,18 %)	7,00 % - 11,68 % (9,72 %)
			Inflatievoet	1,80 %	1,80 % - 2,00 % (1,92 %)
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	78 - 256 (174) EUR/m ²	87 - 235 (158) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,00 % - 7,50 % (6,61 %)	5,30 % - 7,50 % (6,51 %)
Zorgvastgoed in ontwikkeling	12 720	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	73 - 160 (117) EUR/m ²	80 - 202 (170) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	6,00 % - 12,25 % (8,91 %)	5,70 % - 14,26 % (7,65 %)
			Kosten bij voltooiing	³	³
			Inflatievoet	1,50 % - 1,92 % (1,69 %)	1,50 % - 1,92 % (1,83 %)

¹ De netto huurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

² Gezien de zeer beperkte grootte van de zorgvastgoedportefeuille in Duitsland, waren de toegepaste hypothesen voor Duitsland in 2015 en 2014 dezelfde als voor Nederland.

³ De kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn specifiek voor elk project en afhankelijk van de vorderingsstaat van elk project.

Soort activa	Reële waarde 31.12.2015	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2015	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2014
KANTOREN	1241149				
Antwerpen	65635	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	120 - 165 (146) EUR/m ²	121 - 165 (146) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	7,20 % - 8,40 % (7,49 %)	7,20 % - 8,50 % (7,53 %)
Brussel CBD	364245	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	171 - 273 (228) EUR/m ²	160 - 276 (222) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,00 % - 6,60 % (5,77 %)	5,10 % - 6,75 % (5,75 %)
Brussel Gedecentraliseerd	511657	Actualisatie van de kastromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	171 - 203 (198) EUR/m ²	171 - 203 (198) EUR/m ²
			Actualisatievoet	4,25 % - 4,50 % (4,47 %)	4,25 % - 4,50 % (4,47 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,60 % - 7,65 % (7,51 %)	6,00 % - 7,10 % (6,96 %)
			Inflatievoet	2,00 %	2,00 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	57 - 203 (161) EUR/m ²	66 - 203 (166) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	6,00 % - 8,95 % (7,33 %)	6,00 % - 8,80 % (7,28 %)
Brussel Periferie/ Satellieten	138827	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	60 - 189 (139) EUR/m ²	60 - 189 (140) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	7,30 % - 8,55 % (7,90 %)	7,25 % - 8,50 % (7,89 %)
Andere regio's	115261	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	130 - 186 (140) EUR/m ²	130 - 179 (139) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	5,75 % - 7,00 % (6,48 %)	5,75 % - 7,00 % (6,49 %)
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	45524	Restwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	99 - 225 (201) EUR/m ²	99 - 225 (207) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	5,25 % - 9,35 % (6,39 %)	5,25 % - 9,35 % (6,50 %)
			Kosten bij voltooiing	²	²
			Inflatievoet	2,00 %	2,00 %
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	538124				
Pubstone België	274299	Actualisatie van de kastromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	13 - 319 (79) EUR/m ²	13 - 307 (77) EUR/m ²
			Actualisatievoet	6,70 %	6,25 %
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	6,95 %	6,55 %
			Inflatievoet	1,80 %	2,00 %
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	13 - 319 (79) EUR/m ²	13 - 307 (77) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,50 % - 11,50 % (5,61 %)	3,50 % - 8,50 % (5,63 %)
Pubstone Nederland	147117	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	41 - 495 (208) EUR/m ²	47 - 495 (207) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	3,65 % - 12,00 % (6,03 %)	4,50 % - 7,60 % (5,44 %)
Cofinimur I Frankrijk	116708	Actualisatie van de kastromen	Geschatte Huurwaarde (GHW)	85 - 700 (150) EUR/m ²	85 - 700 (150) EUR/m ²
			Actualisatievoet	5,50 % - 8,00 % (5,51 %)	6,00 % - 8,00 % (6,01 %)
			Kapitalisatievoet van de uiteindelijke netto GHW	4,28 % - 13,53 % (7,43 %)	4,73 % - 14,04 % (7,80 %)
			Inflatievoet	0,90 % - 1,79 % (1,51 %)	1,67 % - 2,00 % (1,98 %)
		Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	85 - 700 (150) EUR/m ²	85 - 700 (150) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,36 % - 36,20 % (6,71 %)	4,36 % - 36,20 % (6,98 %)
OVERIG	26793				
Overig	26793	Kapitalisatie van de Geschatte Huurwaarde	Geschatte Huurwaarde (GHW)	43 - 128 (110) EUR/m ²	43 - 369 (163) EUR/m ²
			Kapitalisatievoet	4,00 % - 8,25 % (6,75 %)	4,00 % - 8,50 % (6,45 %)
TOTAAL	3134353				

¹ De netto huurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.

² De kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn rechtstreeks verbonden met elk project (bedragen en vorderingsstaat).

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 171.539 KEUR. Een daling met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 179.813 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 199.722 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 233.248 KEUR.

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

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per 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 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 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 Nerviers 105 in Brussel. Het vruchtgebruik komt ten einde in mei 2023. Cofinimmo blijft naakte eigenaar van het gebouw.

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

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

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

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

Hoewel dit niet uitdrukkelijk voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de brutorestwaarde 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.

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

BIJLAGE 22. UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-7305	-336
Projectontwikkelingen	-788	-4836
Vaste activa voor eigen gebruik	-302	-285
Gebouwen bestemd voor de verkoop	-225	2
TOTAAL	-8 620	-5 455

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

BIJLAGE 23. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(x 1 000 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere immateriële vaste activa	
	2015	2014	2015	2014
OP 01.01	659	753	411	677
Verwervingen	138	94	162	13
Informaticasoftware	138	94		
Meubilair en kantoorapparatuur			162	13
Afschrijvingen	232	188	209	272
Informaticasoftware	232	188		
Meubilair en kantoorapparatuur			209	272
Uitgebruiknames				7
Meubilair en kantoorapparatuur				7
OP 31.12	565	659	364	411

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- meubilair: 10 % tot 12,5 %;
- informatica-apparatuur: 25 %;
- informaticasoftware: 25 %.

BIJLAGE 24. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

A. CATEGORIEËN EN BESTEMMINGEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(x 1000 EUR)

					31.12.2015	
	Bestemd in een afdek- kingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resul- taat	Aangehou- den voor transactie- doeleinden	Leningen, vorderin- gen en financiële verplichtin- gen aan geamor- tiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa			20	81 726	130 704	
Afdekkingsinstrumenten			20		20	
IRS			20		20	Niveau 2
Kredieten en vorderingen				81 726	130 684	
Langlopende vorderingen van financiële leasing				75 652	124 610	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa				41	41	Niveau 2
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures				6 033	6 033	Niveau 2
Financiële vlottende activa			14	43 497	44 582	
Afdekkingsinstrumenten			14		14	
IRS			14		14	Niveau 2
Kredieten en vorderingen				21 457	22 528	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing				1 656	2 727	Niveau 2
Handelsvorderingen				19 801	19 801	Niveau 2
Kas en kasequivalenten				22 040	22 040	Niveau 2
TOTAAL			34	125 223	175 286	
Langlopende financiële verplichtingen		216 625	64 559	628 118	909 302	
Langlopende financiële schulden		216 625		628 118	844 743	
Obligaties				380 000	380 000	Niveau 1
Converteerbare obligaties en Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)		216 625			216 625	Niveau 1
Bankschuld				180 229	180 229	Niveau 2
Handelspapier - vaste rente				26 000	26 000	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen				6 603	6 603	Niveau 2
Uitgestelde belastingen				35 286	35 286	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen			64 559		64 559	
IRS			64 559		64 559	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen			20 572	508 541	529 113	
Kortlopende financiële schulden				445 676	445 676	
Handelspapier - vlottende rente				220 500	220 500	Niveau 2
Converteerbare obligaties				174 771	174 771	Niveau 1
Bankschuld				50 352	50 352	Niveau 2
Overig				53	53	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen			20 572		20 572	
IRS			20 572		20 572	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				62 865	62 865	Niveau 2
TOTAAL		216 625	85 131	1 136 659	1 438 415	

(x 1 000 EUR)

					31.12.2014	
	Bestemd in een afdekkingrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoelinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa	1000		2	93 849	147 153	
Afdekkingsinstrumenten	1000		2		1002	
CAPs	1000		2		1002	Niveau 2
FLOORs						
IRS						
Kredieten en vorderingen				93 849	146 151	
Langlopende vorderingen van financiële leasing				78 018	130 320	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa				38	38	Niveau 2
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures				5 862	5 862	Niveau 2
Overig				9 931	9 931	Niveau 2
Financiële vlottende activa			498	43 516	45 099	
Afdekkingsinstrumenten			498		498	
CAPs						
FLOORs						
IRS			498		498	Niveau 2
Kredieten en vorderingen				26 399	27 484	
Vlottende vorderingen van financiële leasing				1 618	2 703	Niveau 2
Handelsvorderingen				24 781	24 781	Niveau 2
Kas en kasequivalenten				17 117	17 117	Niveau 2
TOTAAL	1000		500	137 365	192 252	
Langlopende financiële verplichtingen	35 941	385 454	66 024	762 644	1 250 063	
Langlopende financiële schulden		385 454		762 569	1 148 023	
Obligaties				190 000	190 000	Niveau 2
Converteerbare obligaties en OTA		385 454			385 454	Niveau 1
Bankschuld				565 420	565 420	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen				5 140	5 140	Niveau 2
Overig				2 009	2 009	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	35 941		66 024		101 965	
CAPs	390				390	Niveau 2
FLOORs	35 551				35 551	Niveau 2
IRS			66 024		66 024	Niveau 2
Overig				75	75	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	480		24 218	533 349	558 047	
Kortlopende financiële schulden				473 499	473 499	
Handelspapier - vaste rente				15 000	15 000	Niveau 2
Handelspapier - vlottende rente				201 500	201 500	Niveau 2
Bankschuld				256 969	256 969	Niveau 2
Overig				30	30	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	480		24 218		24 698	
CAPs						
FLOORs	480				480	Niveau 2
IRS			24 218		24 218	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				59 850	59 850	Niveau 2
TOTAAL	36 421	385 454	90 242	1 295 993	1 808 111	

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 1 000 EUR)

	2015			2014		
	Converteerbaar 1	Converteerbaar 2	Totaal	Converteerbaar 1	Converteerbaar 2	Totaal
OP 01.01	178 675	202 716	381 391	178 072	195 063	373 135
Restvariatie van de reële waarde die toewijsbaar is aan variaties in het kredietrisico van het instrument die in de loop van het boekjaar zijn geboekt.	-506	9173	8667	578	-3000	-2422
Variatie in de reële waarde die toewijsbaar is aan veranderende marktomstandigheden waardoor in de loop van het boekjaar een marktrisico ontstaat (rentevoet, prijs van de aandelen).	-3398	890	-2508	25	10 653	10 678
OP 31.12	174 771	212 779	387 550	178 675	202 716	381 391

Op 31.12.2015 hebben alle converteerbare obligaties samen een reële waarde van 387 550 292 EUR. Indien de obligaties niet geconverteerd zijn in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag 364 147 180 EUR bedragen.

Niveau 2

Alle andere financiële activa en verplichtingen en meer bepaald de afgeleide instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, zijn van niveau 2. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktcoersen. De reële waarde van 'handelsvoororderingen', 'handelsschulden', 'leningen aan geassocieerde bedrijven' en elke andere schuld aan 'vlottende rente', ligt dicht in de buurt van hun boekhoudwaarde. Bankschulden hebben voornamelijk de vorm van een roll-overkrediet. De berekening van de reële waarde van de 'voororderingen van financiële leasings' en afgeleide 'Swaps' is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten.

Zie Bijlage 25 voor meer details over de berekening van de voororderingen van financiële leasing.

Niveau 3

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

B. BEHEER VAN HET FINANCIËEL RISICO

Renterisico

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

Spreiding van de leningen² tegen vlottende of vaste rente (in nominale waarde)

(x 1 000 EUR)

	2015	2014
Vlottende rente (inclusief 100 000 EUR aan obligaties die in vlottend werden omgezet)	561 000	1 119 200
Vaste rente	653 820	464 283
TOTAAL	1 214 820	1 583 483

¹ Voor nadere inlichtingen omtrent de wijzigingen die zich in de loop van het jaar 2015 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.

² Korte en langlopende

In overeenstemming met haar afdekkingsbeleid tegen financiële risico's ('hedging policy') dekt de Groep minstens 80 % van haar totale schuldenportefeuille voor minstens drie jaar af door contracten op afgeleide rente-instrumenten af te sluiten (vaste genoteerde IRS). De afdekkingsperiode van minimaal 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. Ten slotte zou een stijging van de reële interestvoeten waarschijnlijk gepaard gaan of snel gevolgd worden door een algemene heropleving van de economische activiteit, wat zou resulteren in betere huurvoorwaarden met een gunstig effect op het netto resultaat.

De banken die tegenpartij zijn in deze contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. De Groep waakt

er evenwel over dat de periodes en vastleggingsdata van de afgeleide rentecontracten overeenkomen met de hernieuwingsperiodes en de data voor de rentebepaling van deze leningen.

Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking. Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vaste rente werd afgesloten, is de schuld een dekking van de reële waarde.

Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar de impact van de rentevariaties gepresenteerd: de impact is voornamelijk te wijten aan de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten en de variatie in de kredieten met vlottende rente.

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

Variatie	2015		2014	
	Resultatenrekeningen	Eigen vermogen	Resultatenrekeningen	Eigen vermogen
(x 1000 EUR)				
+1 %	41141	0	57442	7171
-1 %	-45966	0	-37791	-13135

Variatie	Variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		Variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties		Variatie in de vlottende betalingen van de afgeleide financiële instrumenten		Variatie in de kredieten met vlottende rente	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	(x 1000000 EUR)							
Reële waarde op 31.12	-85	-125	388	381	-7	-18	-7	-13
+1 %	51	67	5	9	-2	-9	-13	-25
-1 %	-27	-44	-5	-9	-13	-20	-1	-11

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. Zie in deze context ook de tabel op bladzijden 36 en 63 van dit Jaarlijks Financieel Verslag met de top tien van de klanten en hun rating door een extern ratingagentschap.

Prijzrisico

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

Valutarisico

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan valutarisico'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 de vervaldata

(x 1000 EUR)	2015	2014
Eén tot twee jaar	104 872	300 976
Twee tot vijf jaar	491 609	711 371
Meer dan vijf jaar	216 267	142 540
TOTAAL	812 748	1154 887

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1000 EUR)	2015	2014
Die vervallen binnen het jaar	136 500	20 000
Die vervallen na meer dan een jaar	1 149 000	597 700

Zekerheidsstelling

De boekwaarde van de verpande financiële activa bedraagt 39 792 864 EUR op 31.12.2015, (2014: 39 439 728 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 41. In de loop van 2015 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 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 kortetermijnrente 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.

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 markrente.

Leningen met vlottende rente op 31.12.2015 gedekt door afgeleide financiële instrumenten

De lening aan vlottende rente (560 miljoen EUR) is het resultaat van de totale schuld (1 255 miljoen EUR) verminderd met het deel van de leningen die aan vaste rente gebleven zijn, na verrekening van de IRS, zoals omschreven in de onderstaande tabel.

(x 1000 EUR)	2015	2014
Financiële schulden	1 254 989	1 621 522
Converteerbare obligaties	-387 550	-381 391
Obligaties met vaste rente	-280 000	-90 000
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon)	-38 46	-4 063
Leningen met vaste rente	-9 720	-10 183
Overig (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen)	-13 454	-16 685
Leningen met vlottende rente gedekt door afgeleide financiële instrumenten	560 419	1 119 200

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.

Interest Rate Swap (IRS)

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

Het detail van de IRS-contracten is opgenomen in de tabel op bladzijde 188.

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 een Cancellable Interest Rate Swap afgesloten om een vlottende rente om te zetten in een vaste rente. De verkoop van deze annuleringsoptie laat toe de gegarandeerde vaste rente te doen dalen over de periode die minstens tot de eerste annuleringsdatum loopt. De details van de 'Cancellable Interest Rate Swaps' zijn opgenomen in de tabel op bladzijde 188.

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

Op 31.12.2015 had Cofinimmo een schuld aan vlottende rente voor een notioneel bedrag van 560 miljoen EUR. Dit bedrag was gedekt tegen het renterisico door IRS-Swaps voor een notioneel bedrag van 540 miljoen EUR. Naast de afdekkingsposities die in mei 2014 geannuleerd waren als gevolg van de daling van de schuld en rekening houdend met de aanhoudend lage rente, heeft Cofinimmo het in de loop van 2015 passend geacht om de 'interest rate collar' tussen 3,00% en 4,25%, bestaande uit gekochte CAPs en verkochte FLOORs voor een bedrag van 400 miljoen EUR, te annuleren. Bijgevolg bedraagt het notionele bedrag nul op 31.12.2015 (2014: 400 miljoen EUR), zoals aangegeven in de onderstaande tabel. Aan het einde van 2015 zijn er dus geen afgeleide instrumenten meer ter afdekking van kasstromen.

De herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten heeft in 2015 geleid tot een uitgave in cash van 32,1 miljoen EUR.

N.a.v. deze herstructurering werd de kost ten bedrage van 19,0 miljoen EUR in de boekhouding in 2015 opgenomen onder de rubriek 'Waardering van de financiële instrumenten'.

Eind 2015 blijft een saldo van 17,2 miljoen EUR openstaan in de andere elementen van het globale resultaat dat in rekening zal worden gebracht in de jaren 2016-2018. Overeenkomstig de boekhoudkundige afdekkingsregels, zal de conversie van de andere elementen van het globale resultaat in de resultatenrekening pas plaatsvinden op de vervaldag van het afgedekte instrument.

De annulering van de FLOOR-opties zal de komende jaren leiden tot een daling van de betaalde interestlasten.

Afdekking van de kasstroom

Periode	Optie	Uitoefenprijs	Notioneel bedrag 2015 (x 1000 EUR)	Notioneel bedrag 2014 (x 1000 EUR)
2015	CAP gekocht	4,25 %	0	400 000
2016	CAP gekocht	4,25 %	0	400 000
2017	CAP gekocht	4,25 %	0	400 000
2015	FLOOR verkocht	3,00 %	0	400 000
2016	FLOOR verkocht	3,00 %	0	400 000
2017	FLOOR verkocht	3,00 %	0	400 000

Cofinimmo voorziet om van 2016 tot 2022 een patrimonium te behouden dat gedeeltelijk met schuld gefinancierd wordt, zodat zij een rentestroom zal verschuldigd zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten. Op 31.12.2015 had Cofinimmo een schuld van 1255 miljoen EUR. Op basis van de verwachtingen zou deze schuld 1420 miljoen EUR op 31.12.2016, 1434 miljoen EUR eind 2017 en 1470 miljoen EUR eind 2018 bedragen.

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 1 000 EUR)

Periode gedekt door de IRS	Actief/Forward	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2015	Notioneel 2014	Eerste optie
2008-2018	Actief	Cancellable IRS	4,10 %	3M	140 000	140 000	15.10.2011
2014-2017	Actief	IRS	0,51 %	3M	400 000	400 000	
2018	Forward	IRS	2,11 %	1M	660 000	660 000	
2019	Forward	IRS	2,37 %	1M	800 000	800 000	
2018-2019	Forward	IRS	2,18 %	1M	200 000	200 000	
2020	Forward	IRS	0,86 %	1M	350 000		
2021	Forward	IRS	1,00 %	1M	150 000		
2022	Forward	IRS	1,31 %	1M	150 000		
2020-2022	Forward	IRS	2,73 %	1M	500 000	500 000	
2012-2016 (vast naar vlottend)	Forward	IRS	3,60 %	3M+300,5 bps	100 000	100 000	

Liquideitsverplichting op de vervaldatum met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1 000 EUR)

	2015	2014
Eén tot twee jaar	-18 098	-37 372
Twee tot vijf jaar	-56 111	-54 410
Meer dan vijf jaar	-17 146	-26 114
TOTAAL	-91 356	-117 896

Deze tabellen stellen de nettoposities van de activa en verplichtingen van de afgeleide financiële instrumenten door tegenwaarde voor in geval van faillissement, volgens de ISDA-overeenkomsten.

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1000 EUR)

					31.12.2015
	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 positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie	Netto bedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen
Financiële activa					
IRS	34		34	34	
TOTAAL	34		34	34	

(x 1000 EUR)

					31.12.2015
	Bruto bedrag van de geboekte financiële verplichtingen	Bruto bedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Netto bedrag van de financiële verplichtingen opgenomen in de staat van de financiële verplichtingen	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële positie	Netto bedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen
Financiële verplichtingen					
IRS	85131		85131	34	85097
TOTAAL	85131		85131	34	85097

Compensatie van activa en financiële verplichtingen

(x 1000 EUR)

					31.12.2014
	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 positie van de financiële verplichtingen	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële positie	Netto bedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen
Financiële activa					
CAPs, FLOORs	1002		1002	1002	
IRS	498		498	498	
TOTAAL	1500		1500	1500	

(x 1000 EUR)

					31.12.2014
	Bruto bedrag van de geboekte financiële verplichtingen	Bruto bedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Netto bedrag van de financiële verplichtingen opgenomen in de positie van de financiële verplichtingen	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële positie	Netto bedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen
Financiële verplichtingen					
CAPs, FLOORs	36421		36421	1002	35420
IRS	90242		90242	498	89744
TOTAAL	126663		126663	1500	125164

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2015

(x 1 000 EUR)

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Flottende rente	Notioneel 2015	Notioneel 2014	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
Bestemd in een afdekkingsrelatie							
CAP gekocht	2015	4,25 %	3M	0	400 000		
FLOOR verkocht	2015	3,00 %	3M	0	400 000		
Swap van een vlottende rente naar een vaste rente							
Cancellable IRS	2008-2018	4,10 %	3M	140 000	140 000	15.10.2011	Jaarlijks
Aangehouden voor transactiedoeleinden							
Swap van een vlottende rente naar een vaste rente							
IRS	2014-2017	0,51 %	3M	400 000	400 000		
Swap van een vaste rente naar een vlottende rente							
IRS	2012-2016	3,60 %	3M+3,005 %	100 000	100 000		

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 31.03.2015, 30.06.2015 en 30.09.2015 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 48,44 %, 43,48 % en 42,41 %, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2015 bedroeg de schuldgraad 38,62 %. De daling is voornamelijk te verklaren door de kapitaalverhoging en de afname van de behoefte aan financiering door schuld als gevolg van de desinvesteringen in 2015.

2. Schuldniveaubeleid

Het beleid van Cofinimmo bestaat uit de handhaving van een schuldniveau dat dicht in de buurt van 45 % ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 45 % overschrijden en tot onder dit niveau zakken

zonder dat dit een teken is dat het beleid in dit opzicht werd gewijzigd.

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

3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar geconsolideerde schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet aanzienlijk zal afwijken van 45 %. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

4. Beslissing

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

BIJLAGE 25. VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING

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 6,34 % voor 2015 (2014: 5,68 %). Tijdens het boekjaar 2015 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2014: 0,01 miljoen EUR).

(x 1000 EUR)	2015	2014
Op minder dan één jaar	4522	4334
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	17795	17403
Op meer dan vijf jaar	206495	190504
Minimale betalingen krachtens verhuring	228812	212240
Niet-verworven financiële opbrengsten	-151504	-132605
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	77308	79635
Langlopende vorderingen van financiële leasing	75652	78018
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	23086	21467
Op meer dan vijf jaar	52566	56551
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	1656	1618
Op minder dan één jaar	1656	1618

BIJLAGE 26. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(x 1000 EUR)	2015	2014
OP 01.01	3410	8300
Investerings		159
Verkoop	-315	-5050
Stijging/Daling van de reële waarde	-225	1
OP 31.12	2870	3410

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

BIJLAGE 27. KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

Bruto handelsvorderingen ¹	2015	2014
(x 1000 EUR)		
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	7603	7607
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	12663	16490
Dubieuze vorderingen	980	1001
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-1445	-317
TOTAAL	19801	24781

De Groep heeft een terugname van de waardeverminderingen op handelsvorderingen erkend van 1221 KEUR (2014: 3 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2015. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	2015	2014
(x 1000 EUR)		
Vervallen in minder dan 60 dagen	4854	4187
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	320	16
Vervallen in meer dan 90 dagen	2429	4088
TOTAAL	7603	8291

¹ Het kredietrisico wordt beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit Jaarlijks Financieel Verslag

Voorziening voor dubieuze vorderingen

(x 1 000 EUR)

	2015	2014
OP 01.01	317	353
Aanwending	-92	-39
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	1220	44
Terugnages in de resultatenrekeningen		-41
OP 31.12	1445	317

BIJLAGE 28. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(x 1 000 EUR)

	2015	2014
Belastingen	11401	13556
Belastingen	1983	2394
Regionale taksen	2149	1444
Onroerende voorheffingen	7269	9718
Overig	5962	3949
TOTAAL	17363	17505

De andere vlottende activa bevatten voornamelijk belastingen, taksen en onroerende voorheffingen door te rekenen aan de huurders.

BIJLAGE 29. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

(x 1 000 EUR)

	2015	2014
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	1473	1740
Voorafbetaalde vastgoedkosten	15951	16938
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	5898	5355
TOTAAL	23322	24033

BIJLAGE 30. KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(in aantal)

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		Totaal	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	17339423	16954002	686485	688682	18025908	17642684
Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend		383224				383224
Kapitaalverhoging	3004318				3004318	
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	637	2197	-637	-2197		
OP 31.12	20344378	17339423	685848	686485	21030226	18025908
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	54414	48917			54414	48917
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	-4300	5497			-4300	5497
OP 31.12	50114	54414			50114	54414
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	17285009	16905085	686485	688682	17971494	17593767
OP 31.12	20294264	17285009	685848	686485	20980112	17971494

(x 1000 EUR)

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		Totaal	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Kapitaal						
OP 01.01	926 458	906 099	36 609	36 726	963 067	942 825
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	230	-294			230	-294
Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend		20 536				20 536
Kapitaalverhoging	160 997				160 997	
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	34	117	-34	-117		
OP 31.12	1 087 720	926 458	36 575	36 609	1 124 295	963 067
Uitgiftepremies						
OP 01.01	347 818	335 799	36 195	36 311	384 013	372 110
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	168	-326			168	-326
Kapitaalverhoging als resultaat van keuzedividend		12 229				12 229
Kapitaalverhoging	120 059				120 059	
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	34	116	-34	-116		
OP 31.12	468 079	347 818	36 161	36 195	504 240	384 013

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 EUR op 31.12.2015. 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 brutodividend van 6,37 EUR per aandeel, begrensd en niet-cumulatief;
- prioritair recht, in geval van vereffening, op een uitkering aan de uitgifteprijs van deze aandelen, begrensd op dit bedrag;
- optie voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen te converteren in gewone aandelen vanaf de vijfde verjaardag van hun uitgiftedatum (01.05.2009), in de verhouding van één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel;
- optie voor een derde partij aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld één van haar dochtervennootschappen) om de bevoorrechte nog niet geconverteerde aandelen terug te kopen in contanten aan hun uitgifteprijs, vanaf de 15de verjaardag van hun uitgifte (2019);
- de bevoorrechte aandelen zijn nominatief, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

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

Aandelen in bezit van de Groep: op 31.12.2015 bezat de Groep 50 114 eigen gewone aandelen (zie ook bladzijde 28) (31.12.2014: 54 414).

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

Toegestaan kapitaal

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 29.03.2011 de Raad van Bestuur de toestemming gegeven om kapitaalverhogingen door te voeren voor een bedrag van 799 000 000 EUR en voor een periode van vijf jaar. Op 31.12.2015 maakte de Raad van Bestuur gebruik van deze machtiging voor een totaal bedrag van 422 737 729,68 EUR. Het resterende toegestane kapitaal bedraagt dus 376 262 270,32 EUR op die datum. Dit toegestane kapitaal wordt bepaald op basis van de boekhoudkundige fractiewaarde van de gewone en bevoorrechte aandelen, die vóór 31.12.2007 53,33 EUR per aandeel bedroeg en daarna 53,59 EUR per aandeel voor de gewone aandelen.

Deze machtiging zou op 28.04.2016 vervallen, zodat de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016 de Raad van Bestuur een nieuwe machtiging heeft verleend voor de duur van vijf jaar vanaf de datum van publicatie in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 03.02.2016 van het proces-verbaal van de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016. Zo is de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen voor een maximaal bedrag van:

- 1°) 110 000 000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is, met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen;
- 2°) 220 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1°) hierboven;

Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1100 000 000,00 EUR in totaal.

BIJLAGE 31. RESERVES

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-175 817	-127 851
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-71 725	-73 694
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	-9 673	-32 370
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	-85 175	-13 851
Overig	469 987	495 328
Onbeschikbare reserves	5 212	5 053
Beschikbare reserves	464 775	490 275
TOTAAL	127 597	247 562

De reserves worden voorgesteld vóór verwerking van het resultaat van het boekjaar. De daling van de reserves in 2015 is voornamelijk te wijten aan de verwerking van het resultaat van het boekjaar 2014 en de dividenduitkering van dit zelfde 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 97 706 KEUR (2014: -15 655 KEUR)/103 967 KEUR (2014: -52 671 KEUR) en op een aantal van 19 888 379 gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2015 (2014: 17 971 494).

Het netto courant resultaat excl. IAS 39 bedraagt 128 518 KEUR voor het boekjaar 2015. Dit betekent een resultaat van 6,46 EUR per aandeel.

Het verwaterde resultaat per aandeel bevat de invloed van een theoretische conversie van de converteerbare obligaties uitgebracht door Cofinimmo en van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA), uitgebracht door Cofinimur I evenals aandelenopties.

Resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Netto courant resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	97 706	-15 655
Netto courant resultaat van de periode	102 955	-11 146
Minderheidsbelangen	-5 248	-4 509
Portefeuilleresultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	6 261	-37 016
Portefeuilleresultaat van de periode	5 495	-38 147
Minderheidsbelangen	766	1 131
Netto resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	103 967	-52 671
Netto resultaat van de periode	108 449	-49 293
Minderheidsbelangen	-4 482	-3 378

Verwaterd resultaat per aandeel

(in EUR)	2015	2014
Netto resultaat - aandeel Groep	103 966 729	-52 670 758
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	19 888 379	17 971 494
Netto courant resultaat per aandeel - aandeel Groep	4,91	-0,87
Portefeuilleresultaat per aandeel - aandeel Groep	0,32	-2,06
Netto resultaat per aandeel - aandeel Groep	5,23	-2,93
Netto verwaterd resultaat - aandeel Groep	101 109 109	-57 043 668
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	20 759 209 ¹	17 285 009 ¹
Netto verwaterd resultaat per aandeel - aandeel Groep	4,87¹	-3,30¹

¹ Overeenkomstig IAS 33 zijn de converteerbare obligaties uitgesloten van de berekening van het netto verwaterde resultaat in 2014, gezien hun winstbevorderende impact op het verwaterde resultaat per aandeel. De converteerbare obligatie van 2011 wordt wel meegenomen in de berekening van het netto verwaterde resultaat in 2015.

BIJLAGE 33. DIVIDEND PER AANDEEL¹

(in EUR)	Betaald in 2015	Betaald in 2014
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	95 067 764,00	101 431 248,00
Bruto dividend per gewoon aandeel	5,50	6,00
Netto dividend per gewoon aandeel	4,125	4,50
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	4 372 661,02	4 386 120,83
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	4,775	4,775

Aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 zal voor het boekjaar 2015 een bruto dividend voor gewone aandelen van 5,50 EUR² per aandeel (netto dividend per aandeel van 4,015 EUR) voorgesteld worden, wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 105 729 988,72 EUR. Het aantal gewone dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2015 bedraagt 20 294 264³ bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 40 225 eigen gewone aandelen die Cofinimmo nog aanhoudt in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en het recht op dividend voor de overige 9 889 eigen aandelen te annuleren.

Aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 zal voor het boekjaar 2015 een bruto dividend voor bevoorrechte aandelen van

6,37 EUR per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van 4,6501 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 4 368 851,76 EUR. Het aantal dividendgerechtigde bevoorrechte aandelen voor het boekjaar 2015 bedraagt 685 848 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

Vanaf 01.01.2016 stijgt de roerende voorheffing die op de toegekende dividenden van toepassing is naar 27 %. De Belgische wetgeving voorziet in vrijstellingen die de ontvangers van dividenden kunnen laten gelden in functie van hun statuut en de te vervullen voorwaarden. Anderzijds zijn verminderingen van de bronbelastingen op dividenden voorzien in de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing.

BIJLAGE 34. VOORZIENINGEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
OP 01.01	17 658	18 180
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	2 765	3 576
Aanwendungen	-1 477	-1 327
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-1 310	-2 771
OP 31.12	17 636	17 658

De voorzieningen van de Groep (17 636 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. De Groep heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders voor 13 382 KEUR (2014: 13 522 KEUR);

- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 4 254 KEUR (2014: 4 136 KEUR).

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 EUR)	2015	2014
Exit taks		734
Uitgestelde belastingen Pubstone Properties	32 083	32 804
Uitgestelde belastingen Cofinimmo Succursale	2 341	1 990
Uitgestelde belastingen Aspria Maschsee	323	
Uitgestelde belastingen Aspria Uhlenhorst	539	
TOTAAL	35 286	35 528

In 2014 heeft de exit taks 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, zijnde het verschil tussen de door de deskundige 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 derde betaling werd in december 2015 uitgevoerd voor een totaalbedrag van 626 KEUR. De laatste schijf wordt hernomen in kortlopende schulden (zie Bijlage 36).

De uitgestelde belasting voor de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV komt overeen met de belasting van 25 % op het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa verminderd met de registratierechten en hun fiscale waarde.

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

¹ Op basis van het resultaat van de moedervennootschap.

² Het bruto dividend voor de nieuwe gewone aandelen die als gevolg van de kapitaalverhoging van 12.05.2015 zijn uitgegeven, bedraagt 3,54 EUR (netto 2,58 EUR). Dit dividend betreft de periode van 12.05.2015 tot 31.12.2015.

³ 17 289 946 gewone aandelen deelgerechtigd in het volledige resultaat van het boekjaar 2015 en 3 004 318 nieuwe gewone aandelen uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging van 12.05.2015 die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar 2015 vanaf 12.05.2015.

BIJLAGE 36. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Handelsschulden	23 692	22 575
Andere kortlopende schulden	39 173	37 275
Exit taks	614	621
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	23 940	25 343
Belastingen	21 985	23 375
Sociale lasten	567	667
Schulden m.b.t. bezoldigingen	1 388	1 301
Overig	14 619	11 311
Dividendcoupons	1 367	38
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	7 544	6 867
Dividendcoupons Pubstone		1 322
Diversen	5 708	3 084
TOTAAL	62 865	59 850

BIJLAGE 37. OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	13 423	9 922
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	18 404	18 803
Overig	34	25
TOTAAL	31 861	28 750

BIJLAGE 38. KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	11 915	4 870
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 620	5 455
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	-10 214	-15 931
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-22	-522
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	440	460
(Terugnemingen van) Waardeverminderingen op vlottende activa	1 061	3
Exit taks	-248	-926
Uitgestelde belastingen	744	1 739
Waardevermindering goodwill	7 100	11 000
Huurkortingen	266	-378
Minderheidsbelangen	4 482	3 378
Overig	-314	592
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	28 645	133 583
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	30 403	136 143
Overig	-1 758	-2 560
TOTAAL	40 560	138 453

BIJLAGE 39. VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

(x 1000 EUR)	2015	2014
Bewegingen in de activaposten	4 982	4 727
Handelsvorderingen	2 351	-655
Belastingvorderingen	164	-633
Andere kortlopende activa	2 720	6 280
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-253	-265
Bewegingen in de posten verplichtingen	5 597	-9 764
Handelsschulden	4 116	-3 900
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-1 546	1 587
Andere kortlopende schulden	296	-2 537
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2 731	-4 914
TOTAAL	10 579	-5 037

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 2015 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht.

De bedragen met betrekking tot de gebouwen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht en in de tabellen hierna zijn bedragen in investeringswaarde.

Verwervingen in vastgoedbeleggingen

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op drie manieren gebeuren:

- directe verwerving van het gebouw tegen contanten, opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen';
- verwerving van het gebouw tegen uitgifte van aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom veroorzaken;
- verwerving van de vennootschap die het gebouw bezit tegen contanten, vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen' voor een bedrag dat overeenstemt met de aankoopprijs van de aandelen.

(x 1000 EUR)		Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienet-ten	Overig	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen			14 067		297	689	15 053	
	Vastgoed tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen contanten	3 065			53 570			56 635	
	Subtotaal	3 065		14 067	53 570	297	689	71 688	
Project-ontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen		688	4 305			1 315	6 308	
	Vastgoed tegen aandelen								
	Vennootschappen tegen contanten								
	Subtotaal		688	4 305			1 315	6 308	
TOTAAL	3 065	688	18 372	53 570	297	2 004	77 996		

Het bedrag van 21 361 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen

De uitbreidingen van vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen onder de rubriek 'Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overig	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Projectontwikkelingen	20594	20	5065		10062	3	2	35746
TOTAAL	20594	20	5065		10062	3	2	35746
Betaald bedrag in contanten	19535	28	1806		11150	3	2	32524
Variatie in de voorziene bedragen	1059	-8	3259		-1088			3222
TOTAAL	20594	20	5065		10062	3	2	35746

Investeringen in vastgoedbeleggingen

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen in de rubriek 'Investeringen in vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overig	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2062	53	442	-29	11245	3532		17305
Vaste activa voor eigen gebruik					52			52
TOTAAL	2062	53	442	-29	11297	3532		17357
Betaald bedrag in contanten	6958	1	1778	-29	11469	3350		23527
Variatie in de voorziene bedragen	-4896	52	-1336		-172	182		-6170
TOTAAL	2062	53	442	-29	11297	3532		17357

Verkoop van vastgoedbeleggingen

De bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verkoop van vastgoedbeleggingen' vertegenwoordigen de van de koper in contanten ontvangen netto prijs.

Deze nettoprijs bestaat uit de netto boekwaarde van het gebouw op 31.12.2014 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten

(x 1000 EUR)	Zorgvastgoed				Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Overig	Totaal
	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur								
Netto boekwaarde					4617	2191		6808
Resultaat op overdracht van activa					812	-52		760
Ontvangen netto verkoopprijs					5429	2139		7568
Gebouwen bestemd voor de verkoop								
Netto boekwaarde						337		337
Resultaat op overdracht van activa						-69		-69
Ontvangen netto verkoopprijs						268		268
Projectontwikkelingen								
Netto boekwaarde					10136			10136
Resultaat op overdracht van activa					572			572
Ontvangen netto verkoopprijs					10708			10708
TOTAAL					16137	2407		18544

BIJLAGE 41. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- De aandelen van de vennootschap Belliard III-IV Properties NV die Cofinimmo bezit, vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden.
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypothecair mandaat op het terrein verleend (overeenkomstig Artikel 41 van de Wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen of de Europese Commissie betreffende de gebouwen Egmont I, Egmont II, Maire 19 en Kolonel Bourg 124, Belliard I-II evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bolivar Properties NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de gevangenis van Leuze na de uitvoering van de werken.
- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven. De optie is te lichten aan het einde van de erfpacht.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft bepaalde vennootschappen verschillende voorkeurrechten aan marktwaarde verleend voor haar vastgoedportefeuille in Duitsland.
- Cofinimmo heeft de erfpachter een voorkeursrecht aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van een kantoorgebouw te Brussel.
- Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen in partnerschap met AB InBev.
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. InBev Belgium geniet een aankooprecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Leopold Square en Inbev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- In het algemeen geniet Cofinimmo verplichtingswaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van vastgoedvennootschappen die zij 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 heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen die ze in haar bezit had.
- 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 uitgebaut 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 twee van de 13 gebouwen slechts verwerven na de vervulling van bepaalde opschortende voorwaarden.
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbieding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.
- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg (in contanten of in de vorm van een bankgarantie) waarvan het bedrag over het algemeen zes maanden huur bedraagt.
- Cofinimmo geniet een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 8 van de Statuten).
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie bladzijde 42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.
- Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in contanten uit te voeren of een combinatie van deze twee mogelijkheden.
- Cofinimmo heeft de optie om in 2023 de totaliteit van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen die werden uitgegeven door Cofinimmo I tegen speciën of in ruil voor gewone Cofinimmo aandelen tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van twee derde van de houders verkregen zijn.
- In het kader van diverse financieringscontracten 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 69.600 KEUR (31.12.2014: 65.771 KEUR) met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

BIJLAGE 43. CONSOLIDATIECRITERIA EN -KRING

Consolidatiecriteria

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moeder vennootschap, de dochtervennootschappen en joint ventures afgesloten op het einde van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochtervennootschappen

De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen.

De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moeder vennootschap de exclusieve controle uitoefent.

De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochtervennootschappen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor de joint ventures

Bij de vermogensmutatiemethode wordt de boekhoudkundige waarde van de effecten vervangen door het aandeel van het eigen vermogen van de entiteit. Meer details zijn terug te vinden in Bijlage 2, punt C.

Consolidatiekring

Dochtervennootschappen voor 100 % in het bezit van de Groep

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
		31.12.2015	31.12.2014	
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 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 Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00	100,00	Bolivar Properties NV bezit: - 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; - een erfpachtrecht op het gebouw Kolonel Bourg 124. Bolivar Properties NV 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
		31.12.2015	31.12.2014	
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:
SCI AC Napoli Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00	100,00	- 15 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR): Belloy te Belloy, Bezons te Bezons, Brocéliande te Caen, Bruyères te Letra, Canal de l'Ourcq te Parijs, Caux du Littoral te Neville, Château de Gléteins te Janssans-Riottier, Château de la Vernède te Conques-sur-Orbiel, Hélio Marin te Hyères, La Ravine te Louviers, La Salette te Marseille, Montpribat te Montfort-en-Chalosse, Sainte Baume te Nans-Les-Pins, Estrain te Siouville-Hague en William Harvey te Saint-Martin-d'Aubigny;
SCI Beaulieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00	100,00	- 5 psychiatrische klinieken: Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te Cambes en Pays de Seine te Bois-le-Roi;
SCI Chamtau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00	100,00	- 18 instellingen voor zorgbehoevende senioren (EHPAD):
SCI Cuxac II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00	100,00	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 de l'Orbieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	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 Sociblanc Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet btw-plichtig NN 388 117 988	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 Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0437 018 652	100,00	100,00	Cofinimmo Services NV beheert de gebouwen van Cofinimmo.
FPR LEUZE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0839 750 279	100,00	100,00	FPR Leuze NV kreeg de gunning door de Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid) van de publieke opdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain-model voor de bouw en het onderhoud van de gevangenis in Leuze-en-Hainaut in de buurt van Bergen.
KAISERSTONE SA rue Eugène Ruppert 6, 2453 Luxemburg (Luxemburg)	B 202.584	100,00	nvt	KaiserStone bezit een kliniek te Bonn in Duitsland.
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0465 387 588	100,00	100,00	Leopold Square NV bezit gedeeltelijk of integraal de gebouwen gelegen te Bourgetlaan 40 te Brussel, Park Hill A en B te Diegem en de naakte eigendom van het gebouw Cockx 8-10 (Omega Court). Deze dochtervennootschap bezit eveneens participaties in de vennootschappen Cofinimmo Services NV en Pubstone Properties BV.

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Btw of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschap voor 100 % in het bezit van de Groep
		31.12.2015	31.12.2014	
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85 07 32 554 B01	100,00	100,00	Superstone NV bezit drie private klinieken, 14 zorginstellingen en een medisch centrum in Nederland. De vennootschap geniet het statuut van 'Fiscale Beleggingsinstelling'.
TERRA 13 BVBA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0535 736 047	100,00	nvt	Terra 13 bezit de uitbreiding van een woonzorgcentrum dat in het bezit is van Rheastone. Deze vennootschap is op 22.01.2016 overgenomen door Rheastone.
WELLNESSTONE SA rue Eugène Ruppert, 6 2453 Luxemburg (Luxemburg)	B 197.443	100,00	nvt	WellnesStone SA bezit een belang in de vennootschappen Aspria Maschsee BV, Aspria Uhlenhorst BV en KaiserStone SA.

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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Btw of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschappen die niet voor 100 % in het bezit van de Groep zijn
		31.12.2015	31.12.2014	
ASPRIA MASCHSEE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 818 906 108 B01	94,9	nvt	Aspria Maschsee BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hannover, Duitsland.
ASPRIA UHLENHORST BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 818 906 182 B01	94,9	nvt	Aspria Uhlenhorst BV bezit een sport- en wellnesscentrum in Hamburg, Duitsland.
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 279 sites (agentschappen en kantoren) in Frankrijk die worden gebruikt door de Groep Covéa/MAAF.
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0878 010 643	90,00	90,00	Pubstone Group NV bezit een controleparticipatie in de vennootschap Pubstone NV.
PUBSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0405 819 096	99,99	99,99	Pubstone NV bezit 791 cafés/restaurants in België.
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 818 589 723 B01	90,00 ¹	90,00 ¹	Pubstone Properties BV bezit 244 cafés/restaurants in Nederland.
RHEASTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0893 787 296	97,38	100,00	Rheastone NV bezit vier woonzorgcentra.

Joint ventures

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de dochtervennootschappen geconsolideerd met de equity-methode	Btw of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)		Hoofdactiviteit van de dochtervennootschappen die niet voor 100 % in het bezit van de Groep zijn
		31.12.2015	31.12.2014	
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 538 144 122	51,00	51,00	Cofinea I SAS bezit een EHPAD in Parijs. Cofinimmo NV bezit 51 % van het kapitaal van Cofinea I SAS die dus via de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de Groep wordt geboekt. De andere aandeelhouder is de Groep ORPEA.

¹ Economisch belang

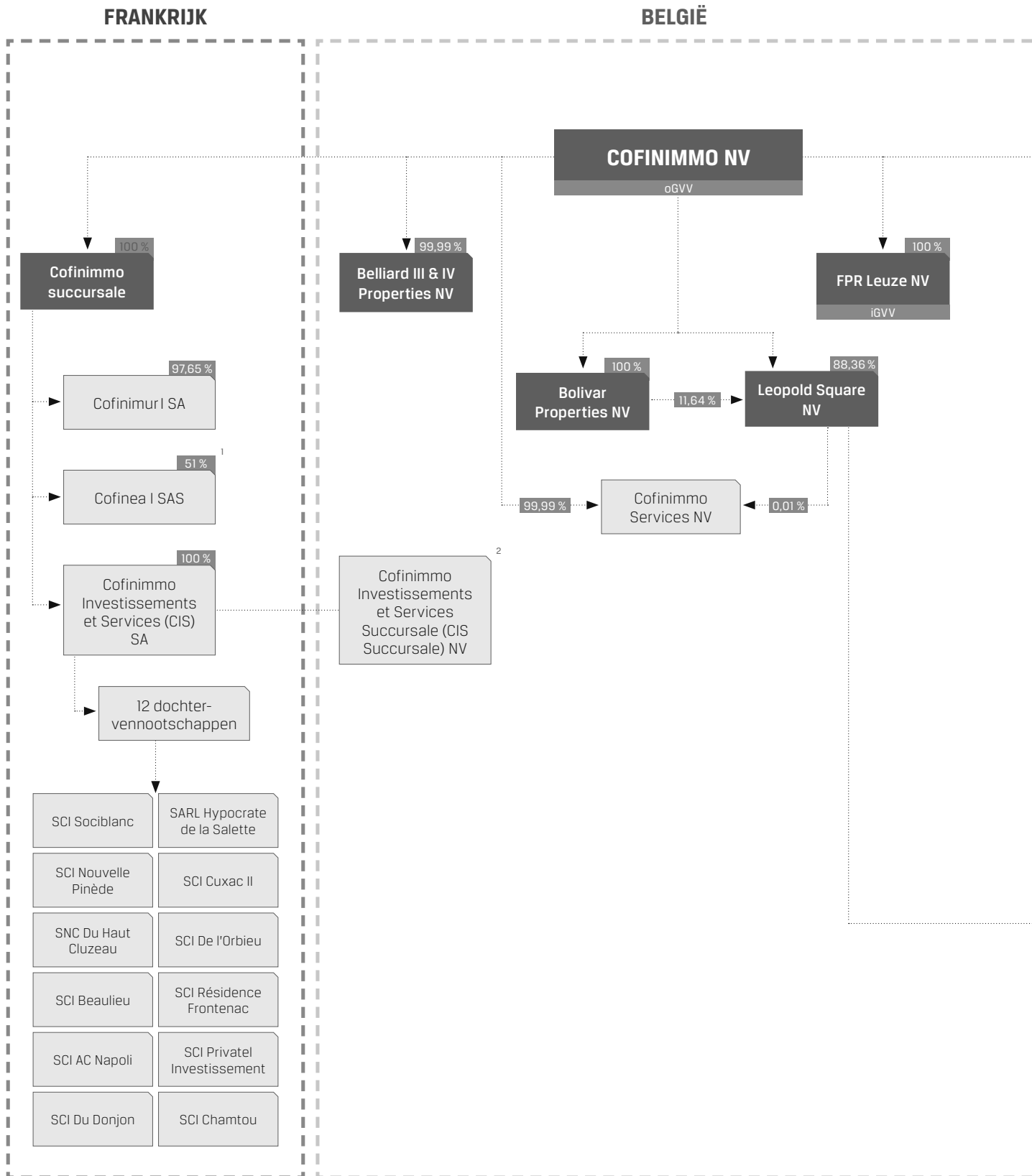
Revalidatiekliniek - Baden-Baden (DE)

Kliniek voor orthopedische zorgen - Naarden (NL)



Woonzorgcentrum Wommelgheem - Wommelgem (BE)





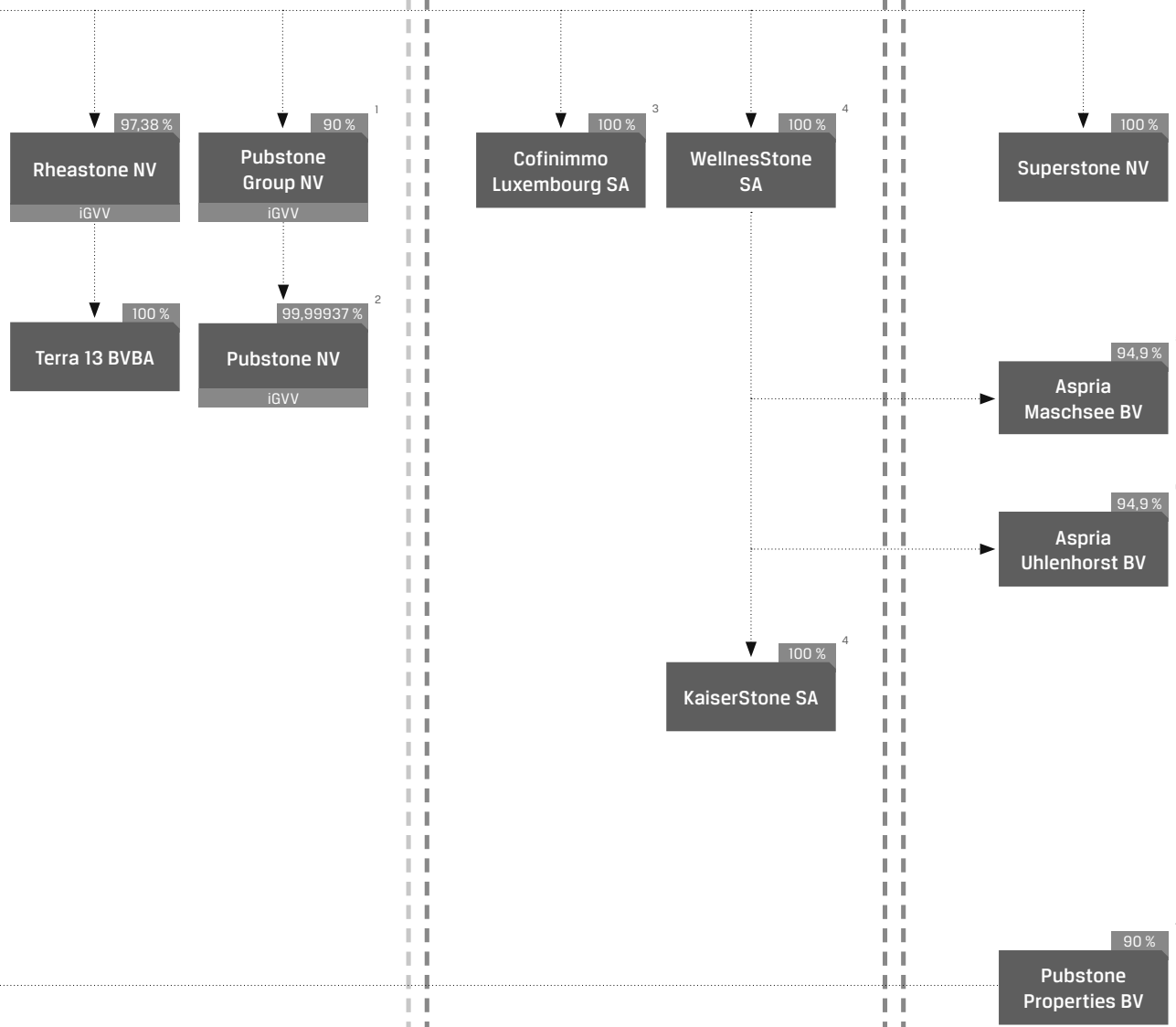
¹ Volgens vermogensmutatiemethode geconsolideerde vennootschap.

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 1%. Het percentage van het actief in beheer i.v.m. het geconsolideerd actief van de Groep bedraagt 4%.

BELGIË

LUXEMBURG

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

³ Vennootschap naar Luxemburgs recht, in het bezit van een actief in Duitsland.

⁴ Vennootschap naar Luxemburgs recht.

⁵ 5,1% van de aandelen in het bezit van Aspria Estates BV

⁶ 5,1% van de aandelen in het bezit van Aspria Properties BV

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 Immbrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2015 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone.

Naar aanleiding van de herstructurering van de Pubstone Groep in december 2013 bezit AB InBev bovendien een rechtstreeks minderheidsbelang van 10 % in Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld.

Zie voor meer informatie over de Groep: www.ab-inbev.com

Silverstone

In de loop van het boekjaar 2015 heeft Cofinimmo haar belang van 95 % in Silverstone NV verkocht aan een vennootschap van de Groep Senior Assist.

Ter herinnering, in 2012 voerde Cofinimmo in de vennootschap Silverstone NV een structuur in die een portefeuille van woonzorgcentra in België bezit.

Rheastone

Als gevolg van een gedeeltelijke splitsing van Silverstone in het boekjaar 2015, bezit Senior Assist 2,62 % van Rheastone NV.

De familiale Groep Senior Assist werd in 2005 opgericht en bouwde haar activiteit uit in de sector van thuiszorg en huisvesting van zorgbehoevende bejaarden. De Groep baat 32 woonzorgcentra in België uit.

Zie voor meer informatie: www.senior-assist.be

Aspria

Cofinimmo heeft in Duitsland twee sport- en wellnesscentra verworven. De Groep Aspria bezit een belang van 5,1 % in Aspria Maschsee B.V. en Aspria Uhlenhorst B.V.

De in 2000 opgerichte Groep Aspria beheert acht sport- en wellnesscentra uit het topsegment, die gelegen zijn op prestigieuze locaties in Duitsland, België en Italië. In België beheert de vennootschap drie centra, waarvan er een eigendom is van Cofinimmo.

Zie voor meer informatie: www.aspria.com

Het bezit van deze belangen door derde vennootschappen buiten de Groep en bijgevolg 'zonder zeggenschap' voor Cofinimmo, wordt beschouwd als niet-materieel tegenover de totaliteit van het eigen vermogen van de Groep: op 31.12.2015 bedroegen de minderheidsbelangen 65 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 1925 miljoen EUR, hetzij 3,4 %.

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x 1000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Silverstone	Rheastone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Totaal
	ATLAND	Houders van OTA	InBev	Senior Assist	Senior Assist	Aspria	Aspria	
OP 01.01.2014	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-coupons		-2703						-2703
Dividenden	-35			-284				-319
Overig	1	130						131
OP 31.12.2014	1289	48630	11531	5544				66994
Belangen in de resultatenrekening	79	3108	613	530	16	43	93	4482
OTA-coupons		-2904						-2904
Dividenden	-44		-383	-317				-744
Verwervingen Aspria						536	227	763
Verkoop Silverstone				-4387				-4387
Overig		312		-1370	1370			312
OP 31.12.2015	1324	49146	11761		1386	579	320	64516

¹ De term 'Belangen zonder overheersende zeggenschap' zoals gedefinieerd door IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.

Joint ventures

Op 31.12.2015, 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.

Algemene informatie

Vennootschap	Cofinéa I
Segment	Woonzorgcentrum
Land	Frankrijk
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51 %
Aanverwante aandeelhouders	Groep ORPEA OPCI (49 %)
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2012
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31 december

31.12.15

BEDRAG VAN HET AANDEEL VAN COFINIMMO IN HET RESULTAAT (X 1 000 EUR)

Netto courant resultaat (aan 100 %)	902
Andere elementen van het globale resultaat	46
Globale resultaat	948
% in het bezit van de Cofinimmo Groep	51 %
Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen of joint ventures	483

BEDRAG VAN DE DEELNEMING BIJ COFINIMMO (X 1 000 EUR)

Deelnemingen in aanverwante vennootschappen of joint ventures	6 033
--	--------------

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 partnerschapovereenkomst voorziet echter dat alle beslissingen, meer bepaald inzake investeringen en desinvesteringen, worden genomen met het akkoord van de beide partijen, wat een gezamenlijke controle van de vennootschap inhoudt.

BIJLAGE 44. BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN

Aandelenoptieplan

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8000 aandelenopties toegekend werden aan het Management van de Groep. Dit plan werd telkens opnieuw gelanceerd in de daaropvolgende jaren. In 2015 werden in totaal 7625 aandelenopties toegekend.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs van 95,03 EUR per aandeel betalen voor het plan 2015, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend na afloop van het

derde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aandelenopties werden toegekend. De niet-verworven opties worden geannuleerd, behalve in geval van pensionering. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefenperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de Raad van Bestuur om voor de leden van het Directiecomité of de machtiging van het Directiecomité om voor de andere deelnemers uitzonderingen toe te staan op deze bepalingen, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.

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

	2015
Prijswaarderingsmodel	Black & Scholes
Contractuele duur van de opties	10 jaar
Geschatte duur	8 jaar
Uitoefenprijs (in EUR)	95,03
Volatiliteit (gemiddelde van de laatste drie jaar)	21,81 %
Risicoloze rentevoet	Euro Swap Annual Rate
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum, geboekt over drie boekjaren (x 1000 EUR)	233,94

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
OP 01.01		3 000	3 320	4 095	8 035	5 740	7 215	6 730	7 300	8 000
Toegestaan	7 625									
Geannuleerd			-500	-1 067	-1 386	-250	-695	-2 125	-2 050	-2 350
Uitgeoefend				-533	-2 264	-2 000	-3 665	-350		-1 600
Verlopen										
OP 31.12	7 625	3 000	2 820	2 495	4 385	3 490	2 855	4 255	5 250	4 050
Uit oefenbaar op 31.12				2 495	4 385	3 490	2 855	4 255	5 250	4 050
Uit oefenprijs (in EUR)	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uit oefendatum van de opties	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023 ¹	12.06.2022 ¹	13.06.2021 ¹
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1 000 EUR)	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	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 toekenningsdatum gespreid te boeken over de duurtijd van de verwerving van de rechten (i.e. drie jaar) volgens de progressieve verwervingsmethode. De jaarlijkse kost van de progressieve verwerving wordt in de resultatenrekeningen onder de personeelskosten geboekt.

BIJLAGE 45. GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST

	2015	2014
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	113	115
Werknemers	109	111
Directieleden	4	4
VOLTIDDSE EQUIVALENTEN	106	108

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 2 158 116 EUR waarvan 586 790 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

Het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van dit Jaarlijks Financieel Verslag herneemt de samenstelling van de verschillende beslissingsorganen evenals de tabellen m.b.t. de bezoldigingen van de niet-uitvoerende en uitvoerende bestuurders. Het verschil tussen het bedrag van de resultatenrekeningen en datgene vermeld in de tabellen zijn te verklaren door mutaties van de voorzieningen.

De bestuurders genieten het winstdeelnameplan, dat enkel voor de werknemers van de Groep is opgezet, niet.

In 2015 heeft Cofinimmo via haar dochtervennootschap Rheastone NV de vennootschap Terra 13 verworven (zie Bijlage 4), voorheen in het bezit van de Groep Senior Assist. Hij bezat, vóór haar verwerving, 5 % van de vennootschap Rheastone NV en bezit op 31.12.2015 2,62 % van de aandelen van Rheastone NV (voor meer details, zie Bijlage 43).

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 2015. Meer details zijn opgenomen in Bijlage 43.

Er vonden geen andere transacties plaats met andere verboden partijen.

BIJLAGE 47. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

De opzeggingsmodaliteiten van het contract met de klant inzake de beheersactiviteiten voor rekening van derden werden stopgezet in de loop van maart 2016, met ingang op 01.04.2016.

Er hebben zich na de balansdatum geen andere belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2015 kunnen hebben.

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 11.05.2016 voorgestelde dividendbedrag is 105 729 988,72 EUR voor de gewone aandelen en 4 368 851,76 EUR voor de bevoorrechte aandelen. Meer details zijn opgenomen in Bijlage 33.

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

Verslag van de Commissaris

Deloitte.

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 geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2015

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 2015, 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 geregelende vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 3.412.480 (000) EUR en het geconsolideerd winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 103.967 (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 geregelende 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.

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 2015, en van haar resultaten en kasstromen 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 met betrekking tot geteglementeerde vastgoedvennootschappen 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, 24 maart 2016

De commissaris



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

Statutaire jaarrekeningen

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RESULTATENREKENINGEN) (VERKORT FORMAAT)

(x 1 000 EUR)

	2015	2014
A. Netto resultaat		
Huurinkomsten	123 545	125 411
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	10 214	15 931
Met verhuur verbonden kosten	-862	-345
Netto huurresultaat	132 897	140 997
Recuperatie van vastgoedkosten	329	588
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	16 820	16 029
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-1 434	-1 539
Lasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 253	-17 483
Vastgoedresultaat	129 359	138 592
Technische kosten	-3 870	-2 786
Commerciële kosten	-870	-1 033
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-3 200	-3 829
Beheerkosten vastgoed	-12 371	-11 071
Andere vastgoedkosten	-8	-3
Vastgoedkosten	-20 319	-18 722
Operationeel vastgoedresultaat	109 040	119 870
Algemene kosten van de vennootschap	-6 949	-6 670
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	102 091	113 200
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1 759	-10 322
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	23 880	-13 181
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-18 990	-15 799
Ander portefeuilleresultaat	513	-804
Operationeel resultaat	109 253	73 094
Financiële inkomsten	40 963	39 320
Netto interestkosten	-34 754	-45 454
Andere financiële kosten	-747	-3 021
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-7 118	-116 714
Financieel resultaat	-1 656	-125 869
Resultaat vóór belastingen	107 597	-52 775
Vennootschapsbelasting	-3 996	-864
Belastingen	-9 996	-864
NETTO RESULTAAT VAN DE PERIODE	103 601	-53 639
B. Andere elementen van het globale resultaat		
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		2 599
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen	33 186	52 015
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBALE RESULTAAT	33 186	54 614
C. Globaal resultaat		
GLOBAAL RESULTAAT	136 787	975

RESULTAATVERWERKING

(x 1 000 EUR)

	2015	2014
A. Netto resultaat	103 601	-53 639
B. Toevoeging/onttrekking reserves	6 895	153 430
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-9 364	-27 969
Boekjaar	-27 367	-19 508
Vorige boekjaren	18 003	-8 461
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	18 219	46 252
Boekjaar	18 129	1 532
Vorige boekjaren	90	30 940
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	861	488
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast	846	10 512
Boekjaar		-1 719
Vorige boekjaren	846	12 231
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast	-713	71 579
Boekjaar	-565	71 581
Vorige boekjaren	-148	-2
Toevoeging aan de andere reserves	-221	-216
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	-2 732	52 784
C. Vergoeding van het kapitaal		
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, par. 1 van het KB 13.07.2014		
D. Andere verdeling voor het boekjaar dan de kapitaalvergoeding	-110 496	-99 791
Dividenden	-110 099	-99 440
Winstdeelnameplan	-398	-351
E. Over te dragen resultaat	296 684	294 364

STAAT VAN DE FINANCIËLE SITUATIE (BALANS) (VERKORT FORMAAT)

(x 1000 EUR)

	2015	2014
Vaste activa	3 251 623	3 118 880
Immateriële vaste activa	514	553
Vastgoedbeleggingen	2 099 159	2 080 282
Andere materiële vaste activa	363	408
Financiële vaste activa	1 086 787	970 732
Vorderingen van financiële leasing	64 787	66 893
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	12
Vlottende activa	47 598	50 275
Financiële vlottende activa	14	498
Vorderingen van financiële leasing	1 394	1 366
Handelsvorderingen	14 026	13 728
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10 818	12 385
Kas en kasequivalenten	1	
Overlopende rekeningen	21 345	22 298
TOTAAL ACTIVA	3 299 221	3 169 155

(x 1000 EUR)

	2015	2014
Eigen vermogen	1 860 118	1 541 935
Kapitaal	1 126 980	965 983
Uitgiftepremies	583 961	463 902
Reserves ¹	45 576	165 689
Netto resultaat van het boekjaar	103 601	-53 639
Verplichtingen	1 439 103	1 627 220
Langlopende verplichtingen	917 127	1 142 722
Voorzieningen	17 561	17 583
Langlopende financiële schulden	832 569	1 021 107
Kredietinstellingen	197 000	415 700
Overig	635 569	605 407
Andere langlopende financiële verplichtingen	66 997	104 032
Kortlopende verplichtingen	521 976	484 498
Kortlopende financiële schulden	444 885	411 014
Kredietinstellingen	444 885	411 014
Overig		
Andere kortlopende financiële verplichtingen	5 388	5 432
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	45 201	43 784
Overig	45 201	43 784
Overlopende rekeningen	26 502	24 268
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 299 221	3 169 155

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x 1000 EUR)

	2015	2014	
Langlopende financiële schulden	832 569	1 021 107	
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	97	76
Kortlopende financiële schulden	+	444 885	411 014
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	45 201	43 784
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	180	180
Totale schuld	=	1 322 932	1 476 162
Totaal activa		3 299 221	3 169 155
Afdekkingsinstrumenten	-	34	1 500
Totaal van de activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	3 299 187	3 167 655
SCHULDRATIO	=	40,10 %	46,60 %

¹ De reserves bevatten de rubriek 'Reserve voor eigen aandelen' voor een bedrag van -4 546 KEUR op 31.12.2015.

UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014 MET BETREKKING TOT GVV'S

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Netto resultaat	-103 601	-53 639
Afschrijvingen (+)	365	338
Waardeverminderingen (+)	671	-10
Terugnemingen van waardevermindering (-)		
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-10 214	-15 931
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	6 173	79 165
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	-25 639	23 503
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-7 675	-2 223
Gecorrigeerd resultaat (A)	67 283	31 203
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden ¹ op vastgoed (+/-)	25 374	3 925
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ¹ op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-25 729	-30 940
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)		
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)	-355	-27 015
TOTAAL (A+B) X 80 %	53 543	3 350
Vermindering van de schuld (-)	-153 229	-73 756
UITKERINGSPLICHT²	0	0

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

(x 1 000 EUR)	2015	2014
Netto-actief	1 860 118	1 541 936
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-110 496	-99 791
Netto-actief na uitkering	1 749 622	1 442 145
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1 126 980	965 983
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	583 961	463 902
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-55 777	-55 225
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-10 325	-42 665
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-67 123	-67 836
Reserve voor eigen aandelen		
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	3 520	3 453
Wettelijke reserve		
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Venootschappen	1 581 237	1 267 612
Resterende marge na uitkering	168 385	174 533

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 EUR)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resul- taat van het boekjaar	Eigen vermogen
OP 01.01.2014	945 447	451 673	160 637	57 180	1 614 937
Netto resultaatbestemming 2013			57 180	-57 180	
Elementen rechtstreeks geboekt in eigen vermogen			52 021	-53 639	-1 618
Kasstroomafdekking			52 015		52 015
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			582		582
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			-576		-576
Netto resultaat van het boekjaar				-53 639	-53 639
Overig			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
Netto resultaatbestemming 2014			-53 639	53 639	
Elementen erkend in het globale resultaat			33 186	103 601	136 787
Kasstroomafdekking			3 716		3 716
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Herstructurering financiële instrumenten			29 470		29 470
Netto resultaat van het boekjaar				103 601	103 601
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			-153		-153
Overig			284		284
SUBTOTAAL	965 983	463 902	145 367	103 601	1 678 853
Kapitaalverhoging	160 997	120 059			281 056
Dividenden/Coupons			-99 791		-99 791
OP 31.12.2015	1 126 980	583 961	45 576	103 601	1 860 118

Detail van de reserves

(x 1 000 EUR)

	Reserve van het positieve/ negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS
OP 01.01.2014	-125 235	-59 486	-88 744
Netto resultaatbestemming 2013	27 796	-1 146	4 576
Elementen rechtstreeks geboekt in eigen vermogen		582	52 015
Kasstroomafdekking			52 015
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		582	
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			
Overig		5 311	
SUBTOTAAL	-97 439	-54 739	-32 153
Dividenden/Coupons			
OP 31.12.2014	-97 439	-54 739	-32 153
Netto resultaatbestemming 2014	-18 282	-488	-10 512
Elementen erkend in het globale resultaat		309	33 186
Kasstroomafdekking			3 716
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		309	
Herstructurering financiële instrumenten			29 470
Uitoefening Cofinimmo aandelen (aandelenopties en eigen aandelen)			
Overig			
SUBTOTAAL	-115 721	-54 918	-9 479
Dividenden/Coupons			
OP 31.12.2015	-115 721	-54 918	-9 479

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	Beschikbare reserve	Niet beschikbare reserve	Overgedragen resultaat	Totaal van de reserves
-14 900	824	-1361	449 539	160 637
18 643		241	7 070	57 180
		-575	-1	52 021
				52 015
				582
		-575	-1	-576
			-3 296	2 015
3 743	824	-1 695	453 312	271 853
			-106 164	-106 164
3 743	824	-1 695	347 148	165 689
-71 579		216	47 006	-53 639
			-309	33 186
				3 716
			-309	
				29 470
		-153		-153
		387	-103	284
-67 836	824	-1 245	393 742	145 367
			-99 791	-99 791
-67 836	824	-1 245	293 951	45 576

Permanent document

Algemene inlichtingen

FIRMANAAM

Cofinimmo: Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht of openbare GVV naar Belgisch recht.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL - ADMINISTRATIEVE ZETEL

De maatschappelijke en administratieve zetel van de vennootschap is gevestigd te 1200 Brussel, Woluwedal 58 (Tel. +32 2 373 00 00). De zetel van de vennootschap kan naar iedere andere plaats in België worden overgebracht bij eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur.

RECHTSPERSONENREGISTER

De vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0426184049. Haar btw-nummer is BE 0426184049.

OPRICHTING, RECHTSVORM EN BEKENDMAKING

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cofinimmo werd opgericht op 29.12.1983, bij akte verleden voor Notaris André Nerincx 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 Vastgoedbelegging 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 Gereguleerde Vastgoedvennootschappen voorzien in de Wet van 12.05.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. De vennootschap heeft als exclusief maatschappelijk doel: (a) het rechtstreeks of via een vennootschap 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 Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd, en voor de laatste maal op 12.01.2016 bij akte verleden voor Notaris vennoot Louis-Philippe Marcelis te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 03.02.2016 onder nummer 0025656.

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig Artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

DUUR

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP

ARTIKEL 3: DOEL

3.1) De vennootschap heeft als exclusief doel om:

(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 Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de Vennootschap wordt uitgeoefend;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. aandelen van openbare Vastgoedbelegging;

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, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen;

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 Gereguleerde 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 gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna 'Real Estate Investment Trusts' (verkort 'REITs') genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in Artikel 5, § 4, van de Wet van 16.06.2006.

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 munteenheden, bezitten, onder de vorm van plaatsingen op zicht

– of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen worden gemobiliseerd.

Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, om zo het risico van de intrestvoet 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 hoofdbezigheid kan worden uitgevoerd).

3.4) De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie als op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar 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 07.03.2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling 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 Jaarverslagen 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 113, 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 onderneming wordt geconfronteerd (zie bladzijden 2 tot 10).

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 toezichhoudend 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 falings;
- 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 vastgoedexperts 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 2013 en 2014 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

BELGIË: DE OPENBARE GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (GVV)

De openbare Gereguleerde 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 gereguleerd door de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De voornaamste kenmerken van de GVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; bijkomstig kan de GVV 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 hypotheek of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50 % van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheek of zekerheden slaan op maximaal 75 % van het 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 27 % voor natuurlijke personen met verblijf in België.

De vennootschappen die hun erkenning als openbare of institutionele GVV aanvragen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan een met liquidatieheffing vergelijkbare belasting ('exit taks') op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves die 16,5 % bedraagt (vermeerderd met 3 % bijkomende crisisbelasting, of in totaal 16,995 %). Cofinimmo werd op 26.08.2014 erkend als GVV. Tot op deze datum en sinds 01.04.1996 genoot zij het Vastgoedbevakstatuut.

BELGIË: DE INSTITUTIONELE GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT

De institutionele GVV wordt gereguleerd door de Wet van 12.05.2014 en het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 en is een lichtere vorm van de openbare GVV. 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 schuldratio (consolidatie op het niveau van de openbare GVV);
- verplichting om een dividend uit te keren;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- geen verplichting om een vastgoedexpert aan te stellen, 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.

FRANKRIJK: SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE (SIIC)

Het fiscaal stelsel van de Franse SIIC ('Société d'Investissement Immobilier Cotée') werd ingevoerd door de Franse Financienwet 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-statuuat aan op 04.08.2008, Cofinimmo Investissements et Services en haar dochtervennootschappen op 23.01.2009. Dankzij dit stelsel geniet Cofinimmo voor haar Franse bijkantoor en haar dochtervennootschappen een vrijstelling van vennootschapsbelasting op de huurinkomsten en de gerealiseerde meerwaarden in ruil voor een verplichte uitkering van 95 % van de winst uit de verhuur van haar vastgoedactiva.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit i) de verhuur van gebouwen, ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, iii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in dochtervennootschappen die voor het SIIC-statuuat hebben geopteerd of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochtervennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuat, en v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- verplichte resultaatsuitkering: 95 % van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60 % van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en 100 % van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- indien geopteerd wordt voor het SIIC-stelsel, betaling over vierjaar van een 'exit taks' tegen een verlaagde aanslagvoet van 19 % op de latente meerwaarden op gebouwen, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochtervennootschappen die gekozen hebben voor het SIIC-statuuat.

NEDERLAND: 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-statuut voor Superstone, maar niet voor Pubstone Properties.

DUITSLAND

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Duitsland genieten het G-REIT statuut niet, aangezien dit stelsel niet toegankelijk is voor hen.

Maatschappelijk kapitaal

GEPLAATST KAPITAAL

Het geplaatst kapitaal ten belope van 1126980466,38 EUR¹ is volledig volgestort.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

De aandelen hebben geen nominale waarde.

EVOLUTIE

De historische evolutie van het maatschappelijk kapitaal vóór 2015 kan worden geraadpleegd in het Jaarlijks Financieel Verslag van 2014 evenals in Titel VIII van de Statuten van de vennootschap.

Deze documenten kunnen worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com).

Evolutie in 2015

Datum van de operatie	31.03.2015	12.05.2015	30.06.2015	30.09.2015	31.12.2015		
Modaliteiten van de operatie	Situatie op 31.12.2014	Conversie van bevoorrechte aandelen T1 2015	Kapitaalverhoging in contanten	Conversie van bevoorrechte aandelen T2 2015	Conversie van bevoorrechte aandelen T3 2015	Conversie van bevoorrechte aandelen T4 2015	Situatie op 31.12.2015
Uitgifteprijs (EUR)			95				
Bedrag (EUR) van het maatschappelijk kapitaal			160997210,59				
Bedrag van de netto inbreng in het eigen vermogen ²			281055959,95				
Aantal gewone aandelen		+39	+3004318	+438	+49	+111	
Aantal gewone aandelen na de operatie	17339423	17339462	20343780	20344218	20344267	20344378	20344378
Aantal bevoorrechte aandelen COFPI							
Totaal aantal bevoorrechte aandelen COFPI na de operatie	395048	395048	395048	395048	395048	395048	395048
Aantal bevoorrechte aandelen COFP2		-39		-438	-49	-111	
Totaal aantal bevoorrechte aandelen COFP2 na de operatie	291437	291398	291398	290960	290911	290800	290800
Totaal aantal bevoorrechte aandelen na de operatie	686485	686446	686446	686008	685959	685848	685848
Totaal bedrag van het maatschappelijk kapitaal (EUR) na de operatie	965983255,79	965983255,79	1126980466,38	1126980466,38	1126980466,38	1126980466,38	1126980466,38

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 31.12.2015 had Cofinimmo 20344267 gewone aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de statuten, zoals voorzien door de Wet, van toepassing.

Naast de gewone aandelen heeft Cofinimmo twee reeksen bevoorrechte aandelen uitgegeven in 2004. De belangrijkste kenmerken van de bevoorrechte aandelen zijn:

- prioritair recht op een jaarlijks vast dividend van 6,37 EUR bruto per aandeel dat begrensd is tot dit bedrag, wat neerkomt op een bruto rendement van respectievelijk 5,90 % en 6,10 % voor de COFP1 en COFP2 ten opzichte van de inschrijvingsprijs of een netto rendement van respectievelijk 4,31 % en 4,45 % na aftrek van de roerende voorheffing van 27 %;
- 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 kwartaal, in de verhouding van één nieuw gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel (zie eveneens bladzijden 224 en 225);
- de mogelijkheid voor een derde aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld één van haar dochtervennootschappen) om tegen contanten de bevoorrechte nog niet geconverteerde aandelen vanaf de 15de verjaardag van hun uitgifte (2019) 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 reeks van 797.276 aandelen (Euronext-code: COFP2) op 26.05.2004. De kenmerken van deze reeksen bevoorrechte aandelen zijn identiek, met uitzondering van de uitgifteprijs (107,89 EUR voor de COFP1 vs. 104,44 EUR voor de COFP2), die de aankoopprijs vertegenwoordigt.

EVOLUTIE VAN DE CONVERSIE VAN DE BEVOORRECHTE AANDELEN IN GEWONE AANDELEN

	Geconverteerde COFP1 aandelen	Geconverteerde COFP2 aandelen
2009	112.885	60.188
2010	27.878	49.505
2011	48.430	133.071
2012	118.099	260.313
2013	50	497
2014	100	2.097
Van 22.03.2015 tot 31.03.2015		39
Van 21.06.2015 tot 30.06.2015		438
Van 21.09.2015 tot 30.09.2015		49
Van 22.12.2015 tot 31.12.2015		111

TOEGESTAAN KAPITAAL

Op 31.12.2015 bedroeg het toegestaan kapitaal 376.262.270,32 EUR (zie Bijlage 30).

Op 06.01.2016 heeft de Buitengewone Algemene Vergadering besloten de Raad van Bestuur de toestemming te geven om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap overeenkomstig Artikel 603 en verder van het Wetboek van Vennootschappen in een of meer keren te verhogen voor de duur van vijf jaar vanaf de datum van publicatie in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 03.02.2016 van het proces-verbaal van de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016, tot een bedrag van ten hoogste:

1°) 1.100.000.000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is, met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen,

2°) 220.000.000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1°) hierboven;

Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1.100.000.000,00 EUR in totaal.

EVOLUTIE VAN DE EIGEN AANDELEN

Op 01.01.2015 bezat de Cofinimmo Groep 54.414 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn resultaatgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2015.

De Cofinimmo Groep bezat op 31.12.2015 nog 50.114 eigen aandelen (in het bezit van Cofinimmo NV), wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,24 %.

SITUATIE OP 01.01.2015	54 414
Overdrachten en verkoop van aandelen in het kader van het stock option plan voorbehouden aan de werknemers tijdens het eerste halfjaar van 2015	-3.600
Overdrachten en verkoop van aandelen in het kader van het stock option plan voorbehouden aan de werknemers tijdens het tweede halfjaar van 2015	-700
SITUATIE OP 31.12.2015	50 114

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 2015

Met uitzondering van Artikel 6 over het geplaatste en volgestorte kapitaal zijn de Statuten niet gewijzigd.

Op 06.01.2016 heeft de Buitengewone Algemene Vergadering de machtiging voorzien in Artikel 6.2 met betrekking tot het toegestane kapitaal en Artikel 29 met betrekking tot de winstuitkering aan werknemers, verlengd.

KAPITAAL

Artikel 6, Punt 2 - Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is dus uitdrukkelijk gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum-bedrag van:

1°) 1100 000 000,00 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is, met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen,

2°) 220 000 000,00 EUR voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die niet bedoeld zijn in punt 1°) hierboven;

Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1100 000 000,00 EUR in totaal.

Op de data en volgens de modaliteiten die door de Raad van Bestuur te bepalen zijn, overeenkomstig 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 06.01.2016.

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. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten – al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht – die aanleiding kunnen geven tot het creëren van gewone of bevoorrechte aandelen.

De Raad van Bestuur is slechts in de volgende gevallen gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, al dan niet ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn: (i) binnen de limieten zoals vastgesteld in punt a) van het eerste lid van dit Artikel, en (ii) voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de GVV-regelgeving en Artikel 6.4 van de Statuten. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in 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 GVV-regelgeving 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.

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.

Voor een periode van vijf (5) jaar vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de Buitengewone Algemene Vergadering van 05.12.2013, 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 honderdvijftien 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 dochtervennootschappen van de vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochtervennootschappen. De hierboven bedoelde machtigingen gelden zowel voor gewone als voor bevoorrechte aandelen.

Artikel 6, Punt 4 - Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging zal gerealiseerd worden in overeenstemming met de Artikelen 581 tot 609 van de Wetboek Vennootschappen alsmede in overeenstemming met de GVV-regelgeving.

Het is verboden aan de vennootschap om rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen aan diens eigen kapitaalsverhoging.

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.

In geval 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 opzichtheden 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.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de Algemene Vergadering of in het kader van toegestaan kapitaal, zal het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel gelimiteerd of opgeheven kunnen worden, voor zover dat een onherleidbaar 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 onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die uitgeoefend kunnen worden door inbreng in contanten. Het mag niet worden toegekend in geval van inbreng in contanten met begrenzing of opheffing van het voorkeurrecht, complementair aan een inbreng in natura in het kader van de 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 regels zoals voorgeschreven in de Artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Daarenboven dienen bij inbreng in natura de volgende voorwaarden te worden nageleefd overeenkomstig de GVV-regelgeving:

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 nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. 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 op de dag volgend op het sluiten van de overeenkomst over de inbreng en met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden gerealiseerd, wordt de akte van de kapitaalverhoging verleden 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 zijn verdeeld in twee categorieën: gewone aandelen ('Gewone Aandelen' genaamd in de huidige Statuten) en bevoorrechte aandelen ('Bevoorrechte Aandelen' genaamd in de huidige Statuten).

De Bevoorrechte Aandelen verlenen rechten en hebben de 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 zijn aandelen te allen tijde kosteloos laten omzetten in nominatieve of gedematerialiseerde aandelen. De Bevoorrechte Aandelen zijn nominatief. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt

vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

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 brutobedrag van het Preferent Dividend bedraagt zes euro zevenendertig cent (6,37 EUR) 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 Preferente Dividend voor zijn integrale bedrag uit te keren, of de Algemene Vergadering zou beslissen om een dividendbedrag uit te keren dat ontoereikend is om de Preferente Dividenden voor hun integrale bedrag uit te keren, ontvangen de houders van Bevoorrechte Aandelen enkel een Preferent Dividend ten belope van de uitgekeerde bedragen.

8.1.2. De Bevoorrechte Aandelen verlenen geen andere rechten in de winstuitkering dan het 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 EUR) 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 EUR) 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 zevenendertig cent (6,37 EUR) per Bevoorrecht Aandeel niet tijdens (een) later(e) boekja(a)r(en) recupereren.

8.1.5. Indien de Algemene Vergadering tijdens een bepaald jaar zou beslissen om een dividend op de Gewone Aandelen uit te keren dat anders dan in contanten betaalbaar is, is het 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 moment tijdens een periode van één maand volgend op de bekendmaking van de uitvoering van de verkoopbelofte waarvan hierna sprake is; en

3° in geval van vereffening van de vennootschap, gedurende een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening.

De conversieverhouding is één Gewoon Aandeel voor één Bevoorrecht Aandeel.

De conversie gebeurt via de uitgifte van nieuwe Gewone Aandelen, zonder verhoging van het kapitaal van de vennootschap. De Raad van Bestuur van de vennootschap kan de uitgevoerde conversies bij authentieke akte laten vaststellen. Deze vaststellingen in een authentieke akte kunnen worden gegroepeerd aan het einde van elk burgerlijk trimester, daar de conversie geacht wordt in werking te treden op de datum van de verzending van de conversieaanvraag.

De houder van 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 door de vennootschap aangewezen derde de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen geheel of gedeeltelijk tegen contanten aankopen. Deze aankoop zal echter pas mogelijk zijn (1) ten vroegste 45 dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder en (2) 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 slechts betrekking heeft op een deel van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen, is deze aankoop van toepassing op elke houder van Bevoorrechte Aandelen, in verhouding tot het aantal Bevoorrechte Aandelen dat hij bezit.

Bovendien kan de derde die werd aangewezen door de vennootschap, vanaf het vijfde jaar te rekenen vanaf de uitgifte en ten vroegste 45 dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt, voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder, het saldo van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen aankopen, als op welke manier dan ook blijkt dat de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen niet meer dan twee en een half percent (2,5 %) van het 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, 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 bovendien tot gevolg dat er een onherroepbare volmacht aan de vennootschap wordt gegeven om de vereiste vermeldingen in het register van aandeelhouders ter vaststelling van de overdracht van de Bevoorrechte Aandelen te realiseren.

Indien de houder van Bevoorrechte Aandelen de Bevoorrechte Aandelen 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 Bevoorrechte Aandeel in kwestie.

De Bevoorrechte Aandelen komen niet in aanmerking bij de verdeling van het eventuele saldo van het liquidatieboni. Bijgevolg kan het bedrag dat bij de vereffening aan de Bevoorrechte Aandelen wordt uitgekeerd, nooit meer bedragen dan de uitgifteprijs (in kapitaal en eventuele uitgiftepremie) van de Bevoorrechte Aandelen.

In geval van vrijwillige of gerechtelijke vereffening van de vennootschap hebben de houders van Bevoorrechte Aandelen automatisch het recht om de Bevoorrechte Aandelen te converteren in Gewone Aandelen tijdens een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening, in de veronderstelling dat de houders van de Bevoorrechte Aandelen voor deze vergadering door de vereffenaar op de hoogte worden gebracht van de vereffeningverrichtingen.

Tenzij alle Bevoorrechte Aandelen werden geconverteerd in Gewone Aandelen wordt er voor het verstrijken van deze conversietermijn geen enkele uitkering aan de aandeelhouders gedaan.

8.6. Maximumpercentage 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 (75 %) van de stemmen binnen elke aandelencategorie 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 (75 %) 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 GVV-regelgeving. Deze effecten kunnen de vormen krijgen waarin het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Artikel 10 – Toelating tot verhandeling en publiciteit van belangrijke participaties

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving.

Iedere aandeelhouder is gehouden om kennis te geven aan de vennootschap en aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van het aantal stemrecht verlenende effecten, stemrechten of gelijkgestelde financiële instrumenten van de vennootschap die hij aanhoudt overeenkomstig de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels voor de kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden bepaald op vijf percent en elk veelvoud van vijf percent van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, kan niemand deelnemen aan de Algemene Vergadering van de vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de Algemene Vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 11 - Samenstelling van de Raad van Bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur samengesteld uit minstens vijf leden, benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor een duurtijd van in beginsel vier jaar, en steeds door laatstgenoemde herroepbaar.

De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Het mandaat van de niet-herverkozen uittredende bestuurders neemt onmiddellijk een einde na de Algemene Vergadering die is overgegaan tot herverkiezing.

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 dochtervennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Artikel 17 - Vertegenwoordiging van de vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de Raad van Bestuur, wordt de vennootschap geldig vertegenwoordigd in al haar handelingen, 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 hiertoe 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, leningen, kredieten en zekerheden, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, fiscaal beheer, afdekkingsverrichtingen, fondsenoverdracht- en verzekeringsverrichtingen.

Artikel 18 – Revisoraal toezicht

De vennootschap stelt een of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen die hen krachtens het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-regelgeving toekomen.

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 tijdstip, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De Gewone of Buitengewone Algemene Vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping. De drempel vanaf wanneer 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 percent (3 %) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen agendapunten voor gelijk welke Algemene Vergadering laten opnemen en kunnen tevens beslissingsvoorstellen indienen met betrekking tot geplaatste of nog te plaatsen agendapunten.

Artikel 20 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een Algemene Vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de Algemene Vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de Algemene Vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door

hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de 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 vervullen 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 vermelden de datum en de plaats van de vergadering, 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 Artikel 571 van het Wetboek van Vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

JAARREKENING – UITKERING

Artikel 29 - Uitkering

De Vennootschap moet aan diens aandeelhouders en binnen de grenzen toegestaan door de Wetboek van Vennootschappen en de GVV-regelgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-regelgeving.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 is de Raad van Bestuur gemachtigd om te besluiten tot de uitkering van een winstdeelneming aan de werknemers van de vennootschap en haar dochtervennootschappen, ten belope van een maximaal bedrag van één percent (1 %) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van het besluit.

De in de voorgaande alinea verleende machtiging is dus in principe geldig tot 08.04.2016 en maakt of maakte het de Raad van Bestuur mogelijk om op basis van die machtiging geldig te besluiten tot uitkering van een deel van de winst voor de boekjaren die zijn afgesloten op 31 december 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 06.01.2016 is de machtiging die op 29.03.2011 aan de Raad van Bestuur werd verleend, en waarvan sprake is in de twee voorgaande alinea's, ingetrokken en vervangen door een nieuwe machtiging krachtens welke de Raad van Bestuur het recht heeft om te besluiten tot uitkering van een winstdeelneming aan de werknemers van de vennootschap en haar dochtervennootschappen, ten belope van een maximaal bedrag van één percent (1 %) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van vijf jaar, waarbij de eerste uitkeerbare winst die van het boekjaar 2015 is.

De in de vorige alinea genoemde machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar vanaf 01.01.2016 (met dien verstande dat de Raad van Bestuur op basis van die machtiging een deel van de winst van het op 31.12.2015 afgesloten boekjaar kan uitkeren).

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 floatzone.

AFGELEIDE PRODUCTEN

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.

BELGISCHE CORPORATE GOVERNANCE CODE

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelswijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten worden nageleefd door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld (de 'Code 2009').

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 Geschatte Huurwaarden van de leegstand. Deze laatste wordt berekend op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

BIM (BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER)

De overheidsdienst voor milieu en energie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (www.ibgebim.be).

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 renteoptie. 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 kortetermijnrente 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 dochtervennootschappen.

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.

DBFM (DESIGN-BUILD-FINANCE-MAINTAIN)

Volledige vastgoedprojectopdracht die het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van een gebouw omvat.

DEALING CODE

Gedragcode 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. 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.

E-PEIL

Maximaal primair energieverbruiksniveau van een gebouw, volgens de Europese wetgeving.

EBIT (EARNINGS BEFORE INTEREST AND TAXES)

Operationeel resultaat. Netto courant resultaat vóór interestkosten en belastingen.

EBITDA (EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES, DEPRECIATION AND AMORTISATION)

Netto resultaat vóór interestkosten en -opbrengsten, belastingen, waardeverminderingen en afschrijvingen. Onder het statuut van GVV worden de vastgoedbeleggingen niet afgeschreven.

EBITDAR (EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES, DEPRECIATION, AMORTISATION AND RENTS)

Netto resultaat vóór interestkosten en -opbrengsten, belastingen, waardeverminderingen, 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/EG, 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...).

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Een vereniging van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen die tot doel heeft de sector te promoten en aantrekkelijker te maken ten opzichte van rechtstreekse vastgoedinvesteringen, door middel van 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 'onthechten van de coupon', wat vroeger kenmerkend was voor het dividend), m.a.w. drie werkdagen na de Gewone Algemene Vergadering.

EXIT TAKS

De vennootschapsbelasting tegen het verminderde tarief van 16,995 % die een GVV verschuldigd is op de latente meerwaarden en vrijgestelde reserves of die een vennootschap verschuldigd is in geval van fusie met of splitsing van een GVV. De latente meerwaarden zijn gelijk aan het verschil tussen de waarde exclusief kosten, met andere woorden na aftrek van de registratierechten van 10 % of 12,5 % of in voorkomend geval de btw, onroerende goederen en hun fiscale waarde.

FBI (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING)

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

FINANCIËLE RATING

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 minimumrente te ontvangen. Hij oefent dit recht enkel uit wanneer de kortetermijnrente onder het niveau van de FLOOR ligt. De verkoper van een FLOOR verkoopt de verplichting om tijdens een bepaalde periode een minimumrente 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)

De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten in België.

GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF

Netto-inventariswaarde. Eigen vermogen geschat tegen de marktwaarde die het verschil is tussen de activa en de verplichtingen van de vennootschap (beide worden tegen hun marktwaarde weergegeven in de balans van Cofinimmo). Deze waarde wordt intern berekend op basis van de waarderingsgegevens van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen betreffende de gebouwen.

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. Het systeem voor verslaggeving vormt de basis voor maatregelen en methodes om de impact en de prestaties van duurzame ontwikkeling te meten en weer te geven.

IAS/IFRS (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 in 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 (initiële) 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).

INVESTERINGSWAARDE

De door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

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.

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.

K-PEIL

Globaal thermisch isolatieniveau van een gebouw, dat de thermische kwaliteit van het gebouwomhulsel aangeeft.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014

Koninklijk besluit betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

MSCI (MORGAN STANLEY CAPITAL INTERNATIONAL)

Beursindex van Morgan Stanley Capital International van beursgenoteerde ondernemingen wereldwijd.

NETTO COURANTE CASHFLOW

Netto courant resultaat - aandeel Groep vóór het resultaat op de portefeuille plus (+) de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en terugnames van voorzieningen min (-) de andere niet-cash elementen zoals de terugnames 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 COURANT RESULTAAT

Operationeel resultaat plus (+) financieel resultaat (financiële opbrengsten - financiële kosten) min (-) belastingen op het resultaat.

NETTO RESULTAAT

Netto courant resultaat plus (+) 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)

Schuldinstrument waarbij de schuldenaar de mogelijkheid heeft om zijn schuld op vervaldag terug te betalen in aandelen. 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 (PUBLIJK-PRIVATE SAMENWERKING)

Een samenwerking tussen de publieke en de private sector 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.

REËLE WAARDE

Verkoopwaarde 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, plus (+) de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat intreedt in een GVV-, SIIC- of FBI-stelsel.

ROERENDE VOORHEFFING

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

SCHULDRATIO

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake GVV's wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

Specifiek Frans fiscaal stelsel voor vastgoedondernemingen, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

SSR (CLINIQUE 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 NETTO

Zogenaamde 'triple netto' contracten of rendementen houden in dat de verzekeringen, de belastingen en de onderhoudskosten 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 EUR bedraagt, zijn de af te trekken rechten de registratierechten die van toepassing zijn op basis van de ligging van het gebouw (10 of 12,5 %). Voor de activa in Frankrijk, Nederland en Duitsland zijn de afgetrokken overdrachtsrechten respectievelijk 6,77 %, 3,87 % en 4,80 %. 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 BEHANDELCENTRUM)

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: Evgeniy Abrosimov, Art & Buid Architect, Marc Detiffe, Etau Architects, Yvan Glavie, Pierre Lallemand,
Oilinwater Design Studio en Gijs Vanhee
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. Het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag is op aanvraag verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

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 29.03.2016.



Cofinimmo NV

**Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering
over de jaarrekening
afgesloten op 31 december 2015**

Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2015

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 jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. De jaarrekening omvat de balans op 31 december 2015, het overzicht van het totaalresultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en 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 (IFRS) zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de jaarrekening bedraagt 3.299.221 (000) EUR en het winst van het boekjaar bedraagt 103.601 (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 Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde 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 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 jaarekening geen afwijking 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 groep 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 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 jaarrekening 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.

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 2015, en van haar resultaten en kasstromen 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 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

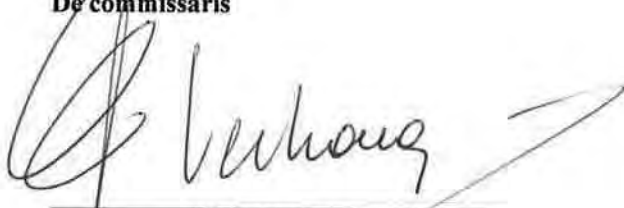
De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van 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, 24 maart 2016

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen