

10	31/07/2013	BE 0426.184.049	85	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	13396.00268	VOL 1.1
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0426.184.049	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO

NAAM: **COFINIMMO**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Boulevard de la Woluwe**

Nr.: **58**

Postnummer: **1200**

Gemeente: **Sint-Lambrechts-Woluwe**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van **Brussel**

Internetadres *:

Ondernemingsnummer **0426.184.049**

DATUM **4/04/2013** 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

8/05/2013

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2012

tot

31/12/2012

Vorig boekjaar van

1/01/2011

tot

31/12/2011

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

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

FAUTRE Serge

Tulpenlaan 17 , 8300 Knokke-Heist, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Mandaat : 29/04/2011- 22/03/2012

CARBONNELLE Jean-Edouard

Avenue de Lothier 50 , 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

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

ROELS Françoise

Avenue Prekelinden 156 , 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 30/04/2010- 8/05/2013

FRANSSEN Robert

Clos de l'argilère 11 , 1950 Kraainem, België

Functie : Bestuurder

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

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: **3**
omdat ze niet dienstig zijn:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Marc Hellemans

Bestuurder - Administrateur

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

J-E Carbonnelle

Bestuurder - Administrateur

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

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

HANNECART Gaëtan

Meirstraat 7 , 9850 Nevele, België

Functie : Bestuurder

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

VAN MARCKE DE LUMMEN Gilbert

Chemin de la Fontaine 17 , 6924 Lomprez, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 30/04/2010- 8/05/2013

VELGE Baudouin

Eikestraat 98 , 3080 Tervuren, België

Functie : Bestuurder

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

SCHOCKERT Alain

Rue de la fontaine Michaux 77 , 1400 Nivelles, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 30/04/2010- 8/05/2013

DOUMIER Vincent

Avenue des Statuaires 127 , 1180 Ukkel, België

Functie : Bestuurder

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

de WALQUE Xavier

Jan Van Boondalelaan 2 , 3080 Tervuren, België

Functie : Bestuurder

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

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. CVBA 0429.053.863

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B025

Mandaat : 29/04/2011- 14/05/2014

Vertegenwoordigd door :

Verhaegen Frank

Berkenlaan 8B , 1831 Diegem, België

DENIS Xavier

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

Functie : Bestuurder

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

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

HELLEMANS Marc

Helman de Grimberghelaan 15 , 1850 Grimbergen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 26/10/2012- 11/05/2016

BERGEN André

Zeedijk 769 , bus 61, 8300 Knokke-Heist, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 30/04/2010- 8/05/2013

RESULTATENREKENING

	Bijlagen	2012	(x € 1 000) 2011
A. NETTO RESULTAAT			
Huurinkomsten	5	136.353	134.255
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	5	22.994	20.999
Met verhuur verbonden kosten	5	-296	-105
Netto huurresultaat		159.051	155.149
Recuperatie van vastgoedkosten	6	756	273
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	14.753	19.155
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	7	-16.294	-18.598
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-1.765	-1.802
Vastgoedresultaat		156.501	154.177
Technische kosten	8	-4.392	-3.005
Commerciële kosten	9	-977	-1.226
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-3.758	-3.490
Beheerkosten vastgoed	10	-11.226	-11.177
Andere vastgoedkosten		-1	-2
Vastgoedkosten		-20.354	-18.900
Operationeel vastgoedresultaat		136.147	135.277
Algemene kosten van de vennootschap	10	-6.836	-6820
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille		129.311	128.457
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	1.831	337
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12,19	-21.891	-20.574
Andere resultaten op portefeuille		-1.422	-1.495
Operationeel resultaat		107.829	106.725
Financiële inkomsten	13	18.981	20.399
Netto interestkosten	14	-54.780	-50.101
Andere financiële kosten	15	-2.737	-4.021
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	28.915	40.092
Financieel resultaat		-9.621	6.369
Resultaat vóór belastingen		98.208	113.094
Vennootschapsbelasting	17	-2.173	-2.369
Exit taks			
Belastingen	17	-2.173	-2.369
Netto resultaat		96.035	110.725
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		830	748
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking		-50.374	-49.248
Andere elementen van het globaal resultaat		-49.544	-48.500
C. GLOBAAL RESULTAAT		46.491	62.225

Resultaatsverwerking - Wijziging

	2012	2011
A. Netto resultaat	96.035	110.725
B. Transfert van/naar de reserves (+/-)	15.172	-10.966
Transfert naar de reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-28.614	-25.021
Boekjaar	-28.614	-25.021
Vorige boekjaren		
Transfert van de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	4.887	13.395
Boekjaar		0
Vorige boekjaren	4.887	13.395
Transfert naar de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	175	575

Boekjaar	175	575
Transfert van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-11.080	-9.641
Boekjaar	-11.080	-9.641
Transfert van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	13.421	168
Boekjaar	13.421	168
Transfert naar andere reserves	-255	-278
Transfert aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	36.637	9.836
C. Vergoeding voor het kapitaal	-110.813	-99.420
D. Vergoeding voor het kapitaal andere dan C	-394	-339
E. Over te dragen resultaat	454.751	491.119

Balans			
ACTIVA	Bijlagen	31-12-12	31-12-11
Vaste activa		3.290.644	3.254.059
Immateriële vaste activa	20	158	234
Vastgoedbeleggingen	4, 18	2.329.775	2.319.741
Andere materiële vaste activa	20	848	945
Financiële vaste activa	21	906.454	877.734
Vorderingen financiële leasing	22	53.396	55.402
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	3
Vlottende activa		61.349	75.719
Activa bestemd voor verkoop	23	0	0
Financiële vlottende activa	21	6.501	13.779
Vorderingen financiële leasing	22	2.973	2.868
Handelsvorderingen	24	13.357	14.105
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	25	11.705	11.410
Kas en kasequivalenten		29	35
Overlopende rekeningen	26	26.784	33.522
TOTAAL ACTIVA		3.351.993	3.329.778
EIGEN VERMOGEN		1.514.701	1.553.614
Kapitaal	27	917.079	872.876
Uitgiftepremies	27	436.170	409.594
Reserves	27	65.417	160.419
Netto resultaat van het boekjaar		96.035	110.725
PASSIVA		1.837.292	1.776.164
Langlopende verplichtingen		1.358.045	1.410.232
Voorzeningen	30	19.602	17.547
Langlopende financiële schulden	31	1.217.427	1.285.768
Andere langlopende financiële verplichtingen	32	121.016	106.917
Kortlopende verplichtingen		479.247	365.932
Kortlopende financiële schulden	31	346.362	245.896
Andere kortlopende financiële verplichtingen	32	56.788	38.875
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	48.014	61.912
Overlopende rekeningen	34	28.083	19.249
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA		3.351.993	3.329.778

Berekening van de schuldratio

	2012	2011
Totaal passiva	1.837.292	1.776.164
<i>Langlopende verplichtingen</i>		
A. Voorzeningen	-19.602	-17.547
C. Andere langlopende financiële verplichtingen -dekkingsinstrumenten toegelater	-120.800	-106.735
F. Uitgestelde belastingen	-182	-182
<i>Kortlopende verplichtingen</i>		
A. Voorzeningen		
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen -dekkingsinstrumenten toegelater	-56.788	-38.875
F. Overlopende rekeningen	-28.083	-19.249
Niet opgevraagde bedragen mbt	180	
Totaal herberekend passief	1.612.017	1.593.576
Totaal activa	3.351.993	3.329.778
Dekkingsinstrumenten toegelaten op het actief	-19.334	-28.002
Totaal herberekend actief	3.332.659	3.301.776
SCHULDRATIO	48,37%	48,26%

Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	Notes	2012	2011
KAAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		35	26
Operationele activiteiten			
Nettoresultaat van de periode		96.035	110.725
Terugneming van interestlasten en -inkomsten		39.751	35.500
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vaste activa		-1.068	-336
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa			
Terugneming van kosten en inkomsten zonder invloed op de kasstroom		-32.000	-40.568
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal		-2.351	5.341
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		100.367	110.662
Investeringsactiviteiten			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-207	-783
Verwervingen van vastgoedbeleggingen		-3.755	
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen		0	-34.077
Investerings in vastgoedbeleggingen		-26.773	-5.852
Verwervingen van geconsolideerde filialen		-17.859	-78.145
Verkoop van vastgoedbeleggingen		0	166.179
Verkoop van activa bestemd voor verkoop		0	0
Betalingen van exit taks		-1.670	
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen financiële leasing		3.033	2.865
Andere investeringactiviteiten		103.002	24.070
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		55.771	74.257
Financieringsactiviteiten			
Verwerving eigen aandelen		-95.905	0
Verkoop eigen aandelen		37.683	
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-67.671	-65.384
Terugkoop van minderheidsbelangen			
Verhoging van de financiële schulden		10.427	225.784
Vermindering van de financiële schulden			
Ontvangen financiële opbrengsten		46.549	54.821
Betaalde financiële kosten		-80.133	-88.682
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten		-7.095	-311.449
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-156.145	-184.910
KAAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		28	35

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

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
OP 01.01.2010	751.915	556.853	117.581	20.451	1.446.800
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen					0
- Afdekking financiële kasstromen			-12.979		-12.979
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
- Optie op inkoop eigen aandelen			328		328
- Impact fusies	41.344	33.534	1.818		76.696
- Annulering eigen aandelen					0
- Aankoop/Verkoop eigen aandelen			-2.918		-2.918
SUBTOTAAL	793.259	590.387	103.830	20.451	1.507.927
Uitgifte aandelen	6.090	4.942			11.032
Dividenden en deelnemingsplan					0
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			1.207		1.207
Resultaat van het boekjaar				20.974	20.974
Afhouding/Winstverdeling			-60.907	-20.451	-81.358
OP 31.12.2010	799.349	595.329	44.130	20.974	1.459.782
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen					0
- Afdekking financiële kasstromen			-49.247		-49.247
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
- Optie op inkoop eigen aandelen			328		328
- Impact fusies	55.827	15.028	22.624		93.479
- Annulering eigen aandelen					0
- Aankoop/Verkoop eigen aandelen	3	3			5
SUBTOTAAL	855.178	610.360	17.835	20.974	1.504.347
Uitgifte aandelen					0
Dividenden en deelnemingsplan	17.697	13.321			31.018
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			3.476		3.476
Resultaat van het boekjaar				110.725	110.725
Afhouding/Winstverdeling		-214.087	139.109	-20.974	-95.952
OP 31.12.2011	872.876	409.594	160.420	110.725	1.553.614

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
OP 01.01.2010	103.266	-61.042	-47.083	0	824	-1.167	122.782
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen							
- Afdekking financiële kasstromen			-12.979				
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							
- Optie op inkoop eigen aandelen						328	
- Impact fusies		-2.076					3.894
- Annulering eigen aandelen							
- Aankoop/Verkoop eigen aandelen						-2.918	
SUBTOTAAL	103.266	-63.118	-60.062	0	824	-3.757	126.676
Uitgifte aandelen							
Dividenden en deelnemingsplan							
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		1.207					
Resultaat van het boekjaar							
Afhouding/Winstverdeling	-104.309	739				189	42.474
OP 31.12.2010	-1.043	-61.172	-60.062	0	824	-3.568	169.150
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen							
- Afdekking financiële kasstromen			-49.247				
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							
- Optie op inkoop eigen aandelen						328	
- Impact fusies	-71	-2.728					25.423
- Annulering eigen aandelen							
- Aankoop/Verkoop eigen aandelen							
SUBTOTAAL	-1.114	-63.900	-109.309	0	824	-3.240	194.573
Uitgifte aandelen							
Dividenden en deelnemingsplan							
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		3.476					
Resultaat van het boekjaar							
Afhouding/Winstverdeling	-159.474	358	-7.070	-1.312		226	306.381
OP 31.12.2011	-160.588	-60.066	-116.379	-1.312	824	-3.014	500.954

Totaal van de reserves
117.580
-12.979
0
0
328
1.818
0
-2.918
103.829
0
0
1.207
0
0
-60.907
44.129
0
-49.247
0
0
328
22.624
0
0
17.834
0
0
3.476
0
0
139.109
160.419

BIJLAGE 1. ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Cofinimmo NV ("de Onderneming") is een Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) die valt onder de toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd in 1200 Brussel (Woluwelaan, 58).

De Buitengewone Algemene Vergadering van 26.10.2012 keurde, de fusies via overname goed van drie naamloze vennootschappen, verworven in 2011 en 2012, teneinde de organisatie van de Groep te vereenvoudigen en de gebouwen van deze dochterondernemingen onder te brengen in het fiscaal stelsel van Vastgoedbevak.

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 21.03.2013 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 08.05.2013. De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, heeft zijn auditwerkzaamheden afgesloten en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in het Jaarlijks Financieel Verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenkomt met de financiële staten die door de Raad van Bestuur werden afgesloten.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan de staten die werden gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2011.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudmethodes

A. Conformiteitsverklaring

De jaarrekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen door de Europese Unie.

De vennootschap heeft overigens gekozen om de toepassing van de volgende nieuwe normen en interpretaties of hun amendementen die werden uitgegeven vóór de datum van goedkeuring van de publicatie van de jaarrekeningen maar die bij de afsluiting nog niet van toepassing waren, niet te anticiperen: IAS 12, IAS 28, IAS 32, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IFRS 13.

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 en afgeleide financiële instrumenten.

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

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

C. Omzetting van vreemde munten

Vreemde valuta transacties

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

D. Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

I Afdekking van de reële waarde

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

II Kasstroomafdekking

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

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

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

F. 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.

Externe, 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.

Van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen wordt door de deskundigen een quotiteit registratierechten afgetrokken, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie Bijlage 19), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

Bij een verwerving worden de mutatierechten en -kosten te voldoen bij een latere hypothetische vervreemding onmiddellijk in het eigen vermogen geboekt; elke daaropvolgende aanpassing wordt in de resultatenrekeningen erkend.

Indien een vastgoedbelegging in gebruik wordt genomen door de eigenaar, wordt het overgeboekt als een materiële vaste activa voor eigen gebruik en wordt de reële waarde op de dag van de overboeking de kost voor de boekhoudkundige verwerking erna.

G. Projectontwikkelingen

Gebouwen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de rubriek "Projectontwikkelingen" en gewaardeerd aan hun reële waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de rubriek "Vastgoed beschikbaar voor verhuur", steeds aan reële waarde.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten worden erkend, 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.

H. Eigendom verhuurd voor langdurige periodes

I Types van langdurige huurovereenkomsten

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

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

II Langdurige huurovereenkomsten die kwalificeren als financiële leasing

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

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

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

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

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

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

I. Andere activa

I Materiële vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

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

III Afschrijving

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

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

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Impairment

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

J. Vorderingen financiële leasing

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

K. Kas en kasequivalenten

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

L. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

Gewone aandelen worden opgenomen 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 opgenomen als eigen vermogen indien deze aan de definitie van instrumenten van eigen vermogen onder de norm IAS 32 voldoen.

III Inkoop van eigen aandelen

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

IV Dividenden

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

M. Interestdragende leningen

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

De converteerbare lening wordt gewaardeerd in reële waarde op datum van afsluiting.

N. Voordelen aan het personeel

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

O. Voorzieningen

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

P. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

Q. Operationele pbrengsten

Opbrengsten omvatten de huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de vastgoeddiensten.

De opbrengsten omvatten de inkomsten van de huurovereenkomsten voor gebouwen en de inkomsten uit 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 opzegdatum door de huurder in resultaat geboekt (rubriek "huurinkomsten") pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst die loopt van de datum van in gebruik name tot aan de datum van die eerste opzegoptie (met andere woorden de vaste looptijd van de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in kosten. Bijgevolg wordt eerst een overlopende actiefrekening gedebiteerd bij het begin van de huurovereenkomst die overeenkomt met de verschuldigde maar nog niet vervallen huurinkomsten (zonder huurkorting).

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

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

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

R. Kosten**I Kosten van diensten**

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

- onderhouds- en herstellingskosten die geen bijkomende functionaliteit verlenen of die het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren, worden geboekt als courante kosten van de boekhoudperiode en als vastgoedkosten;
- uitgebreide renovatiewerken: deze worden normaal om de 25 tot 35 jaar uitgevoerd en gaan gepaard met een praktisch volledige heropbouw van het gebouw waarbij, in de meeste gevallen, het bestaande geraamte herbruikt wordt en state-of-the-art 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. het verhuren van gebouwen worden geboekt in de uitgaven van het lopende jaar in de rubriek van de "Commerciële kosten". Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere bijkomende kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de acquisitiekost van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de acquisitiekost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

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

IV Financieel resultaat

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

S. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastingslast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekeningen, met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt worden. De courante 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

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

U. Aandelenopties

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

V. Schattingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

I Reële waarde van de portefeuille

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

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van Cofinimmo wordt berekend op basis van de marktwaarden in het Bloomberg1 programma. Deze reële waarden worden vergeleken met de schattingen die driemaandelijks van de banken worden ontvangen en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd.

III. Goodwill

De goodwill wordt bij de acquisitie berekend als het positieve verschil tussen de acquisitiekost en het aandeel van Cofinimmo in het verworven netto actief. Deze goodwill wordt vervolgens onderworpen aan een impairment test waarbij de netto boekhoudwaarde van de groepen gebouwen met hun bedrijfswaarde wordt vergeleken. De berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op hypothesen van de toekomstige kasgeldstromen, het indexeringspercentage, jaren kasgeldstromen en restwaarden.

IV. Transacties

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

Meer details vindt u in Bijlage 4.

Bijlage 3. Operationeel risicobeheer

De vennootschap beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan verhuurd worden, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. Bijna alle huurcontracten bevatten een 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 6 maanden huur.

De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks, driemaandelijks of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, uitgezonderd recuperaties, vertegenwoordigen 0,061% van de totale omzet voor de periode 1996-2012. 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 hervrhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het contract dat verbroken werd.

Onder operationeel risico verstaat Cofinimmo het risico op verlies als gevolg van onaangepaste procedures of het falen van het beheer. 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 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 € 1 762,08 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 1 493,75 miljoen per 31.12.2012, 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

RESULTATENREKENINGEN

(x € 1 000)

	Niet -toegewezen bedragen			Totaal	
	2012	2011	2009	2012	2011
Netto huurresultaat				136.353	134.255
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten		-1.810		147.373	146.454
Beheerkosten vastgoed	-11.226	-11.177	-12.391	-11.226	-11.177
Algemene kosten van de vennootschap	-6.836	-6.820	-6.247	-6.836	-6.820
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3.646	-882	-2.527	1.831	337
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.644	-2.997	-346	-21.891	-20.574
Andere resultaten op portefeuille	-1.422	-1.495		-1.422	-1.495
Operationeel resultaat	-18.482	-25.181	-21.511	107.829	106.725
Financieel resultaat	-9.621	6.369	-64.111	-9.621	6.369
Belastingen	-2.173	-2.369	-946	-2.173	-2.369
NETTO RESULTAAT	-30.276	-21.181	-86.568	96.035	110.725
BALANS					
Activa					
Vastgoedbeleggingen				2.329.775	2.319.741
Activa bestemd voor verkoop	0	0		0	0
Andere activa	1.022.218	1.010.037	688.806	1.022.218	1.010.037
TOTAAL ACTIVA	1.022.218	1.010.037	688.806	3.351.993	3.329.778
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen	1.514.701	1.553.614	1.446.800	1.514.701	1.553.614
Verplichtingen	1.837.292	1.776.164	1.572.040	1.837.292	1.776.164
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.351.993	3.329.778	3.018.840	3.351.993	3.329.778

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

	2012	2011
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten	136855	148.015
Leegstand	-10647	-11.007
Huurgelden	126.208	137.008
Huurkortingen	-1671	-1.008
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-804	-2.382
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	12620	637
SUBTOTAAL	136.353	134.255
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	22994	20.999
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huren op gehuurde lokalen	-313	-343
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	3	-202
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	14	440
SUBTOTAAL	-296	-105
TOTAAL	159.051	155.149

Het bedrag van de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten op 31.12.12 bevat het niet recurrente bedrag van 11,2 moi euro betaald door Belfius Bank voor het verbreken van de huurovereenkomst voor het gebouw Livingstone I ET II
Afgezien van enkele uitzonderlijke gevallen, is een indexering voorzien in de huurovereenkomsten die de vennootschap afsluit.

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

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

Totale huurinkomsten

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

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

	2012	2011
Huurinkomsten van gewone huurovereenkomsten	136.353	134.255
Interestinkomen m.b.t. financiële leasingcontracten	3.176	3.016
Kapitaalinkomsten m.b.t. financiële leasingcontracten	2.006	2.934
TOTAAL	141.535	140.205

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

2012	2011
------	------

Op minder dan 1 jaar	153.524	150.069
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	378.139	378.845
Op meer dan 5 jaar	1.199.364	1.185.153
TOTAAL	1.731.027	1.714.067

Bijlage 6. Netto herdecoratiekosten (x € 1 000)

	2012	2011
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-1765	-1802
Recuperatie van vastgoedkosten	756	273
TOTAAL	-1.009	-1.529

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

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

	2012	2011
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	14.753	19.155
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	183	163
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	14.570	18.992
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-16.294	-18.598
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-490	-392
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-15.804	-18.206
TOTAAL	-1.541	557

Het bedrag van de huurlasten en belastingen die op 31.12.2012 niet gerecupereerd worden bevatten voornamelijk het bedrag van de niet gerecupereerde lasten van 1,3 miljoen voor het gebouw Livingstone I en II ;

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

Bijlage 8. Technische kosten (x € 1 000)

	2012	2011
Recurrente technische kosten	3.510	2.518
Herstellingen	3236	2335
Verzekeringspremies	274	183
Niet-recurrente technische kosten	882	487
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) ¹	804	332
Schadegevallen	78	155
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten	224	278
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-146	-123
TOTAAL	4.392	3.005

Bijlage 9. Commerciële kosten (x € 1 000)

	2012	2011
Makelaarscommissies	589	646
Publiciteit	163	30
Erelonen van advocaten en andere deskundigen	225	550
TOTAAL	977	1.226

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)	2012	2011
Kosten van de maatschappelijke zetel	1.371	1.420
Informatica	550	486
Andere	821	934
Erelonen betaald aan derde partijen	1.965	2.157
Recurrente	1.451	1.057
Vastgoeddeskundigen	1.169	869
Advocaten	217	77
Andere	65	111
Niet-recurrente	514	1.100
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	514	1.100
Public relations, communicatie en advertenties	547	456
Personeelskosten	8.497	7.918
Bezoldigingen	6.657	6.345
Sociale zekerheid	1.165	1.018
Pensioenen en andere uitkeringen	675	555
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	-1.494	-981
Vergoedingen m.b.t. huurovereenkomsten	-1.494	-981
Vergoedingen voor bijkomende diensten		0
Taksen en wettelijke kosten	193	78
Afschrijvingskosten op kantoor materiaal	147	130
TOTAAL	11.226	11.178

Algemene kosten van de vennootschap

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

(x € 1 000)	2012	2011
Kosten van de maatschappelijke zetel	372	355
Informatica	113	95
Andere	259	260
Erelonen betaald aan derde partijen	492	512
Recurrente	481	274
Advocaten	188	31
Revisoren	203	181
Andere	90	62
Niet-recurrente	11	238
Public relations, communicatie en advertenties	540	618
Personeelskosten	4.056	3.988
Bezoldigingen	3.430	3.505
Sociale zekerheid	456	335
Pensioenen en andere uitkeringen	170	148
Taksen en heffingen	1.376	1.347
TOTAAL	6.836	6.820

De vaste emolumenten van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo NV bedroegen € 114 400 (excl. BTW).

(x € 1 000)	2012	2011
-------------	------	------

Emolumenten van de commissaris	171	247
Emolumenten voor de uitoefening van een mandaat van commissaris	114	111
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten in de groep	57	136
Andere attesteringsopdrachten	25	38
Belastingadviesopdrachten		
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	32	98
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de revisoren	2	58
Emolumenten voor de uitoefening van een mandaat van commissaris		
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten in de groep	2	58
Andere attesteringsopdrachten		
Belastingadviesopdrachten	2	58
Fiscale raadgevingsopdrachten		
TOTAAL	173	305

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

	2012	2011
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	61.551	166.179
Investeringswaarde van de verkochte gebouwen	-63.366	-164.960
Reële waarde van de vervreemde activa	-61.821	-160.806
Terugneming van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.545	-4.154
Andere	3.646	-882
TOTAAL	1.831	337

De rubriek "andere" bevat de variaties op de deelnemingen

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

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

1) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2012	2011
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	58.226	42.454
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-77.473	-60.031
TOTAAL	-19.247	-17.577

2) Andere variaties	2012	2011
Gratuiteiten	-2.644	-2.997
TOTAAL	-2.644	-2.997

TOTAAL	-21.891	-20.574
---------------	----------------	----------------

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

Bijlage 13. Financiële inkomsten (x € 1 000)

	2012	2011
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	3.176	3.016
Verkregen interesten in het kader van financiering van werken voor de klanten	372	366
Netto gerealiseerde meerwaarde op verkoop van vorderingen, financiële leasing en soortgelijken	0	0
Verkregen interesten op voorschotten aan de filialen	12.545	12.050
Ontvangen dividenden	764	2.714
Andere financiële inkomsten	2.124	2.253
TOTAAL	18.981	20.399

Bijlage 14. Netto interestkosten (x € 1 000)

	2012	2011
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	24.761	27.850
Bilaterale leningen - vlottende rente	6.690	11.736
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	778	2.951
Handelspapier - vlottende rente	2.966	3.015
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	531	
Obligaties - vaste rente	13.796	10.148
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	59.946	55.183
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	46.179	40.385
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	13.767	14.798
Inkomsten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-33.207	-35.774
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-19.308	-21.072
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-13.899	-14.702
Andere interestkosten	3.280	2.842
TOTAAL	54.780	50.101

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

	2012	2011
Bankkosten en andere commissies	407	160
Netto gerealiseerde minderwaarde op verkoop van financiële vaste activa, vorderingen, financiële leasing en soortgelijken	0	5
Interesten op voorschotten filialen	1.934	3.045
Toevoeging provisie financiële vorderingen	294	644
Autres	167	168
TOTAAL	2.737	4.021

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

Toegelaten afdekkingsinstrumenten

	2012	2011
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-10.445	14.073
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	13.421	-43
TOTAAL	2.976	14.030

Andere variaties

	2012	2011
Variaties van de reële waarde van financiële vaste activa	-47.685	-45.308
Andere	15.794	-8.814
TOTAAL	-31.891	-54.122

Enkel de variaties van 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.

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

	2012	2011
Resultaat vóór belastingen	98.208	113.094
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het Vastgoedbevak-stelsel	-98.208	-113.094
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	3.710	4.089
Belasting aan het tarief van 33,99%	1.261	1.390
Andere	156	121
TOTAAL	1.417	1.511

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

Bijlage 18. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2012	2011
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.195.177	2.266.054
Projectontwikkelingen	125.448	44.557
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9.150	9.130
TOTAAL	2.329.775	2.319.741

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	2012	2010
OP 01.01	2.266.054	2.290.077
Investeringen	2.920	4.486
Verwervingen	26.094	100.639
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	-63.910	26.834
Overdrachten van/naar activa bestemd voor verkoop		
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-61.735	-160.795
Terugnemingen overgedragen huren	22.994	20.999
Stijging/Daling van de reële waarde (1)	2.760	-16.186
OP 31.12	2.195.177	2.266.054

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in 2 fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten. Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringmarkt gehanteerde kapitalisatierentevoeten die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van het goed en van de huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de huurinkomsten van de toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de waarde die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren.

In een tweede fase hebben de deskundigen op de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van de Vastgoedbevak een geschat bedrag voor transactiekosten ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte transactiekosten wordt dan de reële waarde volgens de betekenis van de norm IAS 40.

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

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

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

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

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

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

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedroegen de transactiekosten die afgetrokken zijn van de

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij alle latere acquisities van gebouwen en in dezelfde rubriek geboekt.

Hoewel dit niet voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de bruto waarde van de gebouwen van de residuele waarde van de overgedragen toekomstige vergoedingen volgens de Raad van Bestuur van Cofinimmo toe een exacte en getrouwe voorstelling te geven van de waarde van de gebouwen in de geconsolideerde balans, die overeenkomt met de raming van de gebouwen door de onafhankelijke expert, zoals vereist door Artikel 29 § 1 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

Projectontwikkelingen (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	44.557	44.188
Investeringen	22.183	24.617
Aankopen	16.911	4.237
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	63.910	-26.834
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-86	-11
Stijging/Daling van de reële waarde (1)	-22.027	-1.640
OP 31.12	125.448	44.557

Materiële vaste activa voor eigen gebruik (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	9.130	8.881
Stijging/Daling van de reële waarde (1)	20	249
OP 31.12	9.150	9.130

(1) Bijlage 19 geeft de reconciliatie van de totale variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen weer.

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

	2012	2011
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.760	-16.186
Projectontwikkelingen	-22.027	-1.640
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	20	249
TOTAAL	-19.247	-17.577

	2012	2011
Gratuiteiten	-2.644	-2.997
TOTAAL	-2.644	-2.997

TOTAAL	-21.891	-20.574
---------------	----------------	----------------

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	
	2012	2011	2012	2011
OP 01.01	234	237	945	508
Acquisities van het boekjaar	40	141	168	643
Informatica software	40	141		
Meubilair en kantoormachines			168	3
Afschrijvingen van het boekjaar	116	144	265	206
Informatica software	116	144		
Meubilair en kantoormachines			265	206
Buitengebruikstelling in het boekjaar	0	0	0	0
Informatica software	0	0		
Meubilair en kantoormachines			0	
OP 31.12	158	234	848	945

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. CATEGORIEEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Financiële activa (x € 1 000)	2012	2011
Kasgeld en banksaldi (inbegrepen kasgeld en banksaldi van een Cofinimmo NV die bestemd is voor verkoop en geboekt als "bestemd voor verkoop") ¹	29	35
Reële waarde door middel van het netto resultaat		
Aangehouden voor transactiedoelen	6.486	13.745
Aangewezen als de reële waarde door middel van het netto resultaat	4.824	3.831
Afgeleide instrumenten die deel uitmaken van een aangewezen afdekkingsrelatie	8.024	10.426
Beleggingen aangehouden tot hun vervaldatum (participaties in aanverwante ondernemingen en joint-ventures)		838
Leningen en vorderingen (inbegrepen het saldo van de klantenvorderingen van een groep die bestemd is voor verkoop en geboekt als "bestemd voor verkoop")	593.357	684.503
Voor verkoop beschikbare financiële activa		
TOTAAL	612.720	713.378
Financiële verplichtingen (x € 1 000)	2012	2011
Reële waarde door middel van het netto resultaat		
Aangehouden voor transactiedoelen	19.781	13.615
Aangewezen als de reële waarde door middel van het netto resultaat	177.289	165.691
Afgeleide instrumenten die deel uitmaken van een aangewezen afdekkingsrelatie	157.807	121.492
Huidige waarde	1.434.514	1.432.080
Eventuele tegenpartij krachtens een bedrijfscombinatie	NVT	NVT
TOTAAL	1.789.391	1.732.878

1 Het betreft hier enkel de op de bankrekeningen beschikbare bedragen, hetzij de leningen en vorderingen.
jaarrekeningen

FINANCIËLE INSTRUMENTEN GEBOEKT AAN GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS

Reële waarde van financiële instrumenten die tegen geamortiseerde kostprijs in de balans worden geboekt

	31.12.2012 geamortiseerde kostprijs	31.12.2012 reële waarde	31.12.2011 geamortiseerde kostprijs	31.12.2011 reële waarde
Financiële activa				
Leningen en vorderingen				
leningen aan aanverwante vennootschappen	523.618		612.125	
huurvorderingen	56.369	85.627	58.270	65.045
handelsvorderingen	13.370	13.370	14.108	14.108
Totaal financiële activa	593.357	98.997	684.503	79.153
Financiële verplichtingen				
Genoteerde obligaties *1	294.984	289.712	153.830	147.053
Commercial paper < 1 jaar	321.750	321.750	235.500	235.500
Commercial paper > 1 jaar	15.000	15.000	15.000	15.000
Bankschuld	606.000	606.000	824.003	824.003
Andere financiële schuld	148.766	148.766	141.835	141.835
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	48.014	48.014	61.912	61.912
Totaal financiële verplichtingen	1.434.514	1.429.242	1.432.080	1.425.303

De reële waarde van vorderingen en handelsschulden wordt tegen hun boekhoudwaarde gewaardeerd.

De reële waarde van schulden met een variabele rente wordt identiek aan hun boekhoudwaarde geschat.

De reële waarde van huurvorderingen wordt voorgesteld in bijlage 25 en berekend op basis van de geactualiseerde cash flows, aan marktrentevoet.

De reële waarde van schulden met een variabele rente wordt identiek aan hun boekhoudwaarde geschat.

De reële waarde van de genoteerde obligaties (retail bonds) en de private plaatsing wordt bepaald op basis van een prijs genoteerd op een beurs in een actieve markt.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN AANGEWEEZEN ALS DE REËLE WAARDE DOOR MIDDEL VAN HET NETTO RESULTAAT

Financiële instrumenten die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld in 3 niveaus (1-3) die elk een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- niveau 1 waarderingen van de reële waarden zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijisnoteringen 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 waarden worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het financiële actief of de financiële verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Niveau 1

De door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties zijn van niveau 1.

Variatie van de reële waarde van de converteerbare obligatie (x € 1 000)

	2012	2011
Op 01.01	161.496	173.311 *2
Residuele variatie van de reële waarde toe te schrijven aan de variaties van het kredietrisico van het afdekkingsinstrument geboekt tijdens het boekjaar	7.937	-26.951
Variatie van de reële waarde toe te schrijven aan de veranderingen van de marktvoorwaarden, met een markt risico als gevolg (rentevoet, prijs van de aandelen)	7.856	15.136
tijdens het boekjaar		
OP 31.12	177.289	161.496

Op 31.12.2012 heeft de converteerbare obligatie een reële waarde van € 177 288 890. Indien de obligaties niet worden geconverteerd in aandelen, zal de terugbetaalwaarde op de eindvervaldag € 173 306 311 bedragen.

*1 De obligaties zijn voor reële waarde afgedekt voor een bedrag van 261 Miljoen

*2 Uitgiftewaarde inn april 2011

Niveau 2

Alle financiële activa en verplichtingen en de door Cofinimmo tegen de reële waarde aangehouden financiële instrumenten zijn van niveau 2. Hun reële waarde wordt als volgt bepaald :

Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

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.

Reële waarde van de deelnemingen in aanverwante ondernemingen en joint-ventures

De reële waarde wordt opgesteld op basis van het aandeel in de aanverwante onderneming waarvan alle activa tegen reële waarde worden gewaardeerd.

Reële waarde van afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

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

Afdekking van de kasstromen (x € 1 000)

	2012 ACTIVA	2012 VERPLICHTINGEN	2011 ACTIVA	2011 VERPLICHTINGEN
CAP opties	8.024	3.675	10.426	
FLOOR opties		154.132		121.492
Renteswaps				10.502
Afdekking van de reële waarde				
Renteswaps	4.824		3.831	
Niet deel uitmakend van een effectieve afdekkingsrelatie				
Renteswaps	6.486	12.652	13.745	13.616
CAP opties				1
FLOOR opties		7.129		
TOTAAL	19.334	177.588	28.002	145.611

Kort- en langlopende componenten van de reële waarde van afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

	2012 ACTIVA	2012 VERPLICHTINGEN	2011 ACTIVA	2011 VERPLICHTINGEN
Langlopende	12.833	120.800	14.223	106.735
Kortlopende	6.501	56.788	13.779	38.875
TOTAAL	19.334	177.588	28.002	145.610

Op de afsluitingsdatum omvatte het eigen vermogen het effectieve deel van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die betrekking hebben op de afgeleide financiële instrumenten, erkend als kasstroomafdekking.

B. BEHEER VAN HET FINANCIËEL RISICO**Renterisico**

Omdat Cofinimmo NV een lange termijn gebouwenportefeuille bezit, is het zeer waarschijnlijk dat haar leningen die een groot deel van die portefeuille financieren op hun vervaldatum door andere leningen worden geherfinancierd. Bijgevolg is het waarschijnlijk dat de totale financiële schuld van de onderneming voor een onbepaald lange periode wordt hernieuwd. Om kostenefficiëntieredenen scheidt het financieringsbeleid via schuld van Cofinimmo NV de activiteit voor het lichten van leningen (liquiditeit en marge op vlottende rente) van het risicobeheer en rentelasten (vastleggen en afdekken van de toekomstige vlottende rente). Het kapitaal wordt meestal tegen een vlottende rente geleend en indien de lening tegen een vaste rente werd aangegaan, wordt ze meestal met een renteswap omgezet naar een vlottende rente. Vervolgens dekt Cofinimmo NV bepaalde delen van haar totale schuld tijdens bepaalde periodes af ("hedging") met contracten op afgeleide rente-instrumenten met banken. De banken die tegenpartij zijn in deze contracten zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen. Cofinimmo NV 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 zodat de dekkingen efficiënt zijn. Indien het afgeleide instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking; indien het een onderliggende schuld afdekt die tegen een vaste rente werd aangegaan, is het een afdekking van de reële waarde. Enkel het intrinsieke element wordt als afdekkingsinstrument aangeduid. Cofinimmo NV sluit nagenoeg al haar financiële schulden af tegen een vlottende rentevoet. Indien dit niet het geval is, wordt de vaste rentevoet onmiddellijk omgezet in een vlottende rente om aldus voordeel te halen uit de lage korte termijnrentevoeten. Daar haar financiële kosten blootgesteld zijn aan rentestijgingen, bestaat haar beleid erin om op een horizon van minimum 3 jaar de rente van 50 tot 90% van de geconsolideerde financiële schuld af te dekken. In het kader van dit beleid gebruikt Cofinimmo afgeleide instrumenten, meer bepaald Interest Rate Swaps en CAP- en FLOOR-opties, om zich ervan te verzekeren dat haar interestvoeten in een corridor tussen een minimum- en een maximumrente vastliggen (wij verwijzen naar het volgende deel, gewijd aan de afdekkingsinstrumenten).

De afdekkingsperiode van minimum 3 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 uitgevoerde simulaties toonden aan dat het netto resultaat historisch gevoelig is voor renteschommelingen. In 2013, en uitgaande van de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld constant blijven in vergelijking met de situatie op 31.12.2012 en rekening houdend met de bestaande afdekkingsinstrumenten voor het jaar 2013, zou een stijging of een daling van de interestvoeten met 0,5% een omgekeerde variatie van € 0,91 miljoen van de financiële lasten met zich meebrengen.

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

Impact van 1% variatie van de rentevoet op de gemiddelde rentevoet van de schuld en de reële waarde van de financiële instrumenten (op basis van de schuld en de afgeleide posities op afsluitingsdatum)

Variatie	Gemiddelde rentevoet		Notioneel bedrag van de hoofdsom		reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		reële waarde van de afgeleide converteerbare obligatie (3)	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
			(x € 1 000 000)	(x € 1 000 000)	(x € 1 000 000)	(x € 1 000 000)	(x € 1 000 000)	(x € 1 000 000)
	4,58% (1)	3,94% (1)	1.195	1.626	-163	-121	175	167
+1%	4,46%	4,07%			-139	-71	-5	-6
-1%	4,6% (2)	3,82%			-169	-239	20	6

(1) De effectieve gemiddelde rentevoet van de schulden voor het boekjaar 2011 en 2012 bedraagt respectievelijk 4,20% en 4,11%, zoals vermeld in Bijlage 16.

(2) Op 31.12.2012 bedraagt de interest zonder marge 0,13%. De gevoeligheidsstudie op de cijfers op 31.12.2011 gaat uit van een rentevoet zonder marge van 0%, eerder dan een vermindering van deze rentevoet van 1% toe te passen. De stijging van de gemiddelde rente in een scenario van een dalende vlottende rente wordt veroorzaakt door de afdekking die het bedrag van de schuld van de vlottende rente op 31.12.2012 overtreft.

(3) De reële waarde wordt berekend door de actualisatie van de toekomstige coupons.

Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie van 1% van de rentevoet op Het eigen vermogen en de resultatenrekening als gevolg van de variaties van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (afgeleide en converteerbare) en de variaties van de veranderlijke betalingen van de afgeleide afdekkingsinstrumenten en de kredieten aan vlottende rente.

Variatie (x 1000)

	2012		2011	
	resultatenrekening	eigen vermogen	resultatenrekening	eigen vermogen
1%	14.989	4.957	15.257	28.450
-1%	16.150	-2.765	-10.587	-100.310

Tegenpartijenrisico

Cofinimmo NV handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen. Alle financiële tegenpartijen hebben een externe "investment grade", behalve een Bank die op 31.12.2012 een BB- rating van S&P had. Cofinimmo NV heeft een beperkte relatie met deze financiële instelling. De waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt in de resultatenrekening worden in detail weergegeven in Bijlage 24. Het klantenrisico wordt beperkt door de diversificatie van de klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurcontract. De twee grootste klanten in kantoorgebouwen behoren toe aan de publieke sector.

Prijs risico

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

Wisselrisico

Cofinimmo NV is momenteel niet blootgesteld aan wisselrisico's.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is beperkt door de diversificatie van financieringsbronnen en door herfinanciering, een jaar voor vervaldatum, van de financiële instrumenten.

Collaterale

De boekwaarde van de financiële activa in borg gegeven bedraagt op 31.12.2012 € 38 544 742.

De termijnen en de voorwaarden van deze in borg gegeven financiële activa zijn weergegeven in Bijlage 35.

In de loop van 2012 zijn er geen wanbetalingen op de toegestane leningen noch schendingen van de termijnen.

C. AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Cofinimmo NV 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).

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

CAP

Een CAP is een rente-optie. De koper van de CAP koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een maximumrente te betalen. Hij oefent dit recht enkel uit indien de korte termijnrente boven het niveau van de CAP ligt. Bij de aankoop van een CAP moet de koper een premie aan de tegenpartij overmaken. Met de aankoop van een CAP bekomt Cofinimmo een gewaarborgde maximumrente waartegen ze kan lenen. De CAP dekt haar dus in tegen ongunstige rentestijgingen.

FLOOR

Een FLOOR is een rente-optie. 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 korte termijnrente onder het niveau van de FLOOR ligt. 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, ook al ligt deze rente boven de marktrente. Met de verkoop van een FLOOR ontvangt Cofinimmo rechtstreeks van de koper een premie.

Door de combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR verzekert Cofinimmo zich ervan dat haar interestvoet binnen een minimumrente (die van de FLOOR) en een maximumrente (die van de CAP) vastligt, en beperkt ze tegelijkertijd de kost van de te betalen premie voor deze verzekering. Voor het jaar 2013 ligt de rente vast tussen 3,00% en 3,75% voor een bedrag van € 1 500 miljoen.

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

INTEREST RATE SWAP (IRS)

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

een IRS ruilt Cofinimmo een vlottende rente om tegen een vaste rente of omgekeerd.

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

In het kader van de 4 obligatieleningen die ze heeft uitgegeven in 2004, 2009, 2010 en 2012 aan een vaste rente heeft Cofinimmo overigens IRS-contracten afgesloten om ditmaal vaste rentes om te ruilen tegen vlottende rentes. De stijging van de vlottende rentes is gedekt door CAP-opties die aangekocht werden door Cofinimmo NV.

De combinatie van deze IRS-contracten en CAP-opties laten Cofinimmo toe de daling van de rentes (in vergelijking met de initiële vaste rente van de obligatieleningen) te genieten, en tegelijkertijd zich te beschermen tegen een stijging van deze rentes dankzij de CAP-opties.

CANCELEABE INTEREST RATE SWAP

Een Cancellable Interest Rate Swap is de combinatie van een klassieke IRS en van de verkoop door de koper van een optie aan de bank om de Swap te annuleren vanaf een bepaalde datum. Cofinimmo heeft Cancellable Interest Rate Swaps afgesloten om vlottende rentes om te ruilen tegen vaste rentes in het kader van haar afdekkingsbeleid van financiële lasten. De verkoop van deze annuleringsoptie laat toe de gegarandeerde vaste rentes te doen dalen over de periode lopende ten minste tot de 1ste annuleringsdatum.

In overeenstemming met haar financieel beleid houdt Cofinimmo NV geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden. Afgeleide instrumenten die evenwel niet in aanmerking komen voor hedge accounting worden erkend als trading-producten.

Gedeelte van de leningen met vlottende rente op 31.12.2012 gedekt door afgeleide financiële instrumenten

(x € 1 000)

De leningen aan vlottende rente (€ 1 195 miljoen) is het resultaat van de totale leningen (€ 1 561 miljoen) verminderd met het deel van de leningen die aan vaste rente gebleven zijn na het verwerken van de IRS, zoals gedetailleerd in de onderstaande tabel

Financiële schulden	1.560.513
Converteerbare obligaties	-177.289
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen	
Leningen met vaste rente	-62.636
Anderen	-125.870
Leningen met vlottende rente gedekt	1.194.718

Op 31.12.2012 had Cofinimmo een schuld aan vlottende rente voor een notioneel bedrag van € 150 miljoen. Dit bedrag was tegen het renterisico gedekt door CAPS voor een notioneel bedrag van € 1 500 miljoen, door verkochte FLOORS, die samen met de CAPS een collar vormen, voor een notioneel bedrag van € 1 250 miljoen en door SWAPS voor een notioneel bedrag van € 140 miljoen. Wij verduidelijken dat de waarde van de CAPS, actief van 15.01.2012 tot 15.01.2013 nul was voor een uitoefenprijs van 3,25%, ver boven de Euribor 3 maanden. Deze bedroeg op 31.12.2012 0,187%.

AFDEKKING VAN DE KASSTROOM

Periode	Optie	Uitoefenprijs	Jaarlijks bedrag (x € 1 000)
2012	CAP gekocht	3,25%	1 500 000
2013	CAP gekocht	3,75%	1 250 000
2014-2015	CAP gekocht	4,25%	1 400 000
2016	CAP gekocht	4,25%	1 000 000
2017	CAP gekocht	4,25%	1 000 000
2012	FLOOR verkoc	3,00%	1 250 000
2013	FLOOR verkoc	3,00%	1 250 000
2014-2015	FLOOR verkoc	3,00%	1 400 000
2016-2017	FLOOR verkoc	3,00%	1 000 000

Cofinimmo NV voorziet om tijdens de jaren 2012 tot 2017 een patrimonium te behouden dat gedeeltelijk met schuld gefinancierd wordt, zodat zij een rentestroom zal verschuldigd zijn die wordt afgedekt door de hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Op 31.12.2012 had Cofinimmo een schuld van € 1 150 miljoen die afgedekt is door afgeleide instrumenten van het type kasgeldstroomafdekking. Op basis van de verwachtingen zou deze schuld € 1 268 miljoen op 31.12.2013, € 1 556 miljoen eind 2014 en € 1 617 miljoen eind 2015 bedragen.

Effectief deel van de variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten erkend als kasstroomafdekking (x € 1000)

	2012	2011
Op 01.01	-116.379	-60.061
Variatie van het effectief deel van de v	-51.009	-55.533
Overdracht naar de resultaten van de		
instrinsieke waarde van de afgeleide	634	6.285
Resultaatsverwerking	9.641	-7.070
op 31.12	-157.113	-116.379

Niet-effectief deel van de variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten erkend als kasstroomafdekking (x € 1000)

	2012	2011
Op 01.01	-9.862	-220
Variatie van het niet effectief deel van c	-11.080	-9.642
op 31.12	-20.942	-9.862

Cofinimmo NV heeft een Interest Rate Swap contract afgesloten, waardoor de vennootschap de Euribor 3 maanden +2,22% betaalt en een vaste rentevoet van 5,00% ontvangt, die overeenkomt met de te betalen coupon met betrekking tot de obligatielening van € 100 miljoen, uitgegeven in 2009 en met vervaldatum op 25.11.2014.

Cofinimmo NV heeft een Interest Rate Swap contract afgesloten, waardoor de vennootschap de Euribor 6 maanden +1,62% betaalt en een vaste rentevoet van 2,936% ontvangt, die overeenkomt met de te betalen coupon met betrekking tot de obligatielening van € 50 miljoen, uitgegeven in 2010 en met vervaldatum op 29.09.2013.

Variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten van de reële waarde (x € 1 000)

	2012	2011
Op 01.01	3.831	1.454
Variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten van de reële waarde van de resultatenrekening van de instrinsieke waarde van de actieve	993	2.377
op 31.12	4.824	3.831

Variatie van de reële waarde van het afgedekte instrument (x € 1 000)

	2012	2011
Op 01.01	153.830	151.454
Variatie van de reële waarde van het afgedekte instrument	1.154	2.376
op 31.12	154.984	153.830

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN GEHOUDEN VOOR TRANSACTIES (TRADING)

Cofinimmo NV sloot verschillende Cancellable Interest Rate Swaps af. Deze instrumenten, die in trading worden geboekt, zijn een combinatie van een klassieke IRS, waardoor de vennootschap een vaste rentevoet betaalt en een vlottende rentevoet ontvangt, en de verkoop door Cofinimmo van een optie voor de bank om deze Swap te annuleren vanaf een bepaalde datum. De verkoop van deze optie liet toe de gegarandeerde vaste rentevoet over de hele periode te doen dalen

(x € 1 000)	Optie	Uitoefenprijs	vlottende rente	Jaarlijks bedrag	Eerste optie	bediciteit van de optie
Periode						
2018	IRS	2,11%	Euribor 1 maar	660.000		
2018-2020	IRS	2,37%	Euribor 1 maar	800.000		
2012-206	IRS	3,60%	3,005% maanden +	100.000		
2013	CAP gekocht	3,75%	Euribor 3 maar	250.000		
2013	FLOOR verkocht	3,00%	Euribor 3 maar	250.000		

Samenvatting van de afgeleide financiële instrumenten , actief in 2013 (X € 1000)

Periode	Optie	Uitoefenprijs	vlottende rente	Jaarlijks bedrag (x €)	Eerste optie	bediciteit van de optie
2012-2016	IRS	3,60%	3,005% maanden +	100.000		
2009-2014	IRS	5,00%	2,22% maanden +	100.000		
2010-2013	IRS	2,94%	1,62% maanden +	50.000		
Afdekkingsinstrumenten						
Periode						
2013	CAP gekocht	3,75%	Euribor 3 maar	1.500.000		
	FLOOR verkocht	3,00%	Euribor 3 maar	1.500.000		

BEHEER VAN HET KAPITAAL

Als gevolg van Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 10.12.2010 inzake Vastgoedbevaks, moet de openbare Vastgoedbevak 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 tot boven 65 % van de geconsolideerde activa stijgt. 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 Vastgoedbevak. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen moeten de manier waarop het financieel plan tijdens de pertinente periode werd uitgevoerd en de wijze waarop de Vastgoedbevak van plan is om het plan in de toekomst verder uit te voeren, rechtvaardigen.

1. Evolutie van het schuldniveau

Op 31.12.2012 bedroeg de schuldgraad 48,37%.

2. Schuldniveaubeleid

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

Cofinimmo stelt elk jaar aan het einde van de 1ste jaarhelft een financieel plan op middellange termijn op dat alle financiële engagementen van Cofinimmo NV 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 op 04.02.2012 opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat het geconsolideerde schuldniveau van Cofinimmo op 31 december van elk van de 3 volgende jaren niet ver van 50% zal liggen. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht verwijzen we specifiek naar het hoofdstuk "Risico's" van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

4. Beslissing

De Raad van Bestuur van Cofinimmo is dus van oordeel dat het schuldniveau het niveau van 65% niet zal overschrijden en dat het momenteel gezien de economische en vastgoedtrends in de segmenten waarin Cofinimmo NV aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het patrimonium, niet nodig is om naast de maatregelen voorzien in het financieel plan waarvan hierboven 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. Ook erfpachtrechten op bepaalde gebouwen werden toegestaan. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,5% voor 2012 (2011: 5,42%). Tijdens het boekjaar 2012 werden voorwaardelijke huurgelden geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van € 0,09 miljoen (2011: € 0,12 miljoen).

(x € 1 000)

	2012	2011
Op minder dan 1 jaar	4.558	4.410
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	9.571	11.606
Op meer dan 5 jaar	156.404	158.847
Minimale betalingen krachtens verhuring	170.533	174.863
Niet-verworven financiële opbrengsten	-114.165	-116.592
Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	56.368	58.271
Langlopende vorderingen financiële leasing	53.397	55.403
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	9.295	11.130
Op meer dan 5 jaar	44.102	44.273
Kortlopende vorderingen financiële leasing	2.973	2.868

De marktwaarde van de vorderingen financiële leasing op 31.12.2012 wordt geschat op € 85,63 miljoen.

Bijlage 23. Activa bestemd voor verkoop (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	0	0
Overdracht van vastgoedbeleggingen		
Verkoop van activa tijdens het boekjaar	0	0
OP 31.12	0	0

Alle activa bestemd voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

Bijlage 24 Handelsvorderingen (x € 1 000)

	2012	2011
Bruto handelsvorderingen		
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder aangelegde voorziening	6.423	4.194
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	6.452	9.914
Dubieuze vorderingen	892	488
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-410	-492
TOTAAL	13.357	14.105

De vennootschap heeft een netto kost erkend van K€ 17 (2011 : K€ 238) voor de waardevermindering op haar handelsvorderingen in het boekjaar 2012. De Raad van Bestuur schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	492	704
Aanwending	-65	27
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	-3	202
Terugnemingen van voorzieningen ten gunste van de resultatenrekeningen	-14	-441
OP 31.12	410	492

Bijlage 25. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (x € 1 000)

	2012	2011
Belastingen	1.175	210
Inkomstenbelasting	944	1.182
Voorheffingen	6.875	5.956
Regionale taksen	2.222	2.117
Andere	489	1.945
TOTAAL	11.705	11.410

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

Bijlage 26. Overlopende rekeningen - Activa (x € 1 000)

	2012	2011
Te verdelen gratuïteiten en voordelen verleend aan huurders	1.550	1.497
Over te dragen vastgoedkosten	8.608	17.560
Te recuperen voorheffingen	8.731	9.007
Te recuperen belastingkantoor	2.612	2.358
Over te dragen interesten en andere financiële lasten	5.283	3.100
TOTAAL	26.784	33.522

Bijlage 27. Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
(in aantal)						
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	15.220.606	13.667.092	1.067.809	1.249.310	16.288.415	14.916.402
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng	434.082				434.082	0
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen	390.778	1.041.767			390.778	1.041.767
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	378.412	330.246			378.412	330.246
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen		181.501	-378.412	-181.501	-378.412	0
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen		47			0	47
OP 31.12	16.423.878	15.220.606	689.397	1.067.809	17.113.275	16.288.415
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	1.094.374	52.607			1.094.374	52.607
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen	434.082	1.041.767			434.082	1.041.767
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	-422.706	0			-422.706	0
Eigen aandelen (verkocht januari 2013)	-8.000,00				-8.000	0
OP 31.12	1.097.750	1.094.374	0	0	1.097.750	1.094.374
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	14.126.232	13.614.485	1.067.809	1.249.310	15.194.041	14.863.795
OP 31.12	15.326.128	14.126.232	689.397	1.067.809	16.015.525	15.194.041

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
(x € 1 000)						
Kapitaal						
OP 01.01	815.548	741.959	57.329	57.390	872.876	799.349
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng					0	0
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen	23.262	55.828			23.262	55.828
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	20.941	17.697			20.941	17.697
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto						
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen		3			0	3
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen	20.567	61	-20.567	-61	0	0
OP 31.12	880.318	815.548	36.762	57.329	917.079	872.876
Uitgiftepremies						
OP 01.01	339.635	525.370	69.959	69.959	409.594	595.329
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng					0	0
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen	15.411	15.028			15.411	15.028
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	11.165	13.321			11.165	13.321
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto						0
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen		3			0	3
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen						0
Herschikking van de emissiepremies		-214.087			0	-214.087
OP 31.12	366.211	339.635	69.959	69.959	436.170	409.594

Aandelen categorieën

De Groep heeft 2 categorieën aandelen uitgegeven:

Gewone aandelen: de houders hebben recht op gedeclareerde dividenden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de vennootschap. De nominale waarde van elk gewoon aandeel is € 53,59 op 31.12.2012. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste markt van Euronext Brussels.

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

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

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

Aandelen in bezit van de Groep: op 31.12.2012 bezat de Groep 1 105 750 gewone Cofinimmo aandelen, die allemaal eigendom waren van Cofinimmo NV (31.12.2010: 52 607).

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 31.12.2012 maakte de Raad van Bestuur gebruik van deze machtiging voor een totaal bedrag van € 118 291 647,44. Het resterend toegestaan kapitaal bedraagt dus € 680 708 352,56 op 31.12.2012. Dit toegestaan kapitaal wordt bepaald op basis van de nominale waarde van de gewone en bevoorrechte aandelen, die vóór 31.12.2007 € 53,33 bedroeg en daarna € 53,59 voor de gewone aandelen.

Reserves

	2012	2011
Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-59.811	-60.067
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-157.112	-116.380
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	-1.479	-1.312
Reserve voor eigen aandelen	-62.115	-5.124
Andere reserve	-145.453	-157.654
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren en Beschikbare reserves	491.388	500.955
TOTAAL	65.417	160.418

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

Bijlage 28 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€ 116 095 (2011 : K€ 130 962)/K€ 96 035 (2011 : K€ 110 725) en op het uitstaande aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2012 de 16.015.572 (2011 : 15 194 088).

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

	2011	2010
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	117.517	132.457
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-21.482	-21.732

Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	96.035	110.725
Netto resultaat van het boekjaar	96.035	110.725

Verwaterd resultaat per aandeel (en €)

	2012	2011
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar (1)	16.015.572	15.194.088
Netto courant resultaat per aandeel	7,34	8,72
Resultaat op de portefeuille per aandeel	-1,34	-1,43
Netto resultaat per aandeel	6,00	7,29

(1) bevat 8000 eigen aandelen verkocht in januari 2013, die nog recht hebben op het dividend over het boekjaar 2012

Bijlage 29. Dividend per aandeel (en €)

	Payé en 2012	Payé en 2011
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	91.820.813,50	88.494.152,50
Bruto dividend per gewoon aandeel	6,50	6,50
Netto dividend per gewoon aandeel	5,1350	5,5250
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	6.801.943,33	7.958.104,70
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	5,0323	5,4145

Op de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 zal voor het boekjaar 2012 een bruto dividend voor gewone aandelen van € 6,50 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van € 4,875), of een totale dividenduitkering van € 99 620 137,50. Het aantal gewone aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende het boekjaar 2012 bedraagt 15 326 175 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 38986 eigen gewone aandelen die nog eigendom zijn van Cofinimmo in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en voor de overige 1 058 464 eigen aandelen het recht op dividend te annuleren.

Op de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 zal voor het boekjaar 2012 een bruto dividend voor bevoorrechte aandelen van € 6,37 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van € 4,775), of een totale dividenduitkering van € 4 391 458,89. Het aantal bevoorrechte aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende het boekjaar 2012 bedraagt 638 397 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

Vanaf 01.01.2013 is een roerende voorheffing van 25% op de toegekende dividenden van toepassing. Vanaf 07.01.2013 wordt geen enkele voorheffing ingehouden voor nier-residente beleggers met een activiteit zonder winstoogmerk en waarvan het maatschappelijk doel enkel bestaat uit het beheren en plaatsen van fondsen die verzameld zijn om als wettelijk of aanvullend pensioen te dienen.

Bijlage 30. Provisies (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	17.547	19.055
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	6.005	4.306
Aanwendungen	-1.576	-106
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-2.374	-5.708
OP 31.12	19.602	17.547

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

Bijlage 31. Financiële schulden (x € 1 000)

	2012	2011	2010
Interestdragende leningen	1.560.513	1.531.664	1.277.696
TOTAAL	1.560.513	1.531.664	1.277.696
Langlopende	1.214.151	1.285.768	963.996
Kortlopende	346.362	245.896	313.700
TOTAAL	1.560.513	1.531.664	1.277.696

Interestdragende leningen (x € 1 000)

		2011	2010
Langlopende			
Bilaterale leningen - vlottende rente	606.000	734.003	639.091
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	0	90.000	50.000
Handelspapier - vlottende rente	15.000	15.000	15.000
Obligaties - vaste rente	472.112	315.326	151.454
Andere - vlottende of vaste rente	121.039	131.439	108.451
SUBTOTAAL	1.214.151	1.285.768	963.996
Kortlopende			
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	11.503	0	200.000
Handelspapier - vlottende rente	321.750	235.500	106.150
Voorschotten op rekening courant - vlottende rente	13.102	10.389	7.550
Andere - vlottende of vaste rente	7	7	
SUBTOTAAL	346.362	245.896	313.700
TOTAAL	1.560.513	1.531.664	1.277.696

Alle interestdragende leningen zijn zonder pand.

Maturiteit van de langlopende leningen (x € 1 000)

	2012	2011	2010
Tussen 1 en 2 jaar	534.823	506.503	205.000
Tussen 2 en 5 jaar	539.328	679.265	738.996
Meer dan 5 jaar	140.000	100.000	20.000
TOTAAL	1.214.151	1.285.768	963.996

Spreiding tussen (lang- en kortlopende) leningen aan vlottende en vaste rente (x € 1 000)

	2012	2011	2010
Leningen aan vlottende rente	1.087.993	1.216.185	1.126.242
Leningen aan vaste rente	472.257	315.479	151.454
TOTAAL	1.560.250	1.531.664	1.277.696

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

Langlopende niet-gebruikte kredietfaciliteiten (x € 1 000)

	2012	2011	2010
Vervallend binnen het jaar	50.000	30.000	
Vervallend in meer dan 1 jaar	577.400	561.900	568.400
TOTAAL	627.400	591.900	568.400

Bijlage 32 Andere financiële verplichtingen (x € 1 000)

	2012	2011
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	177.577	145.610
Andere passiva	216	182
TOTAAL	177.793	145.792
Langlopende	121.015	106.917
Kortlopende	56.778	38.875
TOTAAL	177.793	145.792

Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (x € 1 000)

	2012	2011
Exit taks		
Andere	48.014	61.912
Leveranciers	21.595	29.985
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	19.518	24.088
Belastingen	18.183	22.811
Sociale lasten	528	507
Schulden m.b.t. bezoldigingen	807	770
Andere	6.901	7.839
Diverse rekening courant	632	983
Stedenbouwkundige kosten	0	406
Dividenden	33	397
Voorzieningen voor voorheffing en taksen	5.863	5.817
Andere	373	236
TOTAAL	48.014	61.912

Bijlage 34. Overlopende rekeningen - Passiva (x € 1 000)

	2012	2011
Voraf ontvangen huurinkomsten	10.052	7.101
Verlopen niet vervallen interesten en andere financiële kosten	17.956	12.034
Andere	75	114
TOTAAL	28.083	19.249

Bijlage 35. Buiten balans rechten en verplichtingen

1- Aankopen/Verkopen

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

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

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 blokkeringshypothecair mandaat op het terrein te verlenen.

In het kader van de verkoop van huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen betreffende de gebouwen North Galaxy, Egmont I, Egmont II, Maire 19 en Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de Brandweerkazerne, zijn de aandelen van Galaxy Properties NV, van Egmont Properties NV, van Belliard I-II NV en een nog te creëren SP V onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven, evenals een deposito van € 1,0 miljoen ten voordele van een bank voor de onderhouds- en verzekeringskosten ten laste van de eigenaar in het kader van het gebouw North Galaxy. Cofinimmo heeft bovendien de uitgifte van waarborgen in het kader van andere overdrachten van schuldvorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze dezelfde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de toekomstige overdracht van vergoedingen voor de gevangenis van In het kader van de huurovereenkomst die met de Regie der Gebouwen werd gesloten voor het politiecmissariaat 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 huurwaarborg in het kader van de verkoop van een deel van haar portefeuille in de periferie en in

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 rust- en ziekenhuizen.

Cofinimmo heeft zich geëngageerd om diverse projecten voor woon- en zorgcentra in haar dochteronderneming "Silverstone" te integreren en heeft namens deze dochteronderneming een voorkeursrecht aanvaard op de toekomstige ontwikkelingen die worden gerealiseerd in partnerschap met een uitbater van woon- en zorgcentra.

In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan bepaalde acties niet te ondernemen.

Cofinimmo geniet een prioriteitsrecht voor een te ontwikkelen project in samenwerking met een uitbater van woon- en zorgcentra

In het kader van een partnershipovereenkomst met ORPEA zal Cofinimmo "joint-ventures" met ORPEA vormen met als doel de acquisitie, het bezit en de verhuur van vastgoed dat ORPEA in Frankrijk exploiteert.

In het kader van de gunning van de openbare opdracht voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe gevangenis in Leuze-en-Hainaut zal Cofinimmo het saldo van de aandelen van de vennootschap FPR LEUZE, institutionele Vastgoedbevak die voor deze gelegenheid werd opgericht en waarvan ze thans 50% bezit, overnemen bij het afleveren van het beschikbaarheidscertificaat van het gebouw door de Regie der Gebouwen.

In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.

In het algemeen geniet Cofinimmo van passivawaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van de vastgoedondernemingen die zij verwerft.

2- Varia

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.

In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JP A 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.

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

Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie pagina 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

Bij aanvragen voor omzetting van converterbare 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 te doen of een combinatie van deze 2 mogelijkheden.

Cofinimmo heeft de optie in 2023 om de totaliteit van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen die werden uitgegeven door Cofinimur I tegen cash of in ruil voor gewone aandelen Cofinimmo in 2023 tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van 2/3 van de houders zijn.

Bijlage 36. Verplichtingen

Cofinimmo heeft investeringsverplichtingen van K€ 166 012 (31.12.2011: K€ 213 471) 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 37. Consolidatiecriteria en -kring**Consolidatiecriteria**

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moeder vennootschap, de dochterondernemingen en jointventure opge maakt op het einde van het boekjaar. De consolidatie gebeurt door toepassing van volgende consolidatiemethodes

Integrale consolidatie voor de dochterondernemingen

De integrale consolidatiemethode voorziet in de integrale opname van zowel de activa en passiva als de kosten en opbrengster van de filialen. De minderheidsbelangen komen in een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De methode van de integrale consolidatie wordt toegepast wanneer de moeder vennootschap een controle uitoefent en voor zover de deelneming een duurzaam karakter vertoont. De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met equity-methode voor de joint-ventures

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

Consolidatiekring

NAAM EN ADRES VAN DE ADMINISTRatieve ZETEL Lijst van de integraal geconsolideerde filialen	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)
BELLIARD I-II PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC Napoli Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI Beaulieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI Chamtau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI Cuxac II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI de l'Orbieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00
SA Domaine de Vontes Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI du Donjon Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC du Haut Cluzeau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL Hypocrate de la Salette Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 388 117 988	100,00
SCI La Nouvelle Pinède Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI Privatel INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE Frontenac Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI Sociblanc Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 328 781 844	100,00
COFINIMURI Avenue Georges V 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Luxembourg)	non assujetti NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
RHEASTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	100,00
EGMONT PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 891 801 042	100,00
GALAXY PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 872 615 562	100,00
LEOPOLD SQUARE NV		

Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00
SILVERSTONE NV		
Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 452 711 674	95
PUBSTONE GROUP NV		
Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	90,006
PUBSTONE NV		
Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	90
PUBSTONE HOLDING BV		
Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	non assujetti NN 8185 89 723	90
PUBSTONE PROPERTIES I BV		
Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.11.66.347.B.01	90
PUBSTONE PROPERTIES II BV		
Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.26.20.005.B.01	90
SUPERSTONE NV		
Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
NAAM EN ADRES VAN DE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	BTW of	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het
Lijst van de geconsolideerde joint-ventures met equity-methode	nationaal nummer	kapitaal in bezit en stemrechten (in %)
	(NN)	
FPR LEUZE SA		
Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 839 750 279	50,00

COFINEA I SAS

Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)

FR 74 538 144 122

51,00

Belliard I-II Properties NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard I-II, dat bezwaard is met een erfpacht.

Belliard III-IV Properties NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard III-IV, dat bezwaard is met een erfpacht.

Bolivar Properties NV bezit de naakte eigendom van het gebouw Omega Court.

De rusthuizen die de Groep ORPEA in Frankrijk uitbaat, zullen worden ondergebracht in COFINEA I SAS als resultaat van de partnershipovereenkomst die in november 2011 met de Groep ORPEA werd gesloten. Momenteel bezit de onderneming 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.

Cofinimmo France SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 43 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 Gléteins te Jansans-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, Montpribat te Montfort en Chalosse, Sainte Baume te Nans Les Pins, Siouville te Siouville-Hague en William Harvey te Saint-Martin-d'Aubigny;
- 6 psychiatrische ziekenhuizen: Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te Cambes, La Gaillardière te Vierzon en Pays de Seine te Bois le Roi;
- 22 instellingen voor zorgbehoevende bejaarden (EHPAD): Automne te Reims, Automne te Sarzeau, Automne te Villars les Dombes, Chamtau te Chambray-lès-Tours, Cuxac II te Cuxac-Cabardès, Debussy te Carnoux en Provence, Frontenac te Bram, Grand Maison te L'Union, La Goélette te Equeurdreville-Hainneville, La Jonchère te Reuil Malmaison, Las Peyrères te Simorre, Le Bois Clément te La Ferté-Gaucher, 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, Villa Napoli te Jurançon en Villa Saint Dominique te Rouen.

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 Montivilliers, Les Lubérons te Le Puy-Sainte-Réparate, Les Meunières te Lunel, Les Oliviers te Le Puy-Sainte-Réparate, Les Ophéliades te Saint-Etienne, Les Villandières te Vaucresson, Lo Solelh te Béziers, Rougemont te Le Mans, Sartrouville te Sartrouville en Villa Eyras te Hyères.

Cofinimur I SA bezit een patrimonium van 281 sites (agentschappen en kantoren) in Frankrijk die gebruikt worden door de groep MAAF

Cofinimmo Luxembourg SA heeft een obligatielening op 10 jaar uitgegeven die gewaarborgd is door Cofinimmo NV. Deze middelen worden aangewend voor de financiering van andere vennootschappen van de Groep.

Cofinimmo Services NV beheert de gebouwen van Cofinimmo. Ze handelt niet voor derden.

Rheastone NV bezit het rusthuis Le Progrès à La Louvière

Egmont Properties NV is de houder van een erfpacht op de gebouwen Egmont I en Egmont II.

Galaxy Properties NV is houder van een erfpacht op het gebouw North Galaxy.

Leopold Square NV bezit de naakte eigendom van de bebouwde gronden gelegen te Brussel, Bourgetlaan 40 en te Diegem, Mommaertslaan 16 Deze dochteronderneming bezit eveneens participaties in de ondernemingen Belliard I-II Properties NV, Bolivar Properties NV, Cofinimmo Services NV, Egmont Properties NV, Galaxy Properties NV.

Pubstone Group NV bezit een controleparticipatie in de onderneming Pubstone NV.

Pubstone NV bezit 813 cafés in België en een participatie in de onderneming Pubstone Holding BV.

Pubstone Holding BV bezit de ondernemingen Pubstone Properties I BV en Pubstone Properties II BV.

Pubstone Properties I BV bezit 200 cafés in Nederland.

Pubstone Properties II BV bezit 46 cafés in Nederland.

Superstone NV bezit een private kliniek te Naarden in Nederland. Zij geniet van het statuut van "fiscale beleggingsinstelling".

FPR Leuze NV werd opgericht als resultaat van de gunning door de Regie der Gebouwen (Belgische Federale Overheid) aan het consortium Future Prisons, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt, van de publieke opdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain model voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe gevangenis in Leuze-en-Hainaut in de buurt van Bergen. Cofinimmo NV bezit 50% van FPR Leuze NV die volgens de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de Groep wordt genomen. het consortium Future Prisons, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt. Cofinimmo NV bezit 50% van FPR Leuze NV die dus volgens de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de Groep wordt opgenomen.

Silverstone NV bezit 21 woon- en zorgcentra in België: 7 Voyes te Vedrin, Bellevue te Vorst, Borsbeekhof te Borgerhout, Brise d'Automne te Ransart, Charmilles te Sambreville, Chenoy te Ottignies, Claire de vie te Luik, Colvert te Ottignies, Couverture te Aalst, Farniantane te Fexhe-Slins, Grand Cerf te Spa, Hof ter Dennen te Vosselaar, Les jours heureux te Lodelinsart, Maison Saint

Ignace te Laken, De Mouterij te Aalst, Nieuwe Seigneurie te Rumbeke, Parc te Nijvel, Saint Charles te Bouillon, Sitelles te Chastre, De Fakkel te Paal, Karen te Koersel, Villa Vitae te Paal en De Laeck te Koersel.

Bijlage 38. 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 2012 werden in totaal 4 095 aandelenopties toegekend.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs van € 84,85 per aandeel betalen voor het plan 2012, in ruil voor de levering van de aandelen.

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

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

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

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
OP 01.01.2012		8035	5.740	7.215	6.730	7.300	7.800
Toegestaan	4095						
Geannuleerd		-1.250	-184	-695	-1.800	-1.800	-2.100
Uitgeoefend							
Verlopen							
OP 31.12.2011	4.095	-1.250	5.556	6.520	4.930	5.500	5.700
Uitvoerbaar op 31.12.2012						7.300	7.800
Uitvoerprijs (in €)	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	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 het ogenblik van de toekenning (x € 1 000)	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	215,36

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

	Plan 2012
Waarderingsmodel van de prijs	Black & Scholes
Contractuele duur van de opties	10 ans
Geschatte duur	8 ans
Uitvoerprijs (in €)	84,85
Volatilitéit (gemiddelde van de laatste 3 jaar)	23,74%
Interestvoet zonder risico	"Euro Swap Annual Rate"
Reële waarde van de opties op de toekenningsdatum, ten laste genomen over 3 boekjaren (x € 1 000)	168,18

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

Bijlage 39. Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

	2012	2011
Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	90,5	88,3
Werknemers	86,5	84,3
Directieleden	4,0	4,0
Voltijdse equivalenten	82,0	79,0

Bijlage 40. 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 € 2 266 662. De Bestuurders genieten niet van het winstdeelnamenplan, dat enkel voor de werknemers van de Groep is opgezet.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 218

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1001	64,8	23,9	40,9
Deeltijds	1002	21,7	1	20,7
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	81,9	24,7	57,2

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1011	106617,50	41611	65006,50
Deeltijds	1012	28545,50	1383,50	27162
Totaal	1013	135163	42994,50	92168,50

Personeelskosten

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1021	6028023	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx
Deeltijds	1022	1407203	Xxxxxxxxxxxxxxxxx	Xxxxxxxxxxxxxxxxx
Totaal	1023	7435226	Xxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	79,9	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	128446	.....	.....
Personeelskosten	1023	7070422	.....	.....
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033		.....	.....

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	79,9	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	128446	.....	.....
Personeelskosten	1023	7070422	.....	.....
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033		.....	.....

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	64	22	81,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	63	22	80,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1		1
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	23	1	23,8
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	1		1
hoger niet-universitair onderwijs	1202	9		9
universitair onderwijs	1203	13	1	13,8
Vrouwen	121	41	21	57,6
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	3	1	3,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	16	10	23,8
universitair onderwijs	1213	22	10	29,9
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	64	22	81,4
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	3,3	0,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	6490	1716
Kosten voor de onderneming	152	232029	81313

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP 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 algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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	9		9
210	9	.....	9
211	.....	.....	.....
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen 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

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

 Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	5	2	6,6
310	5	2	6,6
311	.....	.....	.....
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	1	.....	1
342	2	1	2,8
343	2	1	2,8
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	20	5811	50
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1195	5812	2368
Nettokosten voor de onderneming	5803	64222	5813	144336
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	.....	58131	.....
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de onderneming	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming	5843	.....	5853	.....

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

	2012	2011
Netto resultaat	96035	110.726
Afschrijvingen (+)	381	349
Waardeverminderingen (+)	-3	202
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-14	-440
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-22.994	-20.999
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	18.769	5.216
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-1.831	-337
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-25.794	-24.734
Gecorrigeerd resultaat (A)	64.549	69.983
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden(1) op vastgoed (+/-)	6718	13.732
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden(1) op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-10.928	-26.993
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)	-4.210	-13.261
TOTAAL (A+B) x 80 %	48.271	45.378
SCHULD VERMINDERING (-)		
UITKERINGSPLICHT	48.271	45.378

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

	2012	2011
Netto actief	1.514.701	1.553.614
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-111.208	-99.240
Netto actief na uitkering	1.403.493	1.454.374
Volstort kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	917.079	872.876
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	436.170	409.594
Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-59.987	-60.642
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelate afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-146.032	-106.737
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelate afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-14.900	-1.478
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserve	2.941	2.389
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1.135.269	1.116.002
Resterende marge na uitkering	268.224	338.372

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

Beheersverslag

Brief aan de aandeelhouders



MEVROUW, MIJNHEER,

In 2012 heeft uw vennootschap haar strategische prioriteiten verder verwezenlijkt. Concreet streeft ze ernaar uw fondsen te investeren in een vastgoedpatrimonium dat behoorlijke weerkerende inkomsten oplevert en een gematigd risicoprofiel heeft, de economische marktrisico's voldoende te spreiden en alle operationele dimensies van het vastgoedbeheer adequaat te beheersen.

Het aandeel van het totale patrimonium dat geïnvesteerd is in de Belgische kantorensector is tot onder de helft gezakt en bedroeg 46,6%¹ aan het einde van het boekjaar. Deze sector kent nog een te hoge huurleegstand en de huurprijzen staan onder druk als gevolg van te veel nieuw opgestarte bouwwerken voor kantoorgebouwen en een afnemende huurdersvraag. De oplevering van nieuwe gebouwen op de markt is in 2012 evenwel extreem gedaald. Onder invloed van de zwakke economische conjunctuur en van de impact van de gewijzigde werkmethode die leiden tot een vermindering van het aantal m² per werkpost, zijn de benutte oppervlakten op een totale voorraad nieuwbouw van 13 000 000m^{2,2} in Brussel, sinds 2009 jammer genoeg met ongeveer 300 000m² geminderd.

In deze moeilijke context is het bezettingsniveau van het kantorenpatrimonium van Cofinimmo evenwel stabiel gebleven op 91,65% aan het einde van het boekjaar, hetzij 3,10% boven het marktgemiddelde². Teneinde het huurleegstandsrisico te beperken, gaven we voor vrijgekomen kantoorgebouwen en kantoren die volledig moeten worden gerenoveerd, voorrang aan het scenario van een herbesteding in appartementen die bestemd zijn voor verkoop. In 2013 zullen twee projecten gerealiseerd worden, samen goed voor 24 000m², die bij een dergelijk scenario aansluiten. Op datum van publicatie van dit Verslag was ongeveer 40% ervan reeds in voorverkoop voorbehouden:

- Het gebouw Livingstone;
- Het gebouw gelegen Woluwedal 34.

De Groep is anderzijds actief betrokken bij drie andere renovatieprojecten van gebouwen uit haar kantorenpatrimonium:

- De lichte renovatie van Livingstone II (16 000m²), dat thans leeg staat, gepland voor 2013 – 2014;
- De afbraak/heropbouw, gepland voor 2014 - 2015, van het gebouw Wetenschapstraat 15 – 17 te 1000 Brussel (18 000m²), dat thans nog door de Europese Commissie wordt gebruikt;
- De zware renovatie van de huidige zetel van AXA Belgium

(57 000m²), Vorstlaan 23-25 te 1170 Brussel, waarvan het project nog ter studie ligt, en dat deels zou kunnen worden verbouwd tot woningen.

Naast deze diverse projecten bevat het kantorenpatrimonium van Cofinimmo geen belangrijke uitdagingen inzake renovatie of herbesteding. Het bestaat uit 87 gebouwen en telt 786 066m². Onze verhuur- en Property Managementteams zetten zich dagelijks in om de bezetting ervan te maximaliseren en de best mogelijke huurvoorwaarden en -looptijden te bekomen.

Ons beleid inzake "duurzame ontwikkeling", alsook de strengere milieuvorschriften hebben ons ertoe verplicht bepaalde technische installaties in een aantal gebouwen sneller te vervangen. Dit weegt onvermijdelijk op de directe exploitatiekosten.

Tot slot blijft uw vennootschap bijzondere aandacht schenken aan de verkoop van kantoorgebouwen indien er een aantrekkelijke prijs wordt geboden. In 2012 werd evenwel geen belangrijke verkoop gerealiseerd.

In het verlengde van de activiteit "Kantoren" ontwikkelde uw vennootschap sinds iets minder dan tien jaar een nog bescheiden aanwezigheid in Publiek-Private Samenwerkingen voor gebouwen met een specifieke bestemming voor de overheid, maar die door hun omvang en vaak door hun technische kenmerken dicht bij de kantoorgebouwen aanleunen. In 2012 werd de bouw van het Politiecommissariaat van Dendermonde in België voltooid. Het is 9 000m² groot en bijzonder efficiënt op het vlak van energiegebruik. In augustus 2012 werd gestart met de bouw van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut, nadat de vergunningen werden afgeleverd. Tot slot werd in september 2012 gestart met de volledige renovatie van een eerste studentenhuizing en een lichtere renovatie van een tweede dergelijk gebouw, beide voor rekening van de Université Libre de Bruxelles. Deze gebouwen vertalen de succesvolle wijze waarop Cofinimmo reageert op openbare aanbestedingen. Zij zijn of zullen verhuurd worden voor respectievelijk 18, 25 en 27 jaar.

Zorgvastgoed is de belangrijkste groeipool van het patrimonium van Cofinimmo. Het bestaat uit huisvesting voor zorgbehoevende bejaarden en klinieken voor een middellang verblijf. Cofinimmo heeft er vanaf 2005 voor geopteerd om in dit segment te investeren en richt zich daarbij op middelgrote gebouwen van 5 000m², die op lange termijn verhuurd zijn aan zorgverstrekende uitbaters die een bewezen ervaring hebben. De omvang van het vastgoed biedt dit deel van de portefeuille een goede verdeling, met andere woorden het risico is niet geconcentreerd op een bepaalde site. Bovendien kunnen de gebouwen over het algemeen dankzij hun ligging en structuur eventueel ook worden verbouwd tot woningen indien de huurovereenkomsten op de vervaldag niet zouden worden verlengd. Er is tot slot steeds meer behoefte aan de opvang van bejaarden in zorginstellingen omwille van de vergrijzing van de bevolking, hoewel de gezondheidszorg sterk verbeterd is. Deze sector vertegenwoordigt momenteel meer dan 35% van het patrimonium van Cofinimmo. In 2012 werd hierin meer dan € 67 miljoen geïnvesteerd en kwamen er negen nieuwe woon- en zorgcentra en een orthopedische kliniek bij in de portefeuille. Na studies en analyses die anderhalf jaar hebben geduurd, verwierf Cofinimmo een eerste gebouw in Nederland, in de buurt van Amsterdam dat wordt gebruikt als

¹ De bezettingsgraad van de kantoren op 31.12.2011 was 91,35%

² Bron : DTZ

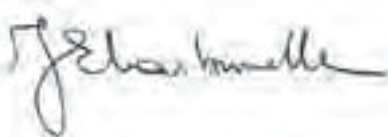
een kliniek voor orthopedische zorgverstrekking. De huurovereenkomst loopt 15 jaar en het initiële rendement van de investering bedraagt 7,20 %. Cofinimmo zal haar activiteit in deze sector tijdens de volgende jaren verder uitbouwen en streeft ernaar om een zeer evenwichtige portefeuille op te bouwen tussen minstens drie Europese landen en die gespreid is tussen de beste uitbaters voor huisvesting en zorgverstrekking.

Tot slot bestaat de vierde pool van Cofinimmo uit vastgoed van twee distributienetten met elk meerdere gebouwen die in hun totaliteit verhuurd zijn aan twee ondernemingen die ze gebruiken om producten en diensten te verdelen. Het eerste net bestaat uit 1 059 cafés die op zeer lange termijn verhuurd zijn aan AB InBev en het tweede uit 281 verzekeringsagent-schappen die op lange termijn verhuurd zijn aan de maatschappij MAAF (groep Covéa). Deze twee netten zijn verspreid over drie landen en vormen een solide basis voor weerkerende inkomsten en vertegenwoordigen een zeer gespreid unitair risico in geïnvesteerd kapitaal. Hun prestaties sinds respectievelijk vijf jaar voor het ene, en één jaar voor het andere, zijn zeer bevredigend, net zoals die van de pool zorgvastgoed.

Wat de sectorspreiding betreft, streeft uw Raad van Bestuur ernaar het kantoorgedeelte zo snel mogelijk terug te brengen tot onder 40% en dat van zorgvastgoed op te trekken tot boven 40%. De verschuiving van de samenstelling gebeurde tot nu toe door de verkoop van talrijke kantoorgebouwen en door de stijging van de financiële middelen waarover Cofinimmo beschikt, zowel via leningen als eigen middelen. In dit kader werd in 2012 € 70 miljoen aan eigen vermogen verzameld, waarvan € 32 miljoen als resultaat van uw inschrijvingen op het dividend 2011 in nieuwe aandelen, ten belope van 41% van de aangeboden dividenden.

Tijdens het boekjaar 2012 verleende de bankpool van de vennootschap haar een nieuwe roll-over kredietfaciliteit voor een termijn van vijf jaar en een bedrag van € 220 miljoen. Er werd bovendien een private obligatieplaatsing bij Europese verzekeraars uitgevoerd voor een bedrag van € 140 miljoen, met een termijn van 7,5 jaar en een aantrekkelijke interestkost voor Cofinimmo van 3,55% per jaar. Deze nieuwe bron van geleend kapitaal zal in de toekomst waarschijnlijk nog worden benut. Dankzij deze financieringen en de al beschikbare kredietmogelijkheden waren de vervaldaten van de schulden en de investeringsuitgaven van het volledige boekjaar 2013 gedekt vanaf 1 januari.

Jean-Edouard Carbonnelle
Afgevaardigd bestuurder



Vanaf 01.01.2012 tot 31.12.2012, leverde het gewone Cofinimmo aandeel een return op van 6,09%, het bruto dividend van € 6,50 dat in mei 2012 voor het vorige boekjaar werd uitgekeerd inbegrepen. De voorbije tien jaren bedroeg deze return gemiddeld 6,72%. Aan de Gewone Algemene Vergadering van 8.05.2013 zal worden voorgesteld om voor het jaar 2012 een identiek dividend uit te keren dat 85,7%¹ (pay-out ratio) van het netto courant resultaat per aandeel van het voorbije boekjaar bedraagt (geen rekening houdend met de impact van de boekhoudkundige norm IAS 39).

Voor het boekjaar 2013 en behoudens onvoorziene omstandigheden, voorziet Cofinimmo een netto courant resultaat per aandeel van € 7,02 tegenover € 7,61 voor het jaar 2012. De door internationale regels opgelegde boeking in de resultaten van 2012 van de integrale vergoeding voor vroegtijdige huuropzegging van het gebouw Livingstone, alhoewel de duurtijd voor deze vergoeding pas in september 2013 vervalt, biedt een verklaring voor deze daling van het resultaat. Indien deze vergoeding pro rata temporis in het resultaat zou worden opgenomen, zou het resultaat per aandeel bijna identiek zijn voor beide boekjaren. Niettemin nam de Raad van Bestuur het zekere voor het onzekere door het perspectief van het dividend voor het boekjaar 2013 (betaalbaar in mei 2014) te verminderen met € 0,50, wat neerkomt op € 6,00 per gewoon aandeel.

Het jaar 2012 was eveneens het jaar waarin de heer Serge Fautré, die sinds 2002 voorzitter van het Directiecomité was, ontslag nam. Uw Raad van Bestuur bedankte hem van harte voor zijn zeer belangrijke bijdrage aan de nieuwe strategische koers die Cofinimmo vanaf 2005 vaart. Daarnaast loopt het bestuurdersmandaat van de heer Gilbert van Marcke de Lummen ten einde na afloop van de Algemene Vergadering van 08.05.2013. Hij heeft geen hernieuwing van zijn mandaat gevraagd. De Raad van Bestuur bedankt ook hem voor zijn constante inzet voor de vennootschap.

Tot slot wenst de Raad van Bestuur de 109 personeelsleden van de vennootschap van harte te bedanken. Zij zetten zich dagelijks in om aan de wensen van de klanten-huurders te voldoen, waken over het goed onderhoud van de gebouwen en over de hernieuwing van het patrimonium en bieden ondersteuning bij het beheer ervan en van de vennootschap.

Brussel, 21 maart 2013

André Bergen
Voorzitter van de Raad van Bestuur



¹Tegenover 87% op 31.12.2011.

Cofinimmo NV

**Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering
over de jaarrekening
afgesloten op 31 december 2012**

Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2012

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de jaarrekening zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verslag over de jaarrekening – Opinie zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Cofinimmo NV (“de vennootschap”) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, met een balanstotaal van 3.351.993 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een netto resultaat van het boekjaar van 96.035 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze nodig acht voor het opstellen van een jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg 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 uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de vennootschap in aanmerking met betrekking tot het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en de presentatie van de jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van de vennootschap Cofinimmo NV een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de vennootschap per 31 december 2012, en van haar resultaten voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

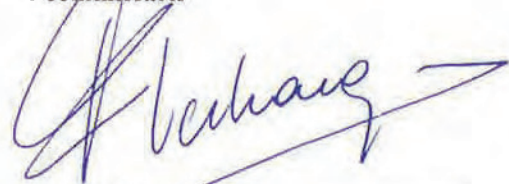
De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende vermeldingen 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 in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De verwerking van het resultaat 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, 22 maart 2013

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen