

Cofinimmo NV

**Verslag van de commissaris
over de staat van activa en passiva
per 30 juni 2014
in verband met de voorgestelde
wijziging van het maatschappelijk doel**

Inhoud		Blz.
1.	Inleiding	3
2.	Uitgevoerde controles	3
3.	Opmerkingen over de staat van activa en passiva	4
4.	Gebeurtenissen na balansdatum	4
5.	Besluit	4

1. Inleiding

In het kader van de geplande wijziging van het maatschappelijk doel van Cofinimmo NV die zal worden voorgesteld aan de buitengewone algemene vergadering van 3 oktober 2014 of, in geval het vereiste aanwezigheidsquorum van 50% niet behaald wordt, op datum van de tweede vergadering, zijnde 22 oktober 2014 en in overeenstemming met artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen, zijn wij overgegaan tot een beperkt nazicht van de bijgevoegde tussentijdse staat van activa en passiva per 30 juni 2014, met een balanstotaal van 3.150.606 (000) EUR. Deze tussentijdse staat van activa en passiva werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

De tekst van artikel 559 luidt als volgt:

“Indien de statutenwijziging betrekking heeft op het doel van de vennootschap, moet de raad van bestuur de voorgestelde wijziging omstandig verantwoorden in een verslag dat in de agenda vermeld wordt. Bij dat verslag wordt een staat van activa en passiva gevoegd die niet méér dan drie maanden voordien is vastgesteld. De commissarissen brengen afzonderlijk verslag uit over die staat.

Een exemplaar van deze verslagen kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535.

Het ontbreken van deze verslagen heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg. (...).”

2. Uitgevoerde controles

Onze opdracht werd uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg kunnen wij over bijgevoegde staat geen verklaring afleggen.

3. Opmerkingen over de staat van activa en passiva

De tussentijdse staat van activa en passiva per 30 juni 2014 werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in overeenstemming met het boekhoudrecht en de waarderingsregels van de vennootschap en vloeit voort uit de boekhouding van Cofinimmo NV. De waarderingsregels zijn consistent met deze gebruikt tijdens de vorige boekjaren.

De balans per 31 december 2013 werd in bijlage vergelijkend weergegeven met de staat van activa en passiva. Betreffende balans per 31 december 2013 maakt deel uit van de jaarrekening afgesloten op die datum. Wij hebben deze jaarrekening gecontroleerd en deze is door de algemene vergadering van aandeelhouders van 14 mei 2014 goedgekeurd.

4. Gebeurtenissen na balansdatum

Op datum van dit verslag hebben zich, volgens onze gesprekken met de directie, sinds 30 juni 2014, datum van de tussentijdse staat van activa en passiva, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die hierop een materiële impact zouden kunnen hebben op de tussentijdse staat van activa & passiva.

5. Besluit

Ons nazicht heeft geen feiten of elementen aan het licht gebracht die aanleiding zouden geven tot belangrijke aanpassingen aan de tussentijdse staat van activa en passiva per 30 juni 2014.

Onderhavig verslag werd uitsluitend opgesteld voor gebruik door de aandeelhouders van de vennootschap in het kader van de geplande wijziging van het maatschappelijk doel zoals hierboven beschreven en kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden.

Diegem, 1 augustus 2014

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen

- Bijlagen:
1. Verslag van de raad van bestuur
 2. Staat van activa en passiva per 30 juni 2014 en waarderingsregels van de vennootschap

**Bijzonder verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de beoogde wijziging van het
maatschappelijk doel in overeenstemming met artikel 559 van het Wetboek van
Vennootschappen**

COFINIMMO NV
Maatschappelijke zetel : Woluwedallaan 58 – 1200 Brussel
BTW BE 0426.184.049- Brussel

(« de Vennootschap »)

Dames en Heren,

Wij hebben het genoegen om de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap in het kader van de aanneming door de Vennootschap van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zoals bepaald door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap (hierna de "GVW-Wet") en haar uitvoeringsbesluit (het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, hierna het « GVV-KB ») aan de algemene vergadering voor te stellen samen met de GVV-reglementering.

I. CONTEXT

De GVV-reglementering biedt aan de in de vastgoedsector actief zijnde operationele entiteiten de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut.

Zij staat eveneens aan vastgoedbevak toe om, onder bepaalde voorwaarden en binnen een korte tijdsperiode, van statuut te veranderen om dat van "gereguleerde vastgoedvennootschap" ("GVV") aan te nemen.

De Vennootschap heeft het voornemen om aan haar aandeelhouders voor te stellen om gebruik te maken van deze mogelijkheid, onder de in het Informatiedocument dat op de website van de Vennootschap werd bekendmaakt uiteengezette voorwaarden.

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna, de "AIFMD wet")¹, moet de Vennootschap immers een keuze maken: aangezien vastgoedbevak voortaan automatisch zullen worden beschouwd als AIFM, zal zij ofwel moeten kiezen voor het behoud van het statuut van vastgoedbevak en dus voor het nieuwe AIFM statuut, ofwel voor het nieuwe GVV statuut (met uitsluiting van dat van AIFM).

De Vennootschap is van oordeel dat het aannemen van het GVV statuut in het belang is van de aandeelhouders en van de Vennootschap.

II. BEOOGDE WIJZIGING

Momenteel bepaalt artikel 3 van de statuten van de Vennootschap dat:

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed.

Bijgevolg bestaat haar **hoofdactiviteit** erin te beleggen in vastgoed, zoals gedefinieerd door de vastgoedbevakwetgeving ('vastgoed'), dit wil zeggen, in:

- de onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "*alternative investment funds managers*", zodat deze richtlijn de "AIFMD richtlijn" wordt genoemd en dat deze wet de "AIFMD wet" zal worden genoemd).

Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;

- de aandelen of deelbewijzen met stemrecht, uitgegeven door vastgoed-vennootschappen, en de aandelen van institutionele vastgoedbevak, op voorwaarde dat er een gezamenlijke of exclusieve controle op deze vennootschappen wordt uitgeoefend;
- de aandelen van publieke vastgoedbevak;
- de optierechten op onroerende goederen;
- de deelbewijzen van buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, onder de omstandigheden voorzien in de vastgoedbevakwetgeving;
- vastgoedcertificaten;
- de rechten die voortvloeien uit de contracten die één of meer goederen in leasing geven aan de vennootschap of die andere analoge gebruiksrechten verlenen.

Aldus mag de vennootschap alle verrichtingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het brengen onder het stelsel van mede-eigendom, winstdeling in alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins en, meer in het algemeen, alle verrichtingen ondernemen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar doel. De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar.

De vennootschap mag **als bijkomende of tijdelijke activiteit** beleggen in roerende waarden. Deze beleggingen zullen zodanig gediversifieerd zijn dat een geschikte spreiding van het risico is gewaarborgd. De vennootschap mag liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag bovendien verrichtingen aangaan betreffende lening van financiële instrumenten evenals verrichtingen met betrekking tot afdekkingsinstrumenten realiseren, voor zover die laatste er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken en met uitsluiting van gelijk welke verrichting van speculatieve aard.

De vennootschap en haar dochterondernemingen mogen één of meer gebouwen in leasing geven. Een activiteit van leasing met aankoopoptie van de gebouwen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze gebouwen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De vennootschap is gehouden al haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren in overeenstemming met de regels en binnen de beperkingen waarin de vastgoedbevakwetgeving en gelijk welke andere toepasselijke wetgeving voorzien.

De Raad van Bestuur stelt voor om deze bepaling als volgt te vervangen:

« Artikel 3 - Doel

§. 1 De Vennootschap heeft als uitsluitend doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GWV regelgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b)om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan,

- i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- iii. de optierechten op vastgoed;
- iv. de aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
- v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. de aandelen van openbare vastgoedbevak;
- vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;
- ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

§ 2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

§ 3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

§ 4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden”.

De raad van bestuur stelt ook voor om artikel 4 van de statuten met betrekking tot het beleggingsbeleid op te heffen.

III. SAMENVATTENDE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA VAN DE VENNOOTSCHAP

De raad van bestuur voegt als Bijlage bij dit verslag een staat van activa en passiva van de Vennootschap, opgesteld op 30 juni 2014, toe.

De commissaris van de Vennootschap heeft eveneens het verslag opgesteld dat vereist wordt door artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen.

IV. VERANTWOORDING VAN DE WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK DOEL

De Vennootschap heeft momenteel het statuut van vastgoedbevak en heeft als maatschappelijk doel (artikel 3 van de huidige statuten) de belegging van haar financiële middelen in onroerende goederen in overeenstemming met de regels betreffende de vastgoedbevaks (namelijk de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van

beleggingsportefeuilles en het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks).

Voor de in het informatiedocument genoemde redenen, beoogt de Vennootschap het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aan te nemen.

In dit verband bepaalt artikel 77 van de GVV-Wet uitdrukkelijk dat de aanneming van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (hierna "GVV") de wijziging van het maatschappelijk doel van de vastgoedvennootschap vereist om het in overeenstemming te brengen met de bepalingen van GVV wetgeving.

Artikel 4 van de GVV-Wet bepaalt dat :

- « De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend een activiteit uit die erin bestaat
- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
 - (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7b), vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x.
- In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerend goederen. »

Vastgoed wordt omschreven in artikel 2, 5°.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen kunnen eveneens:

- Vastgoed bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x, en optierechten op dergelijke activa voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet overschrijdt (art. 7, b);
- leasingovereenkomsten sluiten onder de in het GVV koninklijk besluit bepaalde voorwaarden (art. 5);
- bijkomend of tijdelijk en binnen de grenzen en voorwaarden van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (koninklijk besluit tot uitvoering van de GVV-Wet), beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving en niet-toegewezen liquide middelen bezitten (art. 7, a);
- indien hun statuten dit toelaten, intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten met uitzondering van speculatieve verrichtingen (art. 8).

Om als GVV vergund te worden en deze vergunning te behouden, moet de Vennootschap uitsluitend een activiteit uitoefenen die erin bestaat, rechtstreeks of onrechtstreeks, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers in tegenstelling tot een activiteit die erin bestaat, zoals momenteel het geval is, zijn financiële middelen in vastgoed te plaatsen (de GVV zijn gewone commerciële bedrijven en niet, zoals vastgoedbevaks, beleggingsvennootschappen). Ze kan ook de hiervoor beschreven verwante activiteiten onder de vermelde voorwaarden uitoefenen. Bovendien hebben de GVV's, in tegenstelling tot de vastgoedbevaks, geen

beleggingsbeleid dat zij in hun statuten zouden moeten beschrijven, maar een strategie dat zij in hun jaarlijkse en halfjaarlijkse verslag moeten beschrijven.

Derhalve is de wijziging van het maatschappelijk doel noodzakelijk om zich te conformeren aan de GVV wetgeving en zich in staat te stellen om de activiteiten van een gereguleerde vastgoedvennootschap uit te oefenen. De bepaling met betrekking tot het beleggingsbeleid moet eveneens verwijderd worden.

De beoogde wijziging van het maatschappelijk doel is derhalve in het belang van de Vennootschap en de raad van bestuur stelt voor dat de aandeelhouders voor deze wijziging stemmen.

Gedaan te Brussel, op 31 juli 2014

Bijlage: Samenvattende staat van activa en passiva van de Vennootschap op 30 juni 2014.

A large, stylized handwritten signature or scribble in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Balans		
ACTIVA	30/06/2014	31/12/2013
Vaste activa	3.091.828	3.252.549
Immateriële vaste activa	537	533
Vastgoedbeleggingen	2.082.768	2.301.126
Andere materiële vaste activa	547	671
Financiële vaste activa	940.571	882.758
Vorderingen financiële leasing	67.392	67.448
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	13
Vlottende activa	58.778	54.536
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	4.305	2.782
Vorderingen financiële leasing	1.385	1.236
Handelsvorderingen	13.428	12.312
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14.312	15.805
Kas en kasequivalenten	3.590	0
Overlopende rekeningen	21.758	22.401
TOTAAL ACTIVA	3.150.606	3.307.085
EIGEN VERMOGEN	1.529.761	1.614.937
Kapitaal	965.983	945.447
Uitgiftepremies	463.902	451.673
Reserves	163.182	160.637
Netto resultaat van het boekjaar	-63.306	57.180
PASSIVA	1.620.845	1.692.148
Langlopende verplichtingen	1.128.211	1.266.436
Voorzieningen	16.946	18.024
Langlopende financiële schulden	1.043.229	1.154.926
Andere langlopende financiële verplichtingen	68.036	93.486
Kortlopende verplichtingen	492.634	425.712
Kortlopende financiële schulden	418.933	352.648
Andere kortlopende financiële verplichtingen	6.192	2.743
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	45.040	42.109
Overlopende rekeningen	22.469	28.212
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	3.150.606	3.307.085

Belangrijke boekhoudmethodes

A. Conformiteitsverklaring

De jaarrekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen door de Europese Unie en uitgevoerd door KB van 07/12/10 inzake vastgoedbevaks.

In 2013 paste Cofinimmo de volgende nieuwe normen toe : IFRS 10, IFRS 12, IFRS 13, IAS 19R en de aanpassingen van de IAS 1. Cofinimmo paste IFRS 12 vervroegd toe. De impact hiervan is enkel een meer uitgebreide presentatie. Anderzijds heeft Cofinimmo gekozen om de toepassing van de volgende belangrijkste normen en interpretaties of hun amendementen die werden uitgegeven voor de datum van goedkeuring voor het publiceren van de jaarrekeningen maar die bij de afsluiting nog niet van toepassing waren , niet te anticiperen : IAS12 , IAS28, IAS 32, IFRS 9, IFRS 11.

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.

C. Omzetting van vreemde munten

Vreemde valuta transacties

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

D. Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

I Afdekking van de reële waarde

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

II Kasstroomafdekking

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

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

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

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.

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

De deskundige trekt dan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen wordt door de deskundigen een aandeel van de overheidsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen, 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.

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

G. Projectontwikkelingen

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

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

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

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 gehervardeerd 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 Vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

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

III Afschrijving

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

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

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Waardevermindering ("impairment")

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

J. Financiële leasingvorderingen

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

K. Kas en kasequivalenten

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

L. Eigen vermogen

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

III Inkoop van eigen aandelen

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

IV Dividenden

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

M. Interestdragende leningen

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

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

N. Voordelen aan het personeel

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

O. Voorzieningen

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

P. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

Q. Operationele opbrengsten

Opbrengsten omvatten de huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de vastgoeddiensten.

De operationele opbrengsten omvatten de huurinkomsten voor gebouwen en de inkomsten uit vastgoeddiensten. De inkomsten van de huurovereenkomsten worden geboekt in de rubriek huurinkomsten. Sommige huurovereenkomsten voorzien een gratis 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 huurovereenkomst 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 privetieve ruimten.

R. Kosten

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

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

IV Financieel resultaat

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

S. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. 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 belastinglasten 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

N. A.

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.

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 Bloomberg programma. Deze reële waarden worden vergeleken met de schattingen die driemaandelijks van de banken worden ontvangen en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd.