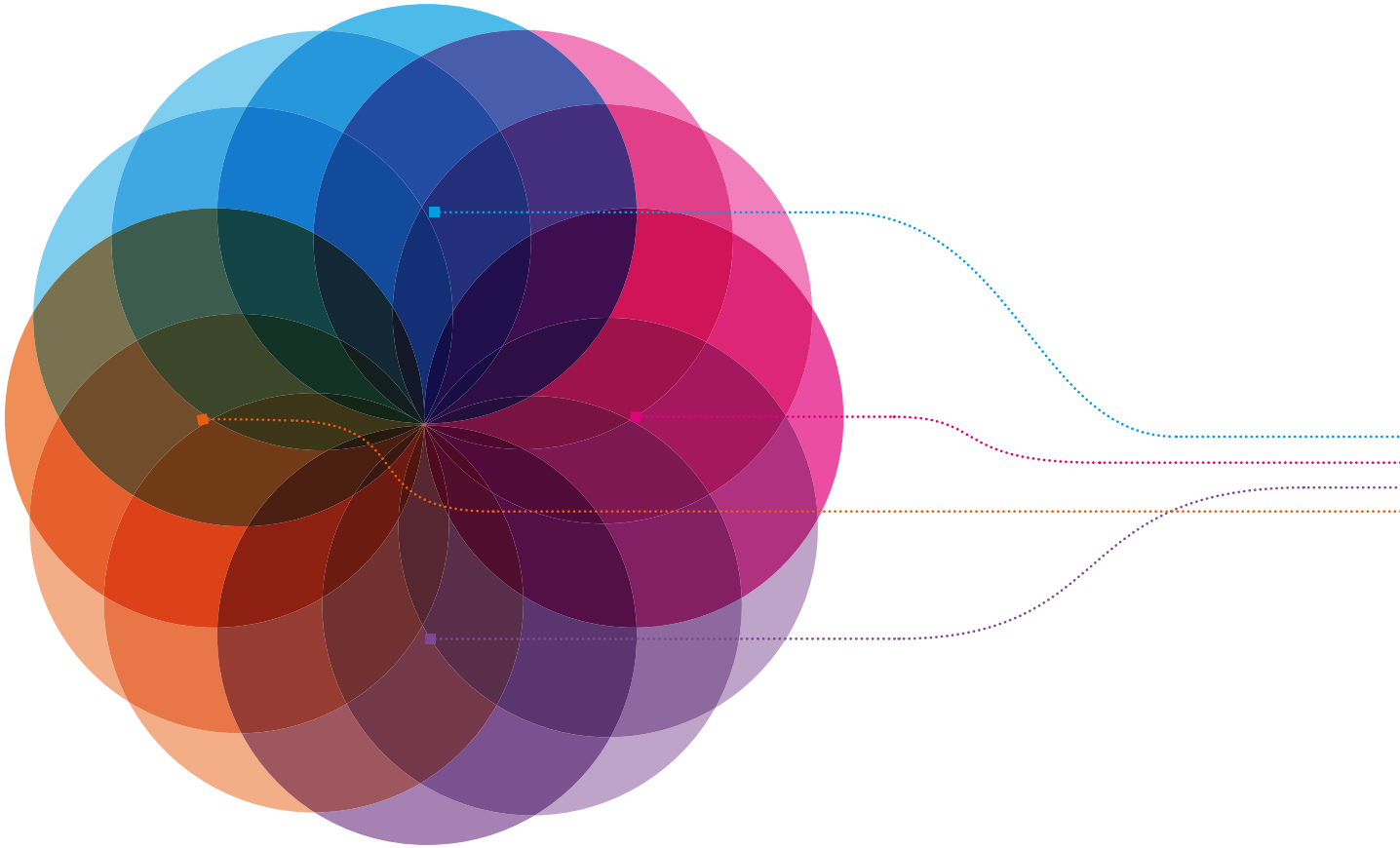


jaarlijks financieel verslag
2011



■ Dit is een kostbaar document dat slechts in een zeer beperkte oplage werd gedrukt. Het werd op milieuvriendelijke wijze gerealiseerd: met lichtere en recycleerbare papiersoorten en het aantal exemplaren werd tot een minimum beperkt. Zo dragen wij ons "groene steentje" bij aan een groot milieuvriendelijk geheel. In dit verslag vindt u nog andere groene steentjes. Maar dit is slechts het begin. Respect voor het milieu is een immense uitdaging en we zijn ons ervan bewust dat we hiervoor nog veel meer inspanningen zullen moeten leveren.

inhoudstafel

02	RISICOBEEHER
06	BEHEERSVERSLAG
06	Brief aan de Aandeelhouders
08	Kerncijfers
10	Strategie
14	Samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekeningen
14	Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema
16	Geconsolideerde balans
17	Statutaire resultaatsbestemming
18	Transacties en verwezenlijkingen in 2011
18	Globale portefeuille
24	Kantoren
32	Rust- en ziekenhuizen
40	Distributievastgoednetten
44	Publiek-Private Samenwerkingen
46	Beheer van de financiële middelen
50	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem
56	Geconsolideerde kwartaalrekeningen
58	Gebeurtenissen na 31.12.2011
60	Vooruitzichten 2012
64	Corporate-governanceverklaring
64	Referentiecode, interne audit en risicobeheer
67	Beslissingsorganen
74	Management
74	Reglementering en procedures
78	Bezoldigingsverslag
82	Andere tussenkomende partijen
84	Maatschappelijk verantwoord ondernemen
86	Overzicht
90	Milieu
97	Personeel
101	Key performance indicatoren
106	Cofinimmo op de Beurs
106	Het gewoon aandeel
108	Het bevoorrecht aandeel
109	De niet-converteerbare obligaties
110	De converteerbare obligaties
111	Aandeelhoudersstructuur
111	Agenda van de Aandeelhouder
112	Vastgoedverslag
112	Geografische ligging
114	Markteigenschappen
116	Geconsolideerde vastgoedportefeuille
122	Verslag van de vastgoeddeskundigen
125	JAARREKENINGEN
126	Geconsolideerde jaarrekeningen
132	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen
176	Verslag van de commissaris
178	Statutaire jaarrekeningen
182	PERMANENT DOCUMENT
182	Algemene inlichtingen
186	Maatschappelijk kapitaal
189	Uittreksels statuten
196	LEXICON

De *schuin gedrukte* woorden worden nader verklaard in het lexicon (pagina 196 tot 200).

Together in real estate

Cofinimmo is vanaf 2005 gestart met een grootscheeps herstructureringsplan van haar patrimonium. Dit bleek een verstandige strategie te zijn want in 2011 kreeg de waarde van het aandeel Cofinimmo het heel wat minder te verduren dan die van andere beursgenoteerde vennootschappen. Ondanks de wereldwijde crisis is Cofinimmo er dankzij het werk van al haar teams in geslaagd om een hoog en regelmatig dividendrendement voor haar aandeelhouders te behouden.

De Groep is blijven vasthouden aan haar doelstellingen inzake maatschappelijke verantwoordelijkheid. Talrijke acties, gaande van de sensibilisering van klanten en onderaannemers en de keuze van “groene” materialen tot het verlagen van het water- en elektriciteitsgebruik die al in 2010 werden gestart, werden hernieuwd in 2011. Het bekomen van het ISO 14001:2004 certificaat voor al haar intern beheerde kantoorgebouwen tegen eind 2012 is trouwens nog altijd één van de prioriteiten van de vennootschap.

U ontdekt de verschillende projecten tijdens het lezen van ons verslag. Dit Jaarlijks Financieel Verslag is één van de elementen van dit streven. Het wordt in zijn papieren versie op 100% gerecycleerd papier gepubliceerd in 3 000 in plaats van 4 000 exemplaren en is in elektronische versie beschikbaar op www.cofinimmo.com.



historisch overzicht

2011

Voorzetting van de diversificatiestrategie.
Versterking van de portefeuille
"Distributievastgoednetten" via verwerving van een belangrijk net van verzekeringskantoren in Frankrijk (Cofinimur I).
Uitgifte van converteerbare obligaties.

2011- 2010 -2009

Positie van de belangrijkste vastgoed-investeerder van Continentaal Europa in de zorgsector.

2008

Vestiging in Frankrijk in de rust- en ziekenhuizensector.
Verkrijging van het SIIC-statuuut.

2007

Partnership met AB InBev Group betreffende de overname van een belangrijke pubportefeuille verspreid over België en Nederland (*Pubstone*).

2006

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

2005

Diversificatie in de sector van service flats en woon- en zorgcentra.
Toekenning van de eerste Publiek-Private Samenwerking (PPS): het Gerechtsgebouw van Antwerpen.

2004

Verwerving van het Egmont kantorencomplex.
Uitgifte van bevoorrechte aandelen.

2003

Intrede in de BEL20, *MSC/World* en GPR15 indexen.
Verwerving van de North Galaxy torens.

2002-2001-2000

Verwerving van verscheidene omvangrijke kantorenportefeuilles.

1999

Internalisering van het vastgoedbeheer.

1996

Verkrijging van het Vastgoedbevak-statuuut.

1994

Notering op de Beurs van Brussel.

1983

Oprichting.

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde vastgoedonderneming gespecialiseerd in vastgoed bestemd voor verhuring. In België geniet de onderneming van het Vastgoedbevak-statuut en in Frankrijk van het SLIC-statuut.

Haar belangrijkste activiteitensectoren zijn het kantorenvastgoed en de rust- en ziekenhuizen, waarin de Groep respectievelijk 48,7% en 33,9% van haar portefeuille heeft geïnvesteerd. Het patrimonium bestaat bovendien voor 16,1% ook uit een pool "Distributievastgoednetten" die de portefeuilles van Pubstone en Cofinimur I groepeert.

De grote meerderheid van de activa ligt op Belgisch grondgebied (79,4%). Het buitenlandse deel is gesitueerd in Frankrijk 15,9% (rust- en verzorgingstehuizen, MAAF kantorennet) en in Nederland 4,7% (Pubstone portefeuille).

Alle gebouwen samen vertegenwoordigen 1 790 071m² en een *reële waarde* van € 3 189,4 miljoen.

De strategische prioriteiten van de onderneming zijn waardecreatie voor haar beleggers, het uitbouwen van een solide vertrouwensrelatie met haar klanten en een duurzaam patrimoniumbeheer.

Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar gebouwen en klanten-huurders.

De onderneming is genoteerd op Euronext Brussels, waar ze deel uitmaakt van de BEL20 index. Haar aandeelhouders zijn hoofdzakelijk Belgische en buitenlandse particulieren en institutionele beleggers, die een gematigd risicoprofiel met een hoog en regelmatig *dividendrendement* beogen.

▪ Wetenschap 15-17 - Brussel: Laureaat van de wedstrijd 'Voorbeeldgebouw' van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
P.25

▪ Woluwe 34 - Brussel: Omvorming van kantoren naar woningen.
P.29 - 30

▪ Livingstone 1 - Brussel: Omvorming naar een multifunctioneel gebouw. Gebruik van talrijke duurzame materialen en technieken.
P.27

▪ Kroonveldlaan 30 - Dendermonde: PPS Federale Politie.
P.44 - 45

▪ Weverbos - Gentbrugge: Woon- en zorgcentrum en service flats opgeleverd Q2 2011. Diepgaande isolatie K29.
P.33

▪ Résidence du Parc - Biez: Woon- en zorgcentrum. Installatie van pellets ketel.
P.34

▪ FPR Leuze - Leuze-en-Hainaut: PPS Gevangenis. BREEAM 'very good' certificering.
P.44 - 45

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



Cofinimmo identificeert de impact van mogelijke risico's en zoekt ze te beheersen.

Markt

De Cofinimmo Groep is actief in markten die deels beïnvloed worden door de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Zo is de kantorenmarkt gevoelig voor de economische trends, terwijl de huuromgeving in de sectoren van de rust- en ziekenhuizen, de portefeuille 'distributievastgoednetten' en de Publiek-Private Samenwerkingen (PPS) stabiel is.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen ¹
VERSLECHTERING VAN DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR T.O.V. DE BESTAANDE SITUATIE	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de vraag, de <i>bezettingsgraad</i> en de huurprijzen waartegen de gebouwen herverhuurd kunnen worden. Negatieve herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium. 	<p>De rust- en ziekenhuizen en de Publiek-Private Samenwerkingen (samen 34,9% van de portefeuille in beheer) zijn niet of weinig gevoelig voor de schommelingen van de algemene economische conjunctuur. (1,2)</p> <p>Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten ligt hoog (11,3 jaar op 31.12.2011). (1,2)</p> <p>De publieke sector vertegenwoordigt ±35% van de huurders in de kantorensector.</p>
VERSLECHTERING VAN DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR T.O.V. PORTEFEUILLE VAN DISTRIBUTIEVASTGOEDNETTEN	De distributievastgoednetten verhuurd aan industriële of dienstenondernemingen zijn afhankelijk van de impact die de algemene economische conjunctuur kan hebben op deze huurders-ondernemingen.	De impact daagt op bij het einde van de huurcontracten die een lange looptijd hebben. Het net is een contactpunt voor de klanten van de huurder en is bijgevolg noodzakelijk voor zijn commerciële activiteit.

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

Vastgoedportefeuille

De investeringsstrategie van de onderneming wordt concreet vertaald in een gediversifieerd vastgoedpatrimonium en een beperkte ontwikkelingsactiviteit voor eigen rekening (i.e. de bouw van nieuwe gebouwen of de volledige renovatie van bestaande gebouwen). Het vastgoed wordt volledig intern en proactief beheerd.

De activadiversificatie strookt met een spreiding van de marktrisico's.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
ONGESCHIKTE INVESTERINGS- OF ONTWIKKELINGSKEUZE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wijziging van het inkomstenprofiel van de onderneming. 2. Niet op de marktvraag afgestemd en bijgevolg huurleegstand. 3. Verwachte rendementen worden niet gehaald. 	<p>Strategische en risicoanalyse evenals technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale <i>due diligence</i> vóór elke aankoop. (1,2,3)</p> <p>Interne en externe (onafhankelijke expertise) waardeschattingen voor elk te kopen of te verkopen vastgoed. (1,2,3)</p> <p>Commercialisering van ontwikkelingsprojecten vóór de aankoop. (1,2,3)</p>
TE UITGEBREID PROGRAMMA VAN ONTWIKKELINGEN VOOR EIGEN REKENING	Onzekerheid over toekomstige inkomsten.	Activiteit beperkt tot maximum 10% van de <i>reële waarde</i> van de portefeuille.
FALEND BEHEER VAN DE GROTE WERKEN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet nakomen van het budget en de timing. 2. Kostenstijging en/of inkomstendaling; negatieve impact op de rendabiliteit van de projecten. 	<p>Intern gespecialiseerd <i>Project Management</i> team. (1,2)</p> <p>Externe gespecialiseerde Project Managers voor grotere projecten die zorgvuldig geselecteerd worden. (1,2)</p>
NEGATIEVE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN	<p>Negatieve invloed op het <i>netto resultaat</i>, het netto actief en de <i>schuldratio</i>.</p> <p>(Op 31.12.2011 zou een waardevariatie van 1% een impact van € 32,52 miljoen op het netto resultaat en van € 2,14 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben. Ze zou eveneens een impact van 0,46%) op de schuldratio hebben gehad.</p>	<p>De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt elk kwartaal door onafhankelijke experts bepaald wat toelaat eventuele corrigerende maatregelen door te voeren.</p> <p>Duidelijk omschreven en voorzichtig schuldenbeleid.</p> <p>Investeringsstrategie gericht op kwaliteitsactiva die stabiele inkomsten opleveren.</p> <p>Portefeuille met meerdere types activa waarop verschillende tegen elkaar opwegende waarderingstrends van toepassing zijn.</p> <p>Belangrijkste actief vertegenwoordigt slechts 4,96% van de portefeuille.</p>
NEGATIEVE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED OP DE CAPACITEIT VAN DE VENNOOTSCHAP OM EEN DIVIDENT UIT TE DELEN	Gedeeltelijke of volledige onmogelijkheid om een dividend te storten in geval de samengevoegde variaties van de reële waarde de verdeelbare reserves overschrijden.	De vennootschap beschikt over belangrijke beschikbare reserves.
HUURLEEGSTAND (NIET BEZETTING) VAN DE GEBOUWEN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van huurinkomsten. 2. Neerwaartse herziening van de huurprijzen. 3. Hogere commerciële kosten om nieuwe klanten aan te trekken, wat een weerslag heeft op de resultaten. 4. Waardedaling van de gebouwen. 	<p>(Pro)actief commercieel en vastgoedbeheer door interne <i>Property Management</i> en verhuurteams. (1,3)</p> <p>Hoge gemiddelde looptijd van de huurcontracten [11,3 jaar] met max. 9% dat tijdens hetzelfde jaar vervalt. (1,2,4)</p> <p>Voorkeur voor lange termijn huurcontracten: de kantoorgebouwen zijn zoveel mogelijk verhuurd op middellange en lange termijn; de woon- en zorgcentra op zeer lange termijn (27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk); de pubs voor een initiële looptijd van min. 23 jaar en de agentschappen voor financiële diensten (verhuurd aan MAAF) voor een initiële looptijd van 9,7 jaar; de bezettingsgraad van de woon- en zorgcentra en pubs bedraagt 100%; die van de agentschappen 97,21 %. (1,2,4)</p>
ONDERHOUDSKOSTEN	Daling van de resultaten.	<p>Nagenoeg alle huurcontracten voor de woon- en zorgcentra zijn <i>triple net</i> contracten; voor de pubs en agentschappen zijn de onderhoudsverplichtingen beperkt.</p> <p>Streng periodiek onderhoudsbeleid voor de kantoren.</p>
SLIJTAGE EN VERSLECHTERDE STAAT VAN DE GEBOUWEN	Bouwkundige of technische veroudering en bijgevolg verminderde commerciële aantrekkingskracht.	<p>Lange termijnbeleid om installaties systematisch te vervangen.</p> <p>Regelmatige renovatie van de gebouwen zodat ze aantrekkelijk blijven.</p> <p>Verkoop van gebouwen indien de geboden prijs boven de geschatte waarde zonder de anticiperende renovatiekosten ligt.</p>
VERNIELING VAN GEBOUWEN	Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten.	<p>Portefeuille verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van € 1,76 miljard¹, grond inbegrepen (i.e. tgv. de overeenkomstige reële waarde).</p> <p>Dekking tegen huurleegstand als gevolg van rampen.</p> <p>Verzekering ter dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaar of de bouwheer.</p>

¹ Uitgezonderd de verzekeringen die tijdens de werven worden afgesloten en diegene die contractueel ten laste zijn van de huurders. Deze laatste betreffen de woon- en zorgcentra in België en in Frankrijk, de distributievastgoednetten en bepaalde kantoorgebouwen. De overeenstemmende verzekeringspremie bedraagt € 611 822.

Klanten

De Groep beheert haar klantenbasis actief om de huurleegstand en het huurdersverloop van de kantoorgebouwen tot een minimum te beperken. Ze is niet betrokken bij het operationeel beheer van de woon- en zorgcentra, cafés en verzekeringskantoren.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
VERMINDERDE SOLVABILITEIT / FAILLISSEMENT VAN DE KLANT	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van huurinkomsten. 2. Onverwachte huurleegstand. 3. Commerciële kosten voor het herverhuren. 4. Herverhuur tegen een lagere prijs. 	<p>Kwaliteit van de huurders: de 2 grootste huurders van kantoorgebouwen behoren tot de openbare sector. (2)</p> <p>Nieuwe klanten worden pas na een risicoanalyse van een extern <i>rating</i>bureau aanvaard. (2)</p> <p>Doorgaans wordt aan huurders die niet uit de openbare sector komen een voorschot/bankwaarborg van 6 maanden huur gevraagd. (1)</p> <p>De huur is vooraf betaalbaar (maandelijks/driemaandelijks/jaarlíjks) + driemaandelijks provisie ter dekking van de huurlasten en taksen die de Groep op zich neemt maar contractueel aan de huurders doorrekent. (1)</p> <p>De solvabiliteitsrisico's van een individueel woon- en zorgcentrum worden over de uitbatende groep verdeeld. (2,3)</p> <p>Krachtens hun exploitatievergunningen ontvangen de uitbaters van woon- en zorgcentra zowel in België als in Frankrijk een groot deel van hun inkomsten rechtstreeks van sociale zekerheidsinstanties; Cofinimmo investeert uitsluitend in erkende medische bedden. (1,2,3)</p> <p>Voor de periode 1996-2011 vertegenwoordigen de verliezen op huurvorderingen, na aftrek van recuperaties 0,067% van de totale omzet.</p>
OVERWICHT VAN DE BELANGRIJKSTE HUURDERS	Belangrijke negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek.	<p>Gediversifieerde klantenbasis: Cofinimmo heeft in totaal 356 klanten waarvan de belangrijkste <15% vertegenwoordigt, en de 2^{de} belangrijkste afkomstig is uit de openbare sector en gespreid is over 6 gebouwen.</p> <p>Talrijke en gediversifieerde uitbaters van woon- en zorgcentra (10).</p>
ONVOORZIENE NIET-VERLENGING OF VROEGTIJDIGE VERBREKING VAN HET HUURCONTRACT	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huurleegstand. 2. Hogere commerciële kosten door de huurleegstand. 3. Negatieve terugval van de huur. 	<p>(Pro)actief commercieel en vastgoedbeheer. (1,2,3)</p> <p>Permanente contacten tussen het interne commerciële team en de vastgoedmakelaars. (1)</p> <p>Alle huurcontracten voorzien een schadevergoeding bij vroegtijdig vertrek. (2)</p>

Regelgeving

Cofinimmo heeft een bijzonder fiscaal stelsel (Vastgoedbevak in België, SIIC in Frankrijk) waardoor ze vrijgesteld is van vennootschapsbelasting in ruil voor de verplichting om 80% (België) en 85% (Frankrijk) van haar winsten uit te keren (zie pagina 185). De onderneming moet niet alleen het vennootschapsrecht, maar ook de wetgeving voor beursgenoteerde vennootschappen en instellingen voor collectieve beleggingen naleven. Daarnaast valt ze ook onder specifieke stedenbouwkundige en milieuregelgevingen.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
NIET NALEVEN VAN HET VASTGOEDBEVAKSTELSEL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van de erkenning als Vastgoedbevak en van het hieraan verbonden transparante fiscale stelsel (vrijstelling van vennootschapsbelasting voor de Bevak/belasting in hoofde van de aandeelhouders). 2. Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten. 	Professionalisme van de teams door toezicht op de strikte naleving van de verplichtingen.
NIET NALEVEN VAN HET SIIC-STELSEL	Verlies van het transparante fiscale regime.	Professionalisme van de teams door toezicht op de strikte naleving van de verplichtingen.
ONGUNSTIGE WIJZIGING VAN HET VASTGOEDBEVAK- OF SIIC-STELSEL	Daling van de resultaten of de netto actief waarde.	Regelmatige contacten met de openbare instanties. Actief lid van verenigingen en verbonden die de sector vertegenwoordigen.
WIJZIGING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE OF MILIEUREGELGEVING	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de reële waarde van het gebouw. 2. Hogere kosten om het vastgoed in goede exploitatiestaat te houden. 3. Aantasting van het vermogen van de Groep om gebouwen uit te baten. 	Actief energieprestatie- en milieubeleid voor de kantoorgebouwen dat zo veel mogelijk op de wetgeving vooruitloopt.
WIJZIGING VAN HET SOCIALE ZEKERHEIDSTELSEL VOOR DE RUST- EN ZIEKENHUIZEN: VERMINDERDE SUBSIDIES VOOR DE UITBATERS VANWEGE DE SOCIALE ZEKERHEID DIE NIET GECOMPENSEERD WORDEN DOOR EEN HOGERE PRIJS BETAALD DOOR DE BEWONERS OF DOOR TUSSENKOMST VAN DE PRIVATE VERZEKERAARS	Impact op de solvabiliteit van de uitbaters van de woon- en zorgcentra.	Jaarlijkse solvabiliteitsanalyse van de uitbaters op basis van een regelmatige financiële reporting. Opgvolging van de evolutie van de regelgeving.

Financieel beheer¹

Het financieringsbeleid van Cofinimmo is gericht op het optimaliseren van de financieringskost en het beperken van het liquiditeits- en tegenpartijenrisico van de onderneming.

Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende factoren en maatregelen
VOOR VASTGOED EN/OF COFINIMMO ONGUNSTIGE FINANCIËLE EN BANKMARKTEN	<ol style="list-style-type: none"> Moeilijkere en duurdere toegang tot kredieten. Beperkte liquiditeit. 	Strikt financieringsbeleid (1,2) <ul style="list-style-type: none"> > diversificatie van de financieringsbronnen; > stabiele en uitgebreide bankpool; > evenwichtige spreiding van de vervaldata. Volledige dekking van het handelspapierprogramma. (1) Behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen om de operationele/acquisitie-/bouwuitgaven op middellange termijn en de herfinancieringskosten op korte termijn te dekken. (1,2)
INSOLVABILITEIT VAN DE FINANCIËLE OF BANCAIRE TEGENPARTIJEN	Negatieve impact op de resultaten.	Gediversifieerde bancaire tegenpartijen met goede financiële ratings.
(TOEKOMSTIGE) RENTESCHOMMELINGEN	<ol style="list-style-type: none"> Herwaardering van de financiële instrumenten². Ongunstige impact op de financiële lasten. Negatieve invloed op de netto actief waarde en op het resultaat van de periode. 	De schulden worden nagenoeg allemaal afgesloten met een variabele rente of met onmiddellijke omzetting van vaste naar variabele rente. Veiliggestelde rente op een horizon van minstens 3 jaar voor minstens 50% van de schuld. Gebruik van afgeleide instrumenten (<i>Interest Rate Swaps</i> en <i>CAP</i> en <i>FLOOR</i> opties), om de rente binnen een minimum- en maximumlimiet te houden. (1,2,3) (In de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld in 2012 dezelfde blijven als op 31.12.2011 en rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten voor 2012 zou een rentestijging of -daling met 0,5% de financieringskosten niet aanzienlijk veranderen.)
DEFLATIERISICO	Negatieve impact op de huurinkomsten.	De meeste huurcontracten voorzien dat de nieuwe huurprijs niet lager mag zijn dan de vorige huurprijs of dan de huurprijs tijdens het eerste jaar van het contract.
NIET NALEVEN VAN DE <i>SCHULDRATIO</i> VOOR VASTGOEDBEVAKS	Niet naleven van de wetgeving inzake Vastgoedbevaks met de daaraan gekoppelde sancties tot gevolg.	Voorzichtig financieel en schuldenbeleid en continue monitoring.
NIET NALEVEN VAN DE <i>LOAN-TO-VALUE RATIO</i>	Nietigverklaring/opzegging van kredietovereenkomsten of vervroegde terugbetaling.	Voorzichtig financieel en schuldenbeleid en continue monitoring. Termijn van 6 maanden om opnieuw tot onder de met de banken overeengekomen drempel van 57,5% te zakken.
VALUTARISICO	Waardeverlies van de investeringen en cashflows.	De euro is de munt voor alle investeringen, inkomsten en lasten.
VOLATILITEIT VAN DE AANDELENKOERS	Moeilijkere toegang tot nieuw eigen vermogen.	Nauwkeurig beheer van de bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben. Veelvuldige communicatie met de aandeelhouders en verspreiding van financiële vooruitzichten.

De hierboven vermelde temperende factoren en maatregelen kunnen de mogelijke invloed van het geïdentificeerd risico niet noodzakelijk volledig tenietdoen. De impact blijft dus deels of volledig ten laste van de onderneming en onrechtstreeks van haar aandeelhouders.

¹ Zie eveneens het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' op pagina 46. ² Afgeleide renteafdekkingsinstrumenten worden tegen marktwaarde gewaardeerd.

6 beheersverslag
brief aan de aandeelhouders

Cofinimmo is er in geslaagd is om in een bijzonder moeilijke economische context een netto courant resultaat per aandeel van € 7,45 te realiseren, wat 2% beter is dan de vooruitzichten van februari 2011. Dit succes gaat samen met de voldoening dat ze daarbij ook meerdere elementen van haar strategie concreet vorm heeft kunnen geven.



Serge Fautré
Afgevaardigd Bestuurder

André Bergen
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Mevrouw, Mijnheer,

De financiële markten kregen het in 2011 bijzonder zwaar te verduren. Het begin van het jaar zag er beloftevol uit, maar de luchtbel die de overmatige schuldenlast van bepaalde landen had gecreëerd, spatte open en deed de beurzen een duik nemen. De BEL20 daalde met 16%, de Indische en Chinese beurzen moesten 23% prijsgeven terwijl de Amerikaanse beurs een status-quo optekende. In dit sombere klimaat opteerden de beleggers snel voor de "Flight to quality".

Het rendement van obligaties van landen die minder dan andere getroffen zijn door de schuldenoverlast en die het vertrouwen van de beleggers genieten, is sterk gedaald. Zo bood de Duitse Bund op 10 jaar op 31.12.2011 een rentevoet van 1,83% tegenover 2,94% een jaar eerder.

In dezelfde trend, stelden we het voorbije jaar vast dat de belangstelling voor vastgoedactiva van zeer goede kwaliteit bleef bestaan. Dit was zowel het geval in België als in de andere Europese landen. Hoewel de *EPRA*-index van Europese genoteerde vastgoedwaarden een zeer teleurstellend rendement van -10% optekende, zijn er heel grote verschillen. Ondernemingen waarvan de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten een grotere cashflow zekerheid en minder volatiele resultaten weerspiegelt, tekenden de beste rendementen op.

Dat is de strategie die Cofinimmo volgt en waarmee ze het verlies voor de aandeelhouder in 2011, uitgedrukt in totaal rendement, dividend inbegrepen, tot -0.5% kon beperken.

Vanaf 2005 werd deze strategie met het oog op de minder gunstige economische perspectieven van de kantoormarkt ingevoerd. Dit werd binnen onze onderneming concreet vertaald in de start van een groot diversificatieprogramma van haar activa. Het programma werd in 2011 verder gezet met de verkoop van € 172,1 miljoen aan voornamelijk kantooractiva, de acquisitie van woon- en zorgcentra in België en Frankrijk voor € 131,238 miljoen en de overeenkomst die in december werd gesloten voor een investering van € 103,8 miljoen in exploitatieactiva, nl. het kantorennet van de Mutuelle d'assurances MAAF. Deze 281 activa liggen verspreid over heel Frankrijk en zijn voor een gemiddelde looptijd van 9,7 jaar verhuurd aan de MAAF.

Op 31.12.2011 zijn de activa van Cofinimmo verdeeld tussen kantoren (48,7%), rust- en ziekenhuizen (33,9%) en activa in uitbating (distributievastgoednetten) die hoofdzakelijk verhuurd zijn aan AB Inbev en aan MAAF (16,1%) en andere activa (1,3%). Deze diversificatie blijft het leidmotief van Cofinimmo in 2012. Ditzelfde diversificatieprincipe zal worden toegepast op de financieringsbronnen van de schulden van de vennootschap.

In april 2011 heeft Cofinimmo met succes een converteerbare obligatie uitgegeven waarmee ze de gemiddelde kost van haar leningen kan verlagen en het niet-bancaire deel van haar schuldenlast kan verhogen tot 25%. Het voorzichtige beheer van haar schuldenlast blijft een constant streefdoel van Cofinimmo.

Deze uitgifte van converteerbare obligaties werd mogelijk gemaakt dankzij de afkondiging van het *Koninklijk Besluit van 07.12.2010* dat het Vastgoedbevakstelsel hervormt. Cofinimmo kon de versoepeling van de toegangsvoorwaarden tot de kapitaalmarkten benutten, op zowel het niveau van de overkoepelende beursgenoteerde vennootschap als via de uitgifte van eigen middelen voor de financiering van specifieke projecten.

Het netto courant resultaat van het afgelopen jaar bedraagt € 7,45 per aandeel (exclusief impact van de norm *IAS 39*) en is 2% beter dan de vooruitzichten van februari 2011. Het resultaat op de portefeuille bedraagt € 0,98 per aandeel.

Met dit resultaat kan aan de Algemene Vergadering een ongewijzigd dividend per aandeel worden voorgesteld van € 6,50, wat neerkomt op een courant bruto dividend van 7,16% op basis van de slotkoers per 31.12.2011.

Dankzij de strategie die gericht is op een evenwichtige risicospreiding kan Cofinimmo een gelijkaardig dividend voor 2012 in het vooruitzicht stellen.

Het laatste mandaat van de Voorzitter van onze Raad van Bestuur, de heer André Dirckx, liep af in 2011. De heer André Dirckx was Bestuurder sinds 2001 en gaf blijk van een zeer grote inzet en vastberaden gehechtheid tegenover Cofinimmo. De Raad van Bestuur, de directie en het personeel danken hem van harte voor de leiding en de ondersteuning die hij heeft geboden tijdens de 10 jaar waarin een herziene strategie werd ingevoerd in een economisch klimaat dat werd gekenmerkt door crisissen en excessen. Op 29.04.2011 werd de heer André Bergen benoemd tot Voorzitter van de Raad van Bestuur.

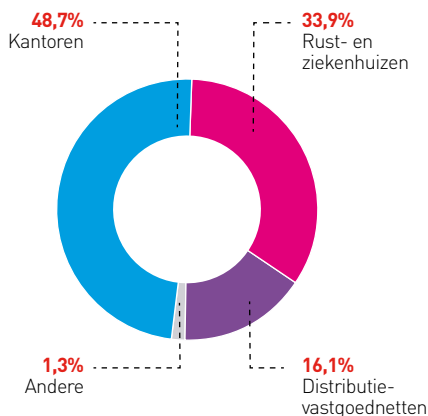
Wij wensen tevens de heer Jean Franken zeer hartelijk te danken voor de competentie, het enthousiasme en de inzet waarmee hij sinds 1997 als Bestuurder en lid van het Directiecomité heeft bijgedragen in de ontwikkeling van de vennootschap.

Het personeel zet zich tot het uiterste in bij het nastreven van de streefdoelen van de onderneming vanuit een constante bekommernis om de belangen van onze aandeelhouders te beschermen en met respect voor al onze partners.

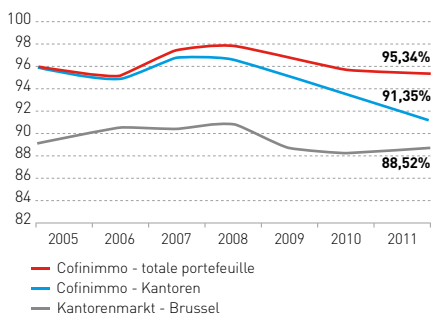
Wij danken het personeel voor zijn inzet en onze aandeelhouders voor hun vertrouwen.

Brussel, 22 maart 2012.

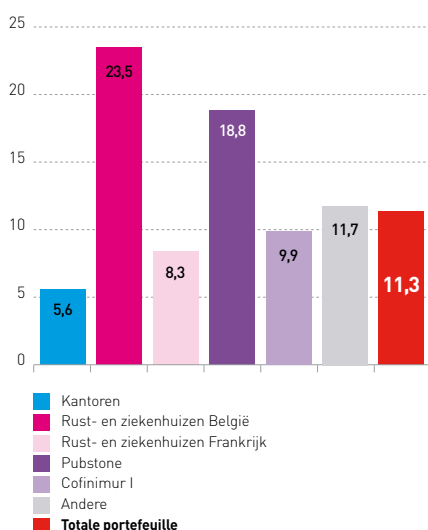
Uitsplitsing van het patrimonium in reële waarde (in %)



Evolutie van de bezettingsgraad van de Cofinimmo portefeuille vs. de Cofinimmo kantorenportefeuille vs. de Brusselse kantorenmarkt (in %)



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



Algemene gegevens

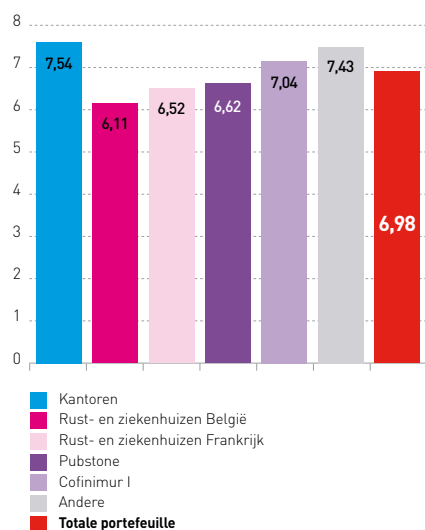
(x € 1 000 000)	31.12.2011	31.12.2010
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 189,4	3 041,9
(x € 1 000)	31.12.2011	31.12.2010
Vastgoedresultaat	208 569	214 320
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	177 791	184 996
Financieel resultaat	-67 107	-72 094
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	103 643	105 435
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	14 896	-21 639
Netto resultaat (aandeel Groep)	118 539	83 796
(in %)	31.12.2011	31.12.2010
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	0,83	0,80
Operationele marge	85,24	86,32
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	11,3	11,5
Bezettingsgraad ³	95,34	95,77
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,98	6,98
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,56	6,52
Evolutie van de huurinkomsten (Like-for-like) ⁴	+2,1	-1,6
Gemiddelde rentevoet van de leningen ⁵	4,20	4,33
Schuldgraad ⁶	49,89	47,50
Loan-to-Value ratio ⁷	51,50	49,40 ⁸
Interest cover ratio ⁹	261	280

Gegevens per aandeel (verwaterd) (in €)

Resultaten	31.12.2011	31.12.2010
Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact	7,45	8,02
IAS 39 impact	-0,63	-0,93
Netto courant resultaat – aandeel Groep	6,82	7,09
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,44	0,49
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ¹⁰	0,54	-1,94
Netto resultaat – aandeel Groep	7,80	5,64
Verwaterd netto resultaat – aandeel Groep	7,18	5,64

Netto actief waarde per aandeel	31.12.2011	31.12.2010
Geherwaardeerd netto actief per aandeel in reële waarde ¹¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	96,15	91,72
Geherwaardeerd netto actief per aandeel in investeringswaarde ¹² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	100,68	96,07

¹ Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar door de Groep op zich worden genomen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies, in totale waarborg. ² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder. ³ Berekend in functie van de reële huren voor de verhuurde gebouwen en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 91,35% t.o.v. 88,52% voor de Brusselse kantorenmarkt (bron: CB Richard Ellis). ⁴ Evolutie van de huurinkomsten 2009 vs. 2008: +1,7%. ⁵ Bankmarges en afschrijving van de kosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen. ⁶ Wettelijke ratio berekend als financiële en andere schulden gedeeld door totaal der activa, overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks. ⁷ Ratio waarnaar wordt verwezen in kredietovereenkomsten en die het quotiënt is van de netto financiële schulden en de totale reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen. ⁸ Ten gevolge van een berekeningswijziging, werd de *Loan-to-value* ratio van 2010 herberekend op basis van de nieuwe berekeningsmethode. ⁹ De conventionele ratio werd gedefinieerd als [a] de som van het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille en van de financiële inkomsten op financiële leasingvergoedingen gedeeld door [b] de som van de netto interestkosten vermindert met de andere financiële kosten, van de betaalde premies voor de andere financiële kosten, de betaalde premies van de afdekkingsinstrumenten voor de betrokken periode, min [-] de financiële inkomsten andere dan de financiële leasingvergoedingen. Dit ratio bedroeg 220% in 2009. ¹⁰ Het gaat om de variatie van de reële waarde van de beleggingsgebouwen, de exit taks en de terugneming van de uitgestelde belastingen. ¹¹ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. ¹² Investeringswaarde: voor inhouding van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

Bruto huurrendement¹ (in %)**Key performance indicatoren volgens het EPRA² referentiesysteem**

(in € per aandeel)	2011	2010
EPRA Resultaat	7,45	8,02
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	104,11	106,09
EPRA Aangepaste Netto Actief Waarde (NNAW)	98,29	98,21
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,26%	6,33% ³
EPRA Aangepast NIR	6,22%	6,23% ³
EPRA Huurleegstand	4,84%	4,44%

Resultaten per segment

	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen	Distributie- vastgoednetten	Andere ⁴	TOTAAL
Reële waarde van het patrimonium ⁵ (x € 1 000 000)	1 551,55	1 080,36	512,33	45,17	3 189,41
Bezettingsgraad ⁶ (in %)	91,35	100	99,41	100	95,34
Oppervlakte (in m ²)	787 493	577 532	403 153	21 893	1 790 071
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille (in %)	7,54	6,28	6,70	7,43	6,98
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille (in %)	6,73	6,28	6,59	6,7	6,56
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ⁷ (in jaren)	5,6	17,3	17,0	11,7	11,3

Patrimonium

	2011	2010	2009	2008	2007
In reële waarde (x € 1 000 000)	3 189,41	3 041,92	3 040,74	3 134,38	2 799,87
Bezettingsgraad ⁸ (in %)	95,34	95,77	96,86	97,85	97,37
Oppervlakte (in m ²)	1 790 071	1 718 312	1 695 629	1 615 857	1 394 400

Geherwaardeerd netto actief per aandeel (verwaterd)⁹

(in €)	2011	2010	2009	2008	2007
In reële waarde ^{5,10}	98,29	91,72	93,51	99,15	114,20
In investeringswaarde ¹¹	102,29	96,07	98,06	104,08	119,52

Dividenden

(in €)	2011	2010	2009	2008	2007
Gewoon bruto	6,50	6,50	6,50	7,80	7,75
Gewoon netto	5,14	5,53	5,53	6,63	6,59
Preferent bruto	6,37	6,37	6,37	6,37	6,37
Preferent netto	5,03	5,41	5,41	5,41	5,41

¹ De vastgoedexperten kiezen voor de kapitalisatie- of actualiseringsvoet voor de waardering van de activa in functie van de transacties op de markt. ² Belangrijkste financiële prestatie-indicatoren die van toepassing zijn op de genoteerde vastgoedvennootschappen volgens de aanbevelingen van EPRA (www.epra.com). Hun definities worden hernomen op pagina 50. Gegevens niet vereist door de regelgeving inzake Vastgoedbevaks. ³ Ten gevolge van een herziening van de cijfers van 2010 bij de publicatie van dit Jaarlijks Financieel Verslag, werden het NIR en het aangepast NIR van 2010 gewijzigd. ⁴ Het betreft semi-industriële gebouwen, handelspanden en een vrijetijdsinfrastructuur. ⁵ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk mutatierechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. ⁶ Berekend in functie van de reële huren en de geschatte huurwaarde voor de leegstaande gebouwen. ⁷ Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder. ⁸ Berekend als lopende huur gedeeld door de lopende huur en de geschatte huurwaarde van de leegstand. Deze methode verschilt van de EPRA methode die gebruik maakt van de geschatte huurwaarden. De kosten van de onbezette activa in verhouding tot de huurinkomsten bedragen 1,70% voor 2011, 1,54% voor 2010 en 0,83% voor 2009. ⁹ Na verdeling. De berekening van het geherwaardeerd netto actief is in lijn met de 'triple net NAV' berekening volgens de Best Practice Policy van EPRA - oktober 2010. Ze veronderstelt de theoretische conversie van de converteerbare obligaties en van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen. ¹⁰ Na verdeling van het jaardividend. ¹¹ Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten (voornamelijk de mutatiekosten) van de waarde van de beleggingsactiva.

kantoren

KLANTENBASIS

LIGGING

BEPERKT
HERONTWIKKELINGSRISICO

In het kantorensegment is het investeringsbeleid gericht op lange termijn huurcontracten, solide huurders, de gunstige ligging van het vastgoed en ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening.

Cofinimmo staat zelf in voor het operationeel beheer van haar vastgoedpark en haar klanten-huurdersportefeuille.

Quasi alle huurcontracten die ze afsluit met haar huurders zijn van het type *dubbel netto*: het onderhoud en de herstellingen van de gebouwen zijn volledig ten laste van de eigenaar. De interne medewerkers die instaan voor het commercieel beheer (*Account Management*) en het vastgoedbeheer (*Property Management*), die regelmatige en duurzame relaties met de klanten onderhouden, streven er in de eerste plaats naar om hen een totale vastgoedoplossing te bieden, bestaande uit kwaliteitsgebouwen, huurflexibiliteit en aanverwante diensten. Hun taak bestaat er tevens in de huurders bij te staan met raad aangaande de exploitatie van hun gehuurde ruimtes, en meer bepaald op energetisch en ecologisch vlak. Het team van het projectbeheer (*Project Management*) is verantwoordelijk voor het beheer van ontwikkelingsprojecten, zware renovaties en decoratie- of inrichtingswerken van de kantoorruimten. Aangezien dit beheer intern wordt gewaarborgd, bezit de vennootschap te allen tijde een hoogkwalitatief gebouwenpatrimonium dat optimaal uitgebaat wordt en kan ze het naar wens en op de meest milieuvriendelijke manier herontwikkelen (zie tevens pagina 91).

Cofinimmo hanteert eveneens een zeer actief arbitragebeleid voor haar gebouwen. Enerzijds gaat de vennootschap regelmatig over tot de verkoop van gebouwen met als doel in te gaan op de gunstige prijzen die derden er voor bieden in een markt waarvan ze de kenmerken en de commerciële trends, de exploitatiekosten en de bouw- of renovatiekosten goed kent.

Gelijktijdig verwerft ze nieuwe gebouwen met de meest recente installaties en de beste energieprestaties of renoveert ze zelf oudere gebouwen om haar patrimonium te hernieuwen. Als dusdanig verbetert de vennootschap continu het algemene kwaliteitsniveau van haar patrimonium.

Onder ontwikkeling voor eigen rekening verstaat Cofinimmo de bouw of de grondige renovatie van gebouwen die meestal op lange termijn zullen worden verhuurd en in de portefeuille worden gehouden. Het bedrag dat wordt geïnvesteerd in deze activiteit, die het mogelijk maakt het investeringsrendement te optimaliseren, blijft beperkt tot 10% van de reële portefeuillevaarde, teneinde het risicoprofiel van de vennootschap niet te beïnvloeden.

rust- en ziekenhuizen

LANGE TERMIJN
HUURCONTRACTEN

GEEN OPERATIONEEL RISICO

De rust- en ziekenhuizen voor fysiek of mentaal zorgbehoevende bejaarden en de in menig opzicht gelijksoortige revalidatiecentra en psychiatrische instellingen zijn middelgrote gebouwen met een reeks individuele kamers of kleine flats en gemeenschappelijke ruimten voor de residenten (salon, eetzaal, oefenruimte, keuken, kantoorruimten, verpleegpost). De vastgoedinvesteringen van Cofinimmo in deze sector hebben een initieel rendement dat dicht in de buurt ligt van dat van kantoren met een langer lopende huurovereenkomst en lagere aankooprijzen per vierkante meter. Zij steunen trouwens op een reële behoefte die omwille van de demografische evolutie groeit en bijgevolg een belangrijk uitbreidingspotentieel vertegenwoordigt. Bovendien zijn ze zowel in België als in Frankrijk streng gereguleerd op nationaal en regionaal niveau zodat de toegang tot de sector en de inkomsten van de uitbaters verzekerd zijn.

Concreet verwerft Cofinimmo het vastgoedpatrimonium van uitbaters van zorginstellingen die genieten van een uitstekende reputatie op het gebied van zowel hun exploitatie als hun evenwichtige financiële situatie. Op deze manier kunnen zij zich concentreren op hun professionele activiteit en de financiële middelen vrijmaken om hun expansie te financieren. Cofinimmo verhuurt de gebouwen onmiddellijk aan hen terug op lange en zelfs zeer lange termijn (doorgaans 12 jaar in Frankrijk, 27 jaar in België). Bovendien begeleidt zij deze uitbaters in hun expansie door bestaande instellingen te renoveren of nieuwe projecten te ontwikkelen. Deze renovatie- en nieuwbouwprojecten worden beheerd door de Project en Property Managers binnen de vennootschap. Hun taak bestaat erin te waken over de goede uitvoering van de werken en aan de uitbaters aanbevelingen te doen die gericht zijn op het optimaliseren van het duurzaamheidskarakter van het vastgoed.

Dankzij hun lange looptijd leveren de ondertekende huurcontracten, die allemaal jaarlijks geïndexeerd zijn, een stabiele cashflow op lange termijn op. Cofinimmo heeft in alle gevallen slechts één huurder/huurdebiteur en één enkel huurcontract en draagt geen enkel risico dat verband houdt met de professionele uitbating van de instellingen. De huren zijn niet gebonden aan hun bezettingsgraad. Behoudens uitzonderingen zijn de rust- en ziekenhuizen verhuurd aan uitbatende groepen die elk talrijke sites exploiteren. De huurcontracten worden ofwel afgesloten met de moedervenootschap van de uitbatende groep, ofwel erdoor gewaarborgd. Overigens zijn nagenoeg alle huurcontracten triple net contracten wat betekent dat het onderhoud en de herstellingen van de gebouwen volledig door de huurder worden gedragen, wat het perspectief op een lange termijn aanwezigheid van de uitbater biedt.

Tot slot bieden de goede ligging en de redelijke aankooprijzen per vierkante meter van deze gebouwen in vergelijking met kantoren zicht op een aantrekkelijke restwaarde en interessante herontwikkelingsmogelijkheden, wat ten goede komt aan de intrinsieke waarde van het Cofinimmo aandeel op langere termijn.

distributievastgoednetten

publiek-private
samenwerkingsverbanden (PPS)

LANGE TERMIJN HUURCONTRACTEN

GEEN OPERATIONEEL RISICO

FINANCIËLE LEASING OP LANGE TERMIJN

Cofinimmo investeert eveneens in gebouwen die door vennootschappen worden gebruikt als netten van contactpunten voor de rechtstreekse verkoop van producten en diensten aan hun klanten. Ze verwerft deze netten, die uit talrijke kleine gebouwen bestaan, van vennootschappen die hun distributiefortuim wenselijk is te outsourcen en tegelijk op middellange of lange termijn opnieuw wenselijk is te huren.

Deze investeringen bieden Cofinimmo de volgende voordelen:

- de gebouwen worden op lange termijn gehuurd;
- ze zijn noodzakelijk voor de activiteit van de huurder omwille van hun ligging en in de meeste gevallen is de herverhuurkans aan het einde van het contract dus groot;
- daar het gaat om gebouwen die terug worden verhuurd aan hun verkoper, die na de verkoop dus huur moet betalen, is de door de verkoper gevraagde verkoopprijs per vierkante meter redelijk;
- bij een vertrek van de huurder kan een groot deel van deze goederen als winkels worden herverhuurd of verkocht;
- indien dergelijke gebouwen leeg komen te staan en Cofinimmo ze te koop aanbiedt, zijn er vaak plaatselijke private investeerders in geïnteresseerd omdat de te investeren bedragen vaak binnen het bereik van dergelijke investeerders liggen;
- gezien de omvang van de gebouwen en hun ruimtelijke indeling, is het risico dat de waarde aan het einde van de investering slecht werd ingeschat, niet zo groot als bij grote gebouwen;
- tot slot is de vennootschap die de gebouwen huurt geneigd tot het creëren van een dialoog met Cofinimmo, haar belangrijkste eigenaar, om de geografie van haar verkoopnet te laten evolueren. Hierdoor is het mogelijk om vooraf te weten voor welke gebouwen de huurovereenkomst op de vervaldag niet wordt hernieuwd en eventueel nieuwe gebouwen te kopen die de huurder in zijn net wenst te integreren.

De in 2007 verworven Pubstone portefeuille werd aan AB InBev verhuurd voor een initiële gemiddelde duur van 23 jaar en bestaat uit 1 064 cafés en restaurants in België en Nederland waarin AB InBev haar bieren via individuele uitbaters commercialiseert. Deze huren de gebouwen van AB InBev en kopen hun dranken eveneens bij haar aan. Het totale "on trade" rechtstreekse verkoopnet van AB InBev in deze 2 landen bestaat uit zeer talrijke contactpunten met de klanten waarvan er veel door AB InBev worden gehuurd. Het Pubstone net is hiervan het belangrijkste onderdeel.

De in december 2011 verworven Cofinimur I portefeuille bestaat uit 263 verzekeringsagentschappen, 15 kantoorgebouwen en 3 gebouwen voor gemengd gebruik kantoor/agentschap. Al deze gebouwen zijn voor een initiële gemiddelde duur van 9,7 jaar verhuurd aan MAAF, een dochtervennootschap van de Franse verzekeringsgroep Covéa, die een net van in totaal 587 agentschappen gespreid over het hele Franse grondgebied heeft, en waarvan de hierboven vermelde agentschappen dus meer dan de helft vertegenwoordigen. De overige agentschappen worden van derden gehuurd. Deze agentschappen worden uitgebaut door de werknemers van MAAF die zich tot het grote publiek van particulieren en ondernemingen richten. De partners van Cofinimmo zijn solide ondernemingen die beschikken over erkende reputatie en professionalisme.

Het onderhoud van de gebouwen van deze 2 netten gebeurt ofwel in beperkte mate door Cofinimmo (haar dochterondernemingen Pubstone en Cofinimur I) ofwel helemaal door de huurder.

De overheid heeft een steeds grotere behoefte om gebouwen te renoveren of te bouwen om zo kwalitatief betere ruimten voor collectief gebruik of betere werkomstandigheden te creëren. Ze wenst de verantwoordelijkheid voor de bouw en het onderhoud van deze gebouwen uit handen te geven. De Publiek-Private Samenwerking is één van de mogelijkheden voor dergelijke behoeften. Daar Cofinimmo constant op zoek is naar stabiele investeringen met weinig risico's en ze zich bewust is van de rol die ze kan spelen bij de renovatie en de duurzame verbetering van het patrimonium in het stedelijk milieu, investeert ze in dit type projecten, zelfs voor niet-traditionele gebouwen zoals gerechtshoven, brandweerkazernes, politiecommissariaten of gevangenissen. Deze transacties resulteren over het algemeen in financiële leasingcontracten en verlenen Cofinimmo de definitieve eigendom van de gebouwen niet¹.

Cofinimmo verbindt zich ertoe haar patrimonium te ontwikkelen en te beheren met respect voor het milieu en de gemeenschappen en overstijgt daarbij de legale verplichtingen.

¹ Cofinimmo geniet niet van de restwaarde omwille van de toekenning van een aankoopoptie aan de tegenpartij op het einde van het contract.

Geografische aanwezigheid

Tot 2006 was Cofinimmo uitsluitend aanwezig in België. In 2007 heeft de onderneming zich tevens gevestigd in Nederland (deel van de Pubstone portefeuille) en in 2008 in Frankrijk (rust- en ziekenhuizen). In beide gevallen gebeurde dit aan de hand van lange termijn samenwerkingen met huurders-uitbaters.

Vanuit geografisch standpunt geeft Cofinimmo er enerzijds de voorkeur aan zich te vestigen in buurlanden van België en anderzijds een vestigingsritme te volgen dat de vennootschap toelaat een gedegen kennis op te doen van de gekozen buitenlandse vastgoedmarkten.

Indien in deze landen een fiscaal regime van REIT (Real Estate Investment Trust) bestaat, dat gelijkaardig is aan dat van de Vastgoedbevak, dan zal de voorkeur van Cofinimmo naar deze landen uitgaan.

Investeringscriteria

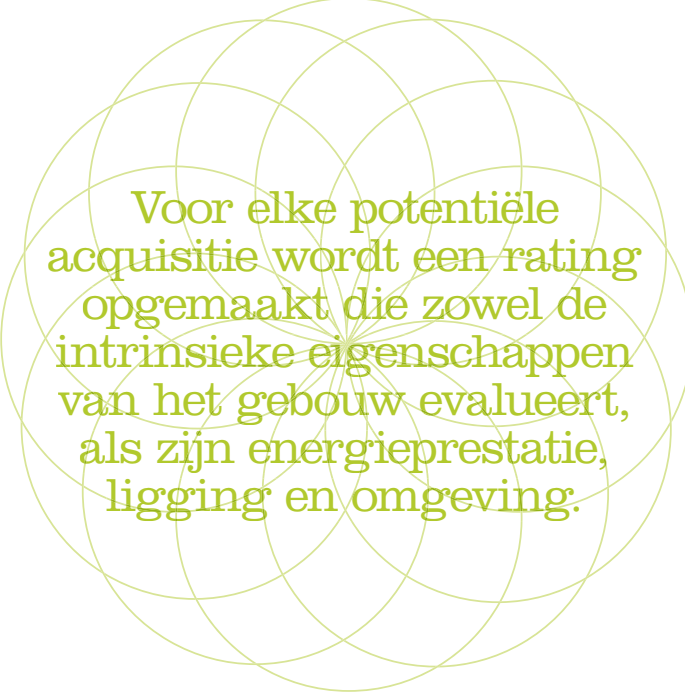
Cofinimmo heeft meer dan 25 jaar ervaring op het vlak van vastgoedinvesteringen. Enkel aankoopdossiers die positieve financiële perspectieven bieden, het risicoprofiel van de vennootschap verbeteren en het uitkeringsbeleid voor haar aandeelhouders ondersteunen, worden weerhouden.

De beslissingen steunen op nauwkeurige evaluatiemodellen die opgebouwd zijn rond precieze financiële criteria. Voor acquisities van gebouwen waarvan de investeringswaarde binnen het portefeuillegemiddelde ligt en waaraan geen specifieke financiering gekoppeld is, wordt het beslissingscriterium bepaald door de geactualiseerde waarde (tegen de gewogen gemiddelde kost van het eigen vermogen en de schuld), van de door de exploitatie van het gebouw gerealiseerde cashflow op lange termijn en de restwaarde, vergeleken met de aanschaffingsprijs, kosten inbegrepen.

Behoudens in het geval dat Cofinimmo niet de definitieve eigenaar van het gebouw is of het op het einde van het huurcontract gratis of voor een vast bedrag aan een derde overdraagt (zoals bijvoorbeeld in de meeste Publiek-Private Samenwerkingsverbanden), maakt de onderneming een behoedzame schatting van de restwaarde. Voor grootschalige operaties (>7% van de waarde van het patrimonium) of operaties waaraan een specifieke financieringsstructuur gekoppeld is, bestudeert de vennootschap bovendien de gemiddelde waardecreatie op 5 jaar van het netto courant resultaat per aandeel en van de geherwaardeerde netto actief waarde per aandeel.

Naast de gebruikelijke *due diligence* analyses wordt voor elke potentiële acquisitie ook een rating opgemaakt die zowel de intrinsieke eigenschappen van het gebouw evalueert (voor kantoorgebouwen: de omvang en de opdeelbaarheid van de ruimten, de parkingratio, de vrije hoogten, het daglicht, ...), als zijn energieprestatie, ligging (bereikbaarheid met de auto of het openbaar vervoer, activiteit van de submarkt, lokale taksen, ...) en omgeving (aanwezigheid van winkels, hotels, aangenaam uitzicht, ...).

Het investeringsbeleid is omschreven in de statuten van de onderneming die hieromtrent een aantal beperkingen opleggen. Een wijziging van dit beleid zou een statutenwijziging met zich meebrengen waarover de Aandeelhouders zich moeten uitspreken in een Buitengewone Algemene Vergadering.



Voor elke potentiële
acquisitie wordt een rating
opgemaakt die zowel de
intrinsieke eigenschappen
van het gebouw evalueert,
als zijn energieprestatie,
ligging en omgeving.

Commercieel beleid en diensten aan de huurders

Sinds vele jaren voert Cofinimmo een commercieel beleid dat zich toespitst op het uitbouwen van een nauwe vertrouwensrelatie met haar klanten en het maximaliseren van de bezettingsgraad van haar portefeuille.

Zij biedt haar klanten flexibiliteit inzake de voorwaarden en de looptijd van de lopende contracten. Gezien de huidige economische omgeving is deze flexibiliteit onontbeerlijk voor haar huurders daar ze zich snel moeten aanpassen aan veranderingen (fusies, overnames, herstructureringen, ...) en aan de steeds evoluerende vereisten op het gebied van gebouwenfunctionaliteit (nieuwe technologieën, toegankelijkheid, comfort, verbruik, ...).

Concreet biedt Cofinimmo hen de mogelijkheid om de gehuurde oppervlakte te verkleinen, te vergroten of binnen de portefeuille te verhuizen, zonder de modaliteiten en voorwaarden van het huurcontract uit het oog te verliezen. De vennootschap benut hiervoor optimaal de belangrijke omvang van haar portefeuille en het hieruit voortvloeiende concurrentievoordeel.

Anderzijds biedt Cofinimmo een uitgebreid gamma van vastgoeddiensten aan, met de bedoeling het beheer van de kantoorruimten te vergemakkelijken en dus de tijd die de klanten hieraan wijden te beperken. Het betreft onderhoudsdiensten (reiniging, technisch onderhoud, bewaking, huisbewaarders, ...), beheerdiensten van de werkruimte (ontwerp en inrichting van de ruimten, ...) en klusjesdiensten (loodgieterij, verlichting, schilderwerken, signalisatie, ...). Hiervoor doet de onderneming beroep op gekwalificeerde gespecialiseerde onderaannemers.

Elke klant kiest vrij van welke diensten hij gebruik wil maken. Deze diensten worden aangeboden aan competitieve prijzen, conform de marktpraktijken. Dankzij deze *one-stop shopping*, die bijdraagt tot klantenbinding, wint de klant aan doeltreffendheid. Bovendien staat een interne *Help Desk* dienst in voor het centraliseren van de klachten van de huurders en het doorverwijzen naar de juiste onderaannemers en de interne Property Manager van het gebouw. Deze laatste is als uniek aanspreekpunt verantwoordelijk voor de aanbestedingen, de opvolging van de werken en de kwaliteitscontrole ervan.

Beleid gericht op intern beheer

Cofinimmo is overtuigd van de meerwaarde die het intern beheren van haar vastgoed en, voor haar kantorenportefeuille, de operationele activiteiten voor haar klanten vertegenwoordigt.

In haar 4 investeringssegmenten voert zij haar strategie uit dankzij de knowhow van haar eigen Project Management en Property Management teams die exclusief ten dienste staan van haar klanten-huurders.

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

Financiële strategie

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

Dankzij het behoud van een goede bezettingsgraad, het verlagen van de kosten verbonden aan niet-verhuurde ruimten en het investeren in kwaliteitsprojecten, kan de Groep met een redelijke voorspelbaarheid operationele resultaten neerzetten die de nodige basis leggen voor de operationele cashflow.

De investeringscapaciteit van Cofinimmo berust op haar bekwaamheid om nieuw eigen vermogen aan te trekken en op haar schuldcapaciteit.

Hoewel het wettelijk statuut van Vastgoedbevak een schuldratio van 65% toelaat (schulden op het actief totaal), heeft Cofinimmo als beleid, overeengekomen in samenspraak met haar bankpartners, een financiële schuldratio (netto financiële schulden op de reële waarde van de vastgoedportefeuille en van de financiële leasingvorderingen) van om en bij 50% te handhaven (zie hoofdstuk "Beheer van de financiële middelen"). Deze keuze werd meer bepaald genomen op basis van de lange resterende huurlooptijden en gaat gepaard met voorzichtige renteafdeckingsmaatregelen. Dit biedt uiteindelijk een globaal coherent financieel bedrijfsprofiel, een grotendeels voorspelbaar netto courant resultaat en een geringe risicoblootstelling, behoudens extreme externe gebeurtenissen.

In overeenstemming met het principe van Real Estate Investment Trust en het wettelijk Vastgoedbevak-statuuut, keert Cofinimmo het merendeel van haar courante resultaten aan haar aandeelhouders uit onder de vorm van dividenden. De economische afschrijving van de gebouwen wordt niet in mindering gebracht in de berekening van deze resultaten. Deze afschrijving wordt echter wel in beschouwing genomen in het resultaat op de portefeuille gezien de vastgoeddeskundigen de leeftijd van de gebouwen en de kosten van komende renovaties in hun expertises incalculeren. Tijdens periodes van stagnerende markthuurgprijzen weegt deze economische afschrijving zwaarder door op de expertisewaarden en bijgevolg op het resultaat op de portefeuille van Cofinimmo.

- Het commercieel beleid spitst zich toe op het uitbouwen van een nauwe vertrouwensrelatie met haar klanten en het maximaliseren van de bezettingsgraad van haar portefeuille.

beheersverslag

samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekeningen

Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema (x € 1 000)

	31.12.2011	31.12.2010
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huurinkomsten	191 811	199 634
Met verhuur verbonden kosten	-2 844	-4 542
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten¹	188 967	195 092
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	20 999	21 108
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen ²	143	-258
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade ³	-1 540	-1 622
Vastgoedresultaat	208 569	214 320
Technische kosten	-4 412	-3 269
Commerciële kosten	-1 560	-1 357
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 574	-3 334
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	199 023	206 360
Beheerkosten vastgoed	-13 926	-15 031
Operationeel vastgoedresultaat	185 097	191 329
Algemene kosten van de vennootschap	-7 306	-6 333
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	177 791	184 996
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ⁴	6 079	6 036
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ⁵	-63 625	-64 373
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-9 561	-13 757
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	213	
Belastingen	-6 920	-7 224
Netto courant resultaat⁶	103 977	105 678
Minderheidsbelangen	-334	-243
Netto courant resultaat – aandeel Groep	103 643	105 435
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 644	7 253
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9 603	-28 288
Ander portefeuilleresultaat ⁷	22 067	-205
Resultaat op de portefeuille	19 108	-21 240
Minderheidsbelangen	-4 212	-399
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	14 896	-21 639
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat – aandeel Groep	118 539	83 796

Aantal aandelen

	31.12.2011	31.12.2010
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	15 220 653	13 667 092
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 067 809	1 249 310
Aantal gewone aandelen in omloop	14 126 279	13 614 485
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 067 809	1 249 310
TOTAAL AANTAL AANDELEN DEELGERECHTIGD IN HET RESULTAAT VAN DE PERIODE	15 194 088	14 863 795

¹ Deze rubriek komt overeen met de rubriek "Netto huurresultaat" min de rubriek "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren", opgenomen in het schema van de IFRS geconsolideerde jaarrekeningen op pagina 126. ² Deze rubriek komt overeen met de rubrieken "Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen" en "Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen", opgenomen in het schema van de IFRS geconsolideerde jaarrekeningen op pagina 126. ³ Deze rubriek komt overeen met de rubrieken "Recuperatie van vastgoedkosten" en "Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur", opgenomen in het schema van de IFRS geconsolideerde jaarrekeningen op pagina 126. ⁴ IAS 39 inbegrepen, op 31.12.2011 en op 31.12.2010 bedragen de financiële opbrengsten respectievelijk K€ 12 320 en K€ 7 530. Deze rubriek komt overeen met het "Financieel resultaat", opgenomen in het schema van de IFRS geconsolideerde jaarrekeningen op pagina 126. ⁵ IAS 39 inbegrepen, op 31.12.2011 en op 31.12.2010 bedragen de financiële kosten respectievelijk K€ -79 427 en K€ -79 624. Deze rubriek komt overeen met de rubrieken "Netto interestkosten" en "Andere financiële kosten", opgenomen in het schema van de IFRS geconsolideerde jaarrekeningen op pagina 126. ⁶ Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, de exit taks en de terugnemingen van uitgestelde belastingen. ⁷ Deze rubriek komt overeen met de rubrieken "Ander portefeuilleresultaat" en "Exit taks", opgenomen in het schema van de IFRS geconsolideerde jaarrekeningen op pagina 126.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

Op 31.12.2011 bedragen de gecumuleerde **huurinkomsten** € 189 miljoen, tegenover € 195,1 miljoen op 31.12.2010, hetzij 3,2% minder. Het **vastgoedresultaat** is gedaald tot een niveau van € 208,6 miljoen, tegenover € 214,3 miljoen op 31.12.2010 (-2,7%). Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huren over de laatste 12 maanden gestegen met 2,09%, hoofdzakelijk omwille van de indexering. Op 31.12.2011 bedraagt de **bezettingsgraad** 95,34% voor de globale portefeuille en 91,35% voor de kantorenportefeuille tegenover 95,77% en 92,85% voor het jaar 2010. De daling van de huurinkomsten en van het vastgoedresultaat wordt verklaard door de verkoop van gebouwen.

De directe **operationele kosten** liggen € 1,10 miljoen hoger onder invloed van de technische kosten die betrekking hebben op de toegenomen vervanging van verouderde uitrustingen door meer performante modellen, meer bepaald op energieniveau. De exploitatiekosten die niet rechtstreeks toe te schrijven zijn aan de gebouwen, nl. voor het algemeen en het vastgoedbeheer van de vennootschap, zijn daarentegen stabiel gebleven.

Het **operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)** is gedaald tot € 177,8 miljoen, tegenover 185,0 miljoen op 31.12.2010.

Het **financieel resultaat** evolueert van € -72,1 miljoen op 31.12.2010 naar € -67,1 miljoen op 31.12.2011, een verbetering die resulteert uit de daling van de gemiddelde rentevoet, bankmarges en afschrijvingskosten van afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen. Deze rentevoet bedraagt 4,20%¹ in 2011 tegenover 4,33% in 2010.

Het gemiddeld schuldniveau bedraagt € 1 606,9 miljoen op 31.12.2011 tegenover € 1 577,0 miljoen op 31.12.2010.

De **herwaardering van de optionele financiële instrumenten** leidt tot een netto latent verlies van € 9,6 miljoen op 31.12.2011, te vergelijken met een netto latent verlies van € 13,8 miljoen op 31.12.2010. De balanspost van het eigen vermogen "Reserve voor het saldo van de **variëties in reële waarde van de financiële instrumenten**"², waaronder de variaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, evolueert van € -60,1 miljoen op 31.12.2010 naar € -117,7 miljoen op 31.12.2011, onder invloed van de daling van de toekomstige rentevoeten tussen deze 2 data. Dit element wordt niet geboekt via de resultatenrekening maar heeft een negatieve impact op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde van het aandeel. Dit bedrag zal in de komende jaren progressief uit deze rubriek afgeboekt worden.

De rubriek "Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures" betreft het aandeel in het resultaat van dochteronderneming FPR Leuze NV.

De **belastingen** (€ 6,9 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de belasting ten laste van de vennootschappen die niet van het fiscale Vastgoedbevakstelsel genieten.

Op 31.12.2011 bedraagt het **netto courant resultaat – aandeel van de Groep** € 103,6 miljoen, tegenover € 105,4 miljoen op 31.12.2010 (-1,7%). Zonder de negatieve impact van de IAS 39 norm, bedraagt het € 113,2 miljoen tegenover € 119,2 miljoen op 31.12.2010 (-5,03%) en per aandeel € 7,45 tegenover € 8,02 op 31.12.2010 (-7,01%). Het aantal resultaatgerechtigde aandelen van de periode is tussen deze 2 data effectief gestegen met 2,2%.

Het **resultaat op de portefeuille** wordt positief en evolueert van € -21,6 miljoen op 31.12.2010 naar € 19,1 miljoen op 31.12.2011. Het omvat:

- een gerealiseerde meerwaarde op verkopen van gebouwen van € 6,6 miljoen, tegenover € 7,3 miljoen op 31.12.2010. In aandeel van de Groep bedraagt deze meerwaarde € 0,44 per aandeel in 2011 tegenover € 0,49 in 2010.
- een negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille van € 9,6 miljoen³, te vergelijken met een negatieve variatie van € 28,3 miljoen op 31.12.2010. In aandeel van de Groep bedraagt deze variatie € -0,63 per aandeel in 2011 tegenover € -1,90 in 2010.
- de subrubriek "Ander portefeuilleresultaat" met een terugneming van uitgestelde belastingen als gevolg van de omzetting van Pubstone NV in een institutionele Vastgoedbevak voor een bedrag van € 39,3 miljoen. In aandeel van de Groep bedraagt dit ander portefeuilleresultaat € 1,17 per aandeel in 2011 tegenover € -0,04 in 2010.

Het **netto resultaat – aandeel van de Groep** vertaalt zich in een winst van € 118,5 miljoen tegenover € 83,8 miljoen op 31.12.2010. **Per aandeel** bedraagt dit netto resultaat € 7,80 tegenover € 5,64.

¹ De gemiddelde interestvoet wordt berekend door, op jaarbasis, de interestlasten m.b.t. de financiële schuld (€ 62,5 miljoen) samen met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten (€ 5,0 miljoen) te delen door de gemiddelde schuld van de periode (€ 1 606,9 miljoen). ² De rubriek "Reserve voor het saldo van de variëties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten" is opgenomen in de rubriek "Reserves" van de balans.

³ Variatie in de voorziening voor exit taks inbegrepen.

Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	31.12.2011	31.12.2010
Vaste activa	3 414 890	3 304 794
Goodwill	157 456	164 012
Immateriële vaste activa	745	1 427
Vastgoedbeleggingen	3 177 560	3 041 916
Andere materiële vaste activa	966	539
Financiële vaste activa	21 880	38 522
Vorderingen financiële leasing	55 403	58 349
Handelsvorderingen en andere vaste activa	42	29
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	838	
Vlottende activa	114 051	77 112
Activa bestemd voor verkoop	12 025	170
Financiële vlottende activa	13 779	9 227
Vorderingen financiële leasing	2 868	2 780
Handelsvorderingen	20 840	18 864
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	17 015	22 137
Kas en kasequivalenten	10 207	3 265
Overlopende rekeningen	37 317	20 669
TOTAAL ACTIVA	3 528 941	3 381 906
Eigen vermogen	1 515 544	1 466 878
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 460 887	1 459 781
Kapitaal	814 228	796 528
Uitgiftepremies	312 330	513 093
Reserves	215 790	66 364
Nettoresultaat van het boekjaar	118 539	83 796
Minderheidsbelangen	54 657	7 097
Verplichtingen	2 013 397	1 915 028
Langlopende verplichtingen	1 601 386	1 448 760
Voorzieningen	18 474	19 234
Langlopende financiële schulden	1 435 094	1 226 815
Andere langlopende financiële verplichtingen	106 735	69 693
Uitgestelde belastingen	41 083	133 018
Kortlopende verplichtingen	412 011	466 268
Kortlopende financiële schulden	246 316	313 730
Andere kortlopende financiële verplichtingen	58 930	62 780
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	79 225	62 631
Overlopende rekeningen	27 540	27 127
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 528 941	3 381 906

Netto actief waarde per aandeel (verwaterd) (in €)

	2011	2010
In reële waarde	98,29	91,72
In investeringswaarde	102,29	96,07

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De **reële waarde** van de vastgoedportefeuille¹, opgenomen in de geconsolideerde balans door toepassing van de IAS 40 norm, wordt bekomen door de transactiekosten van de *investeringswaarde* af te trekken. Op 31.12.2011 bedraagt de reële waarde € 3 189,4 miljoen, in vergelijking met € 3 041,9 miljoen op 31.12.2010.

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille bedraagt € 3 311,3 miljoen op 31.12.2011, in vergelijking met € 3 153,2 miljoen op 31.12.2010 (zie ook pagina 124).

De rubriek "Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures" betreft het belang van 50% van Cofinimmo in FPR Leuze NV.

De post "Minderheidsbelangen" omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die werden uitgegeven door dochteronderneming Cofinimur I.

¹ De gebouwen bestemd voor eigen gebruik en de ontwikkelingsprojecten inbegrepen.

De Raad van Bestuur stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27.04.2012 voor om de jaarrekeningen per 31.12.2011 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in onderstaande tabel en de volgende dividenden uit te keren:

- € 6,50 bruto, i.e. € 5,14 netto per gewoon aandeel;
- € 6,37 bruto, i.e. € 5,03 netto per bevoorrecht aandeel.

De data en modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld op pagina 111. De hierop ingehouden roerende voorheffing bedraagt 21%¹.

Op 31.12.2011 bezat de Cofinimmo Groep 1 094 374 eigen gewone aandelen².

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend voor boekjaar 2011 van 42 720 eigen gewone aandelen op te schorten in het kader van het aandelenoptieplan van de vennootschap en het recht op dividend van de 1 051 654 resterende eigen aandelen te annuleren. De vergoeding van het kapitaal is gebaseerd op het aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop op 22.03.2012. De eventuele conversies van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen tijdens de conversieperiode gaande van 22.03.2012 tot 31.03.2012, evenals de conversie van obligaties terugbetaalbaar in gewone aandelen, kunnen de vergoeding van het kapitaal nog wijzigen.

In naleving van Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, ligt de voorgestelde dividenduitkering boven het vereiste minimum van 80% van de netto opbrengst (zie pagina 180).

Na de voorgestelde vergoeding voor het kapitaal voor boekjaar 2011 ten bedrage van € 98,62 miljoen, wordt het totaal bedrag van de reserves en van het statutair resultaat van Cofinimmo NV positief ten belope van € 172,52 miljoen, terwijl het nog beschikbaar bedrag zoals bepaald door Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen € 338,37 miljoen bedraagt (zie eveneens pagina 180).

Ter herinnering, de overdracht van € 214 087 000, goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011, heeft tot gevolg dat enerzijds het beschikbaar bedrag met eenzelfde bedrag verhoogd wordt en het totaal bedrag van de statutaire reserves en van het overgedragen resultaat van Cofinimmo NV opnieuw positief wordt, en anderzijds het geheel gevormd door het maatschappelijk kapitaal en de uitgiftepremies vermindert.

In 2011 bedraagt het geconsolideerd netto courant resultaat (aandeel Groep) € 103,6 miljoen en het geconsolideerd netto resultaat (aandeel Groep) € 118,5 miljoen. De pay out ratio op het geconsolideerd netto courant resultaat (exclusief IAS 39) bedraagt 87% (t.o.v. 81% voor 2010).

Resultaatverwerking (in €)

	2011	2010	2009
A. NETTO RESULTAAT	110 725 553,37	20 974 317,52	20 450 703,52
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING VAN DE RESERVES	-11 764 171,54	75 843 003,53	70 761 898,86
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-25 021 485,88		
Boekjaar	-25 021 485,88		
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed³	13 395 650,46	159 474 294,49	100 518 547,16
Boekjaar		131 693 063,36	56 825 243,82
Vorige boekjaren	13 395 650,46	27 781 231,13	43 693 303,34
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	575 240,06	-357 866,95	-738 787,23
Boekjaar	575 240,06	-357 866,95	-738 787,23
Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-9 641 466,00	7 070 066,00	
Boekjaar	-9 641 466,00	7 070 066,00	
Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	167 443,00	1 311 920,00	
Boekjaar	167 443,00	1 311 920,00	
Toevoeging aan andere reserves	-278 323,50	-226 102,50	-188 792,50
Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	9 038 770,32	-91 429 307,51	-28 829 068,57
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL	-98 622 756,83	-96 452 257,20	-90 888 558,41
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL ANDERE DAN C	-338 625,00	-365 064,00	-324 044,00
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT⁴	491 915 095,21	260 579 825,44	151 609 635,87

¹ Ingevolge de publicatie van de Wet van 28.12.2011 [verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30.12.2011] wordt het tarief van de roerende voorheffing voor een Vastgoedbevak op 21% gebracht voor de toekenning of betaalbaarstelling van dividenden vanaf 01.01.2012. De personen die meer dan € 20 020 per jaar roerende inkomsten hebben, worden eveneens onderworpen aan een bijbelasting van 4% op het gedeelte van de roerende inkomsten boven € 20 020. ² 1 041 767 aandelen in het bezit van Leopold Square NV en 52 607 aandelen in het bezit van Cofinimmo NV. ³ Deze toevoegingen aan/onttrekkingen van de reserves komen voort uit de niet-gerealiseerde meer- en minwaarden die voordien werden toegevoegd aan de reserves van de variaties in de reële waarde, evenals uit de koop- en annuleringstransacties van eigen aandelen. ⁴ Het over te dragen resultaat bestaat uit het over te dragen resultaat van het boekjaar en het resultaat van vorige boekjaren.

globale portefeuille

Op 31.12.2011 bedraagt de reële waarde¹ van de geconsolideerde vastgoedportefeuille € 3 189,4 miljoen en de investeringswaarde² ervan € 3 311,31 miljoen. Hij bestaat uit 1 554 gebouwen met een totale bovengrondse verhuuroppervlakte van 1 790 071m².

De kantoren vertegenwoordigen 48,7%³ van het patrimonium, de rust- en ziekenhuizen 33,9% en de distributievastgoednetten met de *Pubstone* en *Cofinimur I* portefeuilles 16,1%. De overige activiteitssectoren (1,3%) zijn niet betekenisvol. Het overgrote deel van de portefeuille ligt op Belgisch grondgebied (79,4%)

De gebouwen in het buitenland zijn enerzijds in Frankrijk de verzorgings- en gezondheidssector en het agentschaps- en kantorennet van MAAF 15,9% en anderzijds in Nederland de Nederlandse *Pubstone* portefeuille 4,7%.

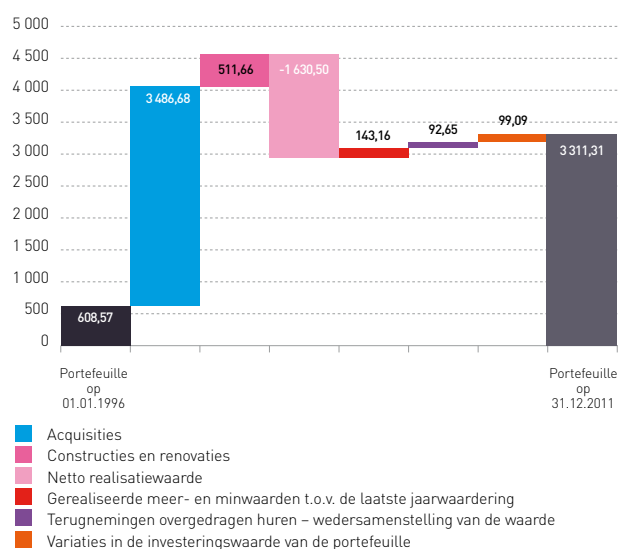
■ De gerealiseerde meerwaarde op de verkopen bedraagt 4%.

■ In 2011 verkocht Cofinimmo voor € 172,1 miljoen aan activa en investeerde ze voor € 310,6 miljoen.

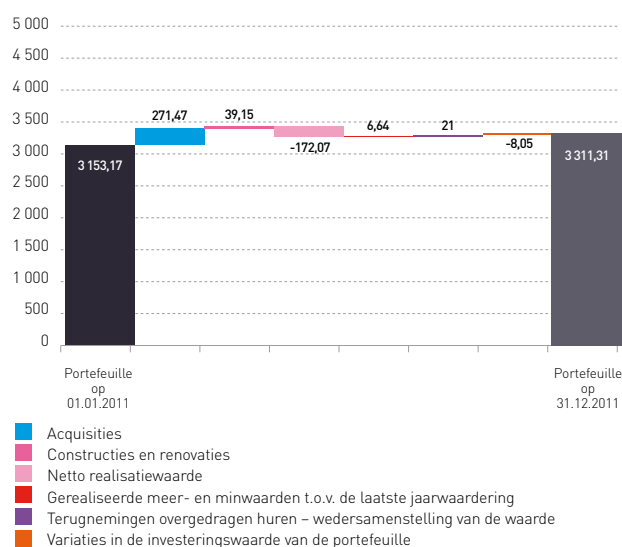
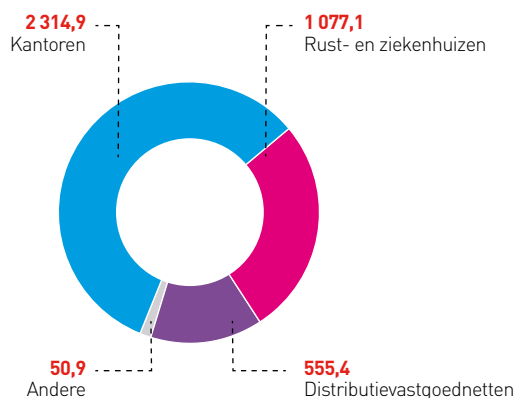
¹ De reële waarde wordt bekomen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van transactiekosten (vooral mutatierechten) af te trekken. ² De investeringswaarde is de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs verkregen kan worden in normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten, en wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. ³ De uitsplitsing van de portefeuille gebeurt op basis van de reële waarde.

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille 1996-2011¹

(x € 1 000 000)

**Evolutie van de geconsolideerde portefeuille in 2011¹**

(x € 1 000 000)

**Acquisitie- en investeringsprijs 1996-2011³** (x € 1 000 000)**Evolutie van de portefeuille**

Sinds haar erkenning als Vastgoedbevak in 1996 heeft de Cofinimmo Groep voor € 3 998,34 miljoen investeringen gerealiseerd. Ze verkocht bovendien voor € 1 630,50 miljoen. Gemiddeld realiseerde ze bij deze verkopen (vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten) een netto meerwaarde van +9,6% in vergelijking met de laatste jaarlijkse expertises (in investeringswaarde) die aan deze verkopen voorafgingen. Voor 2011 alleen bedroeg dit gemiddelde +4%.

Verwervingen

In 2011 investeerde Cofinimmo in nieuwe acquisities voor een totaal bedrag van € 271,47 miljoen, waarvan € 28,85 miljoen in de kantorensector, € 131,24 miljoen in de rust- en ziekenhuizensector en € 111,38 miljoen in het net van verzekeringsagentschappen van MAAF.

Bouw- en herontwikkelingen

Cofinimmo investeerde voor een totaal bedrag van € 30,35 miljoen in uitbreidingen en herontwikkelingen (in België: € 27,06 miljoen in rust- en ziekenhuizen; € 1,86 miljoen in kantoren en € 1,42 miljoen in het segment "Andere").

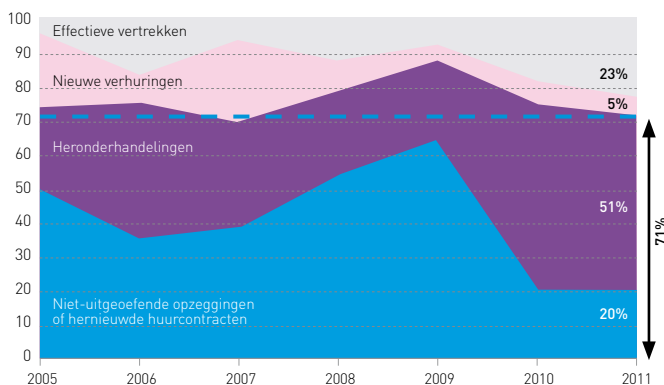
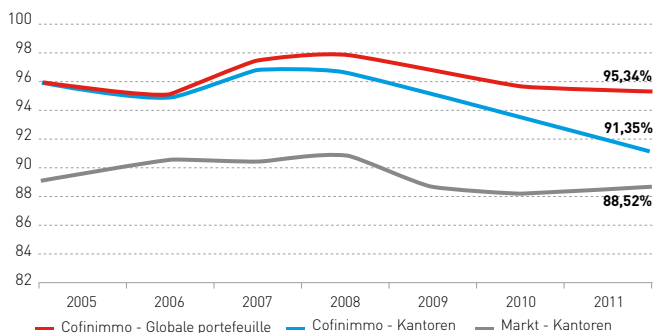
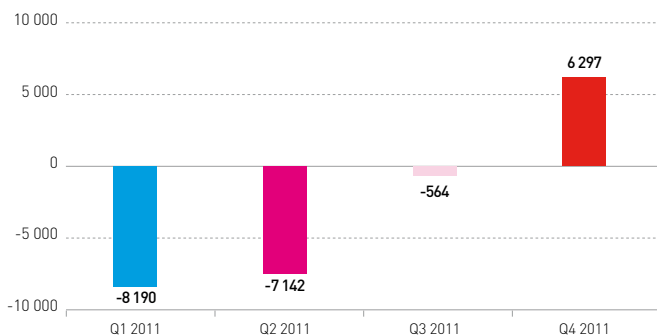
Renovaties²

Cofinimmo investeerde eveneens voor een totaal bedrag van € 8,39 miljoen in renovaties, voornamelijk in de kantoren- en Pubstone portefeuilles.

Desinvesteringen

In het kader van haar strategie die gericht is op de arbitrage van haar portefeuille, verkocht Cofinimmo activa, hoofdzakelijk kantoorgebouwen, voor een totale netto verkoopprijs, hetzij na aftrek van de verkoopkosten en -commissies, van € 172,07 miljoen. Elke transactie werd gerealiseerd met een meerwaarde of tegen een prijs die aansluit bij de investeringswaarde die door de deskundige werd bepaald. De gewogen gemiddelde meerwaarde voor al deze verkopen bedraagt 4%.

¹ In investeringswaarde. ² Zie eveneens Bijlage 21 op pagina 154. ³ In de investeringen worden de renovaties, de uitbreidingen en de herontwikkelingen opgenomen.

Risicobeheer van de huurleegstand (in %)**Evolutie van de bezettingsgraad van de Cofinimmo portefeuille vs. de Cofinimmo kantorenportefeuille vs. de Brusselse kantorenmarkt¹ (in %)****Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (x € 1 000)**

Segment	Variatie in de reële waarde op 1 jaar	Geografische en sectoriële spreiding
Kantoren	-2,5%	48,6%
Brussel Leopold/Louizawijk	-6,2%	11,1%
Brussel Centrum/Noord	1,4%	8,0%
Brussel Gedecentraliseerd	-2,2%	19,5%
Brussel Periferie & Satellieten	-3,3%	4,5%
Antwerpen	-5,9%	1,9%
Andere Régio's	2,9%	3,6%
Rust- en ziekenhuizen	1,8%	33,9%
België	2,5%	21,3%
Frankrijk	0,6%	12,6%
Distributievastgoednetten	1,9%	16,1%
Pubstone België	2,6%	8,1%
Pubstone Nederland	2,0%	4,7%
MAAF - Frankrijk	0%	3,3%
Andere	2,5%	1,4%
TOTALE PORTEFEUILLE	-0,3%	100%

Commerciële resultaten

Het huurleegstandrisico waarmee Cofinimmo elk jaar geconfronteerd wordt, bedraagt gemiddeld 6% van de totale portefeuille en 12 tot 15% van de kantorenportefeuille alleen. De klanten met risicohuurovereenkomsten worden van zeer dichtbij opgevolgd door het commercieel departement. In 2011 werd 71% van het leegstandrisico gevrijwaard dankzij heronderhandelingen, niet-uitgeoefende opzeggingen en hernieuwingen van huurcontracten. Dit percentage bedraagt 76% indien de nieuwe verhuringen die tijdens het jaar afgesloten werden en in voege traden eveneens in beschouwing worden genomen. Aldus werden van de 6% huurcontracten (totale portefeuille) die in 2011 als risicovol beschouwd werden 4,5% veiliggesteld.

De bezettingsgraad² van de kantorenportefeuille bedraagt 91,35% en ligt nog altijd boven het marktgemiddelde van 88,52% (bron: CB Richard Ellis). Dit is te danken aan de commerciële strategie die zich toespit op een hechte vertrouwensrelatie met haar klanten en draagt bij tot een gunstige evolutie van de operationele marge. Bovendien heeft de diversificatie in de rust- en ziekenhuissector en de Pubstone en Cofinimur I portefeuilles waarvan de bezettingsgraad ongeveer 100% bedraagt, een positieve impact op de globale bezettingsgraad van 95,34% en verbetert dit de risicospreiding.

Bij ongewijzigde portefeuille zijn de huren in 2011 met 2,09% gestegen.

Vastgoedresultaten

Het patrimonium van Cofinimmo kent in 2011 een negatieve variatie in de reële waarde van -0,3%³, wat neerkomt op een bedrag van € 9,6 miljoen. In tegenstelling tot de eerste 3 kwartalen van het jaar echter, is de variatie in de waarde van de portefeuille positief in het 4^{de} kwartaal 2011.

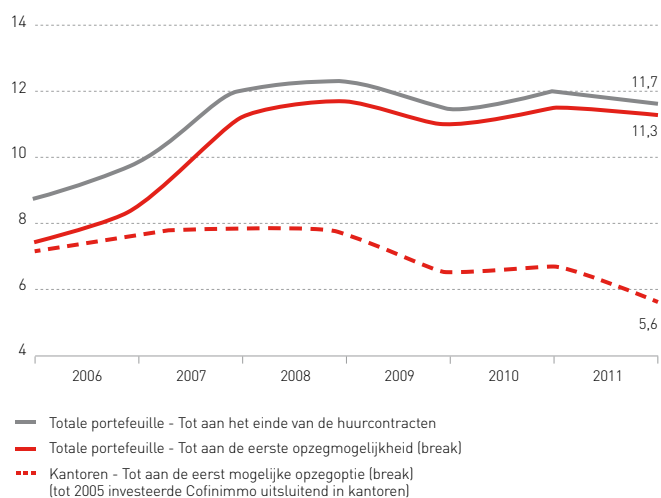
Deze waardedaling is op jaarbasis als volgt samengesteld:

- het segment "Kantoren" toont een negatieve variatie in de reële waarde van € 39,2 miljoen;
- de segmenten "Rust- en ziekenhuizen België", "Rust- en ziekenhuizen Frankrijk", "Distributievastgoednetten" en "Andere" boeken een positieve variatie in de reële waarde van respectievelijk € 16,8 miljoen, € 2,2 miljoen, € 9,4 miljoen en € 1,2 miljoen.

De oorzaak van de waardevermindering van de kantorenportefeuille is tweevoudig:

- het overaanbod van kantooroppervlaktes belet een stijging van de huurprijzen en leidt tot een langere leegstandsperiode alvorens herverhuuring en een verhoging van de huurkortingen die de toekomstige huurders bij het afronden van de transactie eisen;
- de waarde van de gebouwen die weldra een belangrijke renovatie moeten ondergaan, wordt neerwaarts herzien. Dit is het geval voor de gebouwen Livingstone en Wetenschap 15-17, Vorst 23-25, Kunst 19H, Guimard en Woluwe 34.

¹ Bron: CB Richard Ellis. ² De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van deze contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden van de leegstaande oppervlakten. Deze laatste worden berekend op basis van het niveau van de gangbare huurprijzen op de markt. ³ D.w.z. met inbegrip van de variatie in de tijdens het jaar verwezenlijkte investeringen.

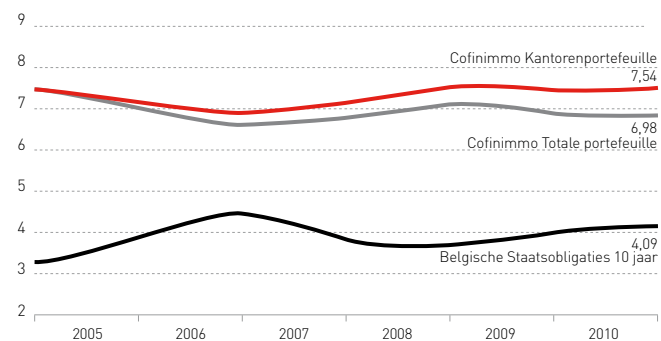
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten (in aantal jaren)

Deze waardevermindering wordt op het globale portefeuilleniveau deels beperkt dankzij:

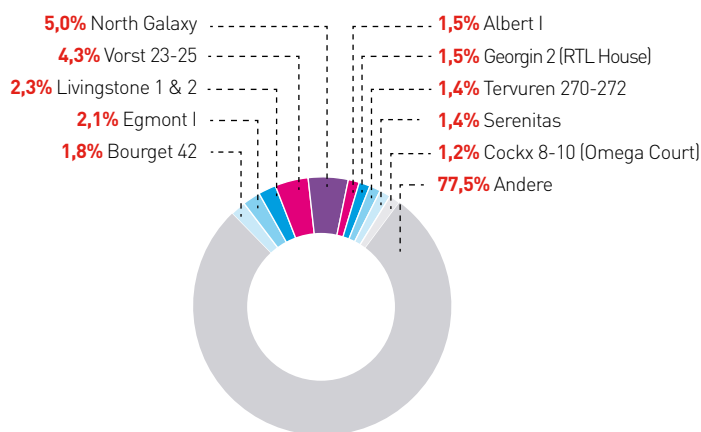
- de indexering van de huurcontracten;
- een hoge bezettingsgraad: 95,34% op 31.12.2011;
- een gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten, die gestegen is van 6,7 jaar eind 2004 naar 7,7 jaar eind 2006 en vervolgens naar 11,3 jaar eind 2011. Dit is een buitengewoon hoog niveau¹ binnen de Europese vastgoedvennootschappen.

De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 31.12.2011 bedraagt 11,3 jaar² indien elke huurder zijn contract bij de eerste mogelijke opzegoptie (*break*) zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 11,7 jaar indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. als alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven.

Risicodiversificatie is één van de belangrijkste kenmerken van Vastgoedbevaks. De portefeuille van Cofinimmo is evenwichtig samengesteld, het grootste gebouw vertegenwoordigt slechts 4,96% van de geconsolideerde portefeuille.

Kapitalisatierentevoeten Cofinimmo patrimonium vs. rendement van Belgische Staatsobligaties (in %)**Belangrijkste klanten- in contractuele huren (in %)**

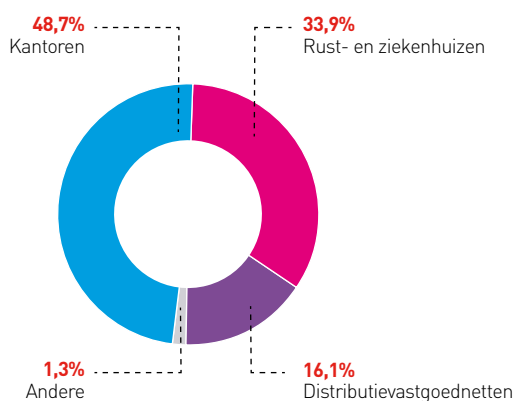
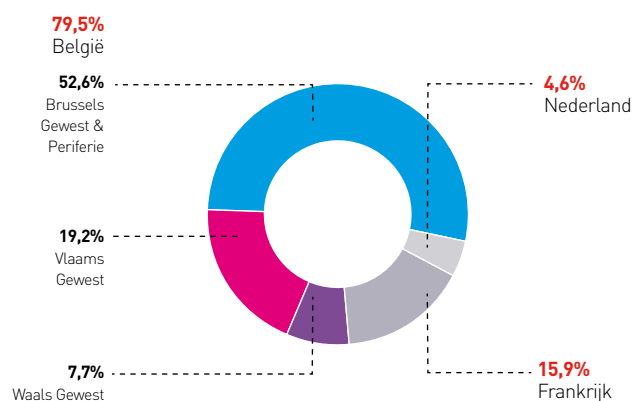
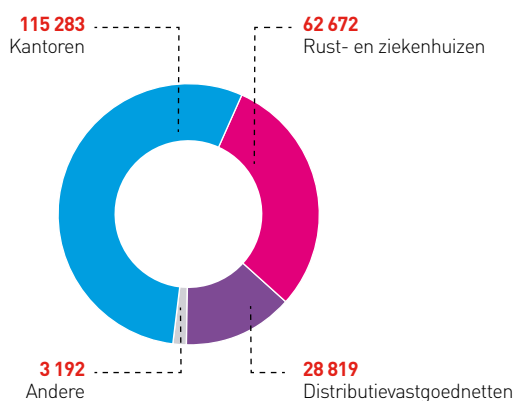
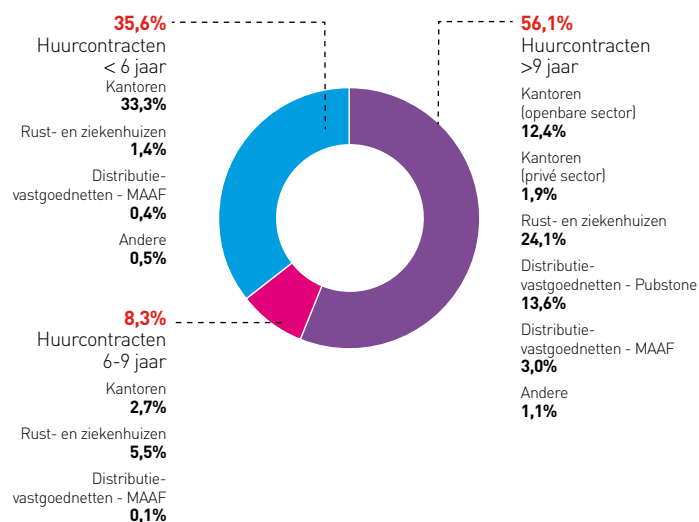
AB InBev Group	13,6%
Regie der Gebouwen (Belgische Staat)	10,5%
Korian Groep	8,8%
Armonea	6,8%
Senior Living Group	6,6%
TOP 5 huurders	46,3%
Internationale openbare sector	5,9%
AXA Groep	5,1%
MAAF	3,5%
Belfius Bank	3,1%
Senior Assist	2,7%
TOP 10 huurders	66,7%
Top 20 huurders	79,2%
Overige huurders	20,8%
TOTAAL	100,0%

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

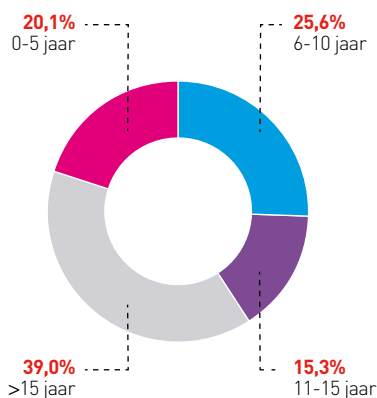
¹ Bron: Standard & Poor's. ² Bedraagt voor de kantoorgebouwen alleen 5,6 jaar.

Sectorinformatie
Huursituatie per bestemming

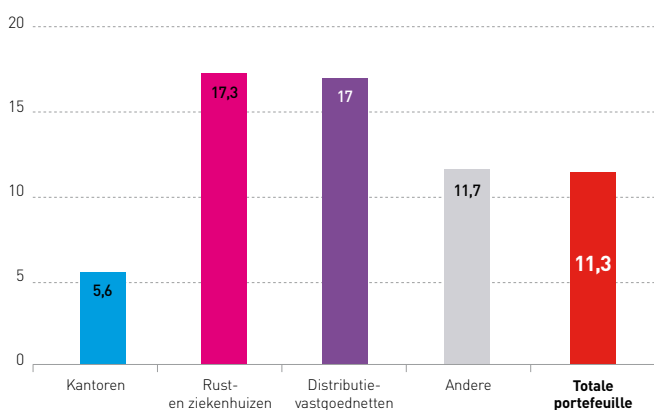
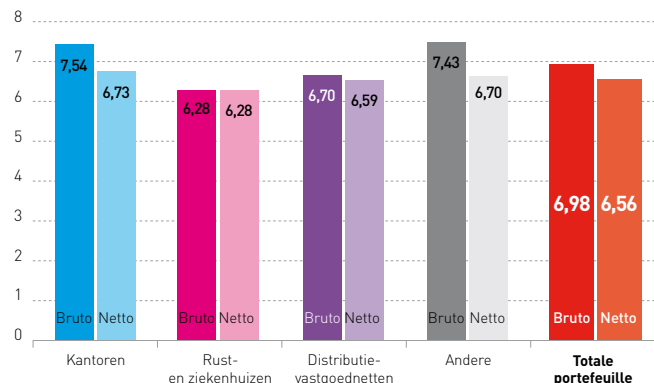
Gebouw	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad (in %)	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
Kantoren	579 348	87 512	89,5%	97 788	93 525
Kantoren met overgedragen huren	208 145	21 839	99,7%	21 914	21 914
Totaal kantoren (inclusief kantoren met overgedragen huren)	787 493	109 351	91,4%	119 702	115 439
Rust- en ziekenhuizen	577 532	67 087	100,0%	67 087	65 570
Distributievastgoednetten	403 153	37 042	99,4%	37 261	34 546
Andere	21 893	2 988	100,0%	2 988	2 327
Totaal vastgoedbeleggingen (inclusief kantoren met overgedragen huren)	1 790 071	216 468	95,34%	227 038	217 882
Projecten & renovaties		598		598	257
Grondreserves		133		134	165
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 790 071	217 199		227 770	218 304

Uitsplitsing per bestemming - in reële waarde (in %)

Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)

Uitsplitsing per bestemming - in ontvangen huurbedragen¹ (x € 1 000)

Maturiteit van de huurcontracten² (in %)


¹ Het verschil tussen de werkelijk ontvangen huur en de contractuele huur wordt verklaard door de huurvrije periode die aan het begin van bepaalde huurcontracten wordt toegekend en de prorata temporis leegstand van gebouwen tijdens de voorbije 12 maanden. ² Tot de eerstkomende opzegmogelijkheid.

Uitsplitsing per leeftijd van de gebouwen¹ (in aantal jaren)

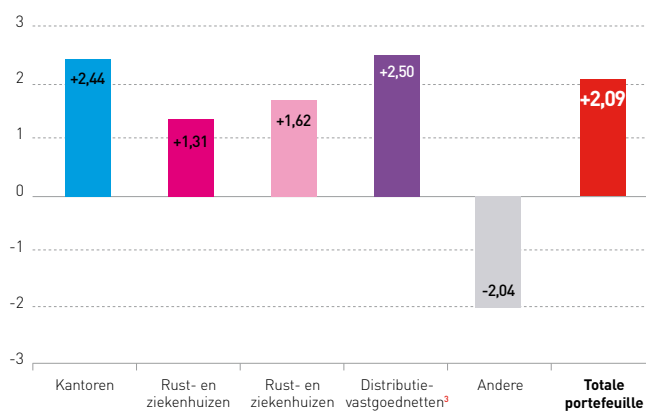
Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten per segment (in aantal jaren)

Bruto/netto huurrendementen per segment² (in %)

Het *bruto huurrendement* van de portefeuille blijft stabiel tussen 2010 en 2011 en bedraagt 6,98%. Enkel die van de kantorenportefeuille evolueerde van 7,44% naar 7,54%.

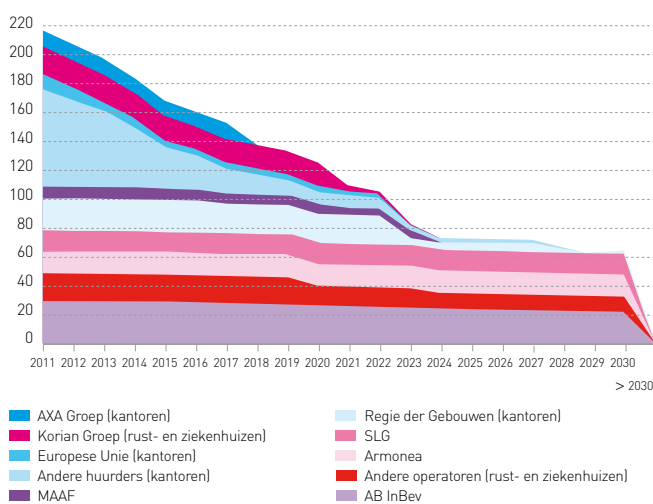
¹ De gebouwen die een grondige renovatie ondergingen, worden beschouwd als nieuwe gebouwen: de portefeuille van de Distributievastgoednetten wordt beschouwd als één vastgoed geheel en is hernomen in de leeftijdsgroep >15 jaar. ² Bij 100% verhuring van de portefeuille. ³ Omvat voor dit jaar enkel het Pubstonenet. ⁴ Tot de eerstkomende opzeggingsmogelijkheid.

Evolutie van de ontvangen huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (2011 v. 2010) (in %)



Drie elementen matigen de terugval:

- de bezettingsgraad van de kantoren die nog altijd vrij hoog is 91,35%;
- het huurdersverloop binnen de globale portefeuille blijft beperkt tot 1%;
- de huurcontracten van de rust- en ziekenhuizen en distributievastgoednetten genieten een positieve indexering en de huurinkomsten zijn beschermd door hun lange looptijd.

Gewaarborgde huurinkomsten⁴ - in contractuele huurbedragen (x € 1 000 000)

Minstens 70% van de huurinkomsten zijn contractueel gewaarborgd tot in 2017. Dit percentage stijgt tot 77% indien geen enkele opzegoptie (break) zou worden uitgeoefend en de huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun gebouw zouden blijven.

kantoren

Het jaar 2011 stond in het teken van de schulden crisis en de daaruit voortvloeiende economische vertraging. Hoewel de bedrijven hun investerings- en groeibeleid amper hebben gewijzigd, stellen we niettemin vast dat het algemene klimaat er één is van voorzichtigheid en het drukken van de kosten, elementen die niet echt gunstig zijn voor de huurmarkt van kantoren.

De bruto take-up op de Brusselse kantorenmarkt is een flink stuk onder de drempel gebleven van 400 000m² die in 2009 werd opgetekend, hetzij het laagste niveau sinds 10 jaar. Deze zeer zwakke take-up, die meestal bestaat uit verhuizen naar kleinere ruimten, had geen belangrijke positieve invloed op de globale leegstand in Brussel. Die blijft stabiel op een niveau van 11,5% of 1,5 miljoen m².

We stellen nog altijd een structureel overaanbod van kantoorroimten vast. Meer dan een kwart daarvan zijn gebouwen die minder dan 5 jaar geleden werden opgeleverd. Het enige positieve punt is dat de oplevering van nieuwe projecten al in 2010 was gedaald, en dat die trend zich heeft verdergezet in 2011 en gedaald is tot 189 000m²¹, wat eveneens het laagste niveau sedert 10 jaar is.

Het gevolg van deze situatie komt tot uiting in de huurprijzen, die uiteraard onder druk blijven staan. Gelukkig werd er dit jaar geen enkel nieuw 'risicovol' ontwikkelingsproject gestart en men mag hopen dat de promotoren nog een tijd even voorzichtig blijven.

Wat de investeringen betreft, stijgt de globale activiteit te Brussel lichtjes, hetzij om en rond € 600 miljoen voor alle sectoren samen. De investeerders hebben nog altijd een voorkeur voor gebouwen met een verzekerde huursituatie, vooral wanneer er een vaste resterende looptijd van meer dan 10 jaar is. Daarnaast werd het jaar ook gekenmerkt door de talrijke uitingen van belangstelling en dossierstudies die evenwel slechts zelden uitmondten in het sluiten van een transactie. Bij de door de investeerders verwachte rendementsniveaus volgde na een inkrimping in 2010, gemiddeld een voorzichtige stabilisatie van dit niveau in 2011.

Op 31.12.2011 bestond de kantorenportefeuille van Cofinimmo uit 87 gebouwen², goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 787 493m² en een reële waarde van € 1 551,56 miljoen. Deze gebouwen zijn uitsluitend gelegen in België en voor het overgrote deel in Brussel.



¹ Bron: DTZ Wissinger & Vennoten. ² Business parken worden beschouwd als 1 actief, maar kunnen bestaan uit meerdere gebouwen.



- Wetenschap 15-17 - Brussel: stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend
- BREEAM-certificaat 'very good'
- Energieprestaties: K30 - E45
- Ventilatie systeem D met warmterecuperatie
- Groene daken
- Regenwateropvang voor sanitaire installaties
- Geothermisch energie

breeam



Het interne team dat instaat voor de kantorenportefeuille, bestaat uit 18 mensen voor het beheer ervan, daarvoor bijgestaan door de teams van ontwikkeling (4 personen), kwaliteitsbeheer (2 personen) en projectopvolging (21 personen waarvan de meesten nu actief zijn in de sector van de woon- en zorgcentra). Cofinimmo heeft eveneens haar eigen ondersteunende teams voor juridische, boekhoudkundige en financiële aspecten.

Verwervingen

Kantoren (€ 29,9 miljoen)

In Antwerpen verwierf Cofinimmo alle aandelen van de naamloze vennootschap *AMCA*, eigenaar van:

- het kantoorgebouw Avenue Building, en
- de kantoorruimten van het aanpalende gebouw London Tower.

De verworven ruimten omvatten ongeveer 13 500m² en meer dan 200 parkeerplaatsen. De gebouwen werden op € 29,2 miljoen gewaardeerd. Cofinimmo verwierf eveneens een complex van 42 aanpalende parkeerplaatsen voor een bedrag van € 0,7 miljoen.

Sinds de verwerving heeft Cofinimmo dankzij een actieve commercialisering van de gebouwen een bezettingsgraad van 64,9% voor de site bereikt. Ze zoekt verder naar huurders voor de rest van het gebouw.

De gebouwen hebben een uitstekend energieprestatieniveau: E 75 voor Avenue Building en E 74 voor London Tower, in vergelijking met een door het Vlaams Gewest maximaal toegestaan niveau van E 100. Cofinimmo verwierf trouwens een 'BREEAM In-Use' 'Good' notering voor deze 2 gebouwen die zowel van toepassing is voor hun concept ('Asset rating') als voor hun beheer ('Business Management rating').

Desinvesteringen¹

In het kader van haar vastgoedarbiterbeleid met het oog op een optimale sectoriële en geografische portefeuillesamenstelling, maar ook om de gelegenheden te benutten om aan interessante prijzen te verkopen, heeft Cofinimmo meerdere activa verkocht en erfpachten verleend voor een totaal bruto bedrag van € 172,1 miljoen. Dit bedrag ligt hoger dan de globale investeringswaarde die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd vastgelegd (+4%).

De belangrijkste verkochte activa zijn:

- het **Da Vinci** kantoorgebouw in de Leopoldswijk in Brussel, dat 7 435m² groot is en werd verworven door de Compagnie de Manutention Groupe (CdMG) voor een bedrag van € 31,4 miljoen;
- het handelsgebouw **Ledeberg 438** in Gent, dat 4 234m² groot is en wordt verhuurd aan de Delhaize Groep die een in de huurovereenkomst voorziene koopoptie heeft uitgeoefend, voor een bedrag van € 1,9 miljoen;
- het kantoorgebouw **Royale 94** in Brussel dat 1 917m² groot is en werd verworven door een Belgische vennootschap die bestaat uit een groep internationale filantropische stichtingen, voor een bedrag van € 3,4 miljoen;
- de gebouwen **Veldkant 31-33** met een gemengde bestemming (kantoren-opslagruimtes) in de Antwerpse gemeente Kontich zijn 9 410m² groot en werden voor een bedrag van € 11,4 miljoen verworven door een private investeerder;

¹ Het segment 'Andere' inbegrepen.

- het kantoorgebouw **Montoyer Wetenschap** in de Leopoldswijk in Brussel dat 12 798m² groot is en verhuurd is aan de Europese Commissie, werd verworven door het investeringsfonds Hesse Newman voor een bedrag van € 57,2 miljoen;
- het vastgoedpark **Citylink** in Antwerpen met een oppervlakte van 26 916m², werd verworven door haar belangrijkste huurder, Mercator Verzekeringen NV, voor een bedrag van € 63,2 miljoen.

Voor deze verkopen werd een meerprijs geboekt t.o.v. de investeringswaarde (i.e. inclusief mutatierechten) bepaald door de vastgoeddeskundige.

De opbrengst van deze verkopen werd integraal geherinvesteerd in het investeringsprogramma van de vennootschap.

Bouw- en renovatiewerken

2011

In 2011 waren er minder ontwikkelingen in de kantoorsector dan in 2010. Er werden bijgevolg minder werven opgestart. Het departement Project Management beheerde of begeleidde 2 grote werven in Brussel. Het totale bedrag van de in 2011 beheerde en geboekte bouw- en renovatiewerken bedraagt € 4,98 miljoen.

Brussel

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Corner Building	Middelzware renovatie	3 572m ²	Q2 2011

2012

In 2012 is de uitvoering van de renovatiefases II en III van het gebouw Tervuren 270-272 gepland. Deze renovatie vordert zoals verwacht en in functie van de huurleegstand. De werken beogen een duidelijke technische verbetering van de prestaties en het comfort van dit gebouw, evenals een aanzienlijk lager energieverbruik.

In de Leopoldswijk is de start gepland van de renovatie van het grote Livingstone complex (zie pagina 29).

Naast deze projecten bereidt het departement Project Management eveneens vanaf 2012 in 2013-2014 te realiseren projecten voor. Het gaat voornamelijk om voorbereidende studies voor het herontwikkelingsproject Wetenschap 15-17 en de omvorming van het gebouw Woluwe 34 tot een appartementsgebouw. Voor dit laatste project zal een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in Q2 2012 ingediend worden.

Brussel

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
T 270-272	Middelzware renovatie (fasen II & III)	4 058m ²	Q4 2012
Livingstone 1	Bouw van appartementen		
Livingstone 2	Renovatie van kantoren		

Livingstone 1



- Cofinimmo beoogt een maximaal E-peil 45 en een BREEAM 'very good' certificering voor de herontwikkeling van het gebouw Wetenschap 15-17.

- Het herontwikkelingsproject Wetenschap 15-17 werd laureaat van de wedstrijd Voorbeeldgebouw 2011 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Kantoortransacties en -projecten

Wetenschap 15-17

Dit gebouw heeft een bovengrondse oppervlakte van ±20 000m², verdeeld over 8 verdiepingen en 2 ondergrondse parkeerniveaus, en is gelegen op de hoek van de Belliardstraat en de Wetenschapsstraat. Het dateert uit het begin van de jaren 70 en werd een tiental jaar later uitgebreid. Omdat het niet meer beantwoordt aan de huidige behoeften van een modern en duurzaam kantoorgebouw, besloot Cofinimmo om het volledig te herontwikkelen. De vennootschap opteerde voor een gemengd project met de ambitie om er een topgebouw in de Belliardstraat van te maken.

Om deze doelstelling te bereiken, werden de volgende uitgangspunten vastgelegd tijdens de ontwerpfase:

- **De oprichting van een duurzaam¹ gebouw met een laag energieverbruik**
Cofinimmo hecht bijzonder veel belang aan de ecologische en duurzame identiteit van haar patrimonium. In dit geval wordt een zeer laag energiepeil beoogd (maximaal E45), maar ook een *BREEAM*-certificaat 'very good' voor het gebouw. Om dit te bereiken, wordt de buitenmantel van het gebouw sterk geïsoleerd en uitgerust met driedubbele beglazing. Er wordt ook een groen dak aangelegd en er wordt energie teruggewonnen met behulp van een warmtewiel, hoogrendementinstallaties voor de productie van warmte en koude, terminaleenheden met laag verbruik (bijvoorbeeld koude plafonds), het maximale gebruik van natuurlijk licht en bewegingsdetectors die het kunstlicht bedienen.
- **De verbetering van de leefbaarheid van de Belliardstraat**
De architecturale monotonie in de Belliardstraat wordt doorbroken dankzij de aanleg van een voorplein op de hoek van de Belliardstraat en de Wetenschapsstraat. Zo ontstaat er een vrije en open ruimte langs deze stadssnelweg. Dankzij een transparant 5 verdiepingen hoog atrium, dat dienst zal doen als toegang tot het gebouw, zal de binnentuin achter het gebouw te zien zijn vanaf de straat. Dit concept past perfect in het nieuwe beoogde stadsbeeld. Op de onderste verdiepingen komen commerciële en culturele activiteiten. Het stadsvoorplein krijgt een nieuwe dynamiek, wat de wijk in het algemeen ten goede moet komen. De bovenste verdiepingen behouden hun identiteit als kantoorruimten.
- **De bouw van een representatief gebouw met hoogkwalitatieve kantoorruimten in een toonaangevende buurt**
De ligging langs de Belliardstraat zorgt voor een optimale bereikbaarheid. De kantoren zullen een uitstekende akoestiek genieten, beschut tegen omgevingsgeluiden, en een hoge bruto/netto verhouding van de kantooroppervlaktes.

¹ I.e. mits zuinige benutting van natuurlijke bronnen.

Bovendien zullen de ruimten verdeelbaar zijn in modules van 1,35m en zullen ze een grote modulaire flexibiliteit bieden. De onderneming zal de meest moderne technieken voor koeling, verwarming en verlichting toepassen, die individueel beheerd kunnen worden.

De werken gaan na het vertrek van de huidige huurder (Europese Commissie) van start, nadat de verschillende vereiste vergunningen zijn uitgereikt. Ze zullen uitgevoerd worden over de jaren 2013-2014.

Voorbeeldgebouw 2011

Anderzijds zijn het concept van het project, de duurzame kwaliteit ervan, de nagestreefde energieprestatie en de milieukwaliteit van die aard dat Cofinimmo zich kandidaat heeft gesteld voor de wedstrijd Voorbeeldgebouw 2011. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest organiseert deze wedstrijd voor de 4^{de} maal en selecteerde het project Wetenschap 15-17 als één van de laureaten.

Livingstone

De Livingstone site bestaat uit 2 aparte entiteiten, Livingstone 1 en 2, met elk een verschillende architecturale stijl.

Kantoorgebouw Livingstone 1 (16 000m²) is onderverdeeld in 4 eenheden en werd in 1976 gebouwd met een strakke gevel die bestaat uit panelen in architectonisch beton. Het gebouw telt 10 verdiepingen. In 1996 werd het complex vergroot langs de Jozef-II straat, toen er 2 nieuwe vleugels werden opgetrokken in een meer hedendaagse stijl, die de naam Livingstone 2 kregen. In 2002 kocht Cofinimmo de hele site, die in 2012 een zware verbouwing zal ondergaan en zal omgevormd worden tot een gemengd project (woningen/kantoren).

Livingstone 1 is gunstig gelegen in het hart van de Europese Wijk en grenst aan groene zones zoals de Maria-Louizasquare. De site is vlot bereikbaar. De omvorming naar een residentieel gebouw zal beantwoorden aan de hoge behoefte aan woningen in deze zone. Het gebouw wordt ingericht in 4 appartementenblokken, in totaal goed voor 125 wooneenheden (studio's en appartementen met 1, 2 of 3 kamers) die verkocht zullen worden.

Op energievak beoogt Cofinimmo een *K-peil* 30 en een *E-peil* 60 voor dit gebouw. Hiervoor koos de vennootschap voor:

- een sterk geïsoleerde mantel van het gebouw;
- een verluchtingssysteem van het D-type, d.w.z. met hoogrendement warmterecuperatie (min. 90%);
- een centraal verwarmingssysteem (condensketels met zeer hoog rendement);
- een geheel van zeer performant raamwerk en beglazing;
- een structuur met een externe zonnewering;
- individuele meters en een energieboekhouding;
- een groen dak;
- een binnenpark;
- een regenwateropvangbak;
- laadpalen voor elektrische voertuigen.

Het gelijkvloers zal gebruikt worden voor commerciële functies en/of vrije beroepen (ruimten van 100 tot 446m²) met directe toegang tot de naburige straten en lanen.

Het huidige volume van het gebouw wordt niet gewijzigd. De start van de renovatiewerken van Livingstone 1 is gepland voor het 3^{de} kwartaal 2012, vanaf de ontvangst van de vereiste vergunningen en het bereiken van een bepaald voorverkoopniveau voor de appartementen.

In het kader van de projectoproep voor de herbestemming van de leegstaande kantoren in nieuwe woningen, heeft Cofinimmo zich kandidaat gesteld met het Livingstone 1 project. Zowel de functionele structuur van het gebouw die het mogelijk maakt om het te herverdelen in zeer interessante wooneenheden met grote buitenruimten, als de beoogde energie- en milieuprestaties hebben bijgedragen tot de selectie van het Livingstone 1 project als laureaat.

Het gebouw Livingstone 2 bevat ±17 000m² kantooroppervlakte over 7 verdiepingen en wordt verbouwd en volledig gerenoveerd. Er komt een nieuwe inkomhal op de hoek van de Jozef-II-straat en de Filips De Goedestraat, vlak tegenover het metrostation. Op het gelijkvloers komt er een flexibele ruimte die perfect kan dienen voor de inrichting van kantoren of grote vergaderzalen.

Het begin van de werken van Livingstone 2 is gepland voor het 2de kwartaal van 2012. Ze zouden 12 maanden duren.

Het totale budget van de werken voor deze 2 grote herontwikkelingsprojecten wordt geraamd op € 40 miljoen tot € 45 miljoen, BTW niet inbegrepen.

Woluwe 34

Het kantoorgebouw "Woluwe 34" (6 680m²) langs Woluwedal waarvan Cofinimmo sedert 1996 eigenaar is, maakte deel uit van een bouwproject van 4 kantoorgebouwen op een gemeenschappelijke ondergrondse parking. De bovengrondse oppervlakte ervan is 7 325m² verdeeld over 9 verdiepingen (van begane grond tot +8). De ondergrondse oppervlakte (1 verdieping) is 3 230m² groot en wordt gebruikt als parking, archief ruimten en technische lokalen. Vandaag heeft het gebouw een eigen parking en een aparte toegang. De toegang tot de parking van Woluwe 34 ligt achter het gebouw in de Vandenhovenstraat. Het gebouw werd nooit grondig gerenoveerd. Gezien de leeftijd van het gebouw heeft Cofinimmo beslist om het volledig te renoveren.

Op basis van een studie van de verschillende bestemmingsmogelijkheden heeft Cofinimmo beslist om het kantoorgebouw om te bouwen tot woningen met de mogelijkheid om op de begane grond winkels en kantoorruimten met een beperkte omvang te creëren. Deze 3 bestemmingen (woningen, winkels en/of kantoren) kaderen perfect in het al bestaande gemengde karakter van de buurt.

- Voor alle ontwikkelingen beoogt Cofinimmo een BREEAM 'good' of 'very good' notie.

Het project zit in de voorfase waarvoor de stedenbouwkundige en milieuanvragen nog moeten worden ingediend. In het kader van de projectoproep voor de herontwikkeling van leegstaande kantoren in nieuwe woningen, heeft Cofinimmo zich kandidaat gesteld met het project Woluwe 34 en werd ze als laureaat geselecteerd.

Inzake energieniveau en duurzaamheid wordt een globale K-waarde van 40 en een E-waarde per appartement van 70 nagestreefd. Het totale budget van de werken voor dit herontwikkelingsproject wordt tussen € 10 miljoen en € 12 miljoen zonder BTW geraamd.

Commerciële resultaten

Vastgoeddiensten

Cofinimmo biedt aan haar huurders een ruim gamma van bijkomende diensten om hen te helpen bij het beheer van hun werkruimten, zodat deze zich volledig op hun kernactiviteiten kunnen toeleunen.

Cofinimmo telt 311 kantoorcliënten waarvan er in het afgelopen jaar 232 een beroep hebben gedaan op één of meerdere vastgoeddiensten zoals inrichting, onderhoud en beveiliging van de kantoorruimten.

De inrichtingswerken worden rechtstreeks beheerd door het multidisciplinaire Project Management departement van Cofinimmo waar architecten, ingenieurs en space-planners werken.

De overige verleende diensten zoals onderhoud, beveiliging of energievoorziening worden uitgevoerd door onderaannemers die zorgvuldig door de aankoopdienst worden geselecteerd. Hiervoor worden met hen kaderovereenkomsten afgesloten waarmee Cofinimmo niet enkel haar hoge kwaliteitsnormen kan opleggen maar ook schaalvoordelen kan realiseren door de omvang van haar patrimonium te benutten om van de gekozen onderaannemers de beste kwaliteit/prijsvoorwaarden te verkrijgen.

Cofinimmo heeft eveneens een Help Desk dienst die 24/24 uur, 7/7 dagen bereikbaar is en die op vraag van haar cliënten instaat voor kleine herstellingswerken van allerlei aard die door onderaannemers worden uitgevoerd. Deze Help Desk zorgt voor de opvolging van vragen van cliënten en houdt hen op de hoogte bij elke belangrijke fase van de vordering van hun aanvraag: bevestiging van de tenlasteneming, mededeling van de dag waarop de werken worden uitgevoerd en van de identiteit van de onderaannemer, kennisgeving van het einde van de werken en van de uitgevoerde prestaties. De cliënt kan zich op elk moment bij deze gecentraliseerde dienst informeren of er reageren.

In 2011 behandelde de Help Desk dienst ongeveer 9 200 interventieaanvragen. De kosten van deze dienstverlening worden aan de cliënten gefactureerd. Naast cliëntenbinding en het ter beschikking stellen van zo comfortabel mogelijke kantoorruimten, wat tenslotte het hoofddoel van deze dienst is, realiseerde Cofinimmo hiermee een operationeel resultaat van bijna € 204 000. Deze dienstverlening zal in 2012 worden voortgezet en het dienstenaanbod zal worden uitgebreid in functie van eventuele nieuwe behoeften.

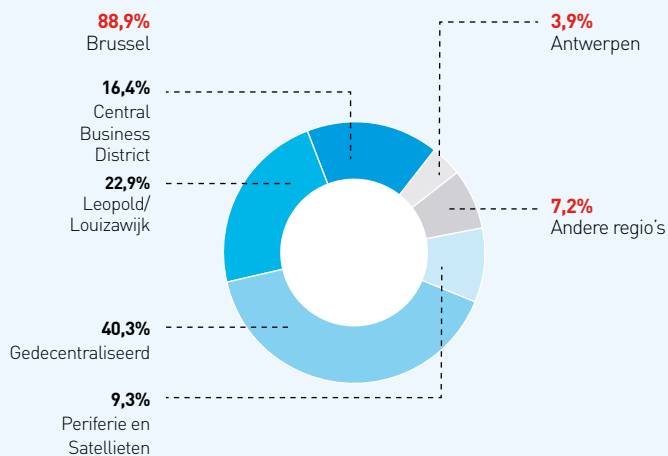


- Woluwe 34 - Brussel:
omvorming van kantoren
in wooneenheden: in studiefase:
- Omvorming van kantooroppervlakten
in appartementen om de structurele leegstand
van de kantoorsector te bestrijden
- Energieprestaties: globaal K-peil 40 - E-peil
per appartement 70
- Groene daken
- Zonneboiler
- Ventilatiesysteem van het type D
met mechanische extractie
met recuperatiewiel

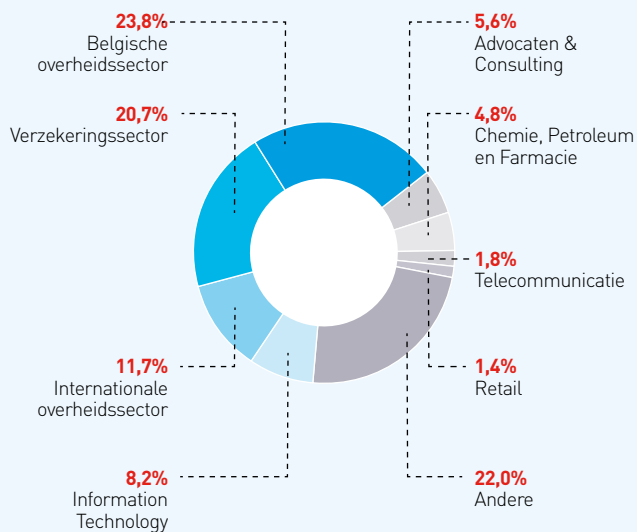
breeam

Sectorinformatie

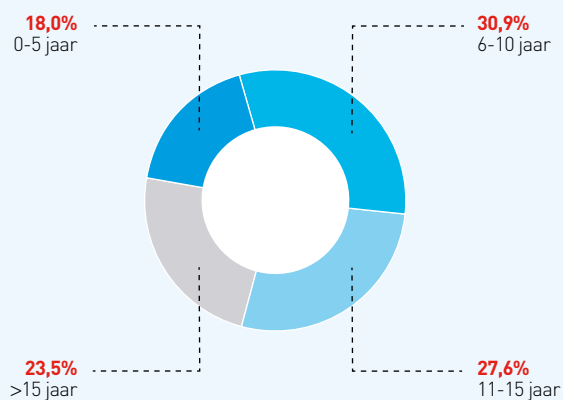
Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)



Uitsplitsing per activiteitensector van de huurders - in contractuele huurbedragen (in %)



Gemiddelde leeftijd van de gebouwen (in jaren)



Belangrijkste klanten (in contractuele huurbedragen)

	Rating ¹	Vooruitzicht ¹	%
Regie der Gebouwen (Belgische Federale Staat)	AA	Negatief	20,8
Europese Commissie	AAA	Negatief	11,7
AXA NV	A	Negatief	10,1
Belfius Bank NV	A-	Negatief	6,1
IBM Belgium (IBM Groep)	A+	Stabiel	4,0
RTL Groep	BBB+	Stabiel	2,6
OVAM	nvt	nvt	1,9
CEFIC	nvt	nvt	1,8
KPMG	nvt	nvt	1,8
Cleary Gottlieb Steen & Hamilton	nvt	nvt	1,4
TOTAAL			62,3
Andere			37,7

¹ Het betreft de waardering van het financiële solvabiliteitsrisico van de entiteit, door het financiële ratingagentschap Standard & Poor's; situatie op 31.12.2011.

rust- en ziekenhuizen

Gezien de huidige en verwachte demografische tendensen van hulpbehoevende bejaarden en bijgevolg de hieraan verbonden infrastructuurbehoeften, koos Cofinimmo eind 2005 voor rust- en verzorgingstehuizen als vastgoedinvesteringssegment. Zes jaar later is de vennootschap na een intensieve ontwikkeling in België en Frankrijk de belangrijkste investeerder in gezondheidsvastgoed op het Europese Vasteland.

Demografische evolutie

Demografische voorspellingen¹ wijzen erop dat het aantal bejaarden ouder dan 60 met 60% zal toenemen tussen nu en 2050. Zo zou tegen die tijd maar liefst 1 op 3 mensen ouder zijn dan 60.

Dit fenomeen is identiek voor de 2 landen waarin Cofinimmo actief is in deze sector, en is te verklaren door de langere levensverwachting dankzij de medische vooruitgang. Deze groei zou nog groter zijn voor de hoogste leeftijdsklasse (80 jaar en ouder) voor wie de trends wijzen op een evolutie van maar liefst 150% voor dezelfde periode.

Hoewel men op steeds latere leeftijd in een zorginstelling gaat wonen, stellen we niettemin een zeer grote zorgbehoefte vast bij mensen die in dergelijke instellingen verblijven. Deze zorgbehoefte wordt trouwens nog extra benadrukt door het feit dat er minder thuisverzorgers zijn, doorgaans naaste verwanten, die zelf ook ouder worden.


Wetgeving

De Belgische en Franse markten voor residentiële zorgdiensten worden beheerd door een zeer streng vergunnings- en accreditatiesysteem, wat een sterke intredebarrière vormt. Dankzij deze reglementering genieten de instellingen in de 2 landen een bezettingsgraad van bijna 100%. De Sociale Zekerheid komt voor respectievelijk zo'n 50% en 20-30% tussen in de dagprijs² in België en Frankrijk. Het resterende gedeelte is ten laste van verzekeringsmaatschappijen (ziekenfonds, verzekering, ...) en van de resident.

Markt

Het aanbod aan verzorging intramuros blijft nog zeer sterk versnipperd, de structuren en omvang van de instellingen lopen sterk uiteen en het aantal individuele uitbatingen is nog groot, maar er is steeds meer sprake van consolidatie.

Zowel in België als in Frankrijk komen de uitbaters uit de openbare sector, van privéverenigingen of uit de privésector. In België bezit ieder ongeveer een derde van de totale opvangcapaciteit, terwijl de openbare sector in Frankrijk zowat de helft van de bedden bezit, tegenover 30% voor de privésector. Nochtans kent precies de privésector de voorbije 10 jaar de grootste groei, met gelijkaardige tendensen in de 2 buurlanden.



■ Op 31.12.2011 bestaat de portefeuille van rust- en ziekenhuizen uit 118 gebouwen, 577 532m² en een reële waarde van € 1 080,36 miljoen.

¹ Bron: Ageing Working Group/Europese Commissie, INSEE, FOD Economie, DREES.

² Uitgezonderd psychiatrische klinieken en revalidatiecentra in Frankrijk, waarvoor deze interventie tussen 75% en 100% bedraagt.



- Weverbos - Gentbrugge: woon- en zorgcentrum en service flats opgeleverd in Q2 2011;
 - Doorgedreven isolatie: K29
 - Energieprestaties:
 - E <60 voor 40% van de service flats
 - E <65 voor 92% van de service flats
 - Regenwateropvang voor sanitaire installaties
 - Ventilatie-systeem van het type D met hoogrendement warmterecuperatie

- Résidence du Parc - Biez:
- Installatie van een pellets verwarmingsketel



Het aanbod is te klein ten opzichte van de behoeften aan tenlasteneming van hulpbehoevende bejaarden. Het aantal beschikbare bedden in België bedraagt 130 000, in Frankrijk zijn dat er 684 000¹, maar dit is duidelijk te weinig ten opzichte van de behoeften volgens de demografische schattingen.

Bovendien blijkt de kwaliteit van de huisvesting van de zorg- en gezondheidsinstellingen ook vaak ontoereikend te zijn, en is er een gedeeltelijke of volledige renovatie nodig.

Cofinimmo

In deze context denkt Cofinimmo dat het een belangrijke rol kan spelen. De vennootschap investeert meer in het bijzonder in zorginstellingen (zogenaamde instellingen ter huisvesting van Hulpbehoevende Bejaarden (EHPAD – Etablissements d' Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) in Frankrijk), woon- en zorgcentra, service flats, revalidatiecentra (zogenaamde ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (Cliniques de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) in Frankrijk) en psychiatrische klinieken. Ze investeert uitsluitend in instellingen met bedden die erkend zijn door de overheid.

Hiervoor sluit ze solide vastgoedpartnerschappen af met de belangrijkste actoren op de Belgische en Franse markt² die hun vastgoedeigendommen overdragen of vragen om er nieuwe te bouwen, om ze op lange termijn te huren (27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk). Deze acquisities vereisen een voorafgaande *due diligence* om de rentabiliteit van het project, maar ook de solvabiliteit van de exploitanten te analyseren. Deze solvabiliteitsanalyse wordt jaarlijks herhaald en de huurders verbinden zich ertoe om o.a. een regelmatige financiële reporting voor te leggen. Cofinimmo biedt de exploitanten toegang tot haar vastgoed- en bouwkundige expertise. Als vastgoedvennootschap met haar eigen Project Management afdeling die gespecialiseerd is in het gezondheidssegment, speelt ze bij renovatie- of bouwprojecten een adviserende rol inzake duurzaam en ecologisch bouwen.

Het marktaandeel van de vennootschap op de Belgische en Franse markt bedraagt respectievelijk zo'n 5,5% en minder dan 1%. Deze markten worden vandaag gedomineerd door de spelers uit de openbare en de caritatieve sector.

Met een bezettingsgraad van 100% en voornamelijk triple net³ huurovereenkomsten die voor lange termijn met de exploitanten worden afgesloten, vertonen deze investeringen een bijzonder stabiel en duurzaam huurprofiel. De huurprijzen zijn vast en hangen niet af van de bezettingsgraad door de residenten. Ze zijn eveneens jaarlijks geïndexeerd.

Wat de einddata van de huurcontracten betreft, is het belangrijk op te merken dat bijna alle huurovereenkomsten kunnen verlengd worden voor 2 opeenvolgende termijnen van 9 jaar in België en van 9 tot 12 jaar in Frankrijk. Als ze niet verlengd worden, zal Cofinimmo het herontwikkelingspotentieel van deze gebouwen ten volle benutten, vooral als residentieel vastgoed. De relatief lage acquisitieprijs per m² is het resultaat van het afstellen van de huurprijzen op een niveau dat compatibel is met een duurzame uitbating door de operatoren en biedt een aanzienlijk potentieel bij een herbesteding in woningen.

¹ Met een behoefte van 7 500 tot 10 000 nieuwe bedden per jaar. ² Op basis van het aantal uitgebate bedden zijn de belangrijkste beheerders van private zorginstellingen in Frankrijk in afnemende volgorde: Orpea, Korian, Medica en Dolcéa. In België zijn dat Armonia, Senior Living Group, Orpea Belgique en Senior Assist. ³ Het is een "triple net" huurovereenkomst in die zin dat ze voorziet dat alle kosten (waaronder die voor de structuur van het gebouw en de technische uitrusting ervan), taksen en verzekeringen ten laste van de huurder zijn. Het rendement in dubbel net equivalent maakt het mogelijk om dit geldig te vergelijken met de rendementen van kantoorgebouwen waarvan de huurcontracten voorzien dat de kosten m.b.t. de structuur en de technische uitrusting van de gebouwen ten laste van de eigenaar zijn.

Op 31.12.2011 bestaat de totale portefeuille van rust- en ziekenhuizen uit 118 gebouwen, waarin om en bij 12 500 erkende bedden (7 700 in België en 4 800 in Frankrijk) ondergebracht zijn, goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 577 532m² en een reële waarde van € 1 080,36 miljoen.

Het intern team dat verantwoordelijk is voor de woon- en zorgcentra bestaat uit 9 personen die rechtstreeks betrokken zijn bij het beheer van de portefeuille (Property en Project Management). Voor de uitvoering en de opvolging van de renovatiewerken in Frankrijk heeft de vennootschap een samenwerkingsakkoord afgesloten met een plaatselijk gedelegeerd-bouwheer.

Aangezien vrijwel alle huurovereenkomsten van het type triple net zijn, is het technisch en vastgoedbeheer nagenoeg uitsluitend ten laste van de exploitanten.

Verwervingen

De belangrijkste verwervingen zijn:

België

Operationele activa

In februari 2011 verwierf Cofinimmo alle aandelen van Hemera NV, de eigenaar van het woon- en zorgcentrum De Nieuwe Seigneurie in Rumbeke. Dit nieuw gebouwde woon- en zorgcentrum is 3 391m² groot en herbergt 75 bedden. Het is gewaardeerd aan € 7,4 miljoen en het biedt een bruto huurrendement van 6,71% in dubbel netto equivalent.

In juni 2011, verwierf Cofinimmo de naamloze vennootschappen Saint-Charles Château des Moines NV, Gériegroep NV en Vert Buisson NV, de respectieve eigenaars van de volgende woon- en zorgcentra:

Gebouw	Oppervlakte	Aantal bedden
Residentie Saint-Charles - Bouillon	3 000m ²	55
Residentie Le Chenoy - Ottignies	4 300m ²	135
Residentie Le Grand Cerf - Spa	2 000m ²	68

De acquisitiewaarde van de 3 woon- en zorgcentra die samen 9 300m² groot zijn en 258 bedden herbergen, bedraagt € 10,3 miljoen. Ze bieden een bruto huurrendement van 6,86% in dubbel netto equivalent.

Voor deze 4 woon- en zorgcentra sloot Cofinimmo erfpachtovereenkomsten van het 'triple net' type voor een termijn van 27 jaar met de **Groep Senior Assist**, de uitbater van de diverse sites.

In mei 2011 verwierf Cofinimmo alle aandelen van Dexia Immorent NV, de holding die op zijn beurt alle aandelen bezit van Bethanie NV, Dewa Invest NV, Le Progrès BVBA, Paloke NV en Residentie De Nootelaer BVBA, de respectieve eigenaars van de volgende woon- en zorgcentra:

Gebouw	Oppervlakte	Aantal bedden
Residentie Bethanie - Saint-Servais (Namen)	4 780m ²	135
Residentie Ten Prins - Brussel	3 342m ²	99,
		na uitbreidings- werken
Residentie Le Progrès - Haine-Saint-Paul (La Louvière)	4 852m ²	118
Residentie Paloke - Brussel	11 262m ²	215
Residentie De Nootelaer - Keerbergen	1 528m ²	38

De verworven vastgoedportefeuille is 25 764m² groot en telt 605 bedden. De waarde ervan werd op € 47,0 miljoen bepaald. Het huurrendement is conform met dat van de Belgische woon- en zorgcentra die Cofinimmo in portefeuille bezit en die gelijkaardige kenmerken hebben.

De woon- en zorgcentra worden uitgebaat door **Senior Living Group NV**, krachtens een erfpachtovereenkomst van het 'triple net' type met een resterende looptijd van 25 jaar.

Eind 2011 verwierf Cofinimmo alle aandelen van de naamloze vennootschap Parkside Invest, eigenaar van het woon- en zorgcentrum Parkside gelegen aan de Generaal De Ceuninck-laan 75 te 1020 Brussel. De waarde van het bestaande vastgoed werd op € 6,5 miljoen bepaald. Momenteel wordt het bestaande woon- en zorgcentrum gerenoveerd en uitgebreid. Het totale budget van de werken dat Cofinimmo zal betalen wordt op € 10 miljoen geraamd. Na de oplevering ervan in de loop van het 4^{de} kwartaal van 2012, zal het gerenoveerde en uitgebreide woon- en zorgcentrum 5 920m² groot zijn en 135 bedden tellen. Het zal worden uitgebaat door de Belgische dochteronderneming van de Franse groep **"Le Noble Âge"**, waarmee Cofinimmo een huurovereenkomst van 27 jaar heeft afgesloten.

Cofinimmo en Le Noble Âge zijn overigens overeengekomen om een woon- en zorgcentrum van zowat 150 bedden te bouwen op een nieuwe site in de rand van Brussel. Cofinimmo zal de site verwerven eens de bouwvergunning afgeleverd is en zal er de werken uitvoeren. Het terrein en de gebouwen zullen vervolgens verhuurd worden aan Le Noble Âge met een huurovereenkomst equivalent aan de overeenkomst die voor Parkside werd ondertekend. De aanvraag voor de bouwvergunning zal in de loop van de volgende weken worden ingediend.

Verwerving van percelen met bouwprojecten

Cofinimmo verwierf eveneens de vennootschap De Abdij BVBA, de eigenaar van een bouwterrein in Koksijde, dat op € 3,0 miljoen werd gewaardeerd. Hier zullen een rust- en verzorgingstehuis van 6 440m² met 87 bedden worden gebouwd. De bouwvergunning werd inmiddels afgeleverd. Het budget van de werken wordt op € 9,7 miljoen geraamd. De oplevering ervan is voorzien in het 2^{de} kwartaal van het jaar 2013. Het actief zal een bruto huurrendement in dubbel net equivalent van 6,35% bieden.

Cofinimmo heeft anderzijds alle aandelen verworven van de naamloze vennootschap Kosalise, de eigenaar van het woon- en zorgcentrum Susanna Wesley gelegen in de Beeckmanstraat 26 te 1180 Brussel. Het bestaande gebouw werd op € 6,0 miljoen gewaardeerd, wat in de lijn ligt van de waarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige eraan toekent. Cofinimmo is van plan om het huidige woon- en zorgcentrum te vergroten en vervolgens het bestaande gebouw te renoveren. De bouwvergunning voor de uitbreidingswerken is al afgeleverd. Het totale budget van de werken wordt op € 7,8 miljoen geraamd. Na de oplevering van de werken, voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2014, zal het gerenoveerde en uitgebreide woon- en zorgcentrum 4 900m² groot zijn en 84 bedden tellen. Cofinimmo zal na deze oplevering huurinkomsten van dit goed beginnen te ontvangen. Het verwachte bruto huurrendement is 6,35% in dubbel netto equivalent.

De 2 hiervoor vermelde woon- en zorgcentra worden uitgebaat door de vennootschap **Armonea**, waarmee Cofinimmo een erfpachtovereenkomst van het 'triple net' type voor een looptijd van 27 jaar heeft afgesloten.

Cofinimmo verwierf eveneens de naamloze vennootschap De Mouterij NV, eigenaar van een perceel bouwgrond in Aalst en van 25 parkeerplaatsen op een aanpalende site. Het perceel en de parkings werden op € 2,2 miljoen gewaardeerd. Cofinimmo is van plan om er een woon- en zorgcentrum van 7 643m² te bouwen. Het zal 106 bedden en 16 service flats herbergen.

De bouwvergunning is al afgeleverd. Het budget van de werken wordt op € 11,6 miljoen geraamd en de oplevering ervan is voorzien in het 4^{de} trimester 2013. Het actief zal een bruto huurrendement in dubbel netto equivalent van 6,60% bieden.

Tot slot verwierf Cofinimmo een tweede perceel in Aalst voor een bedrag van € 1,3 miljoen. Cofinimmo is van plan om hierop een woon- en zorgcentrum van 7 894m² met 80 bedden en 29 service flats te bouwen. De bouwvergunning is inmiddels afgeleverd. Het totale budget van de werken wordt op € 11,4 miljoen geraamd en hun oplevering is voorzien in de loop van het 4^{de} kwartaal 2013.

Cofinimmo zal pas na deze oplevering huurinkomsten voor dit goed ontvangen. Het verwachte bruto huurrendement in dubbel netto equivalent bedraagt 6,40%.

Deze 2 woon- en zorgcentra zullen worden uitgebaat door de vennootschap **Senior Assist** waarmee Cofinimmo een erfpachtovereenkomst van het 'triple net' type voor een termijn van 27 jaar heeft gesloten.

Frankrijk Groep Medica

In Frankrijk verwierf Cofinimmo een portefeuille met 6 verzorgingsinstellingen. Deze instellingen worden uitgebaat door verschillende dochterondernemingen van de Groep Medica, waarmee Cofinimmo handelshuurovereenkomsten van het 'triple net' type voor een termijn van 12 jaar heeft gesloten.

Type	Ligging	Regio
EHPAD ¹	Cannes-la-Bocca	Provence-Alpes-Côte d'Azur
EHPAD	Carnoux-en-Provence	Provence-Alpes-Côte d'Azur
SSR ²	Létra	Rhône-Alpes
EHPAD	Reims	Champagne-Ardenne
EHPAD	Sarzeau	Bretagne
EHPAD	Villars-les-Dombes	Rhône-Alpes

Deze activa vertegenwoordigen in totaal 21 653m² en er worden 485 bedden in uitgebaat.

De totale acquisitiewaarde van de 6 instellingen bedraagt € 44,5 miljoen. Ze bieden een bruto huurrendement dat in de lijn ligt van het gemiddelde van Cofinimmo's beleggingen in rust- en ziekenhuizen in dit land.

ORPEA

Cofinimmo sloot overigens een partnerschap met de Groep ORPEA die uitsluitend betrekking heeft op de muren van de activa die deze laatste uitbaat.

Dit partnerschap voorziet dat de partijen "joint-ventures" creëren die tot doel hebben de acquisitie, het bezit en de verhuur van vastgoedactiva uit de zorgsector (woon- en zorgcentra, klinieken van middellange verpleegduur en psychiatrie) die door ORPEA zullen worden uitgebaat.

Cofinimmo zal 51% van het maatschappelijk kapitaal van elke "joint-venture" bezitten en de OPCI³ van de groep ORPEA zal de resterende 49% in handen hebben.

De 2 partners streven ernaar om binnen 5 jaar een omvang van € 500 miljoen activa te bereiken.

De verhuring van de activa die bezit zijn van de "joint-venture" resulteert in een jaarlijks geïndexeerde huurprijs en kadert in de ondertekening van een handelshuurovereenkomst van het triple net type, voor een initiële vaste duur van 12 jaar.

¹ EHPAD : Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (Instellingen ter huisvesting van Hulpbehoevende Bejaarden).
² SSR : Soins de Suite et de Réadaptation (Ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie).
³ OPCI : Organisme de Placement Collectif et Immobilier.

De acquisitieprijzen en de huurgelden worden per activa bepaald naarmate het partnerschap wordt gerealiseerd.

ORPEA en Cofinimmo werken al voor meerdere activa samen. Dit unieke partnerschap bevestigt de wil van beide markspelers om zich samen te ontwikkelen.

Bouwen en renoveren

Cofinimmo wenst een rol als vastgoedadviseur tegenover de operatoren te spelen. Ze moedigt hen aan om een duurzame en energiezuinige architectuur, materialen en installaties te integreren bij de bouw of de renovatie van vastgoed en formuleert suggesties om de ecologische voetafdruk van de gebouwen te beperken.

2011

De belangrijkste werven die in 2011 beheerd of gecontroleerd werden door het Project Management departement zijn:

België

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Zevenbronnen - Walshoutem	Anima Care	Uitbreiding	+ 17 bedden + 26 service flats	+ 3 023m ²	Q2 2012
Heiberg - Beerse	Armonea	Uitbreiding	+ 65 bedden + 60 service flats	+ 9 815m ²	Q4 2011
L'Orchidée - Itter	Armonea	Renovatie en uitbreiding	+ 29 bedden	+ 2 265m ²	Q2 2011
't Smeedeshof - Oud-Turnhout	Armonea	Uitbreiding	+ 64 service flats	+ 6 542m ²	Q3 2012
Wipstraat - Antwerpen	Armonea	Nieuwbouw	+ 95 bedden	+ 5 090m ²	Q1 2013
Weverbos - Gentbrugge	Calidus	Nieuwbouw	100 kamers	5 420m ²	Q2 2011
Parkside - Brussel	Le Noble Âge	Renovatie en uitbreiding	+ 15 bedden	+ 1 990m ²	Q4 2012
Top Senior - Tubeke	Medibelge	Uitbreiding	+ 23 kamers	+ 1 305m ²	Q3 2011
Hof ter Dennen - Vosselaar	Senior Assist	Uitbreiding	+ 12 bedden	+ 107m ²	Q3 2011
Damiaan - Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	+ 42 bedden	+ 5 918m ²	Q4 2012
Prinsenspark - Genk	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 34 bedden + 40 service flats	+ 4 213m ²	Q4 2012

Frankrijk

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Lo Solelh - Béziers	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 13 bedden	+ 2 760m ²	Q3 2011
Frontenac ¹ - Bram	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 8 bedden	+ 700m ² + 150m ²	Q1 2013
Gleiteins ¹ - Jassans - Riottier	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 30 bedden	+ 2 567m ² + 1 100m ²	Q1 2014
Les Lubérons ¹ - Le Puy-Sainte-Réparate	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 25 bedden	+ 1 400m ² + 400m ²	Q3 2013
William Harvey ¹ - Saint-Martin d'Aubigny	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 10 bedden	+ 667m ² + 500m ²	Q4 2012
Le Clos Saint Sébastien - Saint Sébastien sur Loire	ORPEA	Renovatie en uitbreiding	+ 12 bedden	+ 870m ²	Q3 2012

2012

De belangrijkste geplande bouw- en renovatiewerken voor 2012, uitgezonderd de werven die opgestart maar nog niet beëindigd werden in 2011, zijn:

België

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Susanna Wesley - Brussel	Armonea	Nieuwbouw	84 bedden	4 900m ²	Q4 2014
Noordduin - Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	6 440m ²	Q3 2013
Lucie Lambert - Halle	ORPEA	Uitbreiding	+ 17 bedden	+ 1 767m ²	Q4 2013
Brise d'Automne & Chêne - Ransart	Senior Assist	Renovatie en uitbreiding	25 bedden	+ 3 074m ²	Q2 2014
La Quiétude / Les VII Voyes - Védrin	Senior Assist	Uitbreiding	40 bedden	+ 3 950m ²	Q2 2012
De Mouterij - Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	16 service flats + 106 bedden	7 894m ²	Q1 2014
Solva - Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	29 service flats + 80 bedden	7 503m ²	Q4 2013
Les Jours Heureux - Lodelinsart	Senior Assist	Renovatie en uitbreiding	+ 20 bedden	+ 1 350m ²	Q1 2014
Zonnetij - Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 26 bedden	+ 1 216m ²	Q1 2013
Vishay - Brussel	Te bevestigen	Nieuwbouw	162 bedden	8 565m ²	Q2 2014

¹ In het bezit van Cofinimmo bij de oplevering van de werken.

Exploitanten

België en Frankrijk ORPEA

De Groep ORPEA is vandaag een van de Europese referentiemarktspelers van de zorgsector (cf. ORPEA France).

Ze beschikt over een Europees net van 36 714 bedden gespreid over 394 sites waarvan 322 in Frankrijk en 36 in België. Sinds eind oktober 2010 is de Groep ORPEA eveneens aanwezig in het kapitaal van de Groep Méditer (100%) en van Medibelge (49%) (zie www.orpea.com), die allebei bestaande huurders-uitbaters van Cofinimmo zijn. De groep is eveneens actief in Spanje, Italië en Zwitserland.

Orpea is sinds april 2002 genoteerd op het A-compartiment van Euronext Paris.

België

Armonea

Armonea werd in 2008 opgericht. De groep ontstond uit een verbintenis van 2 familiale ondernemingen die elk 30 jaar ervaring hebben in seniorenzorg. De groep beheert 51 sites die allemaal op het Belgisch grondgebied gelegen zijn. Armonea heeft 3 000 medewerkers die 5 500 residenten in hun dagelijks leven begeleiden. Met een omzet van meer dan € 100 miljoen is Armonea een van de belangrijkste Belgische marktspelers in de diensten- en zorgsector voor bejaarden. Op dit ogenblik is Cofinimmo eigenaar van 23 van hun woon- en zorgcentra.

Calidus

Calidus is een netwerk van onafhankelijke exploitanten van woon- en zorgcentra dat in 2007 werd opgericht met als doel operationele diensten (boekhouding, aankopen, advies, ...) te delen en te centraliseren en informatie uit te wisselen tussen de verschillende leden en organismen die actief zijn in de verzorgings- en gezondheidssector. De verzorgende diensten en de wettelijke en exploitatieverantwoordelijkheden blijven niettemin de exclusieve verantwoordelijkheid van elk lid van Calidus. Dit netwerk telt 6 woon- en zorgcentra met ongeveer 600 wooneenheden. Van dit patrimonium is Cofinimmo de eigenaar van het woon- en zorgcentrum Weverbos in Gentbrugge.

Senior Assist

Deze groep werd in 2005 opgericht en spitst zich toe op het ontwikkelen van een kwalitatief beter zorgaanbod voor senioren. Naast 33 woonzorgcentra, service flats en dagcentra in Vlaanderen, Brussel en Wallonië beheert zij een uitgebreid net van thuisverpleegkundigen met 5 000 klanten. 14 van de 33 woonzorgcentra zijn eigendom van Cofinimmo. Hoewel Senior Assist een jonge organisatie is, kende ze een snelle ontwikkeling. Vandaag telt ze 2 700 erkende bedden. Dankzij de gecentraliseerde beheerstructuur ontlast Senior Assist haar instellingsdirecties van de administratieve taken zodat ze alle aandacht kunnen toespitsen op de kwaliteit van de zorgverlening en het onthaal van de families.

Senior Living Group

Senior Living Group (SLG) werd opgericht in 2004 en is eigendom van Waterland Private Equity, een onafhankelijke private equity investeerder. SLG baat 42 instellingen uit in heel België die woon- en verzorgingsvoorzieningen bieden aan 4 950 residenten. Cofinimmo heeft de vastgoedeigendom van 16 van deze instellingen. Met 4 950 erkende bedden behoort SLG tot de leiders in de Belgische sector van woon- en zorgcentra.

Le Noble Âge

De groep Le Noble Âge werd 20 jaar geleden opgericht en is gespecialiseerd in huisvesting van hulpbehoevende bejaarden en nazorg en revalidatie. Op 01.09.2011 is zij in het bezit van een portefeuille van 43 instellingen die samen 5 107 erkende plaatsen en 4 046 uitgebate bedden voorstellen. 5 van deze instellingen bevinden zich in België en tellen 507 bedden. De vennootschap is beursgenoteerd sinds juni 2006. Op dit ogenblik is Cofinimmo eigenaar van het woon- en zorgcentrum Parkside.

Anima Care

Anima Care spitst zich toe op de sector van de gezondheids- en bejaardenzorg in België. In residentiële hulp investeert Anima Care zowel op het vlak van uitbating als van vastgoed. Anima Care beschikt sinds begin februari 2011 over een portefeuille van 766 bedden en service flats, waarvan 320 bedden in woon- en zorgcentra en 38 service flats in uitbating. Van dit patrimonium is Cofinimmo eigenaar van het woon- en zorgcentra Zevenbronnen.

Medibelge

De vennootschap Medibelge is een relatief recente marktspeler op de Belgische markt van woon- en zorgcentra. Ze werd in 2007 opgericht. Ze beheert momenteel 17 rust- en verzorgingstehuizen (1 961 bedden) in Brussel en Wallonië. Cofinimmo is eigenaar van 5 van deze tehuizen. Eind 2010 werd 49% van het kapitaal van Medibelge en 100% van het kapitaal van Méditer ingebracht in ORPEA.

Frankrijk

Korian

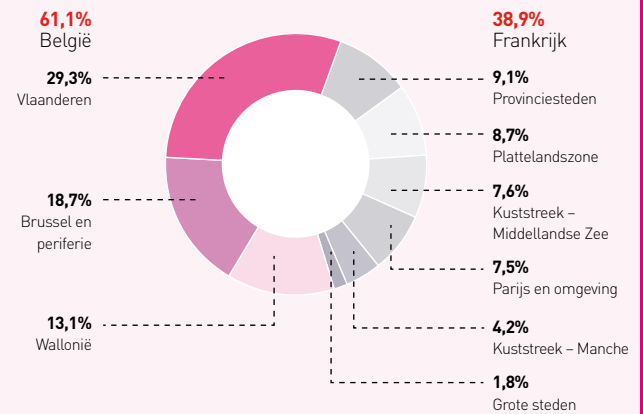
Korian biedt een ruim gamma van diensten voor tijdelijke of permanente zorgbehoevenden via *EHPAD*, *SSR* ziekenhuizen en psychiatrische ziekenhuizen. Met een totale portefeuille van 220 instellingen en 20 000 bedden profileert Korian zich als Franse en Europese leider voor dienstverlening aan zorgbehoevenden. Korian had aanvankelijk alleen vestigingen in Frankrijk, maar heeft haar activiteiten vanaf 2007 in het buitenland uitgebouwd, met name in Italië en Duitsland. Korian is sinds november 2006 genoteerd op het compartiment B van de Eurolist van Euronext Paris. Cofinimmo is eigenaar van 39 instellingen van de vastgoedportefeuille van Korian.

Medica

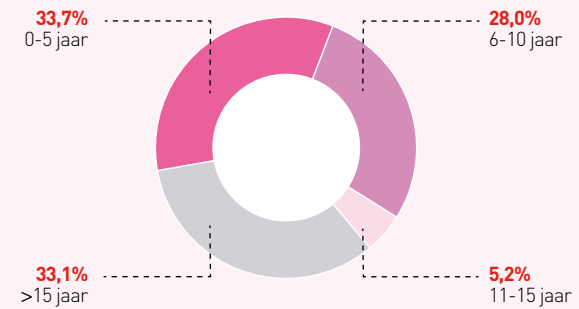
De groep Medica is een referentiemarktspeler voor de verzorging van tijdelijke of permanente zorgbehoevenden in Frankrijk. Ze is actief via *EHPAD*, *SSR* ziekenhuizen en psychiatrische ziekenhuizen. De Groep Medica heeft meer dan 40 jaar ervaring in de zorgsector en is genoteerd op de beurs. Ze beheert een net van 173 vestigingen die hoofdzakelijk gelegen zijn in Frankrijk en een capaciteit van 14 300 bedden hebben. Deze operator is de vierde grootste uitbater van woon- en zorgcentra in Frankrijk. De groep Medica is sinds 2005 eveneens aanwezig in Italië, hoofdzakelijk in 2 regio's in het noorden, nl. Piëmonte en Lombardije, en bezit er meer dan 600 bedden.

Sectorinformatie

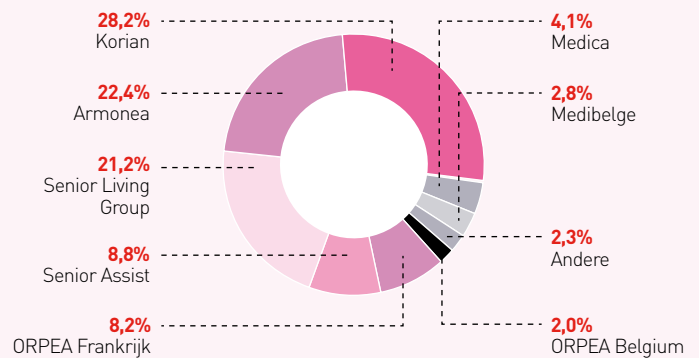
Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)



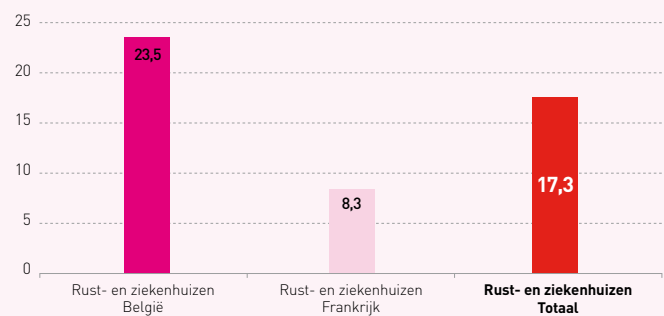
Gemiddelde leeftijd van de instellingen (in jaren)



Uitsplitsing per uitbater - in contractuele huurbedragen (in %)



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



distributievastgoednetten: Pubstone en Cofinimur I Cofinimmo belegt eveneens in gebouwen die door ondernemingen gebruikt worden als netwerk van contactpunten voor de directe verkoop van producten of diensten aan hun klanten.

Cofinimmo verwert deze netten, die uit talrijke kleine gebouwen bestaan, van ondernemingen die hun distributiepatrimonium wensen te outsourcen en op middellange of lange termijn opnieuw wensen te huren. Cofinimmo startte met deze diversificatie in 2007 toen ze de volledige portefeuille van cafés in bezit van Immobrew NV, dochteronderneming van AB Inbev kocht. De naam hiervan werd veranderd in Pubstone NV.

December 2011 stond in het teken van een 2^{de} belangrijke fase in haar acquisitiestrategie van distributievastgoednetten met de aankoop door een nieuwe dochtervennootschap Cofinimur I, van een portefeuille van 263 verzekeringsagentschappen, 15 kantoorgebouwen en 3 gebouwen voor gemengd gebruik (kantoren/agentschappen) van de verzekeringsgroep MAAF. De gebouwen liggen hoofdzakelijk in het centrum van grote steden of aan de rand van agglomeraties. Ze bevinden zich meestal op strategische plaatsen zoals winkelstraten, marktpleinen of winkelcentra (Frankrijk).

Het onderhoud van de gebouwen van deze 2 netten gebeurt ofwel in beperkte mate door Cofinimmo (haar dochterondernemingen Pubstone en Cofinimur I), ofwel volledig door de huurder.

Pubstone

In het kader van een vastgoedsamenwerking verwierf Cofinimmo eind 2007 de volledige portefeuille met cafés die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochteronderneming van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. De cafés werden vervolgens terugverhuurd aan AB InBev met een handelshuurovereenkomst voor een gemiddelde initiële looptijd van 23 jaar. AB InBev behoudt een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone (zie organigram pagina 172). Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur tegen dezelfde voorwaarden of de teruggave van de vrijgemaakte ruimten.

Sinds 30.06.2011 heeft Pubstone NV het Vastgoedbevakstatuut verworven.

Cofinimmo draagt geen enkel risico m.b.t. de commerciële uitbating van de cafés. Dat risico valt uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van AB InBev die het deels afwentelt op de individuele uitbaters aan wie ze de gebouwen onderverhuurt. Cofinimmo staat echter wel in voor het structureel onderhoud van daken, muren en het buitenschrijnwerk en blijft AB InBev in het kader van deze samenwerking verder begeleiden in de dynamische ontwikkeling van deze portefeuille. In België bestaat het interne team van Pubstone, buiten de ondersteunende diensten, uit 6,5 personen die instaan voor het beheer van de portefeuille (Property en Project Management). In Nederland bestaat het interne team van Pubstone uit 2 personen, waarvan er één instaat voor de technische coördinatie van het patrimonium en de andere verantwoordelijk is voor het administratieve luik. Dit interne beheer van Cofinimmo waarborgt een continue technische en financiële opvolging van de verschillende gebouwen en een uniforme beheer van de verschillende aspecten i.v.m. eigendom en stedenbouw. Op 31.12.2011 bestaat de Pubstone portefeuille uit 819 gebouwen in België en 245 gebouwen in Nederland die een totale bovengrondse oppervlakte van 343 127m² en een reële waarde van € 407,31 miljoen (België: € 258,08 miljoen; Nederland: € 149,23 miljoen) vertegenwoordigen.



- December 2011 : Cofinimmo verwerft 263 verzekeringskantoren, 15 kantoorgebouwen en 3 gebouwen voor gemengd gebruik van de Franse verzekeringsgroep MAAF via haar nieuwe dochtervennootschap Cofinimur I.



Constructies en renovaties

België

In 2011 behandelde de operationele teams Property Management en Project Management 417 technische interventies en 165 renovatieprojecten. Het gaat voornamelijk om schilderwerken, buitenschrijnwerk en dakwerken.

De belangrijkste werven beheerd en gecontroleerd door het departement Project Management zijn:

Gebouw	Type werken
Celtic Tower – Gent	Dak- en gevelrenovatie
Le Cécil – Luik	Dak- en gevelrenovatie
L'Escalier – Huy	Dak- en gevelrenovatie
La Tourelle – Brussel	Dak- en gevelrenovatie

Nederland

In 2011 werden 188 gelijkaardige technische interventies en 88 kleine renovatiewerken als in België uitgevoerd.

De voornaamste werken beheerd en gecontroleerd door het departement Project Management van Pubstone zijn:

Gebouw	Type werken
Boekelo	Gevelrenovatie
Arnhem	Dakwerken
Eindhoven - Aalsterweg	Gevelrenovatie
Eindhoven - Stratumseeind	Gevelrenovatie

Het totale investeringsbedrag dat in 2011 aan deze interventies en projecten besteed werd, bedraagt € 3,03 miljoen voor de 2 landen samen waarvan € 2,28 miljoen in België en € 0,75 miljoen in Nederland. Voor 2012 wordt verwacht dat nieuwe renovatieprojecten evenals klein- en grootschalige werken zullen worden opgestart voor een budget van € 3,71 miljoen.

Cofinimur I

December 2011 wordt gekenmerkt door een 2^{de} belangrijke fase in de acquisitiestrategie van distributievastgoednetten. Cofinimmo NV en Foncière ATLAND verwierven in partnerschap voor dochteronderneming Cofinimur I NV een portefeuille van 263 verzekeringsagentschappen, 15 kantoorgebouwen en 3 gebouwen voor gemengd gebruik (kantoren/agentschappen) van de verzekeringsgroep MAAF. De gebouwen liggen hoofdzakelijk in het centrum van grote steden of aan de rand van agglomeraties. Ze bevinden zich meestal op strategische plaatsen zoals winkelstraten, marktpleinen of winkelcentra (Frankrijk).

Al deze gebouwen zijn voor een gemiddelde initiële termijn van 9,7 jaar verhuurd aan MAAF, een dochteronderneming van de Franse verzekeringsgroep Covéa, die over een globaal net van 587 agentschappen beschikt die over het hele Franse grondgebied verspreid liggen en waarvan de hierboven vermelde agentschappen dus meer dan de helft uitmaken. De overige agentschappen worden van derden gehuurd. In deze agentschappen werkt het personeel van MAAF.

Foncière ATLAND REIM¹ staat in voor de asset en property management opdrachten voor de volledige portefeuille voor rekening van de acquisitiestructuur die de gezamenlijke eigendom van Cofinimmo NV en Foncière ATLAND is.

Cofinimur I heeft voor een bedrag van € 52,0 miljoen aan obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uitgegeven. De aan deze obligaties gekoppelde voorwaarden worden beschreven op pagina 48.

Over de groep MAAF

De Groep MAAF is een algemene verzekeraar voor een groot publiek van particuliere en zakelijke klanten. Ze maakt deel uit van de Groep Covéa, die 3 uithangborden heeft, nl. MAAF, MMA en GMF, en in totaal 20% van de Franse markt vertegenwoordigt. De Groep MAAF biedt haar 4 miljoen aandeelhouders en klanten totaaloplossingen voor verzekeringen aan. Haar aanbod dekt de volgende verzekeringsdomeinen: schade aan goederen, spaar- en levens-, gezondheids- en verzorgingsverzekeringen, financiële diensten en beroepsrisico's.

Over Foncière ATLAND

Als vastgoedpartner van bedrijven is Foncière ATLAND (www.fonciere-atland.fr) een Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) actief in Ile-de-France en in andere regio's. Via haar investerings- en bouwactiviteiten voor eigen rekening, streeft de vennootschap ernaar om een referentiespeler te worden in de outsourcing van bedrijfstvastgoed en de verwezenlijking van sleutel op de deur huurprojecten.

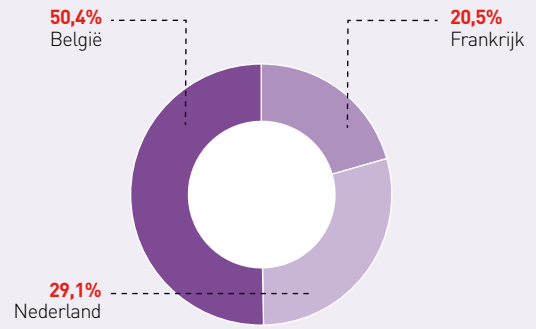
Naar analogie met de akkoorden met Veolia Transport en Keolis bevoordeelt Foncière ATLAND langetermijn partnerschappen om de bedrijven bij te staan in hun ontwikkeling.

¹ REIM: Real Estate Investment Management.

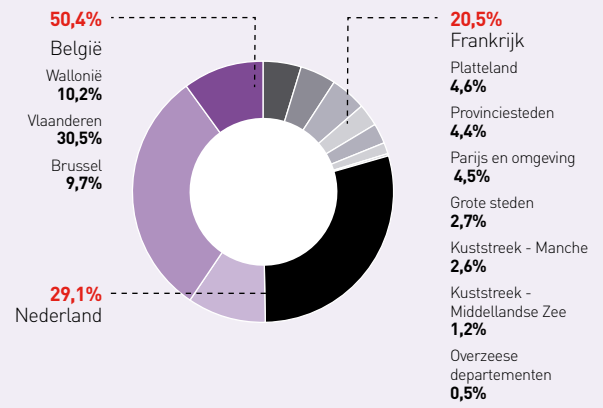


Sectorinformatie

Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)



Uitsplitsing per stedelijke situatie - in reële waarde (in %)



publiek-private samenwerkingen

Cofinimmo zet haar beleid verder om deel te nemen aan Publiek-Private Samenwerkingen (PPS). Deze partnerschappen maken het mogelijk om aan bepaalde overheidsdiensten de nodige financieringen te bieden voor de bouw van gebouwen die aan specifieke behoeften moeten beantwoorden.

De onderneming draagt geen enkel bouwrisico in dit type vastgoedinvestering. Dit blijft ten laste van een aangestelde algemene aannemer die met Cofinimmo een forfaitair bedrag overeenkomt dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw. Cofinimmo waakt evenwel over de kwaliteit en de uitvoering van de werken en staat eveneens tijdens de hele duur van de verhuur in voor het onderhoud. Deze huur kadert meestal in huurcontracten met een zeer lange looptijd of erfpachten. Na afloop van deze contracten geniet de overheidsinstantie een koopoptie of een kosteloze eigendomsoverdracht. Cofinimmo heeft dus niet de definitieve eigendom van deze gebouwen.

Politiecommissariaat in Dendermonde

Cofinimmo heeft een overeenkomst afgesloten met de bouwgroep Cordeel betreffende het Politiecommissariaat in Dendermonde. Hiervoor werd er een Publiek-Private Samenwerking opgestart volgens het principe van een promotieovereenkomst.

Cordeel staat in voor de constructie van het gebouw van meer dan 9 000m² en na de oplevering, die voorzien is voor het 1^{ste} semester 2012, zal Cofinimmo het Commissariaat overnemen en verhuren voor 18 jaar aan de Regie der Gebouwen. De investeringsprijs voor Cofinimmo bedraagt € 15 miljoen en het verwacht initieel bruto rendement ligt op 7%.

- Dit gebouw zal bijzonder ecologisch zijn en een energieniveau van E12 - K20 halen. Dit uitzonderlijk resultaat zal worden bereikt dankzij:
 - Een uitstekende isolatie van het hele gebouw
 - Een optimale bescherming tegen de zon door een aangepaste beglazing en een extern beschermingsysteem tegen zonlicht
 - Een verluchtingssysteem van het type D (100% geautomatiseerd)
 - Een verlichtingsconcept van superieure kwaliteit op het vlak van energie (met o.m. een lichtsterkte detectie)
 - Een hoogrendement verwarmingssysteem met warmtepomp en
 - 1 500m² fotovoltaïsche zonnepanelen

DBFM overeenkomst voor de gevangenis van Leuze-en-Hainaut

De Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid) gunde de overheidsopdracht volgens het *Design-Build-Finance-Maintain* model voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe gevangenis in Leuze-en-Hainaut aan het consortium Future Prisons, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt. Op 20.10.2011 was het contract definitief rond (financial close).

Cofinimmo vormde met haar partners Cordeel en Willemen een projectvennootschap (FPR Leuze NV) waarin ze voor 50% in het kapitaal participeert. De controle over deze vennootschap wordt gezamenlijk uitgeoefend. Ze zal via vermogensmutatie worden geboekt in de rekeningen van Cofinimmo die het saldo van de aandelen van FPR Leuze bij aflevering van het Beschikbaarheidscertificaat voor het gebouw door de Regie der Gebouwen (voorzien voor het laatste kwartaal van 2013) zal overnemen. Vanaf dat ogenblik zal Cofinimmo een exclusieve controle op de vennootschap uitoefenen. Deze laatste zal vanaf dan integraal geconsolideerd worden.

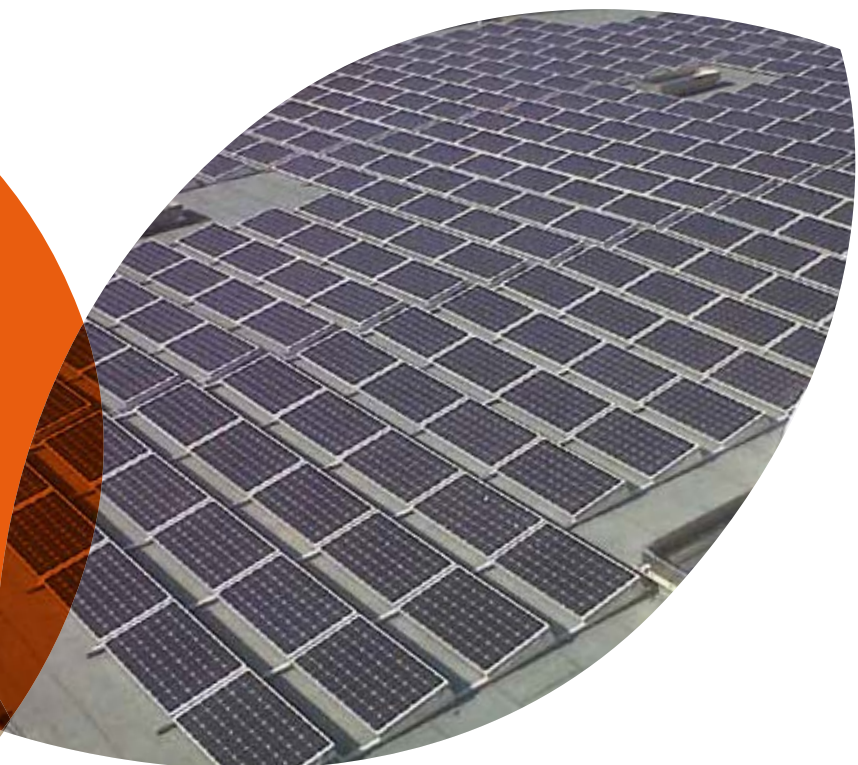
De totale kostprijs van het project wordt op € 104,8 miljoen geraamd (alle kosten, taksen en intercalaire interesten inbegrepen). Het project zal kaderen in een aannemingsovereenkomst tegen vaste prijs en zal door FPR Leuze worden gefinancierd met eigen vermogen en een bouwkrediet. Dit krediet zal bij de oplevering worden terugbetaald via de verkoop van 90% van de vorderingen die voortvloeien uit de investeringsvergoeding die over een periode van 25 jaar loopt. FPR Leuze zal het saldo van deze vorderingen in bezit houden, evenals alle andere vorderingen die hoofdzakelijk betrekking hebben op het onderhoud. Ze zullen worden aangewend voor het betalen van de onderhoudsdiensten die worden uitbesteed aan gespecialiseerde firma's. FPR Leuze is met KBC Bank een bouwkrediet en de toekomstige verkoop van de vorderingen op de investeringsvergoeding overeengekomen. De projectvennootschap FPR Leuze is op 19.09.2011 erkend als institutionele Vastgoedbevak.

De verkoop van de investeringsvergoeding die 90% van de financiering van het project oplevert, gebeurt tegen een rente (bankmarge en Interest Rate Swap marge inbegrepen) die net iets lager is dan de geldende rente van Belgische staatsobligaties bij de financial close en voor eenzelfde looptijd (15 jaar en 3 maanden). Het resterende deel van de financiering van het project wordt eerst door alle leden van het consortium in kapitaal ingebracht en vervolgens door Cofinimmo alleen overgenomen met als doel een netto rendement van 10%.

- FPR Leuze - PPS Gevangenis:
goedkeuring voorzien in Q4 2013
- BREEAM-certificaat 'very good'
- Energieprestaties : K30 – E60
- Ventilatiesysteem type D
met warmterecuperatie
- Groene daken
- Regenwateropvang
voor sanitaire installaties
- Duurzame energie:
fotovoltaïsche zonnepanelen



- Politiecommissariaat -
Dendermonde:
- De plaatsing van
1 500m² fotovoltaïsche
zonnepanelen begon in
maart 2012





■ Schuldratio:
49,89%.

■ Loan-to-Value:
51,50%.

Financiële risico's

Marktrisico's

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

Liquiditeitsrisico en renterisico

Het financieel beleid van Cofinimmo berust op volgende principes:

- de diversificatie van haar bancaire en andere financieringsbronnen;
- het behoud van een duurzame en solide relatie met bankpartners die een goede financiële rating hebben;
- het spreiden van de vervaldagen van de leningen;
- het invoeren van lange termijn afdekkingsinstrumenten tegen het renterisico;
- het integraal afdekken van handelspapierprogramma's op korte termijn door beschikbare lange termijn kredietlijnen.

Dit beleid biedt een optimale financieringskost en beperkt het liquiditeitsrisico alsook het tegenpartijenrisico. Het algemeen beleid van Cofinimmo bestaat er eveneens in om geen hypotheek noch andere waarborgen aan haar schuldeisers te verlenen, met uitzondering van deze vermeld op pagina 168. Haar schuld en geconfirmeerde kredietlijnen zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- noch margevariatiebedingen die gekoppeld zijn aan het financieel ratingniveau van de onderneming. Doorgaans zijn ze gekoppeld aan voorwaarden betreffende (i) het naleven van de Vastgoedbevak-reglementering, (ii) het naleven van de schuldratio's en de afdekking van financiële lasten door de cashflow en (iii) de absolute netto actief waarde.

Op 31.12.2011 en gedurende het volledig boekjaar werden deze ratio's nageleefd.

Structuur van de schuld

Geconsolideerde financiële schulden

De wettelijk toegelaten schuldratio voor Vastgoedbevaks bedraagt 65% (schulden op activatotaal). Op 31.12.2011 bedroeg deze ratio 49,89%¹ voor Cofinimmo en wordt dus perfect nageleefd.

De voorwaarden en bepalingen betreffende haar banklijnen voorzien dat de Groep haar financiële schuldratio kan optrekken tot maximum 60%. Deze financiële schuldratio wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de financiële leasingvorderingen. Indien de Groep evenwel een 1^{ste} drempel van 57,5% overschrijdt, moet deze schuldratio binnen de 6 volgende maanden opnieuw tot onder dit percentage zakken. Dit maximale schuldniveau is de strengste bepaling van de diverse contracten en is van toepassing op 40% van de financiële verbintenissen op lange termijn.

¹ In geval dat de geconsolideerde schuldgraad 50% overschrijdt, zal Cofinimmo in navolging van Artikel 54 van het Koninklijk Besluit een financieel plan met een uitvoeringskalender opstellen, met hierin een beschrijving van de maatregelen die moeten voorkomen dat deze schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt (zie Bijlage 36, pagina 164).

Het financiële beleid van de onderneming is er op gericht de financiële schuldratio rond 50% te houden.

De effectieve financiële schuldgraad bedroeg 51,50% aan het einde van het boekjaar 2011.

Op 31.12.2011 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld van de Cofinimmo Groep € 1 681,41 miljoen. Dit bedrag is als volgt samengesteld (zie eveneens het vervaldagschema op pagina 49):

Kapitaalmarkt

- € 261,48 miljoen van 3 obligatieleningen, waarvan één uitgegeven door Cofinimmo Luxembourg NV in 2004 en een andere door Cofinimmo NV in 2009. Deze 2 obligatieleningen zijn terugbetaalbaar in 2014 voor een nominaal bedrag van € 100,00 miljoen elk. De derde obligatielening werd in 2010 uitgegeven door Cofinimmo NV en is terugbetaalbaar in 2013 voor een nominaal bedrag van € 50,00 miljoen;
- € 161,50 miljoen van een obligatie converteerbaar in aandelen van Cofinimmo. Deze lening werd in april 2011 uitgegeven tegen een nominale waarde van € 173,31 miljoen. De obligatie wordt in de balans tegen haar marktwaarde gewaardeerd. Ze vervalt in 2016;
- € 250,50 miljoen handelspapier, waarvan € 235,50 miljoen met een looptijd korter dan 1 jaar en € 15,00 miljoen met een beginlooptijd langer dan 3 jaar;
- € 4,35 miljoen die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen, zie verder.

Bankfaciliteiten

- € 894,04 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn¹, met een beginlooptijd van 3 tot 10 jaar, aangegaan bij 8 banken;
- € 90,00 miljoen gesyndiceerde leningen bij 4 banken die in 2012 terugbetaald zullen zijn;
- € 19,54 miljoen andere leningen en voorschotten (hoofdzakelijk debetsaldi op rekeningen en ontvangen huurwaarborgen).

Op 31.12.2011 bedroegen de courante financiële schulden van Cofinimmo € 246,32 miljoen, waarvan:

- € 235,50 miljoen handelspapier met een looptijd van minder dan 1 jaar;
- € 10,82 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

De emissies van handelspapier (€ 250,50 miljoen) zijn volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal van € 1 515,24 miljoen. Cofinimmo geniet zo van de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk financieringsprogramma op korte termijn en verzekert zich van de herfinanciering ervan indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder zou uitvallen of onmogelijk zou zijn.

Situatie van de financiële verbintenissen op lange termijn

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo (geen rekening houdend met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig afgedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) evolueert van 3,8 jaar in 2010 naar 3,3 jaar in 2011. De geconfirmeerde kredieten op lange termijn (banklijnen, obligaties, handelspapier op meer dan 1 jaar en huurkopen), waarvan het totale in omloop zijnde bedrag € 1 953,55 miljoen is op 31.12.2011, vervallen op homogene wijze en zijn gespreid tot in 2019. Maximaal 20,0% van dit in omloop zijnde bedrag vervalt binnen één en hetzelfde jaar 2014². In 2012 vervallen 12,1% (waarvan de herfinanciering reeds verzekerd werd aan de hand van de beschikbare bestaande kredietlijnen) van het in omloop zijnde bedrag en 18,3% vervalt in 2013.

Renteafdekking

De gemiddelde rente van de schuld van Cofinimmo, bankmarges en afschrijvingskosten van afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, bedraagt 4,20% voor het boekjaar 2011 (zie ook pagina's 15 en 152).

Op 31.12.2011 werd bijna alle schuld aangegaan tegen een vlottende rente op korte termijn. Het deel van de schuld aan vaste rente zet de vennootschap dikwijls onmiddellijk om in een vlottende rente. De converteerbare obligatie blijft aan vaste rente. De onderneming staat hierdoor bloot aan een risico van een stijging van de korte termijn rentevoeten, wat tot een verslechtering van haar financieel resultaat zou kunnen leiden. Daarom maakt Cofinimmo simultaan gebruik van afdekkingsinstrumenten zoals de aankoop van CAP-contracten, gebruikelijk in combinatie met de verkoop van FLOOR-contracten, en het afsluiten van IRS-contracten (zie hoofdstuk "Risicobeheer") om haar totale schuld deels in te dekken.

De situatie op 31.12.2011 van de afdekkingen van het renterisico voor de volgende jaren wordt beschreven in Bijlage 24 (zie pagina 158).

Op datum van afsluiting van dit Jaarlijks Financieel Verslag bedraagt de afdekkingsgraad van het renterisico, bij een constant gebleven schuld, bijna 100% tot in 2015 en 80% tot in 2017. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen (zie hoofdstuk "Risicobeheer").

Financiële rating

Sinds de herfst van 2001 geniet Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingbureau Standard & Poor's³. Op de afsluitingsdatum van dit Verslag was deze financiële rating BBB op lange termijn en A-2 op korte termijn. Standard & Poor's verhoogde inderdaad de rating van Cofinimmo van A-3 naar A-2 in januari 2011 rekening houdend met de gedaalde schuldgraad en het verbeterd risicoprofiel van de onderneming dankzij de diversificatie van haar patrimonium in minder cyclische sectoren.

De verbetering van de rating zal de toegang tot de kapitaalmarkt evenals de uitgifte van handelspapier ('commercial paper') vergemakkelijken.

¹ Waaronder een Schuldschein of schuldtitle die met 2 Duitse banken werd afgesloten. Zie eveneens pagina 49 en Bijlage 36 op pagina 164. ² De bankschulden werden aangegaan bij 12 toonaangevende financiële instellingen met minstens een BBB+ financiële S&P rating (bron: Bloomberg 10.01.2012). ³ www.standardandpoors.com.

Toepassing van de financieringsstrategie tijdens het boekjaar 2011

In 2011 ondernam Cofinimmo diverse acties om de financiële middelen te verzamelen die nodig zijn om haar investerings-engagementen na te komen en om haar balansstructuur te versterken. Sinds begin 2011 realiseerde Cofinimmo opeenvolgend:

Converteerbare obligatie Cofinimmo

In toepassing van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 inzake Vastgoedbevaks sloot Cofinimmo op 28.04.2011 met succes een plaatsing van converteerbare obligaties af voor een totaal bedrag van € 173,3 miljoen. De obligaties vervallen op 28.04.2016 en zijn converteerbaar in gewone aandelen van de vennootschap. Ze werden uitgegeven en zijn op hun vervaldag terugbetaalbaar tegen 100% van de nominale waarde die vastgelegd is op € 116,60 per obligatie. Hun coupon bedraagt 3,125%, op de jaarlijkse vervaldag betaalbaar. Een vervroegde terugbetaling is mogelijk door een door de uitgever uitgeoefende koopoptie op om het even welk ogenblik na de 3^{de} verjaardag van de uitgifte van de converteerbare obligaties, indien de prijs van het aandeel hoger is dan 130% van de prijs van de conversie.

De houders van converteerbare obligaties kunnen gewone aandelen Cofinimmo ontvangen in een initiële verhouding van één aandeel voor één obligatie. De initiële conversieprijs is gelijk aan de nominale waarde van € 116,60, die eveneens de inschrijvingsprijs was. Die conversieprijs houdt rekening met een premie van 15% t.o.v. de referentieprijs van het aandeel op het ogenblik van de conversie. De vennootschap zal evenwel de keuze hebben nieuwe en/of bestaande aandelen over te maken, een bedrag in specieën te storten of een combinatie van beide uit te voeren.

De obligaties werden initieel aangeboden en toegekend op een voorlopige basis (onder voorbehoud van een clawback door de aandeelhouders) aan institutionele beleggers als gevolg van een versnelde procedure voor de aanleg van een journaal ('accelerated book-building'). Vervolgens gebeurde hetzelfde met de bestaande zowel particuliere als institutionele aandeelhouders gedurende een prioritaire inschrijvingsperiode van 3 dagen. Zij hebben hun terugvorderingsrecht ten belope van 1,45% uitgeoefend.

Op 31.12.2011 werden 47 converteerbare obligaties geconverteerd in gewone aandelen van Cofinimmo.

De voorwaarden van de emissie staan in het prospectus dat op 18.04.2011 werd gepubliceerd en dat beschikbaar is op de website van de vennootschap, samen met de conversievoorwaarden (www.cofinimmo.com). Deze voorzien een proportionele aanpassing van de conversieratio in geval het dividend van het gewoon aandeel het niveau van het actuele dividend (€ 6,50 bruto per aandeel) overschrijdt.

Verlenging van de kredietlijn

Een bilaterale banklening op lange termijn voor een bedrag van € 50 miljoen die initieel verviel in 2013 werd tot in 2014 verlengd.

Versterking van het eigen vermogen Aandelendividend

De Raad van Bestuur heeft voor de eerste maal beslist om de gewone en bevoorrechte aandeelhouders in 2011 de keuze te bieden tussen de betaling van het dividend van het jaar 2010 in gewone nieuwe aandelen of in contanten of een combinatie van deze beide betalingsmodaliteiten. De inschrijvingsprijs van een gewoon nieuw aandeel werd vastgelegd op € 93,925¹. De gewone nieuwe aandelen zijn resultaatgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2011 (eerste dividend betaalbaar in mei 2012). Het dividend in aandelen was eveneens één van de nieuwe bepalingen van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. 37,7% van de aandeelhouders van Cofinimmo opteerden voor de herbelegging van hun dividenden 2010 in nieuwe gewone aandelen, waardoor het eigen vermogen van de vennootschap met € 31,0 miljoen is gestegen.

Obligaties terugbetaalbaar in aandelen Cofinimur I

Deze obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) zijn bestemd ter financiering van een deel van de acquisitie van de MAAF verzekeringssociëteit en hebben de volgende kenmerken:

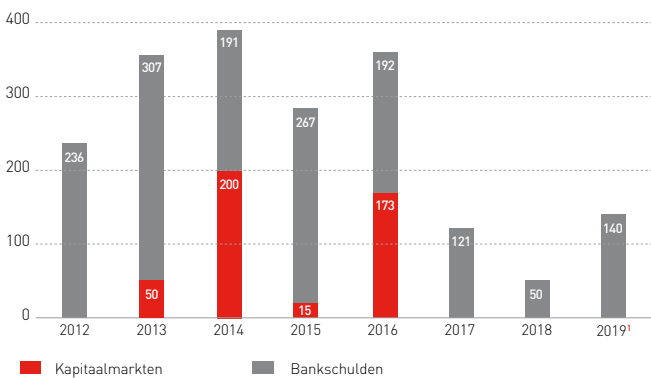
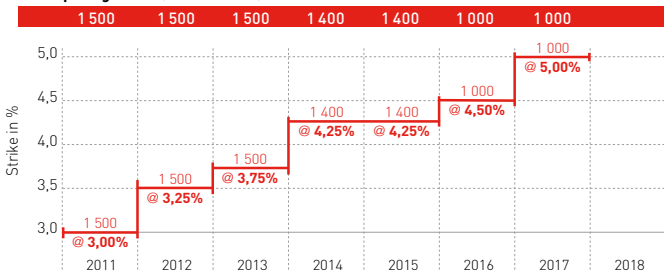
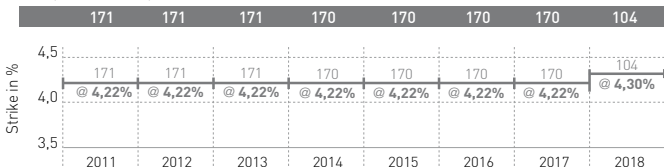
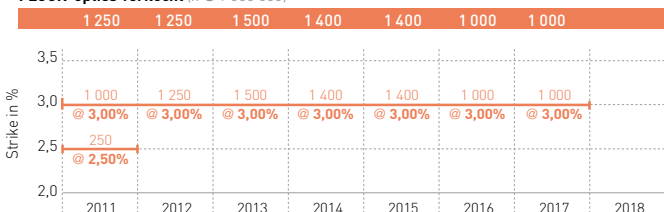
1. Het aantal uitgegeven OTA is 541 667 en de emissieprijs (nominale waarde) per obligatie bedraagt € 96² (zie ook punt 3 hieronder). De aandelen Cofinimur werden eveneens uitgegeven tegen een tegenwaarde van € 96.
2. De OTA zijn terugbetaalbaar in nieuwe aandelen van de emittent, de vennootschap Cofinimur, op de 12^{de} verjaardag van de emissie (2023) naar rato van 1 aandeel van Cofinimur voor 1 OTA. Om de OTA-houders te beschermen en zonder nadeel te berokkenen aan de aandeelhouders van Cofinimur, zal de ruilpariteit worden aangepast op basis van de gebruikelijke anti-verwateringsbepalingen voor dit type emissie.
3. De OTA-houders zullen in de maand voor de 12^{de} verjaardag van de emissie (2023) hun OTA kunnen ruilen tegen aandelen Cofinimmo naar rato van 1 gewoon aandeel Cofinimmo voor 1 OTA. Deze pariteit zal eveneens worden aangepast op basis van de gebruikelijke anti-verwateringsbepalingen.
4. De OTA genieten op 15 juni van elk jaar en pro rata temporis een jaarlijkse interest van 5,5% van hun nominale waarde. Deze interest is op de Franse ILC-index (index van de handelshuren) geïndexeerd vanaf de 2^{de} coupon (betaalbaar op 15.06.2014). De jaarlijkse interestcoupon mag evenwel niet hoger zijn dan het kleinste van de volgende 2 bedragen: 9% van de nominale waarde of 86,5% van het bedrag van het courant netto resultaat per aandeel van Cofinimur I (berekend op een verwaterde basis, m.a.w. pro forma de terugbetaling van de OTA in aandelen Cofinimur), maar mag niet minder dan 1% bedragen (gewaarborgd minimum).
5. Vanaf de 10^{de} verjaardag van de emissie (2021) zal de interestcoupon worden opgetrokken met 20% ("step up"). Het plafond van 9% zal evenwel niet meer van toepassing zijn.
6. Er dient te worden opgemerkt dat de coupon van de OTA die verschuldigd is op 15 juni van elk jaar zowel tijdens de 10 1^{ste} jaren als later niet onder het gewaarborgde minimum van 1% zal zakken zolang Cofinimur I een dividend voor het vorige boekjaar uitkeert.

¹ De inschrijvingsprijs van € 93,925 stemt overeen met een korting van 2,97% tegenover de gemiddelde gewogen koers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode, nl. € 96,80.

² Rekening houdend met de leningen van aandeelhouders.

Financiële schuld (x € 1 000 000)

	Financiële schuld	Verbindenissen op lange termijn
Kapitaalmarkt		
Obligaties	261,48	250,00
Converteerbare obligatie	161,50	173,31
Handelspapier op lange termijn	15,00	15,00
Handelspapier op korte termijn	235,50	
Overige	4,35	4,35
Bankfaciliteiten		
Revolving kredieten	797,48	1 328,68
Termijnkrediet	186,56	186,56
Overige	19,54	9,10
TOTAAL	1 681,41	1 967,00

Vervaldagschema van de financiële verbintenissen op lange termijn - € 1 953,3 millions¹ (x € 1 000 000)**Situatie van de afdekkingen van het renterisico² (zonder bankmarges)****CAP-opties gekocht** (x € 1 000 000)**IRS²** (x € 1 000 000)**FLOOR-opties verkocht** (x € 1 000 000)

7. Vanaf de 7^{de} verjaardag van de emissie (voor het eerst eind januari 2019) heeft Cofinimmo maandelijks de optie om alle OTA te verwerven ofwel in contanten ofwel in door het in ruil geven van gewone aandelen Cofinimmo. In dit laatste geval dient dit te gebeuren met de goedkeuring van minstens 2/3 van de OTA-houders. Voor het uitoefenen van deze optie geldt meer bepaald:

- de OTA worden gewaardeerd door het geherwaardeerd netto actief van Cofinimur I, pro forma de terugbetaling van de OTA, gedeeld door de som van het aantal OTA en het aantal aandelen Cofinimur I in omloop. De geherwaardeerde netto actiefwaarde is gebaseerd op de expertisewaarde van het patrimonium, mutatierechten inbegrepen; een pro rata van de verlopen maar nog niet vervallen coupon van de OTA zal in hun waarde worden geïntegreerd;
- indien de optie wordt uitgeoefend door het in ruil geven van gewone aandelen Cofinimmo, worden deze uitgegeven tegen een prijs die gelijk is aan het gemiddelde van de slotkoersen van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de ruil, zoals toegestaan door artikel 13 § 2 van het Koninklijk Besluit van 7.12.2010 bij een inbreng in natura in een Vastgoedbevak.

Cofinimmo beschikt dus over een periode van 3 jaar om de aankoopoptie van de OTA uit te oefenen alvorens de interestcoupon hierop door de step up van 86,5% naar 103,8% van het courant netto resultaat per aandeel Cofinimur I (berekend op aan verwaterde basis, met andere woorden pro forma de terugbetaling van de OTA in Cofinimur I aandelen) wordt gebracht.

8. De OTA zijn genoteerd op de Marché Libre van Euronext Paris.

Beschikbare middelen zonder krediet

Deze diverse transacties en meer bepaald de emissie van de converteerbare obligatielening dragen bij tot de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen van Cofinimmo die op 31.12.2011 € 285,30 miljoen bedroegen (na aftrek van de integrale afdekking van het in omloop zijnde handelspapier op korte termijn). De herfinanciering van de kredietlijnen die in 2012 vervallen (€ 236,40 miljoen) is aldus volledig afgedekt.

¹ Dit vervaldagschema houdt rekening met het kapitaal van de financiële verbintenissen. Het houdt geen rekening met de interestbetalingen (meestal op maand- of kwartaalbasis) en de verwachte cashflows op afgeleide producten. ² Gemiddelde van de verschillende IRS met verschillende strikes en ervan uitgaande dat de door de bank vervroegd annuleerbare IRS actief zijn tot aan hun eindvervaldag.

EPRA Key performance indicatoren

		2011		2010	
Definities		(x € 1 000)	(€/aandeel)	(x € 1 000)	(€/aandeel)
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	113 204	7,45	119 192	8,02
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de <i>reële waarde</i> van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1 793 099	104,11	1 576 950	106,09
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1 692 881	98,29	1 459 782	98,21
		(in %)		(in %)	
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		6,26%		6,33% ²
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen.		6,22%		6,23% ²
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		4,84%		4,44%

¹ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbelevings en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA Resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernoemen in de "EPRA Best Practices Recommendations" 2011 en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten hernoemen zijn. ² Ten gevolge van een herziening van de cijfers van 2010 bij de publicering van dit Jaarlijks Financieel Verslag, zijn het NIR en het aangepast NIR van 2010 gewijzigd.

EPRA Resultaat en EPRA Resultaat per aandeel (x € 1 000)

	2011	2010
IFRS Resultaat zoals vermeld in de jaarrekeningen	118 539	83 796
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-5 335	35 396
Uit te sluiten		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	9 603	27 331
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-6 644	-7 425
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop		172
(v) Waardeverminderingstest ('impairment') goodwill	6 900	
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (IAS 39)	9 561	13 757
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	10 320	-950
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-39 287	2 112
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	4 212	400
EPRA RESULTAAT	113 204	119 192
Aantal aandelen	15 194 088	14 863 795
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	7,45	8,02

EPRA Netto Actief Waarde (NAW) (x € 1 000)

	2011	2010
NAW volgens de jaarrekeningen	1 460 887	1 459 782
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen (in €)	96,15	98,21
Invoed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	231 994	
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	1 692 881	1 459 782
Uit te sluiten		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	130 006	81 352
(v.a) Uitgestelde belastingen	46 459	137 522
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	-76 247	-101 705
EPRA NAW	1 793 099	1 576 950
Aantal aandelen	17 223 325	14 863 795
EPRA NAW PER AANDEEL (in €)	104,11	106,09

EPRA Triple Netto Actief Waarde (NNNAW) (x € 1 000)

	2011	2010
EPRA NAW	1 793 099	1 576 950
Toe te voegen		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-130 006	-81 352
(iii) Uitgestelde belastingen	29 788	-35 817
EPRA NNNAW	1 692 881	1 459 782
Aantal aandelen	17 223 325	14 863 795
EPRA NNNAW PER AANDEEL (in €)	98,29	98,21

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (x € 1 000)

	2011					TOTAAL
	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Frankrijk	Distributie- vastgoednetten	Andere	
Vastgoedbeleggingen	1 551 558	679 229	401 297	512 330	45 171	3 189 585
Activa bestemd voor verkoop			-8 740	-3 285		-12 025
Projectontwikkelingen	-3 370	-48 339	-107		-5 936	-57 752
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 548 188	630 890	392 450	509 045	39 235	3 119 808
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	38 705	16 138	20 414	43 616	980	119 853
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 586 893	647 028	412 864	552 661	40 215	3 239 661
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	109 351	39 560	27 527	37 042	2 988	216 468
Vastgoedkosten	-12 976	25	55	-598	-294	-13 788
Geannualiseerde netto huurinkomsten	96 375	39 585	27 582	36 444	2 694	202 680
Gratuïteiten eindigend binnen 12 maanden en andere huurvoordelen	-1 314					-1 314
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	95 061	39 585	27 582	36 444	2 694	201 366
EPRA NIR	6,07%	6,12%	6,68%	6,59%	6,70%	6,26%
EPRA AANGEPAST NIR	5,99%	6,12%	6,68%	6,59%	6,70%	6,22%

EPRA Huurleegstand (x € 1 000)

	2011					TOTAAL
	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Frankrijk	Distributie- vastgoednetten	Andere	
Huoppervlaktes (in m ²)	787 493	341 762	235 770	403 153	21 893	1 790 071
GHW ² van de leegstaande oppervlaktes	A 10 571					10 571
GHW ² van de totale portefeuille	B 115 451	37 929	27 664	34 546	2 714	218 304
EPRA HUURLEEGSTAND	A/B 9,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,84%

EPRA Evolutie van de bruto huurinkomsten (x € 1 000)

Segment	2010	2011				
	Bruto huurinkomsten ³	Bruto huurinkomsten - Bij gelijkblijvende perimeter t.o.v. 2010	Verwervingen	Verkopen	Regularisatie van huur- inkomsten m.b.t. vorige periodes	Bruto huur- inkomsten - Bij huidige perimeter
Kantoren	134 697	137 742	2 166	-21 384	-651	117 873
Rust- en ziekenhuizen België	29 756	30 549	6 530	-271	-361	36 447
Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	24 084	24 475	1 731		24	26 230
Rust- en ziekenhuizen	53 840	55 024	8 261	-271	-337	62 677
Pubstone België	18 719	19 272				19 272
Pubstone Nederland	9 366	9 547				9 547
MAAF Frankrijk ⁴						
Distributievastgoednetten	28 085	28 819				28 819
Andere	4 120	4 202	86	-847		3 441
TOTALE PORTEFEUILLE	220 742	225 787	10 513	-22 502	-988	212 810
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS resultatenrekeningen						
TOTAAL	220 742					212 810

¹ Ten gevolge van een herziening van de cijfers van 2010 bij de publicering van dit Jaarlijks Financieel Verslag, werden sommige gegevens van deze tabel herzien voor het jaar 2010. Het EPRA NIR en het EPRA aangepast NIR voor het jaar 2010 werden bijgevolg aangepast. ² GHW = Geschatte Huurwaarde. ³ Met inbegrip van de overgedragen huren. ⁴ De operatie ging door op 28.12.2011. Bijgevolg werden geen huren ontvangen voor 2011.

2010					
Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Frankrijk	Distributie- vastgoednetten	Andere	TOTAAL
1 690 983	554 079	356 980	395 557	44 487	3 042 086
		-170			-170
-4 126	-34 162			-4 368	-42 656
1 686 857	519 917	356 810	395 557	40 119	2 999 260
42 171	12 998	17 687	36 198	1 138	110 192
1 729 028	532 915	374 497	431 755	41 257	3 109 452
127 211	27 486	23 754	27 907	4 801	211 159
-12 947	-207	-86	-502	-641	-14 383
114 264	27 279	23 668	27 405	4 160	196 776
-3 128					-3 128
111 136	27 279	23 668	27 405	4 160	193 648
6,61%	5,12%	6,32%	6,35%	10,08%	6,33% ¹
6,43%	5,12%	6,32%	6,35%	10,08%	6,23% ¹

Vastgoedbeleggingen - huurgegevens (x € 1 000)

Segment	2011					
	Bruto huur-inkomsten voor het boekjaar ¹	Netto huur-inkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m ²)	Lopende huren ('passing rents') op het einde van het boekjaar	GHW ² op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
Kantoren	117 873	115 283	787 493	109 362	115 451	9,16%
Rust- en ziekenhuizen België	36 447	36 443	341 762	39 933	37 929	0,00%
Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	26 230	26 230	235 770	27 527	27 664	0,00%
Rust- en ziekenhuizen	62 677	62 673	577 532	67 460	65 593	0,00%
Pubstone België	19 272	19 272	295 634	19 679	17 593	0,00%
Pubstone Nederland	9 547	9 547	47 493	9 741	8 871	0,00%
MAAF Frankrijk			60 026	7 622	8 082	0,00%
Distributievastgoednetten	28 819	28 819	403 153	37 042	34 546	0,00%
Andere	3 441	3 191	21 893	7 623	2 714	0,00%
TOTALE PORTEFEUILLE	212 810	209 966	1 790 071	221 487	218 304	4,84%

Vastgoedbeleggingen - waarderingsgegevens (x € 1 000)

Segment	2011			
	Reële waarde van de portefeuille	Waarde-schommelingen gedurende het boekjaar	EPRA Netto rendement	Waarde-schommelingen gedurende het boekjaar
Kantoren	1 548 188	-37 587	6,07%	-2,37%
Rust- en ziekenhuizen België	630 890	17 399	6,12%	2,84%
Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	401 021	3 842	6,37%	0,97%
Rust- en ziekenhuizen	1 031 911	21 241	6,22%	2,10%
Pubstone België	258 085	6 471	6,75%	2,57%
Pubstone Nederland	149 235	2 949	5,99%	2,02%
MAAF Frankrijk	105 010		7,00%	0,00%
Distributievastgoednetten	512 330	9 420	6,58%	1,87%
Andere	39 234	909	6,70%	2,37%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 131 663	-6 017	6,21%	-0,19%

Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS resultatenrekeningen

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	57 752	-3 586
TOTAAL	3 189 415	-9 603

Vastgoedbeleggingen - huurcontractengegevens (x € 1 000)

Segment	Gegevens in functie van einde huurcontract							
	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten (in jaren)		Lopende huren van de huurcontracten die eindigen in			GHW ² van de huurcontracten die eindigen in		
	Tot 1 ^{ste} opzegoptie	Tot einde huurcontract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Kantoren	5,6	6,3	6 368	4 715	25 435	5 813	4 440	24 263
Rust- en ziekenhuizen België	23,5	23,5						
Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	8,3	8,3		2 264	785		2 210	500
Rust- en ziekenhuizen	17,3	17,3		2 264	785		2 210	500
Pubstone België	18,8	22,8			1 033			924
Pubstone Nederland	18,8	22,8			511			466
MAAF Frankrijk	9,9	9,9	80		779	77		758
Distributievastgoednetten	17,0	20,2	80		2 323	77		2 147
Andere	11,7	13,9			333			396
TOTALE PORTEFEUILLE	11,3	12,2	6 449	6 980	28 876	5 890	6 650	27 306

¹ Met inbegrip van de overgedragen huren. ² GHW = Geschatte Huurwaarde. ³ Ten gevolge van een herziening van de cijfers van 2010 bij de publicering van dit Jaarlijks Financieel Verslag, werden sommige gegevens van deze tabel herzien voor het jaar 2010. De globale portefeuille werd bijgevolg aangepast.

2010					
Bruto huur- inkomsten voor het boekjaar ¹	Netto huur- inkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m ²)	Lopende huren (passing rents) op het einde van het boekjaar	GHW ² op het einde van het boekjaar	Huurleeg- stand op het einde van het boekjaar
134 697	130 613	837 239	127 299	128 103	7,53%
29 756	29 756	292 599	27 506	26 912	0,00%
24 084	24 084	214 661	23 754	23 230	0,00%
53 840	53 840	507 260	51 260	50 142	0,00%
18 719	18 719	296 223	18 653	17 601	0,00%
9 366	9 366	47 425	9 254	8 755	0,00%
28 085	28 085	343 648	27 907	26 356	0,00%
4 120	3 663	30 165	4 902	4 648	0,00%
220 742 ³	216 200 ³	1 718 312 ³	211 368 ³	209 249 ³	4,44%

2010			
Reële waarde van de portefeuille	Waarde- schommelingen gedurende het boekjaar	EPRA Netto initieel rendement	Waarde- schommelingen gedurende het boekjaar
1 686 857	-61 396	6,61%	-3,87%
519 917	11 255	5,12%	1,83%
356 810	20 855	6,32%	5,25%
876 727	32 110	5,61%	3,18%
249 954	2 348	6,65%	0,93%
145 603	485	5,81%	0,33%
395 557	2 833	6,35%	0,56%
40 119	-355	10,08%	-0,87%
2 999 260	-26 788	6,33%	-0,85%
42 656	-1 500		
3 041 916	-28 288		

Gegevens van huurcontracten in functie van hun herzieningsdatum (break)					
Lopende huren van de huurcontracten die herzien worden in			GHW ² van de huurcontracten die herzien worden in		
Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
10 147	10 385	28 175	9 623	9 996	27 032
	2 264	785		2 210	500
	2 264	785		2 210	500
		1 033			924
		511			466
80		779	77		758
80		2 323	77		2 147
	548	333		498	396
10 228	13 197	31 616	9 700	12 704	30 075

Geconsolideerde resultatenrekeningen per kwartaal (x € 1 000)

	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	2011
A. NETTO RESULTAAT					
Huurinkomsten	46 270	48 593	47 129	46 787	188 779
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	5 234	5 234	5 234	5 297	20 999
Met verhuur verbonden kosten	-2	168	-27	49	188
Netto huurresultaat	51 502	53 995	52 336	52 133	209 966
Recuperatie van vastgoedkosten	121	-42	67	127	273
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12 417	12 330	11 853	9 522	46 122
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-305	-480	-563	-465	-1 813
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11 734	-12 497	-11 973	-9 775	-45 979
Vastgoedresultaat	52 001	53 306	51 720	51 542	208 569
Technische kosten	-692	-1 022	-1 059	-1 639	-4 412
Commerciële kosten	-202	-549	-308	-501	-1 560
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1 147	-1 000	-667	-760	-3 574
Beheerkosten vastgoed	-3 699	-3 323	-4 107	-2 797	-13 926
Vastgoedkosten	-5 740	-5 894	-6 141	-5 697	-23 472
Operationeel vastgoedresultaat	46 261	47 412	45 579	45 845	185 097
Algemene kosten van de vennootschap	-1 876	-1 806	-1 733	-1 891	-7 306
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	44 385	45 606	43 846	43 954	177 791
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4 500	446	-28	1 726	6 644
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 193	-7 722	-286	6 598	-9 603
Ander portefeuilleresultaat	-37	-4 348	-832	-12 004	-17 221
Operationeel resultaat	40 655	33 982	42 700	40 274	157 611
Financiële inkomsten	1 259	1 513	1 842	1 465	6 079
Netto interestkosten	-14 038	-16 330	-16 513	-15 577	-62 458
Andere financiële kosten	-99	-92	-193	-782	-1 166
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 049	104	3 672	-12 288	-9 561
Financieel resultaat	-13 927	-14 805	-11 192	-27 182	-67 106
Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures				213	213
Resultaat vóór belastingen	26 728	19 177	31 508	13 305	90 718
Vennootschapsbelasting	-1 783	-2 931	-883	-1 323	-6 920
Exit taks	-92	39 693	-598	284	39 287
Belastingen	-1 875	36 762	-1 481	-1 039	32 367
Netto resultaat	24 853	55 939	30 027	12 266	123 085
Minderheidsbelangen	-545	-4 184	794	-611	-4 546
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	24 308	51 755	30 821	11 655	118 539
NETTO COURANT RESULTAAT - AANDEEL GROEP¹	28 137	27 977	32 266	15 263	103 643
RESULTAAT OP DE PORTFEUILLE - AANDEEL GROEP	-3 829	23 778	-1 445	-3 608	14 896
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-88	-4 725	1 267	1 215	-2 331
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	33 413	-11 581	-59 613	-11 467	-49 248
Andere elementen van het globaal resultaat	33 325	-16 306	-58 346	-10 252	-51 579
Minderheidsbelangen	-1	64	8	16	87
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	33 324	-16 242	-58 338	-10 236	-51 492
C. GLOBAAL RESULTAAT	58 178	39 633	-28 319	2 014	71 506
Minderheidsbelangen	-546	-4 120	802	-595	-4 459
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	57 632	35 513	-27 517	1 419	67 047

Geconsolideerde balans per kwartaal (x € 1 000)

	31 03 2011	30 06 2011	30 09 2011	31 12 2011
Vaste activa	3 303 998	3 409 469	3 356 833	3 414 890
Goodwill	164 012	164 356	164 356	157 456
Immateriële vaste activa	1 297	1 165	960	745
Vastgoedbeleggingen	3 048 084	3 157 599	3 110 231	3 177 560
Andere materiële vaste activa	728	824	949	966
Financiële vaste activa	31 412	28 173	22 258	21 880
Vorderingen financiële leasing	58 435	57 322	57 410	55 403
Handelsvorderingen en andere vaste activa	30	30	44	42
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint-ventures			625	838
Vlottende activa	73 660	107 466	116 915	114 051
Activa bestemd voor verkoop	170	170	170	12 025
Financiële vlottende activa	13 877	12 347	14 816	13 779
Vorderingen financiële leasing	2 780	3 030	2 905	2 868
Handelsvorderingen	14 972	20 370	22 563	20 840
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14 040	15 714	18 903	17 015
Kas en kasequivalenten	1 970	2 487	9 665	10 207
Overlopende rekeningen	25 851	53 347	47 893	37 317
TOTAAL ACTIVA	3 377 658	3 516 935	3 473 748	3 528 941
Eigen vermogen	1 525 508	1 498 722	1 471 169	1 515 544
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1 517 894	1 487 019	1 459 926	1 460 887
Kapitaal	796 528	814 226	814 226	814 228
Uitgiftepremies	513 093	312 327	312 327	312 330
Reserves	183 966	284 405	226 488	215 790
Netto resultaat van het boekjaar	24 307	76 061	106 885	118 539
Minderheidsbelangen	7 614	11 703	11 243	54 657
Verplichtingen	1 852 150	2 018 213	2 002 579	2 013 397
Langlopende verplichtingen	1 352 229	1 437 427	1 629 026	1 601 386
Voorzieningen	19 234	17 862	17 927	18 474
Langlopende financiële schulden	1 164 092	1 328 457	1 475 782	1 435 094
Andere langlopende financiële verplichtingen	36 017	45 488	89 490	106 735
Uitgestelde belastingen	132 886	45 620	45 827	41 083
Kortlopende verplichtingen	499 921	580 786	373 553	412 011
Kortlopende financiële schulden	343 456	359 512	193 019	246 316
Andere kortlopende financiële verplichtingen	50 451	49 265	58 377	58 930
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	69 631	142 121	86 146	79 225
Overlopende rekeningen	36 383	29 888	36 011	27 540
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 377 658	3 516 935	3 473 748	3 528 941

Hernieuwing van mandaten

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA zal de vernieuwing van de mandaten van de volgende Bestuurders worden voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012:

- De heer Jean-Edouard Carbonnelle als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;
- De heer Vincent Doumier als vertegenwoordiger van de aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage;
- De heer Gaëtan Hannecart, de heer Xavier de Walque en de heer Baudouin Velge, als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Indien goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012, loopt hun mandaat tot 29.04.2016.

Oprichting van een institutionele Vastgoedbevak en co-investering met Senior Assist (persbericht van 31.01.2012)

"Cofinimmo heeft met Senior Assist, een referentiemarkt-speler in de zorgsector in België, een co-investeringsovereenkomst gesloten voor een patrimonium van woon- en zorgcentra die door Senior Assist worden uitgbaat en die een totale waarde van bijna € 150 miljoen vertegenwoordigen. Van dit patrimonium komt € 80 miljoen overeen met gebouwen waarvan Cofinimmo vandaag reeds eigenaar is, € 24 miljoen zijn nieuwe gebouwen in uitbating en € 46 miljoen zijn te ontwikkelen projecten.

De vennootschap Maison Saint-Ignace, de eigenaar van het woon- en zorgcentrum met dezelfde naam en waarvan Cofinimmo al alle aandelen bezat is als institutionele Vastgoedbevak ingeschreven sinds 13.12.2011 en veranderde haar naam op 31.01.2012 in Silverstone NV.

Op 31.01.2012 werd Silverstone door inbreng in natura door Cofinimmo, eigenaar van de gebouwen van nrs. 2 tot 9 hierna. Ze verwierf van Cofinimmo eveneens alle aandelen van Hemera NV, de eigenaar van het gebouw nr. 10. De reële waarde van deze 10 gebouwen samen bedraagt € 79,5 miljoen, op basis van de expertise van 30.09.2011. Het initiële huurrendement bedraagt 6,66% in dubbel netto equivalent¹.

Op 31.01.2012 verwierf Silverstone eveneens van Cofinimmo 90% (overdracht van aandelen) en van Senior Assist 10% (inbreng in natura) van het kapitaal van de 3 ondernemingen die eigenaar zijn van de gebouwen nrs. 11, 12 en 13 hierna. Via gedeeltelijke splitsingen van ondernemingen die eigendom zijn van de groep Senior Assist ontving ze eveneens de gebouwen nrs. 14, 15 en 16 als inbreng in natura. De gebouwen nrs. 11 tot 16 werden gewaardeerd op € 23,7 miljoen in reële waarde op 30.09.2011 en hun initiële huurrendement in dubbel netto equivalent bedraagt 7,04%.

De gebouwen 1 tot 16 worden al aan Senior Assist verhuurd en door deze vennootschap uitgbaat via erfpachtrechten voor een vaste initiële termijn van 27 jaar.

Op 31.01.2012 verwierf Silverstone overigens 2 gebouwen (nrs. 17 en 18) door de gedeeltelijke splitsing van de vennootschappen van de groep Senior Assist. Ze heeft zich ertoe verbonden om ze te renoveren en te vergroten. Ze kocht eveneens alle aandelen van de vennootschappen die eigenaar zijn van de percelen Solva en De Mouterij tegen contanten. Ze heeft zich ertoe verbonden om hierop 2 gebouwen op te trekken, nr. 19 en nr. 20. De reële waarde van deze 4 eigendommen bedraagt € 10,8 miljoen op 30.09.2011².

¹ Teneinde te kunnen vergelijken met de rendementen van kantoorgebouwen waarvoor de onderhoudskost ten laste van de eigenaar is ('dubbel netto' huurovereenkomst) worden de rendementen van woon- en zorgcentra waarvoor het onderhoud ten laste van de huurder is, in 'dubbel netto equivalent' herwerkt. ² Het gebouw nr. 18 is evenwel gewaardeerd op 31.12.2011, teneinde rekening te houden met de werken die tijdens het 4^{de} kwartaal van 2011 zijn uitgevoerd.

Deze te renoveren en op te trekken gebouwen 17 tot 20 vallen onder erfpachtrechten voor een vaste termijn van 27 jaar die ingaat bij de oplevering van de werken. Bovendien is voorzien dat Silverstone er werken aan uitvoert voor een bedrag dat op € 28,9 miljoen wordt geraamd. De initiële huur zal verhoogd worden bij de oplevering van de werken, zodat deze voor Silverstone een gemiddeld initieel rendement in dubbel netto equivalent van 6,50% oplevert.

Tot slot zijn Silverstone en Senior Assist overeengekomen dat de eerstvernoemde van Senior Assist later het gebouw Les Récollets (nr. 21) zal verwerven voor een bedrag van € 7,2 miljoen, zodra dit uitgebreid en gerenoveerd is.

Dit gebouw (nr. 21) zal eveneens aan Senior Assist worden verhuurd via een erfpachtrecht met een vaste initiële termijn van 27 jaar. De voorziene huur zou een initieel rendement in dubbel netto equivalent van 6,67% moeten opleveren.

Na de aankoop volgend op de beëindiging van de werken aan het gebouw nr. 21 "Les Récollets", zou de reële waarde van het geconsolideerde patrimonium van Silverstone, zoals dit werd geraamd op 30.09.2011 en verhoogd met de geraamde kost van de uit te voeren werken, € 150,1 miljoen belopen. De geconsolideerde schuldenlast van Silverstone zou ongeveer 35 tot 40% van de reële waarde van het patrimonium bedragen, onder overigens gelijkblijvende omstandigheden.

Cofinimmo en Senior Assist zijn de enige aandeelhouders van Silverstone, met respectievelijk participaties van 95,0% en 5,0%. De 2 aandeelhouders van Silverstone hebben identieke maatschappelijke rechten die strikt in verhouding zijn tot hun aandeel in het kapitaal (onder voorbehoud van bepaalde clauses inzake de overdraagbaarheid van de aandelen, het recht tot aanstelling van leden van de Raad van Bestuur en bepaalde meerderheidsregels). Na de op 31.01.2012 gerealiseerde operaties bezit Silverstone zelf 100% van het kapitaal van haar eigen dochterondernemingen (Hemera, Vert Buisson, Gerigroep, Saint-Charles Château des Moines en DWC De Mouterij), waarvan sommige tijdens de volgende maanden, met het oog op een vereenvoudiging, door Silverstone zullen worden opgeslorpt.

Silverstone zal het recht hebben om prioritair een bod te doen op alle supplementaire toekomstige projecten die Senior Assist ontwikkelt.

De vennootschap Silverstone en haar dochterondernemingen zullen via de integrale consolidatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo worden opgenomen.

Over Senior Assist

Senior Assist is een private groep die actief is in de sector van de huisvesting en bijstand aan zorgbehoevende bejaarden verleent. De vennootschap baat momenteel 33 woon- en zorgcentra, service flats en dagverblijfcentra uit in België met een totale capaciteit van 2 700 residenten. Naast dit net ontwikkelde Senior Assist eveneens een thuiszorgnet. De groep werd in 2005 opgericht en kende een snelle groei onder andere dankzij de overname van bestaande woon- en zorgcentra die zij heeft gerenoveerd of vergroot. Zij stelt momenteel 1 500 mensen tewerk. Cofinimmo biedt de groep sinds 2008 ondersteuning door het overkopen van haar vastgoedeigendommen en het uitwerken van bepaalde projecten op maat. De groep is in handen van private aandeelhouders.

Senior Assist heeft sinds 29.06.2011 een deelnemings-verhouding met 3 dochterondernemingen van Cofinimmo. De bepalingen van de artikelen 18 § 1 en 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 inzake het voorkomen van belangenconflicten en de tussenkomst van een onafhankelijke vastgoeddeskundige bij het bepalen van de reële waarde van vastgoed, werden toegepast."

Wijzigingen binnen Cofinimmo NV

Brussel, 22 maart 2012

De Raad van Bestuur aanvaardt met spijt het ontslag van Serge Fautré, Bestuurder en Chief Executive Officer van de vennootschap. De heer Fautré verlaat Cofinimmo om nieuwe uitdagingen aan te gaan. Zijn opvolger zal binnen korte tijd aangesteld worden. De heer Fautré trad in 2002 in dienst als CEO.

De Raad van Bestuur betreurt zijn vertrek en dankt de heer Fautré voor de volbrachte verwezenlijkingen, in het bijzonder het diversificatieproces dat in 2005 werd opgestart en Cofinimmo toelaat de toekomst met vertrouwen tegemoet te zien.

Nr.	Naam van de instelling	Ligging	Bedden	(Toekomstige) Eigenaar
1.	Maison Saint-Ignace	Brussel	146	Silverstone
2.	Bellevue	Brussel	153	Silverstone
3.	Hof Ter Dennen	Vosselaar	65	Silverstone
4.	Les Jours Heureux	Lodelinsart	92	Silverstone
5.	Parc	Nijvel	113	Silverstone
6.	Borsbeekhof	Borgerhout	118	Silverstone
7.	Colvert	Ottignies	73	Silverstone
8.	Sitelles	Chastre	58	Silverstone
9.	Charmilles	Sambreville	62	Silverstone
10.	De Nieuwe Seigneurie	Rumbeke	75	Hemera
TOTAAL 1 TOT 10			955	
11.	Grand Cerf	Spa	68	Vert Buisson
12.	Château Des Moines	Bouillon	55	Saint-Charles Château des Moines
13.	Chenoy	Ottignies	115	Gerigroep
14.	De Fakkelt, Karen, Villa Vitae, De Laek	Paal/ Koersel	136	Silverstone
15.	Farnientane	Fexhe-Slins	66	Silverstone
16.	Claire De Vie	Luik	74	Silverstone
TOTAAL 11 TOT 16			514	
17.	Brise d'Automne - renovatie en uitbreiding	Ransart	132	Silverstone
18.	7 Voyes - renovatie en uitbreiding	Vedrin	85	Silverstone
19.	Solva - nieuwe instelling	Aalst	114	Gerigroep
20.	De Mouterij - nieuwe instelling	Aalst	127	DWC De Mouterij
TOTAAL 17 TOT 20			458	
21.	Les Récollets - renovatie en uitbreiding	Buvrines	90	Silverstone
TOTAAL 1 TOT 21			2 017	

■ Het investeringsprogramma voor 2012 voorziet een totaal bedrag van € 102 miljoen, op basis van de huidige engagements.

Hypotheses

Waardering van het patrimonium

De reële waarde, i.e. de investeringswaarde van de gebouwen verminderd met de transactiekosten, wordt in de geconsolideerde balans opgenomen. Voor de geraamde balans van 2012 wordt deze waardering globaal voor de totale portefeuille opgenomen, vermeerderd met de uitgaven voor grondige renovaties.

Onderhoud en herstellingen - Zware renovaties¹

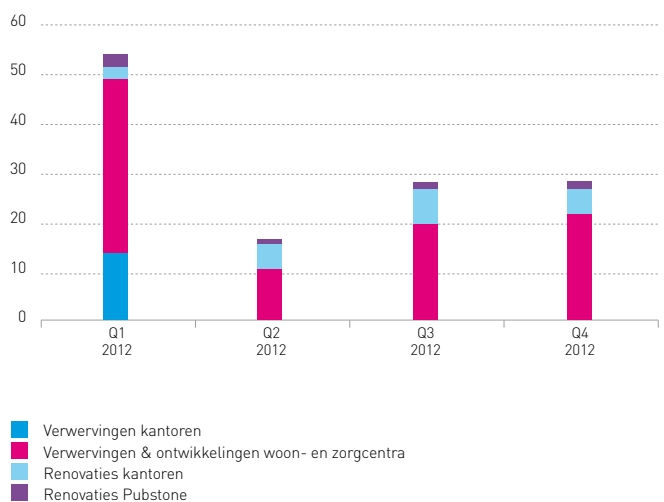
De ramingen die per gebouw worden gemaakt, omvatten de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die onder de operationele kosten worden geboekt en de uitgaven voor zware renovaties die onder de vaste activa worden geboekt en door zelffinanciering of door leningen worden gedekt. De uitgaven voor zware renovaties waarmee in de vooruitzichten rekening wordt gehouden, bedragen respectievelijk € 19,3 miljoen voor de kantoorgebouwen en € 3,1 miljoen voor de pubs.

Investerings¹

In de vooruitzichten wordt met de volgende investeringen rekening gehouden:

- de verwerving tijdens het tweede kwartaal 2012 van het Politiecommissariaat van Dendermonde voor een bedrag van € 14,4 miljoen ;
- de verwervingen, nieuwbouwen en uitbreidingen van woon- en zorgcentra in België en Frankrijk voor een bedrag van € 87,9 miljoen als resultaat van de oplevering van nieuwe eenheden of van de uitbreiding van bestaande eenheden, met inbegrip van de operatie Silverstone.

Investerings in 2012 (in € miljoen)



¹ Deze hypothese staat onder controle van de onderneming, in de zin van het Europese Reglement 809/2004.

Huurprijzen

Bij de ramingen van de huurprijzen wordt voor elk huurcontract rekening gehouden met hypothesen i.v.m. het vertrek van huurders die geval per geval geanalyseerd worden en, in geval van vertrek, de wederinstaatstellingskosten, een periode van huurleegstand, huurlasten en taksen op leegstaande ruimtes en makelaarcommissies bij de herverhuur omvatten. De ramingen i.v.m. de verhuur zijn gebaseerd op de huidige marktsituatie en houden geen rekening met een eventuele verbetering of verslechtering ervan.

Het vastgoedresultaat omvat eveneens de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor de progressieve wederopbouw van de volle waarde van de gebouwen waarvan de huurinkomsten aan een derde werden overgedragen. Een op- of neerwaartse schommeling van de bezettingsgraad met 1% zou leiden tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,14 per jaar. De lopende contracten zijn geïndexeerd.

Een beëindigingsvergoeding van € 11,2 miljoen met betrekking tot het Livingstone gebouw is op 2012 geboekt.

Inflatie

Bij de evolutie van de huurprijzen wordt een inflatieniveau gehanteerd van 1,8% voor de huurcontracten die geïndexeerd worden in 2012. De ramingen voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan schommelingen in het inflatieniveau. Een opwaartse of neerwaartse schommeling met 0,5% van de voorziene inflatie leidt tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,07 per jaar.

Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema (x € 1 000)

	2011	2012
NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	188 967	202 466
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	20 999	22 939
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	143	-1 747
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 540	-1 851
Vastgoedresultaat	208 569	221 807
Technische kosten	-4 412	-6 504
Commerciële kosten	-1 560	-1 850
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 574	-2 469
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	199 023	210 984
Beheerkosten vastgoed	-13 926	-14 872
Operationeel vastgoedresultaat	185 097	196 112
Algemene kosten van de vennootschap	-7 306	-7 209
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	177 791	188 903
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39)	6 079	4 709
Financiële kosten (exclusief IAS 39)	-63 625	-67 171
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-9 561	
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	213	940
Belastingen	-6 920	-3 018
Netto courant resultaat¹	103 977	124 363
Minderheidsbelangen	-334	-3 060
Netto courant resultaat – aandeel Groep	103 643	121 303
Gemiddeld aantal aandelen in omloop en deelgerechtigd in het resultaat van de periode	15 194 088	16 235 855
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel Groep (in €)	6,82	7,47
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact (in €)	7,45	7,47

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

Geconsolideerde resultatenrekeningen

Er kunnen geen voorspellingen worden gemaakt van de toekomstige marktwaarde van de gebouwen. Een becijferde voorspelling van het resultaat op de portefeuille zou bijgevolg weinig betrouwbaar zijn.

Dit resultaat is afhankelijk van verschillende factoren: de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de toegepaste kapitalisatierentevoeten evenals de verwachte renovatiekosten.

Het eigen vermogen zal evolueren naargelang van het courant resultaat, het resultaat op de portefeuille en de dividuutkering.

Het eigen vermogen wordt voorgesteld vóór dividuutkering.

Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	31.12.2011	31.12.2012
Vaste activa	3 414 890	3 533 073
Goodwill	157 456	157 456
Vastgoedbeleggingen	3 177 560	3 296 137
Vorderingen financiële leasing	55 403	54 069
Handelsvorderingen en andere vaste activa	23 633	23 633
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	838	1 778
Vlottende activa	114 051	117 300
Activa bestemd voor verkoop	12 025	12 025
Vorderingen financiële leasing	2 868	2 868
Kas en kasequivalenten	10 207	10 207
Andere vlottende activa	88 951	9 220
TOTAAL ACTIVA	3 528 941	3 650 373
Eigen vermogen	1 515 544	1 600 455
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1 460 887	1 535 919
Minderheidsbelangen	54 657	64 736
Verplichtingen	2 018 902	2 049 918
Langlopende verplichtingen	1 601 386	1 523 226
Langlopende financiële schulden	1 435 094	1 356 934
Andere langlopende verplichtingen	166 292	166 292
Kortlopende verplichtingen	412 011	526 692
Kortlopende financiële schulden	246 316	385 757
Andere kortlopende verplichtingen	165 695	140 935
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 528 941	3 650 373
SCHULDRATIO	49,89%	49,49%

■ € 6,50/aandeel:
bruto dividend-
vooruitzicht
voor 2012.

Dividenden

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur op het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de Algemene Vergadering.

Op basis van haar huidige verwachtingen en uitgaande van het uitblijven van belangrijke onverwachte gebeurtenissen, heeft de onderneming zich als doel gesteld voor het boekjaar 2012 (betaalbaar in 2013) een dividend per gewoon aandeel uit te keren dat gelijk is aan het dividend van 2011, namelijk € 6,50 bruto per aandeel.

Caveat

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

De commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, heeft echter bevestigd dat de vooruitzichten adequaat werden opgesteld op de aangegeven basis en dat de gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten conform is met de door Cofinimmo NV gehanteerde boekhoudkundige methodes in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen volgens boekhoudnormen consistent met IFRS zoals geïmplementeerd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

Cofinimmo waakt erover om hoge normen inzake deugdelijk bestuur na te leven en blijft haar methodes continu evalueren ten opzichte van de principes, praktijken en eisen op dit vlak.

■ Referentiecode

Deze corporate governanceverklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Code inzake deugdelijk bestuur 2009 ('Code 2009') en van de Wet van 06.04.2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen.

Het Koninklijk Besluit van 06.06.2010 bepaalde dat Code 2009 de enige toepasselijke code is. Deze Code is terug te vinden op de internetsite van het Belgisch Staatsblad en op de site www.corporategovernancecommittee.be.

De Raad van Bestuur van Cofinimmo verklaart dat de vennootschap Code 2009 als referentiecode hanteert.

De Raad van Bestuur verklaart dat naar zijn weten de corporate-governancehandelswijze perfect in overeenstemming is met de *Corporate Governance Code 2009*.

Het Corporate Governance Charter van de onderneming kan worden geraadpleegd op haar website www.cofinimmo.com onder de rubriek "Corporate Governance". Het werd voor het laatst aangepast op 09.02.2011.

Interne audit en risicobeheer

Conform de corporate-governanceregels en de verschillende wetten die van toepassing zijn op instellingen voor collectieve belegging, heeft Cofinimmo een proces voor risicobeheer en interne audit ingevoerd.

Hiervoor koos de vennootschap als referentiekader het *ERM*-model (ERM = Enterprise Risk Management) dat ontwikkeld werd door *COSO* (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). *COSO* (www.coso.org) is een organisatie die ontstaan is uit de privé sector, en wil de verbetering van de kwaliteit van de financiële rapportering bevorderen door de toepassing van ethische zakelijke regels, een efficiënt intern auditsysteem en corporate-governanceregels.

Het ERM-model is georganiseerd rond 6 componenten:

- interne omgeving;
- bepaling van de doelstellingen en risico-acceptatiegraad;
- identificeren, analyseren en beheersen van de risico's;
- controleactiviteiten;
- informatie en interne communicatie;
- toezicht en monitoring.

Interne omgeving

De interne omgeving omvat de filosofie, de integriteit, de ethische waarden en de bekwaamheid van de mensen, evenals de manier waarop het Directiecomité autoriteit en verantwoordelijkheden toekent en zijn personeel organiseert en opleidt; dit alles onder toezicht van de Raad van Bestuur.

Bij Cofinimmo krijgt risicobeheer een vaste vorm aan de hand van de ondernemingscultuur via:

- corporate-governanceregels en het bestaan van een Auditcomité dat vooral bestaat uit onafhankelijke Bestuurders zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, een Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, functies van Interne Auditeur, Risk Manager, Beheercontroleur en Compliance Officer;
- de integratie van het begrip risico's binnen het Directiecomité voor elke investering, transactie of verbintenis die een aanzienlijke impact heeft op de doelstellingen van de onderneming;
- het bestaan van een Gedragscode die meer bepaald onderwerpen als belangenconflicten, beroepsgeheim, inkoop en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van goederen van de vennootschap, aanvaarden van zakelijke geschenken, communicatie en respect voor personen aan bod laat komen;
- de naleving van de principes van scheiding van functies en de toepassing van regels voor de delegatie van bevoegdheden die duidelijk opgesteld zijn op alle niveaus van de vennootschap;
- het bestaan op het vlak van human resources van selectiecriteria, regels voor de aanwerving van personeel, een opleidingsbeleid, een systeem voor de periodieke evaluatie van de prestaties en bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- de opvolging van procedures en de formalisering van de processen.

Externe actoren nemen ook deel aan deze risicocontrole-omgeving, onder meer de *Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)*, de bedrijfsrevisoren, de juridische raadgevers, de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, banken, het ratingagentschap Standard & Poor's, de financiële analisten en de aandeelhouders.

Bepaling van de doelstellingen en risico-acceptatiegraad

De strategie wordt jaarlijks bepaald door de Raad van Bestuur op basis van een voorstel van het Directiecomité. Vervolgens wordt ze vertaald in operationele, conformiteits- en reportingdoelstellingen in de verschillende werkingsniveaus van de onderneming, gaande van het meest globale niveau tot de toepassing ervan in functionele entiteiten.

Een begroting, die de becijferde toepassing is van de doelstellingen van de onderneming, wordt jaarlijks opgesteld en elk kwartaal nagegaan. Ze bevat tegelijk de verwachte inkomsten, zoals de huurgelden voor het jaar, maar ook de vastgoedkosten aangaande het beheer en de ontwikkeling van het vastgoedpatrimonium en de financiële kosten in verband met de financieringsstructuur van de activiteiten. De begroting wordt goedgekeurd door het Directiecomité en daarna voorgesteld aan de Raad van Bestuur, die ze op zijn beurt goedkeurt.

Identificeren, analyseren en beheersen van de risico's

Dit punt bevat de identificatie van risicogebeurtenissen, de analyse ervan en de gekozen maatregelen om er efficiënt op te reageren.

Er worden regelmatig grondige risicoanalyses gemaakt in

samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn bekwaamheidsgebieden. Deze analyse wordt gemaakt op basis van strategische keuzes, wettelijke vereisten en het milieu waarin de onderneming evolueert. Ze omvat een identificatie van de mogelijke risicogebeurtenissen, hun waarschijnlijkheid en hun impact op de doelstellingen vanuit verschillende hoeken: financieel, juridisch, operationeel, tegenpartij, patrimoniaal en reputatie. Deze risicoanalyse wordt geformaliseerd in een document dat in het Directiecomité wordt voorgesteld en besproken, en dat tijdens het jaar wordt bijgewerkt in functie van de evolutie van de activiteiten en van de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die getrokken worden uit het verleden. Bovendien wordt ze een keer per jaar uiteengezet voor het Auditcomité, dat er onder andere gebruik van zal maken om te beslissen over de auditopdrachten die aan de Interne Auditeur worden toegewezen.

Controleactiviteiten

De controles worden uitgevoerd in de verschillende afdelingen van Cofinimmo in antwoord op de geïdentificeerde risico's:

- op financieel vlak worden de verschillen tussen de geraamde begroting en het behaalde resultaat elk kwartaal herzien door het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- op het vlak van kredietrisico: de financiële afdeling analyseert 2-maal jaarlijks de solvabiliteit van de grootste klanten, dit wil zeggen de klanten die meer dan 5% van de huurinkomsten vertegenwoordigen. Ook de bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen die overgemaakt worden door alle huurders samen, worden elk kwartaal gecontroleerd door de operationele teams;
- op het vlak van de huur: de halfjaarlijkse analyse van de huurleegstand, de vervaldagen van de huurcontracten, en van de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten;
- op boekhoudkundig vlak: het gebruik van een *ERP* (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerd beheerssoftwarepakket), met name SAP, bevat een bepaald aantal automatische controles. SAP omvat tegelijk alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten (d.w.z. opvolging van de huurcontracten, huuroproepen, lastenafrekeningen, enz.);
- op het vlak van thesaurie: door een beroep te doen op verschillende financieringsbronnen en banken en de spreiding van de vervaldagen kan het samenvallen van herfinancieringen beperkt worden;
- het risico in verband met de rentevoeten is beperkt door de toepassing van een afdekkingsbeleid voor minstens 50% van het geleende notionele gedeelte op een glijdende schaal van 3 jaar;
- het gebruik van een thesauriesoftware vergemakkelijkt de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de *cash-pooling*-verrichtingen;
- de toepassing van het principe van de dubbele handtekening binnen de grenzen van de machtsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van goederen, verhuur van oppervlakten, allerhande bestellingen, goedkeuringen van facturen en betalingen;
- het gebruik van een *workflows*software bij de verschillende stappen van de handelsactiviteit (verhuur van oppervlakten), die de controles tijdens de belangrijkste stappen van het proces versterken;
- de bewegingen van de aandelen op naam COFP1 en COFP2 worden geregistreerd in een beveiligde computerapplicatie, ontwikkeld en ter beschikking gesteld door de centrale depositaris van België Euroclear; de gewone aandelen op naam worden momenteel geregistreerd in het programma Capitrack van Euroclear.

Informatie en interne communicatie

Informatie en communicatie van en naar de verschillende niveaus van de onderneming steunen op werkvergaderingen en op rapportering:

- het Management Report, dat elk kwartaal wordt opgesteld door de entiteit Consolidation & Reporting, weerspiegelt de situatie van de resultatenrekeningen, de belangrijkste prestatie-indicatoren, de situatie van de aan-/verkopen en hun impact op de resultaten evenals de thesaurieposities. Het wordt verspreid onder het management, de afdelingsverantwoordelijken en de sleutelfiguren. Het wordt gedetailleerd besproken in het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- het Operating Report, opgesteld door dezelfde entiteit, weerspiegelt de huursituatie van de gebouwen en de projectie ervan, waarbij het huurrisico in het licht wordt gesteld;
- daarnaast stelt elke afdeling regelmatig specifieke rapporten op over haar eigen activiteiten.

Het Directiecomité komt elke week bijeen; het overloopt systematisch de belangrijke punten van de werking en de activiteit van de vennootschap (investeringen/verkopen, thesaurie, personeel, enz.). Van al deze vergaderingen worden notulen opgesteld met, indien nodig, een actieplan voor de uitvoering van de beslissingen die op de vergadering genomen werden.

Toezicht en monitoring

Elk kwartaal wordt er een volledige afsluiting van de boeken gedaan, volgens dezelfde procedures als op het einde van het boekjaar, en worden er geconsolideerde rekeningen opgemaakt. Belangrijke indicatoren worden berekend en geanalyseerd. Deze gegevens worden verzameld in de Management en Operating Reports, die vermeld werden in het vorig punt. Al deze gegevens worden in het Directiecomité en in de Raad van Bestuur besproken en geanalyseerd. Daarnaast verzamelt elke afdeling op haar niveau relevante informatie die op kwartaalbasis wordt geanalyseerd en vergeleken met de vastgelegde jaardoelstellingen.

Het Directiecomité nodigt in de loop van het jaar elke afdelingsverantwoordelijke uit om de balans op te maken van de evolutie van de activiteiten die tot zijn bekwaamheidsgebied behoren.

Bovendien beschikt de onderneming over een Interne Auditeur wiens taken de verschillende processen dekken. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het Auditcomité dat aanbevelingen formuleert, en aan de Raad van Bestuur.

Structuur van het aandeelhouderschap¹ (op 31.12.2011)

Onderneming	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Cofinimmo Groep (eigen aandelen) ²	1 094 374	7,28%		1 094 374	6,72%
Aantal uitgegeven aandelen	15 220 653	100,00%	1 067 809	16 288 462	100,00%
<i>Free float</i> ³		92,72%			93,28%

De Raad van Bestuur verklaart dat de bovenvermelde aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

¹ Situatie op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. De eventuele wijzigingen die werden meegedeeld sinds 31.12.2011 werden gepubliceerd in overeenstemming met de bepalingen van deze Wet en zijn terug te vinden op de website van de onderneming www.cofinimmo.com, onder de rubriek "Investor Relations & Media/Share Information/Shareholder Structure". ² Waarvan 1 094 374 eigen aandelen in bezit van de Groep Cofinimmo en waarvan het stemrecht opgeschoort is. ³ Deze berekening van de free float, die over het algemeen wordt gebruikt door Euronext, omvat alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het kapitaal bezitten.

Beslissingsorganen

Raad van Bestuur

Huidige samenstelling

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de Raad, zoals die werden aangenomen op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, is de Raad samengesteld uit 12 Bestuurders, waarvan 8 niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder 4 onafhankelijke Bestuurders zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en 4 uitvoerende Bestuurders (leden van het Directiecomité).

De Bestuurders worden benoemd voor een maximale duur van 4 jaar door de Algemene Vergadering en kunnen op elk ogenblik door haar uit hun ambt ontzet worden. Ze zijn herverkiesbaar.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA en door de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012 worden de volgende vernieuwingen van mandaten als Bestuurder voorgesteld: de heer Jean-Edouard Carbonnelle als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité, de heer Vincent Doumier als Bestuurder en vertegenwoordiger van de aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage, en de heer Gaëtan Hannecart, de heer Xavier de Walque en de heer Baudouin Velge als onafhankelijke Bestuurders, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De vernieuwing van het mandaat van de heer Xavier de Walque als onafhankelijke Bestuurder, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen brengt het aantal onafhankelijke Bestuurders, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen van 4 naar 5, en het aantal Bestuurders dat de aandeelhouders vertegenwoordigen van 4 naar 3. De heer Xavier de Walque beantwoordt aan de voorwaarden bepaald in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen die in onderstaande paragraaf zijn opgelijst.

De onafhankelijke Bestuurders beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria, zoals bepaald in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Corporate Governance Code 2009:

- geen salarisgerechtigde medewerker, kaderlid, lid van het Directiecomité, gedelegeerde voor het dagelijks beheer, uitvoerend Bestuurder of lid van het directiepersoneel van Cofinimmo of van een verbonden onderneming zijn, en geen soortgelijke functie hebben bekleed tijdens de laatste 5 jaar vóór hun benoeming;
- vanwege Cofinimmo of van een verwante onderneming geen andere vergoedingen of belangrijke voordelen van vermogensaard ontvangen of ontvangen hebben dan deze in het kader van hun mandaat;
- alleen of gezamenlijk met een vennootschap waarover de Bestuurder de controle uitoefent, geen hoofdaandeelhouder of aandeelhouder van meer dan 10% van Cofinimmo zijn, noch Bestuurder of kaderlid zijn van dergelijke aandeelhouder of hem vertegenwoordigen. Indien de Bestuurder een deelneming van minder dan 10% bezit, mag hij de beschikkingsdaden met betrekking tot deze aandelen of de uitoefening van de eraan gekoppelde rechten niet onderwerpen aan conventionele bepalingen of aan unilaterale verbintenissen die hij zou hebben onderschreven. De Bestuurder mag een dergelijke aandeelhouder in geen enkel geval vertegenwoordigen;
- geen betekenisvolle commerciële band met Cofinimmo of met een verwante onderneming hebben, noch tijdens het afgelopen jaar gehad hebben, noch verwachten te hebben, hetzij direct, hetzij als vennoot, aandeelhouder, Bestuurder, hoger kaderlid of directiepersoneel van een organisatie met dergelijke band;

- geen vennoot of salarisgerechtigde zijn, noch tijdens de laatste 3 jaren geweest zijn, van de huidige of gewezen externe bedrijfscommissaris van Cofinimmo of van een verwante onderneming;
- geen uitvoerend lid zijn van het beheerorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend Bestuurder van de vennootschap zetelt als niet-uitvoerend lid van het bestuurs- of toezichtsorgaan en geen andere betekenisvolle banden hebben met de uitvoerende Bestuurders van Cofinimmo die voortvloeien uit een betrokkenheid in andere ondernemingen of organen;
- binnen Cofinimmo niet meer dan 3 mandaten hebben uitgevoerd als niet-uitvoerend Bestuurder zonder dat deze periode langer dan 12 jaar mag zijn;
- binnen de vennootschap geen huwelijkspartner, wettelijk samenwonende partner, familielid of verwant tot in de tweede graad hebben die een mandaat van Bestuurder uitoefent, een lid van het Directiecomité of kaderpersoneel is.

De Raad van Bestuur komt ten minste 8 keer per jaar samen. Uitzonderlijke omstandigheden kunnen één of meerdere bijkomende bijeenroepingen van de Raad vereisen. In 2011 heeft de Raad 9-maal vergaderd. Vóór de vergadering ontvangt elk lid van de Raad de documenten betreffende de voorstellen van het Directiecomité waarover hij zich zal moeten uitspreken. Bij een stemming worden de beslissingen genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is de stem van de Voorzitter beslissend.

In het kader van de Wet van 28.07.2011 die een grotere aanwezigheid van vrouwen in de Raden van Bestuur van genoteerde ondernemingen beoogt, heeft de Raad van Bestuur de evolutie van haar toekomstige samenstelling onderzocht zodat minstens een derde van de leden van de Raad van het andere geslacht zou zijn dan de overige leden, zoals bepaald in deze Wet. De Raad van Bestuur stelde een zeer concreet actieplan op voor de hernieuwing van de mandaten tijdens de 4 volgende jaren zodat voor eind 2016 minstens 3 bijkomende vrouwen in de Raad worden aangesteld. Cofinimmo is een rechtstreekse en onrechtstreekse sponsor van de activiteit van de VZW Women on Board die als maatschappelijk doel heeft de aanwezigheid van vrouwen in de Raden van Bestuur te promoten. Mevrouw Françoise Roels, lid van het Directiecomité, is trouwens één van de stichtende leden van deze VZW.

Functies en mandaten van de Bestuurders binnen de Raad van Bestuur van Cofinimmo en/of zijn Comités

Naam	Geboorte- jaar	Geslacht	Nationaliteit	Aanvang mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
① André Bergen Voorzitter van de Raad van Bestuur Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance (sinds mei 2011)	1950	M	Belg	30.04.2010	-	26.04.2013
② André Dirckx Voorzitter van de Raad van Bestuur Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance (tot april 2011)	1936	M	Belg	04.07.2011	25.04.2008	29.04.2011
③ Jean-Edouard Carbonnelle Bestuurder-directeur	1953	M	Belg	30.04.1999	25.04.2008	27.04.2012
④ Xavier Denis Bestuurder-directeur (sinds juli 2011)	1972	M	Belg	29.04.2011	-	29.04.2015
⑤ Xavier de Walque Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Dexia) Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	1965	M	Belg	24.04.2009	-	27.04.2012
⑥ Ridder Vincent Doumier Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage) Lid van het Auditcomité	1955	M	Belg	28.04.2006	24.04.2009	27.04.2012
⑦ Serge Fautré Gedelegeerd Bestuurder	1960	M	Belg	26.04.2002	29.04.2011	29.04.2015
⑧ Jean Franken Bestuurder-directeur (tot juni 2011)	1948	M	Belg	25.04.1997	25.04.2008	30.06.2011
⑨ Robert Franssen Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Allianz Belgium)	1955	M	Belg	19.02.2004	29.04.2011	29.04.2015
⑩ Gaëtan Hannecart Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	1964	M	Belg	28.04.2006	24.04.2009	27.04.2012
⑪ Françoise Roels Bestuurder-directeur	1961	V	Belg	27.04.2007	30.04.2010	26.04.2013
⑫ Alain Schockert Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Bank Degroof)	1950	M	Belg	27.04.2007	30.04.2010	26.04.2013
⑬ Gilbert van Marcke de Lummen Onafhankelijk Bestuurder, in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Voorzitter van het Auditcomité	1937	M	Belg	30.04.2004	30.04.2010	26.04.2013
⑭ Baudouin Velge Onafhankelijk Bestuurder, in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Lid van het Auditcomité	1955	M	Belg	28.04.2006	24.04.2009	27.04.2012



⑥ ⑦ ⑧ ⑩ ④ ⑪ ⑬ ① ② ⑤ ⑫ ⑭ ③ ⑨

Andere functies en mandaten van de Bestuurders van de Raad van Bestuur van Cofinimmo die thans of tijdens de 5 voorbije jaren werden uitgeoefend

André Bergen

Huidige functie: Bestuurder van NYSE Euronext (11 Wall Street, New York, NY 10005, USA)

Huidige of eerdere mandaten: NYSE Euronext NY, Euronext NV, Ahlers SA, NIBC Bank (den Haag), Sapient Investment Managers (Cyprus), Zuhair Fayez Partners (Saoedi-Arabië), Recticel NV, Koning Boudewijn Stichting, Festival van Vlaanderen (Gent), Fonds voor Wetenschappelijk Onderzoek¹, Vlaams Netwerk van Ondernemingen (VOKA)¹, KBC Group¹, KBC Bank¹

André Dirckx

Huidige functie: -

Huidige of eerdere mandaten: Spullenhulp VZW, Euronext NV¹, NYSE Euronext¹

Jean-Edouard Carbonnelle

Huidige functie: Chief Financial Officer (CFO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Société Royale d'Économie Politique de Belgique VZW, SIGEFI Nord Gestion SAS (FR), Société d'Habitations de Tournai SA, EPRA Taxation Committee

Xavier Denis

Huidige functie: Chief Operating Officer (COO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel) sinds 01.07.2011

Huidige of eerdere mandaten: -

Xavier de Walque

Huidige functie: Lid van het Uitvoerend Comité en Chief Financial Officer van Cobepa NV (Kanselarijstraat 2/1, 1000 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Diverse vennootschappen van de Groep Cobepa, JF Hillebrand AG, Dexia Bank¹, Dexia Insurance Belgium¹, evenals verschillende vennootschappen van de Groep Dexia¹, Radiohuis van Flagey NV¹, Financial Security Assurances¹

Ridder Vincent Doumier

Huidige functie: Afgvaardigd Bestuurder en Voorzitter van het Directiecomité van de Compagnie du Bois Sauvage NV (Wildewoudstraat 17, 1000 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Ceran ILC, Codic International NV, Ter Beke NV, Bank Degroof NV, John Berenberg Gossler & Co KG (D), evenals diverse vennootschappen van de Groep Compagnie du Bois Sauvage, Finaspil NV, Sanering & Verbetering voor de Volkshuisvesting CVBA, Spullenhulp VZW, Interdiocesaan Centrum VZW, Cercle Royal Gaulois Artistique et Littéraire VZW, Recticel NV, Parfina NV, Surongo America, Inc. (USA), Surongo Deutschland, GmbH (D), Raad van Economische Zaken Aartsbisdom - Brussel VZW, Bethlehem Fonds, Belgian Finance Club VZW, Compagnie Financière du Château NV¹, Fauchon Groep¹, Trade Credit Re Insurance Company (TCRé) NV¹, Nanocyl NV¹, Anchorage¹, Astrio¹, evenals diverse vennootschappen van de Groep Compagnie du Bois Sauvage¹.

Serge Fautré

Huidige functie: Chief Executive Officer (CEO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: La Mondiale (FR), Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), European Public Real Estate Association (EPRA)¹

Jean Franken

Huidige functie: Chief Operating Officer (COO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel) tot 30.06.2011

Huidige of eerdere mandaten: Cofinimmo Services, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)¹

Robert Franssen

Huidige functie: Voorzitter van het Directiecomité van Allianz Belgium NV (Lakenstraat 35, 1000 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Diverse vennootschappen van de Groep Allianz, Anpi VZW, Assuralia Beroepsvereniging, Portima Coöperatieve Vennootschap, Mondial Assistance Europe¹, Assurcard NV¹

Gaëtan Hannecart

Huidige functie: Gedelegeerd Bestuurder en Voorzitter van het Directiecomité van de Groep Matexi NV (Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem)

Huidige of eerdere mandaten: Home Invest Belgium NV, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), Network for Training Entrepreneurship VZW (NFTE Belgium), Itinera Institute VZW, Real Dolmen NV, Strategic Advisory Board on Urban Planning to the Flemish Government, Matexi Groupe NV, evenals verschillende andere vennootschappen van deze Groep

Françoise Roels

Huidige functie: Secretary General & Group Counsel van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Euroclear Pension Fund OFP, Women on Board VZW, Instituut voor Bedrijfsjuristen¹

Alain Schockert

Huidige functie: Gedelegeerd Bestuurder en lid van het Directiecomité van Bank Degroof NV (Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Brocsa NV, evenals de verschillende vennootschappen van de Groep Degroof

Gilbert van Marcke de Lummen

Huidige functie: Bestuurder van D'Ieteren NV (Maliestraat 50, 1050 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: D'Ieteren NV, Radiohuis van Flagey NV¹, Belron NV (L)¹, Avis Europe PLC (UK)¹

Baudouin Velge

Huidige functie: Gedelegeerd Bestuurder van Interel Belgium NV (Tervurenlaan 402, 1150 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Bekaert NV, BECI, Delcredere, Stichting Bernheim, École pour le Management (EPM) NV, Club van Lotharingen, BT Belux NV¹, EuroCommerce IVZW¹, FEDIS VZW¹, VBO VZW¹

¹ Eerdere mandaten.

Vernieuwing van mandaten voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de FSMA, zal de vernieuwing van de mandaten van de volgende Bestuurders worden voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012:

- de heer Jean-Edouard Carbonnelle als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;
- de heer Vincent Doumier, als Bestuurder, vertegenwoordiger van de aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage;
- de heren Gaëtan Hannecart, Xavier de Walque en Baudouin Velge, als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De heer Xavier de Walque oefende eerder zijn bestuurdersmandaat uit als vertegenwoordiger van de aandeelhouder Dexia.

Indien ze benoemd worden¹, loopt hun mandaat tot 29.04.2016.

Rol van de Raad van Bestuur

De rol van de Raad van Bestuur bestaat erin:

- op eigen initiatief of op voorstel van het Directiecomité de strategische richtlijnen van de vennootschap vast te leggen;
- toezicht te houden op de kwaliteit van het beheer en erover te waken dat dit bij de gekozen strategie aansluit;
- de kwaliteit van de informatie die aan de beleggers en aan het publiek wordt verschaft, te controleren;
- erop toe te zien dat alle Bestuurders, die individueel en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het maatschappelijk doel en de uitbouw van Cofinimmo, zich op een onafhankelijke manier opstellen;
- alle onderwerpen te behandelen die onder zijn wettelijke bevoegdheid vallen (goedkeuring van de strategie en van het budget, afsluiting van de jaar-, halfjaar- en kwartaalrekeningen, aanwending van het toegestaan kapitaal, goedkeuring van de splitsings- en fusieverslagen, bijeenroeping van de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen, organisatie van de beslissingsinstanties en benoemingen van hun leden).

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft zich naast de weerkerende onderwerpen ook uitgesproken over verschillende dossiers, waaronder:

- de fusie door overname van de 9 vennootschappen van de Groep Cofinimmo (Administratief en Maritiem Centrum Antwerpen NV - afgekort AMCA - Bethanie NV, De Abdij BVBA, Dewa Invest NV, Epris NV, Leopold Basement NV, Paloke NV, Prinsenspark NV, en Residentie de Nootelaer NV);
- de constante opvolging van het financieringsplan;
- de herziening van de strategie voor dekking van rentevoeten;
- de studie en de keuze van de richtlijnen voor de ontwikkeling, de diversificatie en de strategie van Cofinimmo;
- het voorstel tot vernieuwing van het mandaat van 4 niet-uitvoerende Bestuurders, nl. de heer Doumier als vertegenwoordiger van de aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage; de heer Gaëtan Hannecart, de heer Xavier de Walque en de heer Baudouin Velge, als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen;
- het voorstel tot vernieuwing van het mandaat van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;

- het herzien van het referentiekader van het Risk Management en de Risk Assessment van de Groep Cofinimmo en van de diverse taken van de Interne Auditeur;
- de publieke plaatsing van converteerbare obligaties op 5 jaar voor een bedrag van € 173,3 miljoen;
- het in overeenstemming brengen van de statuten van de vennootschap met het nieuwe Koninklijk Besluit van 07.12.2010 inzake Vastgoedbevaks en de Wet van 20.12.2010 inzake de uitoefening van bepaalde rechten van de aandeelhouders van genoteerde vennootschappen;
- het voorstel aan de aandeelhouders om te opteren voor een dividend 2011 in aandelen;
- de erkenning van Pubstone NV, Silverstone NV en FPR Leuze NV als institutionele Vastgoedbevaks;
- de uitgifte door de dochteronderneming Cofinimur I van obligaties terugbetaalbaar in aandelen en, onder bepaalde voorwaarden, converteerbaar in aandelen Cofinimmo;
- de beoordeling van haar eigen werking;
- de analyse en de goedkeuring van investeringsdossiers.

Auditcomité

Het Auditcomité is samengesteld uit 3 Bestuurders, waarvan er 2 onafhankelijk zijn. Het betreft de heren Gilbert van Marcke de Lummen (Voorzitter), Vincent Doumier en Baudouin Velge. De leden van het Directiecomité maken geen deel uit van het Auditcomité, maar de Chief Executive Officer en de Chief Financial Officer wonen de vergaderingen bij. De Voorzitter van de Raad van Bestuur is geen lid van het Auditcomité, maar beschikt over een permanente uitnodiging op alle vergaderingen van dit Comité. Hij neemt echter niet deel aan de stemming. De leden van het Auditcomité beschikken dankzij hun beroepservaring zowel individueel als collectief over de nodige competenties om een efficiënte werking van het Comité te waarborgen.

De heren Gilbert van Marcke de Lummen en Baudouin Velge beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria zoals bepaald in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Ze beschikken, dankzij hun professionele ervaring, over de gepaste vaardigheden op het gebied van boekhouding en audit.

Rol van het Auditcomité

Het is de taak van het Auditcomité om:

- de procedure voor het opstellen van de financiële informatie op te volgen;
- de doeltreffendheid van de interne controle en risicobeheerssystemen van de vennootschap op te volgen;
- de interne audit en zijn doeltreffendheid op te volgen;
- de wettelijke controle van de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen op te volgen, waaronder de opvolging van de vragen en aanbevelingen die worden geformuleerd door de commissaris die instaat voor de controle van de geconsolideerde rekeningen;
- de onafhankelijkheid van de commissaris die instaat voor de controle van de geconsolideerde rekeningen te onderzoeken en op te volgen, meer in het bijzonder wat betreft het verlenen van bijkomende diensten aan de vennootschap.

De huidige samenstelling van het Auditcomité en de taken die eraan zijn toegekend, vervullen de voorwaarden opgelegd door de Wet van 17.12.2008 betreffende de oprichting van een Auditcomité binnen beursgenoteerde vennootschappen en financiële ondernemingen. De werkingsregels van het Auditcomité zijn opgenomen in het charter van het Auditcomité dat kan worden geraadpleegd op de website www.cofinimmo.com onder de rubriek "Corporate Governance".

¹ De benoeming is afhankelijk van de voorafgaandelijke goedkeuring door de FSMA.

Activiteitenverslag van het Auditcomité

In de loop van 2011 vergaderde het Auditcomité 4-maal. Naast onderwerpen die zich situeren in het kader van haar taak zoals bepaald door het charter van het Auditcomité en de Wet van 17.12.2008, om te waken over de juistheid en de oprechtheid van de reporting van de jaar- en halfjaar-rekeningen van Cofinimmo, over de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie die aan de aandeelhouders gegeven wordt, kwamen de volgende punten aan bod:

- de controle van de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de interne controleprocedures;
- de evaluatie van een referentiekader van Risk Management dat in 2010 werd opgesteld en de controle van het Risk Assessment van de Cofinimmo Groep;
- de evaluatie van zijn eigen werking;
- de verslagen van de opdracht van de Interne Auditeur over de uitbetaling van de dividenden, de conversie van bevoorrechte aandelen, de dematerialisatie van de effecten, het segment van de woon- en zorgcentra en het overzicht van de verzekeringen.

Tijdens boekjaar 2011 werden de commissaris en de Interne Auditeur één keer gehoord door het Auditcomité in afwezigheid van de leden van het Directiecomité.

Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bestaat uit 3 leden van de Raad van Bestuur, waarvan er 2 onafhankelijk zijn, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het gaat om de heren Gaëtan Hannecart (Voorzitter), André Bergen en Xavier de Walque. De leden van het Directiecomité zijn geen lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA en door de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012 heeft de vernieuwing van het mandaat van de heer Xavier de Walque als onafhankelijk Bestuurder, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, tot gevolg dat het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance uitsluitend zal bestaan uit onafhankelijke Bestuurders, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Rol van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

De rol van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bestaat erin de Raad bij te staan door:

- aanbevelingen te formuleren inzake de samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn Comités en betreffende de bekrachtiging van de onafhankelijkheid van zijn leden;
- bijstand te verlenen bij de selectie, de beoordeling en de aanstelling van de leden van de Raad van Bestuur en van het Directiecomité;
- bijstand te verlenen bij het bepalen van het vergoedingsbeleid voor de leden van de Raad van Bestuur en van het Directiecomité en de toepassing ervan;
- het bezoldigingsverslag op te stellen;
- aanbevelingen te analyseren en voor te bereiden aangaande alle onderwerpen die verband houden met deugdelijk bestuur.

De huidige samenstelling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance en de taken die eraan zijn toegekend, beantwoorden aan de voorwaarden opgelegd door de Wet van 06.04.2010 door een Artikel 526quater in het Wetboek van Vennootschappen in te voegen. De werkingsregels van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance zijn opgenomen in zijn charter dat kan worden geraadpleegd op de website www.cofinimmo.com onder de rubriek "Corporate Governance".

Activiteitenverslag van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Dit Comité vergaderde 5-maal in 2011. De belangrijkste behandelde onderwerpen waren:

- de herziening van het bezoldigingsbeleid voor de leden van het Directiecomité;
- het bezoldigingsbeleid van de vennootschap;
- het overzicht van de "High Potentials" en het opvolgingsplan;
- het bepalen van de emolumenten van de uitvoerende Bestuurders zodat deze afgestemd blijven op de marktgebruiken en overeenstemmen met de verantwoordelijkheden die ze dragen;
- het voorstel om een afwijking te vragen in toepassing van Artikel 520ter van het Wetboek van Vennootschappen;
- de evaluatie van zijn eigen werking;
- de evaluatie van de Raad van Bestuur en zijn Comités;
- het opstellen van een bezoldigingsverslag;
- het opvolgen van het actieplan na de analyse van de resultaten van de 360°-evaluatie van het Directiecomité;
- het voorstel tot benoeming van de heer Xavier Denis als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité.
- het voorstel tot vernieuwing van het mandaat van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité.
- het voorstel tot vernieuwing van het mandaat van 4 niet-uitvoerende Bestuurders, nl. de heer Doumier als vertegenwoordiger van de aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage; de heer Gaëtan Hannecart, de heer Xavier de Walque en de heer Baudouin Velge, als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Directiecomité

Het Directiecomité is, in de zin van Artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, naast zijn Voorzitter, de heer Serge Fautré (CEO), samengesteld uit 3 Bestuurders-directeurs: de heren Jean-Edouard Carbonnelle (CFO) en Xavier Denis (COO) en mevrouw Françoise Roels (Secretary General & Group Counsel). Elk lid van het Comité is bevoegd voor een specifiek domein. Het Comité vergadert wekelijks en is verantwoordelijk voor het operationeel beheer van de vennootschap.

Conform Artikel 38 van de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn alle leden van het Directiecomité effectieve leiders in de zin van dit Artikel en zijn ze tevens belast met het dagelijks beheer van de vennootschap. De werkingsregels van het Directiecomité zijn opgenomen in zijn charter dat kan worden geraadpleegd op de website www.cofinimmo.com onder de rubriek "Corporate Governance".

Rol van het Directiecomité

Zijn rol bestaat erin:

- aan de Raad van Bestuur de strategie van de vennootschap voor te stellen;
- de strategie weerhouden door de Raad van Bestuur uit te voeren, met inbegrip van de beslissingen om gebouwen of aandelen van vastgoedvennootschappen te verwerven of te verkopen;
- in te staan voor het dagelijks bestuur van de onderneming en er verslag over uit te brengen aan de Raad van Bestuur.



②

④

①

③

Huidige samenstelling

① Serge Fautré

Chief Executive Officer

Trad in maart 2002 in dienst bij Cofinimmo. Daarvoor was hij Financieel Directeur van de Internet Business Unit en Directeur van de Groep Thesaurie en Financiën van Belgacom. Van 1994 tot 1999 was hij lid van het Directiecomité van de Bank JP Morgan België en van 1992 tot 1994 was hij verantwoordelijk voor Corporate Finance van de Glaverbel Groep. Daarvoor werkte hij bij Citibank, eerst in Brussel en vervolgens in Londen. Hij begon zijn carrière in New York bij J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Hij is licentiaat in de Economische Wetenschappen (UCL 1982) en Master of Business Administration (Chicago 1983).

② Jean-Edouard Carbonnelle

Chief Financial Officer

Trad in november 1998 in dienst bij Cofinimmo. Daarvoor werkte hij in de Groep van de Generale Maatschappij van België, eerst binnen de holding zelf en vervolgens als Bestuurder en Directeur Financiën van de Groep Diamant Boart (slijpproducten) en lid van het Directiecomité van Sibéka (diamant) en tot slot voor korte tijd als Investor Relations Manager van Union Minière (non-ferrometalen). Hij begon zijn loopbaan bij de Wereldbank, waar hij in het departement van de industriële en mijnprojecten werkte. Hij is Handelsingenieur (Solvay Business School - ULB 1976) en Master of Business Administration (Wharton 1977).

③ Xavier Denis

Chief Operating Officer

Trad in 2002 in dienst bij Cofinimmo als Head of Project Development and Area Manager. Daarvoor werkte hij tussen 1996 en 2001 in Londen bij Chapman Taylor and HOK Sport. Hij heeft 15 jaar ervaring in het technisch, financieel en commercieel beheer van vastgoedportefeuilles. Hij is burgerlijk ingenieur (Université Catholique de Louvain 1996) en heeft een Master of Business Administration (INSEAD 2002).

④ Françoise Roels

Secretary General & Group Counsel

Trad in augustus 2004 in dienst bij Cofinimmo. Zij leidt het juridisch departement en is verantwoordelijk voor het Secretariaat Generaal van de vennootschap. Zij is de Compliance Officer van Cofinimmo en staat tevens in voor de verschillende aspecten die verband houden met het aandeelhouderschap en de contacten met de Belgische financiële controleautoriteiten. Alvorens Cofinimmo te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en voor de Belgacom Groep. Ze was er verantwoordelijk voor de fiscale en Corporate Governance aangelegenheden. Zij is licentiate in de Rechten (RUG 1984) en candidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986).

Evaluatie van de prestaties van de Raad van Bestuur en zijn Comités

Onder leiding van zijn Voorzitter evalueert de Raad van Bestuur regelmatig, en minstens om de 2 of 3 jaar, zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn Comités, evenals de interactie met het Directiecomité.

Deze evaluatie beoogt 4 zaken:

- de beoordeling van de werking van de Raad van Bestuur of het betreffende Comité;
- controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- de beoordeling van de effectieve bijdrage van elke Bestuurder door zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur en de Comités, en zijn constructief engagement bij de besprekingen en het nemen van beslissingen; en,
- controleren of de bestaande samenstelling van de Raad van Bestuur en de Comités overeenkomt met wat wenselijk is.

De evaluatie van de prestaties van de Raad van Bestuur verloopt in het kader van een procedure die is ingevoerd door de Voorzitter van de Raad van Bestuur, de Secretary General, en het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Over de lancering van de procedure beslist de Raad van Bestuur. De evaluatie gebeurt in de vorm van een schriftelijke procedure die rekening houdt met de strategie van de onderneming, haar financiële situatie en haar plaats in het economisch milieu. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance stelt tijdens een voorbereidende sessie een vragenlijst op. Aan de Bestuurders wordt gevraagd om deze individueel te beantwoorden. De vragenlijst laat de volgende onderwerpen aan bod komen: de werking van de Raad van Bestuur, zijn cultuur, samenstelling, de informatie die gegeven wordt aan de Raad van Bestuur, zijn relatie met het Directiecomité, met de Comités en met de Voorzitter van de Raad van Bestuur.

De procedure biedt de Bestuurders ook de mogelijkheid om aandachtspunten aan de orde te stellen die niet voorkomen in de vragenlijst. De antwoorden en bemerkingen van de Bestuurders worden vervolgens bestudeerd door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, dat ze onderzoekt en alle nuttige aanbevelingen formuleert aan de Raad van Bestuur.

Bij elke mandaatvernieuwing gaat de Raad, onder leiding en met de bijdrage van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, over tot een evaluatie van de betrokken Bestuurder. Hierbij overloopt het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance de vaardigheden/ervaring van de leden van de Raad van Bestuur en gaat het na of de samenstelling van de Raad nog steeds gepast is. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance formuleert dan zijn aanbevelingen omtrent het vernieuwen van het mandaat dat ten einde loopt en legt ze voor aan de Raad van Bestuur die dan beslist om ze al dan niet voor te leggen aan de Algemene Vergadering.

De niet-uitvoerende Bestuurders evalueren regelmatig en minstens één maal per jaar hun interactie met het Directiecomité. Deze evaluatie wordt op de agenda van de vergadering van de beperkte Raad van Bestuur gezet, i.e. zonder dat de leden van het Directiecomité hierop aanwezig zijn, die minstens één keer per jaar bijeenkomt.

Management

Het Directiecomité wordt bijgestaan door een team van managers die elk rechtstreeks aan één van de leden van het Directiecomité rapporteren en de verantwoordelijkheid dragen voor een specifiek bestuurlijk domein.

	Naam	Functie
①	Sébastien Berden	Head of Health Care Belgium
②	Benjamin Bostoen	Head of Information Technology & Organisation
③	Chantal Cabuy	Head of Human Resources & Internal Communication
④	Ingrid Daerden	Group Treasurer
⑤	France Delobbe	Corporate Legal Officer
⑥	Andrée Doucet	Corporate Legal Officer
⑦	Chloé Dunglehoeff	Corporate Communications Manager (vanaf oktober 2011)
⑧	Laurence Gacoin	Head of Development
⑨	Ellen Grauls	Investor Relations Manager (tot juli 2011)
⑩	Jimmy Gysels	Head of Business Unit
⑪	Marc Hellemans	Head of Corporate Finance & International Development
⑫	Dirk Huysmans	Head of Offices Belgium
⑬	Valérie Kibieta	Investor Relations Manager (vanaf oktober 2011)
⑭	Pascale Minet	Head of Accounting
⑮	Ingrid Schabon	Corporate Communications Manager (tot september 2011)
⑯	Domien Szekér	Head of Project Management
⑰	Jean Van Buggenhout	Head of Quality Management & Internal Audit
⑱	Sophie Wattiaux	Corporate Legal Officer

Reglementering en procedures

Regeling van belangenconflicten

Overeenkomstig Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen mag een lid van de Raad van Bestuur dat rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft dat in strijd is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van deze Raad deelnemen.

In functie van concrete omstandigheden zouden de volgende situaties eveneens aanleiding kunnen geven tot de toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen en als mogelijke belangenconflicten beschouwd kunnen worden:

- uit hoofde van de Bestuurders benoemd op voorstel van Bank Degroof, Compagnie du Bois Sauvage en Allianz Belgium: indien er transacties plaatsvinden tussen hen en Cofinimmo waarvoor de belangen van deze ondernemingen tegenstrijdig zijn met deze van Cofinimmo;
- uit hoofde van de heer Gaëtan Hannecart: indien er transacties plaatsvinden tussen Cofinimmo en de Matexi Groep waarvan de heer Gaëtan Hannecart Afgevaardigd Bestuurder is, waarvoor de belangen van de Matexi Groep tegenstrijdig zouden zijn met deze van Cofinimmo.

Daar er zich geen belangenconflicten voordeden in 2011, heeft de Raad van Bestuur geen enkel verslag opgesteld, overeenkomstig Artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Er wordt eveneens verwezen naar Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 wanneer één van de in dit Artikel bedoelde personen (Bestuurder, beheerder of promotor van publieke of institutionele Vastgoedbevak, ...) optreedt als tegenpartij in een operatie met de Vastgoedbevak of een vennootschap waarover ze de controle heeft. In overeenstemming met dit Artikel en in het kader van de erkenning als institutionele Vastgoedbevak van FPR Leuze NV en Pubstone NV werd de FSMA in kennis gesteld van de volgende overeenkomsten: (i) voor de institutionele Vastgoedbevak Pubstone NV, een dienstenprestatiecontract tussen de vennootschap Cofinimmo Services NV en de vennootschap Pubstone NV, een aandeelhouderspact tussen InBev Belgium NV, InBev Nederland NV, Pubstone Group NV, Pubstone Holding BV, Pubstone Properties I BV, Pubstone Properties II BV en Cofinimmo NV en een restructuring agreement tussen Pubstone NV, Pubstone Group NV en Pubstone Holding BV, en (ii) voor de institutionele Vastgoedbevak FPR Leuze NV, een dienstenprestatiecontract tussen de vennootschap Cofinimmo Services NV en de vennootschap FPR Leuze NV, een aandeelhouderspact tussen Cofinimmo NV en Cordeel Zetel Temse NV, en een aandelenaankoopovereenkomst die betrekking heeft op 50% van de aandelen van FPR Leuze NV tussen Cordeel Zetel Temse NV, Willemen General Contractor NV en Cofinimmo NV.

De vennootschap heeft Artikel 18 van het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks (beheer van belangenconflicten) toegepast in het kader van intra-groep leningen die op 07.12.2011 door Cofinimmo en Foncière ATLAND aan Cofinimur I werden toegekend voor de respectievelijke bedragen van € 6 542 550 en € 157 450. De leningen werden aan de normale marktwaarden toegekend. Deze berichtgeving geldt als bericht volgens Artikel 18.

Bij een operatie die na afsluiting van het boekjaar 2011 werd gerealiseerd (zie pagina 58) werd naar hetzelfde Artikel verwezen.



Gedragcode

De Gedragcode van de onderneming bepaalt uitdrukkelijk dat de leden van de Bedrijfsorganen en het Personeel afzien van het vragen aan derden naar welke vorm van voordeel ook, contant of in natura, en dat ze zich er tevens toe verbinden enig ander persoonlijk voordeel, hun voorgesteld in het kader van hun professionele banden met de onderneming, te weigeren.

Aan- en verkoop van Cofinimmo-aandelen (*insider trading*)

Overeenkomstig de bedrijfsprincipes en -waarden heeft Cofinimmo in haar Gedragcode regels opgenomen (*Dealing Code*) die moeten worden nageleefd door de Bestuurders en de Aangeduide Personen die de financiële instrumenten uitgegeven door Cofinimmo willen verhandelen. Deze Dealing Code verbiedt hen meer bepaald aandelen van Cofinimmo te kopen of te verkopen tijdens een periode van één maand vóór de publicatie van de periodieke resultaten en de dag na deze publicatie. In het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code binnen Cofinimmo werden de regels van de Gedragcode afgestemd op het Koninklijk Besluit van 05.03.2006 met betrekking tot marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Het Directiecomité van Cofinimmo NV verklaart dat er geen regeringstussenkomst bestaat, noch enig proces dat of arbitrageprocedure die een belangrijke invloed zou kunnen hebben, of in een recent verleden zou gehad hebben, op de financiële of rendabiliteitsituatie van de Vastgoedbevak en dat er, voor zover geweten, geen situaties of feiten zijn die deze regeringstussenkomsten, processen of arbitrageprocedures zouden kunnen veroorzaken.

Compliance Officer

Françoise Roels, Secretary General & Group Counsel, is de Compliance Officer van Cofinimmo. Haar taak bestaat erin toe te zien op het naleven van de Gedragcode en in het algemeen alle van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire verplichtingen. Zij is tevens de Risk Manager binnen het Directiecomité, waarbij ze instaat voor het identificeren en beheren van de mogelijke gebeurtenissen die de organisatie zouden kunnen aantasten.

Onderzoek en ontwikkeling

De Cofinimmo Groep heeft geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit ondernomen tijdens het boekjaar 2011, met uitzondering van de zware renovaties en bouwprojecten die vermeld staan in het subhoofdstuk "Transacties en verwezenlijkingen in 2011".

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

De onderneming wordt in al haar daden geldig vertegenwoordigd door 2 Bestuurders. Onverminderd de beschikkingshandelingen die betrekking hebben op een vastgoed waarvoor de vennootschap vertegenwoordigd moet zijn door 2 Bestuurders die gezamenlijk optreden zoals bepaald in Artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 over Vastgoedbevaks en Artikel 17 van de statuten van de vennootschap, wordt de vennootschap voor alle daden en alle verplichtingen tegenover derden of openbare en privébesturen geldig vertegenwoordigd, en kan ze geldig verbintenissen afsluiten die ondertekend zijn door 2 van de volgende personen:

- Serge Fautré, Afgevaardigd Bestuurder, Voorzitter van het Directiecomité;
- Jean-Edouard Carbonnelle, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Xavier Denis, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Françoise Roels, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Andrée Doucet, Corporate Legal Officer.

Bij elke akte van beschikking aangaande een onroerend goed moet de vennootschap vertegenwoordigd zijn door 2 Bestuurders die gezamenlijk handelen, behalve bij een transactie die betrekking heeft op een goed waarvan de waarde onder de drempel ligt die daarvoor in de wetgeving inzake Vastgoedbevaks werd bepaald, nl. het kleinste van de volgende bedragen: 1% van het geconsolideerde actief van de vennootschap en € 2,5 miljoen. In dit geval is de vennootschap geldig vertegenwoordigd door een Bestuurder die alleen handelt.

Er kan niettemin gebruik worden gemaakt van een bijzondere overdracht van bevoegdheden ten gunste van een persoon. Dergelijke overdrachten van bevoegdheden dienen te gebeuren onder de directe controle, a priori en a posteriori, van de Raad van Bestuur en voor zover aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldaan is:

- de Raad van Bestuur moet een effectieve controle uitoefenen op de akten/documenten die werden ondertekend door de bijzondere mandataris(sen) en moet een interne procedure invoeren voor zowel de inhoud als de regelmaat van de controle;
- de volmacht mag enkel betrekking hebben op een duidelijk omschreven transactie of een definitief afgebakende groep van transacties (het volstaat niet dat de transactie of de groep transacties kunnen worden bepaald). Algemene volmachten zijn niet toegestaan;
- de relevante limieten (bijvoorbeeld inzake prijs) moeten in de volmacht zelf worden vermeld en de volmacht moet in de tijd beperkt zijn, m.a.w. tot de tijd die nodig is om de transactie te voltooien.

Het Directiecomité organiseert eveneens een bijzondere overdracht van bevoegdheden krachtens de notariële akte van 25.01.2012, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 24.02.2012 onder nummer 0044566, voor de huurovereenkomsten, de werken, de gegeven en ontvangen leningen, kredieten en zekerheden, de informatie- en communicatietechnologieën, de human resources, het fiscale beheer, de afdekkingsverrichtingen, de fondsenoverdrachtverrichtingen en de verzekeringsverrichtingen.

Statuten van Cofinimmo

De uittreksels uit de statuten van Cofinimmo zijn gepubliceerd op pagina 189 van het Jaarlijks Financieel Verslag. De recentste herzieningen dateren van de Buitengewone Algemene Vergaderingen van 29.03.2011 en van 27.12.2011 en van de Raden van Bestuur van 02.02.2011, van 28.04.2011, van 29.04.2011, van 24.05.2011, van 19.07.2011, van 08.11.2011 en van 25.01.2012.

Informatie krachtens Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007¹**Kapitaalstructuur²**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 872 875 948,39 en is verdeeld over 16 288 462 volledig volstorte aandelen die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, namelijk 15 220 653 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde, en 1 067 809 bevoorrechte aandelen zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een reeks van 513 297 bevoorrechte aandelen P1 en een reeks van 554 512 bevoorrechte aandelen P2. Elk bevoorrecht aandeel geniet van een dividend dat dient uitbetaald te worden vóór het voor de gewone aandelen uit te keren dividend. Het jaarlijks bruto bedrag van het preferent dividend bedraagt € 6,37 per bevoorrecht aandeel.

De bevoorrechte aandelen zijn converteerbaar in gewone aandelen naargelang de keuze van hun houders, uitgeoefend volgens de gevallen bedoeld in Artikel 8.2 van de statuten.

Ze zijn meer bepaald in één of meerdere malen converteerbaar in gewone aandelen, en kunnen naar keuze van hun houders in de volgende gevallen worden uitgeoefend:

- tijdens de 10 laatste kalenderdagen van elk kalenderkwartaal;
- op elk moment tijdens een periode van één maand volgend op de kennisgeving van de uitvoering van de verkoopbelofte waarvan sprake hierna; en,
- in geval van vereffening van de onderneming, tijdens een periode die aanvangt 15 dagen na de publicatie van de vereffeningbeslissing en die afloopt de dag vóór de Algemene Vergadering ter afsluiting van de vereffening.

De omzettingsverhouding is één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel. De omzetting wordt verondersteld in te gaan op de verzenddatum van de omzettingsaanvraag. De omzettingsaanvraag moet door de houder van de bevoorrechte aandelen per aangetekend schrijven aan de onderneming worden gericht. Het schrijven vermeldt voor hoeveel bevoorrechte aandelen de omzetting wordt gevraagd. Elke bevoorrechte aandeelhouder ontving vóór 01.05.2009, de start van het 1^{ste} omzettingsframe, een brief met informatie over de te volgen procedure.

De inschrijving op of het verwerven van bevoorrechte aandelen houdt de verbintenis in ze te verkopen aan een door de vennootschap gemachtigde derde (call option) vanaf het 15^{de} jaar volgend op hun uitgifte onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald in Artikel 8 van de statuten. Tenslotte heeft het bevoorrecht aandeel voorrang in geval van vereffening.

Op 14.04.2011 gaf de vennootschap een in gewone aandelen van de vennootschap converteerbare lening uit. De emissie heeft betrekking op 1 486 379 converteerbare obligaties met een nominale waarde van € 116,60, hetzij voor een totaal bedrag van € 173 311 791,40. De converteerbare obligaties verlenen hun houders de mogelijkheid om gewone aandelen Cofinimmo te ontvangen in de verhouding van één aandeel per obligatie. De ruilverhouding zal worden aangepast volgens de gebruikelijke antiverwateringsbepalingen voor dit type emissie. De obligaties kunnen op elk moment worden geconverteerd vanaf 08.06.2011 en tot aan de 1^{ste} van de 2 volgende data (i) 7 werkdagen voor de vervaldatum, of (ii), indien de obligaties worden opgeroepen voor terugbetaling vóór de vervaldatum, 7 werkdagen voor de terugbetalingsdatum.

Een obligatiehouder kan zijn conversierecht voor een converteerbare obligatie uitoefenen door een correct ingevulde conversiekennisgeving samen met de te converteren converteerbare obligatie te bezorgen. Het kennisgevingsformulier is beschikbaar bij de Paying, Conversion and Domiciliary Agent, nl. BNP Paribas Securities Services. Elke obligatiehouder werd geïnformeerd over de procedure in de verrichtingsnota die hiervoor werd opgesteld en die te vinden is op de website van de vennootschap onder de rubriek "Investor Relations & Media".

Kapitaalstructuur²

Aandelen	Aantal	Kapitaal (in €)	%
Gewone (COFB)	15 220 653	815 653 554,18	93,45
Bevoorrechte (COFP1)	513 297	27 506 869,94	3,15
Bevoorrechte (COFP2)	554 512	29 715 524,27	3,40
TOTAAL	16 288 462	872 875 948,39	100,00

¹ Inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt – zie ook de Wet van 01.04.2007 inzake het openbare overnamebod. ² Op datum van afsluiting van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Aandelenoptieplan

De leden van het Directiecomité en het management genieten van een aandelenoptieplan, waarvan de kenmerken uiteengezet zijn op pagina 80 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van een fusie, (gedeeltelijke) splitsing of aandelensplitsing van de vennootschap of andere gelijkaardige transacties, kan het aantal nog uitstaande opties op de datum van deze transactie, alsook de respectievelijke uitoefeningsprijzen, indien nodig, worden aangepast, rekening houdend met de ruilverhouding die van toepassing is op de bestaande aandelen van de vennootschap. In dat geval zal de Raad van Bestuur van Cofinimmo de precieze voorwaarden van deze aanpassing vaststellen. In geval van wijziging in de controle zullen de aanvaarde opties onmiddellijk en volledig worden verworven en onmiddellijk uitoefenbaar worden.

Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van € 799 000 000,00 op de data en overeenkomstig de modaliteiten te bepalen door de Raad van Bestuur, conform Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging werd verleend voor een periode van 5 jaar vanaf de bekendmaking op 11.04.2011 van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze Vergadering heeft de Raad van Bestuur er uitdrukkelijk toe gemachtigd over te gaan tot één of meerdere kapitaalsverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, na ontvangst door de vennootschap van de mededeling waarin Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet. Deze machtiging is geen beperking van de machten van de Raad van Bestuur om verrichtingen te realiseren gebruik makend van het toegestaan kapitaal, andere dan bedoeld in Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen.

Tot nu toe heeft de Raad van Bestuur van deze mogelijkheid gebruik gemaakt in het kader van de definitieve realisatie van de emissie van een uitgiftelening op 28.04.2011 voor een maximaal kapitaalverhogingsbedrag ten belope van € 79 652 977,11, en in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten ten belope van € 17 697 422,45 die op 24.05.2011 werd beslist. Als dusdanig kan de Raad van Bestuur het geplaatst kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal verhogen met € 701 649 600,44.

Beslissingsorganen

De mandaten van de Bestuurders zijn ad nutum herroepbaar. Indien één of meerdere mandaten vacant worden verklaard, kunnen de overblijvende Bestuurders, bijeengekomen in Raad, voorlopig in diens vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering die dan tot de definitieve aanstelling overgaat. Voor de wijziging van de statuten is er geen andere reglementering dan deze bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

Inkoop van aandelen

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van 3 jaar vanaf de publicatie op 11.04.2011 van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011, voor rekening van Cofinimmo, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of verkoop nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden. Daarenboven, voor een periode van 5 jaar na het houden van voornoemde Vergadering van 29.01.2011, mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten Beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen) waarbij Cofinimmo op geen enkel moment meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op de afsluitingsdatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag bezat de Groep Cofinimmo 1 094 374 eigen aandelen.

Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité

De contractuele bepalingen van de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité, worden beschreven op pagina 81 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Gewijzigde controle

Het openbaar bod tot inschrijving op obligaties in België van 15.04.2011 bevat een zogenaamde 'change of control'-clausule die bepaalt dat de jaarlijkse rentevoet voor de obligaties met 1,25% wordt verhoogd indien de controle zou wijzigen en er tijdens de periode van de gewijzigde controle een 'Rating Downgrade' zou zijn (m.a.w. indien een Ratingagentschap aan de emittent een rating toekent die onder de *Investment Grade* ligt). Deze nieuwe rentevoet is dan van toepassing vanaf de renteperiode volgend op de desbetreffende Rating Downgrade. Deze 'change of controle'-clausule werd geratificeerd op de Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011. De financieringscontracten die op 20.10.2011 werden gesloten in het kader van de uitvoering van het DBFM contract voor de gevangenis van Leuze-en-Hainaut bevatten een 'change of control'-clausule die bepaalt dat een verandering van de controle op het niveau van Cofinimmo een "event of default" kan zijn dat recht geeft op het ontbinden van de financieringscontracten mits betaling van een schadevergoeding. Deze 'change of control'-clausule werd bekrachtigd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 27.12.2011.

Bezoldigingsverslag opgesteld door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Onderhavig Bezoldigingsverslag kadert binnen de bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 en van Artikel 96 § 3, lid 2 van het Wetboek van Vennootschappen, zoals het werd ingevoerd door de Wet van 06.04.2010.

Interne procedures

In de loop van boekjaar 2011 werd het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders uitgewerkt op de volgende basis:

Niet-uitvoerende Bestuurders

Het principe van continuïteit met het verleden wordt gehandhaafd. Het beleid dat de Gewone Algemene Vergadering van 28.04.2006 goedkeurde op voorstel van de Raad van Bestuur en van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, blijft van toepassing. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance doet regelmatig een benchmark met de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders van andere vergelijkbare Belgische beursgenoteerde bedrijven om er zeker van te zijn dat de bezoldiging nog steeds gepast en conform is aan de marktpraktijken, rekening houdend met de omvang van de onderneming, haar financiële situatie, en haar positie binnen het Belgisch economisch milieu, en het niveau van de verantwoordelijkheden die de Bestuurders dragen.

Leden van het Directiecomité

De in 2007 gesloten overeenkomsten met de Chief Executive Officer, de Chief Financial Officer en de Secretary General werden toegepast. In juni 2011 sloot de vennootschap een overeenkomst met de nieuwe Chief Operating Officer. Het bezoldigingsbeleid ligt op één lijn met de voorschriften van de Wet van 06.04.2010. Momenteel is de Raad van Bestuur niet van plan om belangrijke wijzigingen aan te brengen aan het bezoldigingsbeleid voor boekjaar 2012 en 2013.

De bezoldiging van de leden van het Directiecomité wordt bepaald door de Raad van Bestuur op basis van de aanbevelingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat geldt voor de leden van het Directiecomité en gaat na of er een aanpassing nodig is om ze aan te trekken, te behouden en te motiveren, en redelijk is rekening houdend met de omvang van de vennootschap. Zowel het globaal niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen ervan en de voorwaarden om ze te verkrijgen, worden geanalyseerd. Deze analyse gaat gepaard met een vergelijking met het bezoldigingsbeleid dat wordt toegepast voor de leden van het Directiecomité van andere beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen van een gelijke omvang en belang. Er werd eveneens rekening gehouden met de ervaring ter zake van de overige leden van de Raad van Bestuur. In 2011 heeft het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance een grondige benchmarkanalyse uitgevoerd inzake het globale bezoldigingsniveau. Hieruit blijkt dat de bezoldiging van de leden van het Directiecomité in de lijn van de markt ligt. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance gaat ook na of de procedure voor de bepaling van de doelstellingen die het niveau van de variabele vergoeding op korte termijn vastleggen, op één lijn ligt met de 'risk appetite' van de onderneming.

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance legt het resultaat van zijn analyse en zijn eventuele gestaafde aanbevelingen ter beslissing voor aan de Raad van Bestuur.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders (in €)

Naam	Aanwezigheden Raad van Bestuur	Aanwezigheden Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	Aanwezigheden Auditcomité	Totale bezoldiging	Aantal aandelen in handen op 31.12.2011
André Dirckx (Voorzitter tot april 2011)	4/4	2/2	2/2	33 333 (forfaitaire bezoldiging)	0
André Bergen (Voorzitter en lid van het CBB sinds mei 2011)	8/9	3/3	-/-	80 832 (forfaitaire bezoldiging)	0
Jean-Edouard Carbonnelle	9/9	-/-	4/4	-/- ¹	550
Xavier Denis (Bestuurder sinds juli 2011)	4/4	-/-	-/-	-/-	80
Xavier de Walque	8/9	5/5	-/-	49 750	0
Ridder Vincent Doumier	8/9	-/-	3/4	48 350	199
Serge Fautré	9/9	-/-	4/4	-/- ¹	0
Jean Franken (Bestuurder tot juni 2011)	5/5	-/-	-/-	-/-	0
Robert Franssen	7/9	-/-	-/-	37 500	0
Gaëtan Hannecart	6/9	5/5	-/-	51 000	0
Françoise Roels	9/9	-/-	-/-	-/-	0
Alain Schockert	7/9	-/-	-/-	37 500	0
Gilbert van Marcke de Lummen	8/9	-/-	4/4	55 300	0
Baudouin Velge	8/9	-/-	4/4	49 050	0

¹ De heren Serge Fautré en Jean-Edouard Carbonnelle zijn aanwezig op de vergaderingen van het Auditcomité maar hun deelname is onbezoldigd.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders

De bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt door de Algemene Vergadering bepaald op voorstel van de Raad van Bestuur en volgens de aanbeveling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De bezoldiging voor 2011 is overeenkomstig de beslissing van de Algemene Vergadering van 28.04.2006 samengesteld uit:

- enerzijds een basisbezoldiging van € 20 000 om lid te zijn van de Raad van Bestuur, € 6 250 om lid te zijn van een Comité en € 12 500 voor het Voorzitterschap van een Comité;
- en anderzijds zitpenningen van € 2 500 per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur en € 700 per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de Comités van de Raad;
- de bezoldiging van de Voorzitter van de Raad is vastgelegd op € 100 000 per jaar voor al zijn verantwoordelijkheden, zowel in de Raad van Bestuur als in de Comités van de Raad.

De niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen geen bezoldigingen verbonden aan de prestaties.

Bezoldiging van de leden van het Directiecomité

Het totale bedrag van de bezoldiging van de leden van het Directiecomité bestaat uit de volgende elementen: de vaste bezoldiging, de variabele bezoldiging op korte termijn, de variabele bezoldiging op lange termijn, het spaar- en verzorgingsplan en de pensioenbeloftes.

De vaste bezoldiging van de leden van het Directiecomité wordt bepaald in functie van hun individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden. Ze wordt onafhankelijk van elk resultaat toegekend en is niet geïndexeerd.

De variabele bezoldiging op korte termijn is bedoeld om de collectieve en individuele bijdrage van de leden van het Directiecomité te vergoeden. Het bedrag van deze bezoldiging wordt bepaald op basis van de effectieve realisatie van financiële en kwalitatieve doelstellingen die jaarlijks worden vastgelegd en geëvalueerd door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Deze doelstellingen worden bepaald volgens welbepaalde criteria, gewogen in functie van hun belang, die goedgekeurd worden door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

De variabele bezoldiging op korte termijn bedraagt in principe ('target') 50% van de jaarlijkse vaste bezoldiging. Dit percentage kan worden overschreden, maar mag nooit meer dan 75% bedragen. De variabele bezoldiging wordt enkel toegekend indien 80% of meer van het budget werd gerealiseerd.

In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd binnen het Auditcomité. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance maakt een cijferberekening van wat de variabele bezoldiging op korte termijn zou kunnen zijn op basis van de graad waarin de doelstellingen werden gerealiseerd. Deze cijferberekening dient enkel als richtsnoer om de variabele bezoldiging definitief vast te leggen. Deze houdt immers eveneens rekening met de specifieke situatie van de vennootschap en van de markt in het algemeen. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance doet vervolgens een voorstel voor de variabele bezoldiging aan de Raad van Bestuur, die op zijn beurt de prestaties van het Directiecomité evalueert en het bedrag van de toe te kennen variabele bezoldiging definitief bepaalt.

Er bestaan geen andere bepalingen inzake de inning van variabele bezoldiging betaald op basis van inexacte financiële gegevens dan de bepalingen van het Burgerlijk Recht, i.e. de toepassing van het principe van onverschuldigde betaling.

Voor het boekjaar 2011 waren de evaluatiecriteria voor de prestaties:

- het netto courant resultaat per aandeel (35%);
- de verhouding kosten/inkomsten (10%);
- de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille (10%);
- de *Loan-to-Value* ratio (20%);
- de uitbouw van de diversificatie, de gepaste aanwending van de mogelijkheden die worden geboden door het nieuwe Koninklijk Besluit en het human resourcesbeheer (25%).

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance evalueerde de realisatie van de doelstellingen voor 2011 van de leden van het Directiecomité en stelde aan de Raad van Bestuur een variabele vergoeding op korte termijn voor van 67% van de jaarlijkse vaste vergoeding. Dit voorstel werd aanvaard door de Raad van Bestuur.

Voor het boekjaar 2012 zal de toekenning van de variabele bezoldiging op korte termijn afhangen van het realiseren van de volgende voornaamste doelstellingen:

- het netto courant resultaat per aandeel (30%);
- de verhouding kosten/inkomsten (10%);
- de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille (10%);
- de *Loan-to-Value* ratio (15%);
- de voorzetting van de diversificatie van de activa, de versterking van eigen vermogen, de herfinanciering van de schuld, de vermindering van het risico van de kantorenportefeuille (35%).

De Raad van Bestuur van december 2011 heeft beslist dat er geen spreiding in de tijd van de variabele bezoldiging voorzien is.

In toepassing van Artikel 14 van de Wet van 06.04.2010 heeft de Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011 beslist om de variabele bezoldiging van de uitvoerende Bestuurders te baseren op vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn over een periode van één jaar, vanaf het boekjaar 2011. Daar het bedrag van de variabele bezoldiging ('target') van de leden van het Directiecomité in de zin van de Wet van 06.04.2010 net 25% van het totale bezoldigingspakket bedraagt, zal de Raad van Bestuur op basis van een aanbeveling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, het niet-spreiden in de tijd van de variabele bezoldiging opnieuw ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene Vergadering van 2012.

De **bezoldiging op lange termijn** heeft de vorm van aandelenopties en werd in 2006 voor het eerst ingevoerd. De belangrijkste doelstellingen zijn de waarde op lange termijn van Cofinimmo maximaal te verhogen door de belangen van het management te koppelen aan die van de aandeelhouders, en de langtermijnvisie van het management te versterken. Er bestaan geen andere aandelenplannen.

De aandelenopties worden discretionair toegekend aan de leden van het Directiecomité. In dit opzicht werd geen enkele doelstelling bepaald. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat deze bezoldiging bijgevolg geen variabele bezoldiging is in de zin van de Wet van 06.04.2010. De uitoefenperiode van een optie bedraagt 10 jaar vanaf de datum van het aanbod. Op aanbevelen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance besloot de Raad van Bestuur op zijn vergadering van 11.06.2009 om de uitoefenperiode van de opties die werden toegekend in 2006, 2007 en 2008 met 5 jaar te verlengen in toepassing van de Wet van de Economische Heropleving van 27.03.2009.

De aandelenopties kunnen pas worden uitgeoefend na de vervaldag van het 3^{de} burgerlijk jaar dat volgt op het jaar waarin de aandelenopties werden toegekend. Als de opties op het eind van de uitoefenperiode niet werden uitgeoefend, worden ze ipso facto van nul en gener waarde. De vesting gebeurt als volgt: 1/3 op het einde van het 1^{ste} burgerlijk jaar dat volgt op de toekenning, 1/3 op het einde van het 2^{de} burgerlijk jaar dat volgt op de toekenning, en 1/3 op het einde van het 3^{de} jaar dat volgt op de toekenning.

In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk voor dringende reden) van een begunstigde kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties enkel nog uitgeoefend worden tijdens de eerste uitoefenperiode volgend op de datum van de contractbreuk. De niet-verworven opties worden geannuleerd. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden worden de al dan niet verworven aanvaarde aandelenopties die nog niet werden uitgeoefend, geannuleerd.

Deze voorwaarden omtrent de verwerving en de uitoefening van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek, zijn toepasbaar zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheid van de Raad van Bestuur om ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria, wijzigingen aan te brengen aan deze bepalingen.

De aandelen die kunnen worden verworven in het kader van de uitoefening van de opties, zijn genoteerd op Euronext Brussels. Ze zijn van dezelfde aard en genieten dezelfde rechten als de bestaande gewone Cofinimmo aandelen op de datum van het aanbod. De aandelen zijn op naam. De leden van het Directiecomité genieten van geen andere bezoldigingen die gekoppeld zijn aan de aandelen.

Een gedetailleerde beschrijving van het aandelenoptieplan kan worden geraadpleegd in Bijlage 2 van het charter van het Directiecomité dat terug te vinden is op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com) onder het hoofdstuk "Corporate Governance".

Cofinimmo past de IFRS 2-norm toe door de reële waarde van de aandelenopties te erkennen op de datum van hun toekenning over de duur van de verwerving van de rechten (namelijk 3 jaar) volgens de methode van de progressieve verwerving. De jaarlijkse kost van de progressieve verwerving wordt in de resultatenrekeningen geboekt onder personeelskosten.

Het **spaar- en voorzorgsplan** en de **pensioenbeloftes** zijn bedoeld om het verschil tussen de inkomstenbronnen vóór en na het pensioen te beperken. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Cofinimmo. De leden van het Directiecomité (Bestuurders-directeurs) genieten van een groepsverzekering van het type 'defined contribution' bij de maatschappij Ethias. De groepsverzekering heeft tot doel (i) de betaling van een kapitaal leven ten gunste van de aangeslotene op de datum van zijn pensionering, (ii) de betaling van een kapitaal overlijden in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de pensioenleeftijd, ten gunste van zijn begunstigten (plus een bijkomend kapitaal in geval van overlijden door ongeval), (iii) de betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of ziekte (andere dan beroepsziekte), en (iv) de vrijstelling van verzekeringspremies bij ziekte of ongeval. De groepsverzekering wordt gerealiseerd via het onderschrijven van een contract 'leven' en een contract 'tijdelijk overlijden 1 jaar', dat jaarlijks herberekenbaar is en dat een overlijdenskapitaal waarborgt dat naargelang van de keuze van de aangeslotene gelijk is aan 0 - 0,5 - 1 - 1,8 - 2,7 - 3,6 of 4,5 keer de referentiebezoldiging (hetzij de som van de regelmatig toegekende vaste bezoldigingen verhoogd met een eindejaarspremie). Het globaal jaarlijks budget wordt in de eerste plaats bestemd voor het luik 'Overlijden' en het saldo voor het luik 'Pensioen'. De vereffening aan het einde kan naargelang van de keuze van de begunstigde gebeuren onder de vorm van kapitaal of rente. Overigens hebben de leden van het Directiecomité toegang tot een verzekering 'Individuele Pensioentoezeggingen' met als enig doel de betaling van een kapitaal leven of een kapitaal overlijden.

Andere voordelen

De jaarlijkse kosten voor de medische dekking bedragen € 3 237,38 voor de CEO en € 8 387,38 voor de overige leden van het Directiecomité. Cofinimmo stelt een bedrijfswagen te hunner beschikking waarvan de jaarlijkse kostprijs voor de vennootschap niet hoger is dan € 15 000 (brandstof niet meegerekend). Cofinimmo betaalt hun beroepskosten terug die ze gemaakt hebben in het kader van hun functie. Ze beschikken ook over een PC en een GSM.

De bezoldigingen die aldus worden toegekend aan de leden van het Directiecomité omvatten al hun prestaties binnen de Cofinimmo Groep.

Aandelenoptieplan

Aandelenopties	Uitoefenbaar tot (uiterlijk)	Uitoefenprijs	Reële waarde (op de toekenningsdatum)
Plan 2006	13.06.2021	€ 129,27	€ 26,92
Plan 2007	12.06.2022	€ 143,66	€ 35,79
Plan 2008	12.06.2023	€ 122,92	€ 52,47
Plan 2009	11.06.2019	€ 86,06	€ 51,62
Plan 2010	13.06.2020	€ 93,45	€ 44,50
Plan 2011	13.06.2021	€ 97,45	€ 45,29

Bezoldiging van de uitvoerende Bestuurders (in €)

CEO ¹	
Vaste bezoldiging	347 000
Variabele bezoldiging op korte termijn voor het boekjaar	190 490
TOTAAL	537 490
Bezoldiging op lange termijn:	
Toegekende aandelenopties tijdens het boekjaar (in aantal)	1 250
Spaar- en voorzorgsplan	62 000
Pensioenbeloftes	42 000
Andere voordelen ²	29 763
Overige leden van het Directiecomité	
Vaste bezoldiging	717 500
Variabele bezoldiging op korte termijn voor het boekjaar	390 725
TOTAAL	1 108 225
Bezoldiging op lange termijn:	
Toegekende aandelenopties tijdens het boekjaar (in aantal)	4 800
Spaar- en voorzorgsplan	246 707
Pensioenbeloftes	90 000
Andere voordelen ²	78 846

Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité

In het kader van hun opdracht aangaande het dagelijks beheer heeft de onderneming met de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité, een bedrijfscontract afgesloten voor onbepaalde duur. Zij hebben het sociaal statuut van zelfstandige en vervullen hun taak zonder enige ondergeschiktheid en in volle autonomie en onafhankelijkheid. Zij laten zich bij de uitvoering van hun taken echter wel leiden door de richtlijnen en strategische beslissingen geformuleerd door de Raad van Bestuur en leven de competentie- en werkingsregels van het Directiecomité na.

Wat het contract betreft dat werd gesloten met respectievelijk de heer Serge Fautré, de heer Jean-Edouard Carbonnelle en mevrouw Françoise Roels, dit kan worden opgezegd mits een opzegtermijn van 24 maanden in geval van verbreking door de onderneming en van 3 maanden in geval van verbreking door een Bestuurder die lid is van het Directiecomité, of mits de uitbetaling van een opzegvergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het ogenblik van de verbreking. Indien de onderneming zou worden overgenomen of indien er binnen een termijn van 5 jaar vanaf deze overname een einde zou worden gesteld aan hun contract of de omvang van hun functie beperkt zou worden, zal Cofinimmo aan de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité, een vergoeding van 36 maanden van hun bezoldiging uitbetalen. Artikel 9 van de nieuwe Wet van 06.04.2010 vermeldt dat deze vergoeding beperkt is tot 12 of, in bepaalde gevallen, 18 maanden.

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance wijst er echter op dat deze voorwaarden werden bepaald in de managementovereenkomsten die in 2007 afgesloten werden met deze leden-Bestuurders van het Directiecomité. De goedkeuring van de Algemene Vergadering is hier dus niet vereist, conform ditzelfde Artikel. Het bedrijfscontract dat in juni 2011 met de heer Xavier Denis werd gesloten, stemt overeen met wat voorzien is in de Wet van 06.04.2010, daar het bepaalt dat dit contract kan worden beëindigd na een opzegtermijn van 12 maanden indien de onderneming het verbreekt en van 3 maanden indien de heer Xavier Denis het verbreekt of mits er een gelijkwaardige schadevergoeding wordt betaald die wordt berekend op basis van de op het moment van de verbreking geldende emolumenten.

Indien de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité, hun functie omwille van werkonbekwaamheid (ziekte of ongeval) niet kunnen uitoefenen, blijft Cofinimmo hen gedurende een periode van 2 maanden vanaf de 1^{ste} dag van de werkonbekwaamheid, het vaste gedeelte van hun emolumenten verder betalen. Vervolgens ontvangen zij een invaliditeitsrente (uitgekeerd door een verzekeringsmaatschappij) die gelijk is aan 70% van hun totale bezoldiging.

Toegekende en aanvaarde aandelenopties (in aantal)	Plan 2011	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Serge Fautré	1 250	200	1 800	1 800	1 800	1 800
Jean-Edouard Carbonnelle	1 600	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350
Xavier Denis ³	370	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Jean Franken	1 600				1 350	1 350
Françoise Roels	1 600	1 350	1 000	1 000	1 000	1 000

Uitgeoefende aandelenopties (in aantal)

Serge Fautré						
Jean-Edouard Carbonnelle						
Xavier Denis ³		-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Jean Franken						
Françoise Roels						

¹ Onder het statuut van zelfstandige, totale kostprijs voor de vennootschap. ² Medische dekking, bijkomende verzekering, invaliditeitsrente, bedrijfswagen, PC, GSM. ³ Lid van het Directiecomité sinds 01.07.2011.

Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

- de jaarrekeningen certificeren en de halfjaarrekeningen herzien, zoals voor iedere naamloze vennootschap;
- bijzondere verslagen opstellen op verzoek van de Commissie voor de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), gezien Cofinimmo een Vastgoedbevak (een beursgenoteerde instelling voor collectieve belegging) is.

De commissaris is de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, door de FSMA erkend, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan, 8B.

De vaste honoraria van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoeken en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo, bedroegen € 111 055 (zonder BTW). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen van Cofinimmo bedroegen € 105 724.

De honoraria van de Groep Deloitte voor fiscale studie- of bijstandsoverdrachten bedroegen € 355 000¹ voor het boekjaar en betreffen hoofdzakelijk de controle van economische en financiële gegevens met betrekking tot acquisitiedossiers zoals bedoeld in Artikel 133 § 7 van het Wetboek van Vennootschappen. De honoraria van de commissaris met betrekking tot het nazicht van de rekeningen van de Franse filialen van de Groep bedragen € 72 000.

Depothoudende bank

Bank Degroof was de deponthoudende bank van Cofinimmo tot 03.02.2011. De jaarlijkse vergoeding bestaat uit een als volgt berekende commissie: 0,05‰ van de waarde der activa, op grond van de kwartaalwaardering van de vaste activa bepaald door de deskundige (in investeringswaarde), en van de boekwaarde van de overige activa. Ze bedraagt € 11 883. Deze functie werd stopgezet, gezien zij niet meer vereist is door de Vastgoedbevak regelgeving.

Vastgoedexpertise

De door Cofinimmo aangewezen vastgoedgeskundigen die de globale waarde van haar vastgoedpatrimonium bepalen, zijn de vennootschappen DTZ Winssinger & Vennoten en PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory.

DTZ Winssinger & Vennoten wordt vertegenwoordigd door de heren Benoît Forgeur² en Fabian Daubechies².

DTZ Winssinger & Vennoten (ondernemingsnummer BE 0422 118 165), met maatschappelijke zetel gelegen Terhulpssesteenweg, 166 te 1170 Brussel, werd op 20.11.1981 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving. Ze is in België gespecialiseerd in de schatting van onroerende goederen en maakt deel uit van de Groep DTZ wiens filialen in Frankrijk en in Nederland vastgoedexpertises uitvoeren.

In het kader van het nieuwe Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks van 07.12.2010 dat een rotatie van de deskundigen aanbeveelt om het onafhankelijke karakter van de waarderings van de activa te waarborgen, heeft Cofinimmo beslist om de overeenkomst met Cushman & Wakefield met ingang op 31.12.2010 op te zeggen en naast het bureau DTZ Winssinger eveneens het bureau PricewaterhouseCoopers aan te stellen voor de waardering van haar vastgoedpatrimonium. Deze laatste begon zijn opdracht voor de resultaten op 31.03.2011. Zijn aanstelling werd goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CVBA,

vertegenwoordigd door mevrouw Ann Smolders, Partner en de heer Jean-Paul Ducarme (consultant), Chairman van de Royal Institute of Chartered Surveyors BeLux (RICS) (ondernemingsnummer BE 0415 622 333), met maatschappelijke zetel Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, werd op 17.12.1975 opgericht voor onbepaalde duur en valt onder de Belgische wetgeving. Ze is gespecialiseerd in advies aan ondernemingen, waaronder vastgoedadvies. PricewaterhouseCoopers is lid van het net van PricewaterhouseCoopers International Limited. Elke onderneming die lid is van dit net is een onafhankelijke en aparte juridische eenheid.

Overeenkomstig Artikel 29 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de Vastgoedbevak en haar dochterondernemingen. De waardering vormt de basis voor de in de balans opgenomen boekwaarde van de gebouwen. Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste 3 kwartalen de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld, in functie van de marktevolutie en de kenmerken van het betrokken vastgoed. Ten slotte wordt overeenkomstig de bepalingen van Artikel 31 van hetzelfde Koninklijk Besluit elk door de Vastgoedbevak (of door een vennootschap waarover zij de controle heeft) te verwerven of over te dragen vastgoed door de deskundige gewaardeerd alvorens de verrichting uit te voeren. De verrichting moet tegen de door de deskundige bepaalde waarde gebeuren indien de tegenpartij een promotor van de Vastgoedbevak is (Cofinimmo heeft dergelijke promotor niet), of elke vennootschap waarmee de Vastgoedbevak verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft, of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door één van de hierboven vermelde personen.

¹ De drempeloverschrijding zoals bedoeld in Artikel 133 § 5 van het Wetboek van Vennootschappen, werd door het Audit Comité op 07.02.2011 goedgekeurd volgens Artikel 133 § 6 van het Wetboek van Vennootschappen. ² Overeenkomstig Artikel 6 § 2 van het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks worden de heren Daubechies en Forgeur vanaf 01.01.2012 vervangen door de heer Carmarans.

De schatting van een gebouw bestaat uit het bepalen van zijn waarde op een bepaalde datum, dit wil zeggen de prijs waartegen het goed waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de 'investeringswaarde' wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, met eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.

De reële waarde, in de zin van het referentieschema *IAS/IFRS*, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de BTW af te trekken. Andere transacties dan verkopen kunnen leiden tot de mobilisering van het patrimonium of van een deel ervan, zoals blijkt uit de transacties die Cofinimmo heeft uitgevoerd sedert ze het Vastgoedbevak-statuut verworven heeft.

De schattingswaarden hangen onder andere af van de volgende parameters:

- de ligging;
- de leeftijd en de aard van het gebouw;
- de staat van onderhoud en het geboden comfort;
- de architectuur;
- de verhouding tussen netto- en bruto-oppervlakten;
- het aantal parkeerplaatsen;
- de huurcondities;
- en als het gaat om rust- en ziekenhuizen de verhouding van de huur t.o.v. de operationele cashflow vóór huur.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden driemaandelijks berekend op basis van een forfait, vermeerderd met een eveneens vast tarief, en bedroegen in 2011 € 935 488 (exclusief BTW).

Als belangrijke marktspeler in de vastgoedsector wenst Cofinimmo zich tegenover haar natuurlijke omgeving en de gemeenschappen waarbinnen ze actief is, als een verantwoordelijke onderneming met burgerzin te gedragen. Ze streeft ernaar om de minimale of wettelijke verplichtingen te overtreffen.

Cofinimmo steunt daarvoor op haar bedrijfswaarden, nl. creativiteit, teamgeest en nauwkeurigheid, aangevuld met ethiek en transparantie.

Vanuit een streven naar continue verbetering zetten de 109 medewerkers van de onderneming zich elke dag in om het maatschappelijk en het milieubeleid van de onderneming concreet vorm te geven: het project management team voor de energiekwaliteiten van nieuwe gebouwen en belangrijke renovaties en de impact ervan op de omliggende omgeving; het property management team voor het continue verbeteren van de energie- en milieuprestaties van bestaande gebouwen, de ondersteunende teams inzake energieverbruik en maatschappelijke activiteiten vanuit de zetel van de onderneming; de directie en het management bij het uitwerken en invoeren van de strategie op korte, middellange en lange termijn.

Het levenskader van haar klanten en werknemers verbeteren, de ecologische voetafdruk verkleinen of gemeenschappen helpen, is enkel mogelijk als alle krachten worden gebundeld en iedereen zijn competenties en ideeën bijdraagt. Daarom engageren alle medewerkers van Cofinimmo zich om hun inspanningen daarop te focussen.

De Raad van Bestuur en het Directiecomité ondersteunen hen bij het ontwikkelen van realistische projecten die een effectieve impact hebben.



■ Bedrijfswaarden

- CREATIVITEIT
- TEAMGEEST
- NAUWKEURIGHEID

■ Kernwoorden

- RESPECT
- ETHIEK
- TRANSPARANTIE

■ Stakeholders van Cofinimmo

- Aandeelhouders/Beleggers
- Klanten
- Medewerkers
- Gemeenschappen
- Leveranciers
- Financiële/Vastgoedpartners
- Openbare instanties

■ De Groep

- Reële waarde van de portefeuille:
€ 3 189,4 miljoen
- Oppervlakte van de portefeuille:
1 790 071m²
- Internationale aanwezigheid:
België, Frankrijk, Nederland
- Aantal klanten: **356**
- Aantal medewerkers: **109**
- Aantal leveranciers: **1 570**

OVERZICHT




Deze tabel geeft een overzicht van de mate waarin de doelstellingen van vorig jaar werden gerealiseerd, en wordt aangevuld met nieuwe doelstellingen voor 2012 en verder.

Milieu				
Beheer van het patrimonium				
Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Voor nieuwe gebouwen een milieuprestatie bekomen die de wettelijke bepalingen overtreft. Zie pagina's 92	In 2011 werden geen nieuwe kantoren gebouwd. Er werden niettemin meerdere grondige renovatieprojecten bestudeerd, waarbij veel belang werd gehecht aan duurzaamheid en energieprestatie. De oplevering van deze gebouwen is gepland voor 2013.	Kantoren Woon- en zorgcentra	2013	
Metten en verbeteren van de energieprestatie van bestaande gebouwen	In 2011 werd de invoering van een meer doorgedreven energieboekhouding bestudeerd. Deze boekhouding zal in de 1 ^{ste} helft van 2012 worden ingevoerd. Het aantal teleconsulteerbare energiemeters zal geleidelijk aan worden verhoogd om het verbruik in real time te kunnen opvolgen.	Kantoren	2015	
Perfectionering van de reporting van het energieverbruik	Er werd een campagne georganiseerd om gegevens over het privaat verbruik van de huurders te verzamelen. De verzamelde gegevens vertegenwoordigen meer dan 80% van het totale energieverbruik van de kantorenportefeuille.	Kantoren Woon- en zorgcentra	2011	
Nearly Zero Emission Building	De nieuwe gebouwen voor overheidsdiensten moeten tegen 2018 "nearly zero emission" zijn. Vanaf 2020 geldt dezelfde verplichting voor alle nieuwe gebouwen.	Globale portefeuille	2018-2020	
Bekomen van het ISO 14001:2004 certificaat van het Milieumanagementsysteem voor de globale kantorenportefeuille in beheer	Het ISO 14001:2004 certificaat werd verlengd voor 2 kantoorgebouwen, waaronder de maatschappelijke zetel. Cofinimmo streeft naar de certificering van het Milieu Management Systeem van haar globale kantorenportefeuille die intern wordt beheerd. Het dossier om het certificaat aan te vragen zal tijdens de 1 ^{ste} helft van het jaar worden ingediend. De project managers van Cofinimmo gebruiken een checklist met de minimumvereisten waaraan nieuwe gebouwen en/of renovaties moeten voldoen.	Kantoren	2012	
BREEAM label	Cofinimmo is van plan om voor zware renovatie- en bouwprojecten systematisch het BREEAM label te bekomen. De werven voor de in 2011 bestudeerde projecten zullen in de loop van 2012 en 2013 worden opgestart. Voor de bestaande gebouwen bestudeert Cofinimmo de mogelijkheid om het BREEAM-in-Use label te bekomen. Eind 2010 kregen 4 gebouwen het BREEAM-in-Use label. Het gaat om de gebouwen Citylink ¹ , Woluwe 58, West-End, Avenue Building - London Tower. In 2011 werd een pre-assessment voor 4 andere gebouwen gerealiseerd: Omega Court, de Meeus Square 23, Bourget 42 en 44. Zij krijgen het label begin 2012.	Kantoren	2012	
Gebruik van duurzame materialen in renovaties en nieuwbouwen.	Sinds het einde van het 3 ^{de} kwartaal 2011, wordt bij alle renovaties van oppervlakten 100% gerecycleerd tapijt geplaatst, tenzij de nieuwe huurder uitdrukkelijk om een uitzondering vraagt.	Kantoren	doorlopend	

¹ Gebouw verkocht in 2011.

Milieu (vervolg)				
Beheer van het patrimonium				
Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Invoeren van een energiezuinigere hardware informatica-infrastructuur	Vervanging van het informaticapark door een gedeeltelijke cloud computing oplossing. Cloud computing is energiezuiniger en biedt een grotere flexibiliteit en beter rendement voor teleworking. Het geïnstalleerde vermogen is met 41% gedaald.	Maatschappelijke zetel	2011	
Gebruik van een mobiliteitsplan	Het mobiliteitsplan stelt alternatieven voor het gebruik van de wagen bij de verplaatsingen van het personeel voor om zo de CO ₂ -uitstoot te verlagen.	Maatschappelijke zetel	2012	
Verlaging van de CO ₂ -uitstoot van de leasingvoertuigen	Dankzij de verdere toepassing van de car policy die in 2010 werd ingevoerd, kon de gemiddelde CO ₂ -uitstoot van de leasingvoertuigen met 6% worden verlaagd (gegevens van de autoconstructeurs).	Maatschappelijke zetel	doorlopend	
Verlaging van het elektriciteitsverbruik	De verlichting werd nauwkeuriger gesplitst en er werden aanwezigheidsdetectoren geplaatst. Deze investering zou naar schatting een verlaging van het energieverbruik van 8% per jaar opleveren.	Maatschappelijke zetel	2011	
Bijwerken van de koolstofbalans van de vennootschap	Er zal een nieuwe koolstofbalans worden opgesteld teneinde rekening te houden met de evolutie van de vennootschap en om de impact van de ondernomen acties sinds de laatste balans van 2010 te meten.	Maatschappelijke zetel	2012	
Geleidelijke afschaffing van individuele printers en vervanging door krachtigere gecentraliseerde printers	60% van de individuele printers werd afgeschaft. Dit maakte het mogelijk om het energiegebruik en de printkosten te drukken. Op termijn zal dit resulteren in minder afgedrukte pagina's. Een monitoringtool telt het aantal afgedrukte pagina's.	Maatschappelijke zetel	2012	
Sensibilisering van huurders en partners				
Integratie in contracten en offertes van een aparte clause over het gebruik van duurzame werkwijzen door de onderaannemers als selectiecriteria	De leveranciers werden geleidelijk aan gesensibiliseerd voor de duurzame aanpak van Cofinimmo.	Kantoren	2012	
Integratie van ecologische en energiezuinige werkwijzen in de nieuwe huurovereenkomsten, -uitbreidingen en -hernieuwingen waarmee een formeler engagement van de huurder kan worden gekregen	Er werd een "Green Charter" opgesteld dat geleidelijk aan de huurders wordt voorgesteld. Het streefdoel is dat 10% van de huurders van kantoren zich hier in 2012 bij aansluit.	Kantoren	2012	
Creatie van een formele gebruikersgids met ecologische adviezen voor elke nieuwe huurder	In 2011 werd een standaard Building User Guide opgesteld. Hij bevat informatie over het optimaal gebruik van de infrastructuur en uitrustingen die ter beschikking van de huurders staan. Hij bevat eveneens adviezen over rationeel energie- en waterverbruik en afvalophaling. Hij wordt onder de huurders verspreid naarmate hij aan de specifieke kenmerken van elk gebouw wordt aangepast.	Kantoren	2012	

Milieu (vervolg)				
Sensibilisering van huurders en partners (vervolg)				
Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Steun van mobiliteitsprojecten met een gunstige impact op het milieu	<p>Progressief gebruik van koeriers die zich met de fiets of met minder vervuilende wagens verplaatsen.</p> <p>In 2011 werkte Cofinimmo in het Omega Court gebouw mee aan de testfase van het project van gedeelde voertuigen dat werd ontwikkeld door MyMove, een afdeling van de groep D'leteren. Gedurende 4 maanden werden de elektrische voertuigen en fietsen die ter beschikking werden gesteld, respectievelijk 803 en 452 uren gebruikt. Dankzij deze test kon het business model van My Move worden verfijnd, waardoor het vervolgens mogelijk werd om de test op meer gerichte wijze bij verschillende huurders van Cofinimmo verder te zetten.</p>	Kantoren	2012	
Gebruik van groene energie	<p>Gebruik van groene energie voor alle gemeenschappelijke ruimten in kantoorgebouwen beheerd door Cofinimmo.</p> <p>In de kantoorgebouwen werd een affichecampagne gevoerd om de huurders te sensibiliseren voor het gebruik van groene energie. Cofinimmo heeft met haar leverancier van groene energie onderhandeld om gunstige voorwaarden voor haar huurders te bekomen.</p>	Kantoren	2011	
Communicatie				
Invoering van een Global Reporting Initiative (GRI)	Vanuit een streven naar coherentie t.o.v. het Jaarlijks Financieel Verslag, worden de best practices van EPRA eveneens gevolgd in het gedeelte over duurzame ontwikkeling van het verslag. De best practices werden in 2011 door EPRA gepreciseerd en bevatten een aantal gemeenschappelijke performance-indicatoren met GRI.		doorlopend	

Personeel				
Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Optimalisatie van de rekruteringsprocedures	Cofinimmo kiest de kanalen die het best aangepast zijn aan elk rekruteringsstype en benut hun complementariteit optimaal (consultants, gespecialiseerde websites, Actiris, bedrijfswebsite, interim, ...). Voor haar rekruteringen streeft ze naar langdurige samenwerkingen met haar diverse partners teneinde te waarborgen dat de voorgestelde profielen optimaal kaderen in de cultuur en de waarden van de onderneming.	Cofinimmo	doorlopend	
Continue versterking van de team spirit	Dankzij de interteamprojecten kunnen de teams de diversiteit aan talenten en competenties benutten. De coaching van de teams en sociale en sportieve activiteiten helpen om samen voor de onderneming te werken.	Cofinimmo	doorlopend	
Versterken van een betrouwbare, coherente en pedagogische interne communicatie	Er worden verschillende tools gebruikt (Intranet, mails, teamvergaderingen, ontbijtsessies, gerichte verspreiding van verslagen,...) om een boodschap zo duidelijk, transparant en begrijpelijk mogelijk te verspreiden. Connect Us (intranet) heeft een tab voor elk departement en elk belangrijk project. In 2012 zal de tool herzien worden. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan het proactieve karakter van de communicatie, rekening houdend met de verplichtingen inzake de vertrouwelijkheid van de informatie.	Cofinimmo	doorlopend	
Continue ontwikkeling van de managerscompetenties	Elk jaar volgen de Managers gedurende 2 of 3 dagen een residentieel seminarie om hun managers- en coachingcompetenties verder te ontwikkelen. In 2011 bogen ze zich meer bepaald over MBTI ¹ en over alles wat een dergelijke tool zou kunnen bijdragen tot de harmonieuze ontwikkeling van interpersoonlijke relaties en een management dat aangepast is aan de diversiteit van de profielen en situaties.	Directiecomité & Line Management	doorlopend	
Opleiding en sensibilisering van het personeel voor duurzame ontwikkeling	Verschillende personen volgden opleidingen over aspecten inzake duurzame ontwikkeling: energieverantwoordelijke, BREEAM internationaal, certificeerder Energieprestatie van gebouwen, ...	Property Managers, Project Managers, Juristen	doorlopend	

Gemeenschappen				
Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Ontwikkeling van de bedrijfsstrategie inzake maatschappelijk verantwoorde acties	"Operatie Thermos", deelname aan de Europese afvalweek, de mobiliteitsweek en de wereldmilieudag.	Cofinimmo	2011	
Vertegenwoordiging van Cofinimmo in verenigingen die zich met duurzame ontwikkeling bezighouden	Cofinimmo is lid van Business & Society, BVS, RICS, ULI, EPRA.	Cofinimmo	doorlopend	
Steun aan gemeenschappen	Cofinimmo steunt "Close the gap" door haar oud informaticamateriaal aan deze NGO te schenken. Het afgestane en afgeschreven materiaal bestaat hoofdzakelijk uit 36 computers, 106 schermen, 9 printers en 20 servers. "Close the gap" heeft tot doel de digitale kloof tussen geïndustrialiseerde en niet-geïndustrialiseerde landen te verkleinen.	Maatschappelijke zetel	N/A	

¹ MBTI: Myers-Briggs Type Indicator.

MILIEU

Cofinimmo is zich ervan bewust dat de bescherming en de verbetering van het milieu in de ruime betekenis van het woord concrete acties vereist. Op dit vlak is er voor haar een dubbele taak weggelegd: die van een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming en die van een beheerder op lange termijn van een omvangrijk en gediversifieerd patrimonium.

De onderneming heeft zich ertoe verbonden om haar patrimonium uit te bouwen en te beheren met respect voor het milieu en de natuurlijke rijkdommen en zich ervan te vergewissen dat de milieurisico's, en indirect de risico's waaraan haar huurders blootgesteld zijn, optimaal worden beheerd.

Ze levert alle vereiste inspanningen om haar ecologische voetafdruk te verkleinen en ijvert permanent voor duurzame ontwikkeling in al haar dimensies. Bij bouw- en renovatiewerken gaat de onderneming alle mogelijkheden na om duurzame materialen te gebruiken. Tijdens het budgettair en het ontwerpproces wordt trouwens aan alle verantwoordelijkheidsniveaus (promotoren, architecten, ingenieurs, consultants, ...) gevraagd om hieraan bijzondere aandacht te schenken.

Milieubeleid

De directie en kaderleden vergaderen regelmatig in het kader van het in 2010 opgerichte Green Committee van Cofinimmo. Het streeft naar (i) het permanent opvolgen van de laatste vorderingen en best practices inzake milieu (ii) het waarborgen van kennisoverdracht, zowel intern als extern (iii) het voorstellen van concrete en economisch redelijke maatregelen ter verbetering van de milieuprestaties van de onderneming, haar patrimonium en bijgevolg de ruimten die haar huurders gebruiken.

Tijdens het jaar 2011 behandelde het Green Committee de volgende thema's:

- Een betere kennis van de vastgoedportefeuille op het vlak van energieverbruik, niet alleen in de ruimten die beheerd worden door Cofinimmo, maar tevens in de private ruimten en dit in alle diverse segmenten waarin Cofinimmo actief is. Een betere opvolging van het verbruik maakt het immers mogelijk om de mogelijke bronnen voor energiebesparing beter te identificeren en de impact van de ingevoerde maatregelen a posteriori te evalueren.
- Het naleven van wettelijke verplichtingen die gekoppeld zijn aan de energieprestaties van gebouwen, waaronder het verkrijgen van energieprestatiecertificaten voor woningen en kantoren in het kader van een verkoop of een verhuur.
- Het verwerven van het *BREEAM* label voor zware renovatieprojecten van gebouwen.
- Het verwerven van het *BREEAM-in-Use* label voor bestaande gebouwen met prioriteit voor gebouwen in een commercialisatiefase.
- Het hernieuwen van het ISO14001:2004 certificaat voor 2 gebouwen en de intentie om het uit te breiden naar alle kantoorgebouwen voor de activiteiten Property en Project Management.
- Het opstellen van een *Green Charter* met wederzijdse engagementen huurder-eigenaar om een milieuvriendelijke houding aan te nemen en een rationele benutting van de natuurlijke rijkdommen in het kader van het gebruik en het beheer van de gebouwen na te streven.
- Een betere communicatie over duurzame ontwikkeling in overeenstemming met de best practices die door EPRA werden opgesteld.

Beheer van het patrimonium

Een systematisch beheer van het milieurisico

Initiële beschrijving van het patrimonium/Bodem-, ondergrond- en grondwaterkwaliteit

Vóór elke eventuele aankoop van een gebouw bestudeert Cofinimmo aandachtig alle niet-conformiteiten en de milieurisico's. Bij de effectieve verwerving wordt het beheer van deze risico's gepland. Bovendien leeft ze de diverse verplichtingen inzake bodemattesten op regionaal en nationaal vlak strikt na. Teneinde elk bodemverontreiniging-risico te voorkomen, laat Cofinimmo desgevallend een studie uitvoeren naar de kwaliteit van de bodem, de ondergrond en van het grondwater voor gebouwen waarin een risicoactiviteit is of was ondergebracht (stookolietank, drukkerij, transformator, ...).

Bij een bewezen vervuiling doet de onderneming al het mogelijke om deze te beheeren en te verwijderen. Cofinimmo vergewist zich trouwens ook regelmatig van de conformiteit van haar installaties die een potentieel bodemrisico inhouden (dichtheidstests, opvangbekken, ...).

Milieu- & Stedenbouwkundige vergunningen

Cofinimmo heeft milieuvergunningen die door de officiële instanties werden afgeleverd voor de exploitatie van de ingedeelde installaties die ze in haar gebouwen beheert. Ze worden systematisch bijgewerkt indien de wetgeving of de technische installaties veranderen.

Bovendien heeft ze voor al haar gebouwen stedenbouwkundige vergunningen die bevestigen dat de bouw- of renovatiewerken aan de wettelijke voorschriften voldoen. Voor zover het bekomen van een stedenbouwkundige en/of milieuvergunning onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt Cofinimmo alles in het werk om hen aan te moedigen om deze vergunningsaanvragen zo snel mogelijk in te dienen.

Technische audit/Veiligheid van de huurders

De technische (verwarmingsketels, klimaatregelaars, transformatoren, liften, ...) en veiligheidsinstallaties (brandkranen, sprinklers, brandalarmsystemen, ...) van de gebouwen waarvan Cofinimmo het beheer verzorgt, worden regelmatig gekeurd door (indien vereist) erkende onafhankelijke en professionele instanties. Wanneer de huurder het technisch en vastgoedbeheer van de gebouwen voor zijn rekening neemt, maakt Cofinimmo hem attent op het belang van dit nazicht en controleert ze de kwaliteit en de resultaten van de nazichtswerken.

Koelvloeistoffen (CFK's)

Cofinimmo voert een actief vervangingsbeleid van de airconditioninggroepen die met CFK's werken. Dit gas tast de ozonlaag aan. De vervanging van de airconditioninggroepen zal in 2012 verder gezet worden op basis van een nauwkeurige inventaris opgesteld per gebruikt koelvloeistoftype. Zo wenst de onderneming bij te dragen tot het halen van de door de Europese Commissie vooropgestelde doelstelling, die erin bestaat de organische en fluorgassen te verwijderen om zo het broeikas effect tegen 2015 aanzienlijk te verminderen. De onderneming ziet eveneens toe op het goede onderhoud van haar airconditioninginstallaties.

Asbest

Alle asbesthoudende toepassingen die een risico voor de mens inhouden, werden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende onbelangrijke toepassingen werd een beheersplan opgesteld dat jaarlijks door erkende deskundigen wordt geëvalueerd.

Indien het risico bij een nieuwe evaluatie belangrijk blijkt te zijn geworden (verslechtering van het materiaal, nieuwe waardering van het gevaar bij de toepassing ervan, ...), wordt deze toepassing uiteraard volgens de geldende reglementeringen verwijderd. Bovendien maakt de onderneming van geplande onderhouds- of vernieuwingswerken gebruik om de eventuele niet-significante resterende toepassingen preventief te verwijderen. In 2011 werden 46 gebouwen gecontroleerd, voor één ervan is een tussenkomst op korte termijn voorzien. Als gevolg van deze werken blijft het aantal gebouwen dat asbest bevat, verder dalen. Dergelijk onderzoek naar de aanwezigheid van asbest en de hieraan verbonden risico's gebeurt tevens bij elke nieuwe investering.

Investerings-, renovatie en herbestemmingsprogramma's

Cofinimmo ontwikkelde een rationeel renovatiebeleid van haar bestaande gebouwen met het oog op een aanzienlijke verlaging van hun energieverbruik en hun CO₂-emissie. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan energiebesparing voor de klimaatregeling (verwarming, koeling en ventilatie), de verlichting van de gebouwen en aan hun isolatieniveau (gevels, daken, ondergrondse ruimten).

Zowel voor haar ontwikkelings- als voor haar herontwikkelingsprojecten leeft de onderneming de Belgische en Europese milieueisen strikt na en streeft ze ernaar om de voorschriften te overtreffen. Ze anticipeert meer bepaald op wetsontwerpen en integreert eveneens economische en markttrends in haar investeringsprogramma.

Vergelijking tussen de door de wetgeving opgelegde maximale energieprestatie E bij het indienen van de vergunning en de energieprestatie van de belangrijkste gerealiseerde of in voorbereiding zijnde projecten

Onlangs gerealiseerde projecten	Effectieve E	Maximaal toegelaten E ¹
Kantoren		
Avenue Building	75	100
City Link	74 en 76	100
London Tower (kantoorgedeelte)	74	100
Noordkustlaan 16 A-B-C (West-End)	69	100
Service flats		
Weverbos	57 tot 67 ²	
Lopende of toekomstige projecten		
Kantoren		
Wetenschap 15-17	45	90
Tervuren 270-272	90	Niet van toepassing ³
Residentieel		
Livingstone 1	60	90
Publiek-Private Samenwerking		
Politiecommissariaat van Dendermonde	12	100

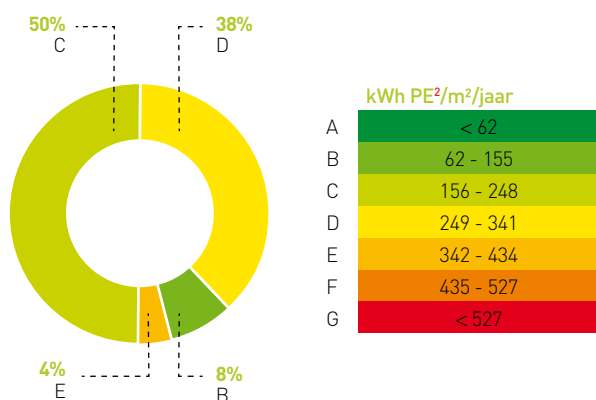
In 2011 werd het renovatieproject van het gebouw Wetenschap 15-17 bekroond tijdens de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen" die wordt georganiseerd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM). Het project voorziet onder andere een zeer hoog isolatieniveau, het gebruik van spits technologieën inzake energieverbruik zoals geothermie waarmee het een zogenaamd "passief" gebouw is volgens de criteria van het BIM.

¹ Volgens de in de 3 Belgische Gewesten omgezette Europese Richtlijn 2002/91/CE.
² Afhankelijk van hun situatie in het gebouw. ³ Deze renovatie wordt niet beschouwd als een zware renovatie die onder de Europese Richtlijn 2002/91/CE valt. Desalniettemin levert Cofinimmo belangrijke inspanningen om de energieprestatie van het gebouw te optimaliseren.

Regelgeving energieprestatie (E) van gebouwen

Nieuw maximaal E-peil	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest
Kantoren	E 75	E 70	E 80
Woon- en zorgcentra	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Service flats	E70	E70 ¹	E80

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



Herbestemmingsmogelijkheden

De onderneming benut eveneens interessante herbestemmingsmogelijkheden indien ze een gunstige invloed hebben op het waardepotentieel van het vastgoed. Dankzij deze herbestemming kan niet enkel zijn bestemming en dus integratie in de omgeving worden verbeterd, maar kunnen er eveneens duurzame en ecologische voorzieningen in getroffen worden. Via deze herbestemming kan Cofinimmo trouwens beter inspelen op de woonbehoeften die gekoppeld zijn aan de demografische evolutie en het streven van de overheid om bepaalde kantoorwijken een gemengd karakter te geven.

In 2011 werden verschillende reconversieprojecten bestudeerd die kantoren omvormen tot woningen of een gemengde bestemming kantoren, woningen, winkels geven:

- Livingstone 1 en 2: dit kantoorgebouw zal worden omgebouwd tot een gemengd geheel met woningen en kantoren
- Wetenschap 15-17: dit kantoorgebouw zal worden omgevormd tot een gemengd geheel met woningen, winkels en kantoren.
- Woluwe 34: dit kantoorgebouw zal worden omgebouwd tot woningen

Energieprestatie (E) van de gebouwen

Zowel in het kader van **nieuwbouwprojecten** als in het kader van **belangrijke renovatieprojecten** moet Cofinimmo voldoen aan de wettelijke energieprestatievereisten van gebouwen.

Voor alle ontwikkelingsprojecten die door Cofinimmo sinds de invoering van de wetgeving werden gerealiseerd of opgestart, of waarop ze toezicht hield, worden deze voorschriften nageleefd of overtroffen teneinde vooruit te lopen op de latere evolutie ter zake. Indien de projecten worden gerealiseerd onder de verantwoordelijkheid van een promotor of de huurder, wordt deze door Cofinimmo hieromtrent geadviseerd en gesensibiliseerd.

Voor de zorg- en gezondheidssector waarin Cofinimmo zeer actief is, worden enkel de **service flats** onderworpen aan de *E-peil* vereiste, meer bepaald het niveau dat van toepassing is voor residentieel vastgoed (zie vorige pagina).

Vergelijking tussen de door de Wet opgelegde maximale energieprestatie (E) bij het indienen van de bouw-/renovatievergunning en de energieprestatie van de gerealiseerde of in voorbereiding zijnde projecten

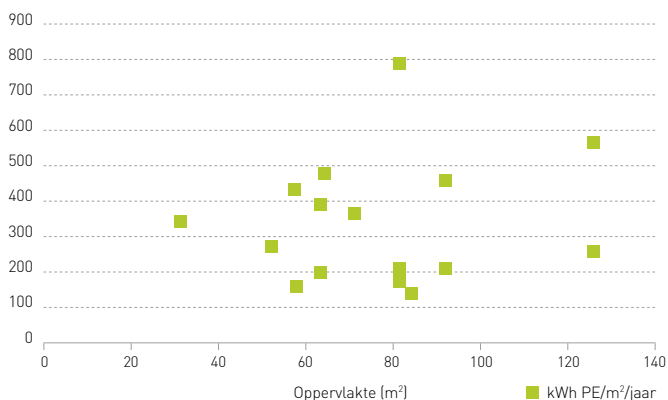
Voor de **bestaande kantoorgebouwen** laat Cofinimmo, overeenkomstig de Europese EPB richtlijn die werd omgezet in de nationale en regionale wetgevingen, door erkende ondernemingen een EPB-certificaat opstellen met prestatiecoëfficiënten voor de energieprestatie en CO₂-uitstoot voor elk gebouw. Deze certificaten worden opgesteld naarmate de gebouwen worden verhuurd of verkocht.

24 kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hetzij een oppervlakte van ± 80 000m², ontvingen in 2011 een certificaat. De resultaten zijn gespreid volgens de grafiek hiernaast.

De energieprestatie van 96% van de gebouwen met certificaat ligt boven het huidige gemiddelde van de gebouwen in Brussel dat zich tussen D en E situeert (bron: BIM)

¹ E70 sinds 01.01.2012; E60 vanaf 01.01.2014. ² PE = Primaire Energie.

Resultaat van de energieprestatie certificaten van Pubstone appartementen (boven de cafés) in het Vlaams Gewest (in kWh PE/m²/jaar)



In 2011 werden 18 certificaten opgesteld voor appartementen die Pubstone in het Vlaams Gewest bezit. Deze appartementen bevinden zich op de verdiepingen boven de cafés. De spreiding van de resultaten wordt weergegeven in de grafiek hiernaast.

Vermindering van de CO₂-uitstoot: groene daken en groene energie

Groene daken

Meerdere gebouwen van het patrimonium zijn uitgerust met een (volledige of gedeeltelijke) plantaardige dakbedekking.

Groene energie

Cofinimmo liet thermische en fotovoltaïsche zonnepanelen plaatsen op bepaalde daken van haar gebouwen. Ze vangen de zonnestrallen op en zetten ze om in bruikbare energie voor de productie van sanitair warm water (thermische zonnepanelen) of elektriciteit (fotovoltaïsche zonnepanelen).

Ter herinnering: Sinds 2007 kiest Cofinimmo voor groene energie in alle gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen die zij beheert. Dit maakt het mogelijk om de jaarlijkse CO₂-uitstoot te verminderen met zowat 13 300 ton, hetgeen overeenkomt met de productie van 7 windmolens met een gemiddeld vermogen.

Milieucertificaat

Met het bekomen van een milieucertificaat streeft Cofinimmo een dubbel doel na: enerzijds het verbeteren van de commerciële concurrentiekracht van haar gebouwen en anderzijds het continu verbeteren van de milieuprestaties van het patrimonium.

BREEAM¹

Ter erkenning van haar inspanningen gaat Cofinimmo verder met haar 'BREEAM In-Use' certificatiebeleid. Daarbij geeft ze voorrang aan gebouwen in een commercialiseringsfase. Momenteel zitten 4 gebouwen in de certificatiefase. De pre-evaluatie is al gerealiseerd. Het gaat om de gebouwen Bourget 42 en 44, de Meeûs Square 23 en Omega Court. In totaal zullen 7 gebouwen, hetzij 82 462m² kantoren, een certificaat hebben.

BREEAM In-Use is een subprogramma van BREEAM dat kostenbesparende procedures en procedures voor het verbeteren van de milieuprestatie van bestaande gebouwen certificeert.

De geanalyseerde vakgebieden zijn veelomvattend: Energie, Water, Materialen, Transport, Afval, Vervuiling, Gezondheid en Welzijn, Beheer, Terrein en Ecologie. Aan het einde van het certificeringsproces krijgen het gebouw en het vastgoedbeheer ervan een notering (Acceptable/Aanvaardbaar, Pass/Matig, Good/Goed, Very Good/Zeer Goed, Excellent/Uitstekend en Outstanding/Uitmuntend).

Het 'BREEAM In-Use' certificaat is 3 jaar geldig, tenzij het gebouw belangrijke wijzigingen ondergaat.

Resultaten BREEAM In-Use certificering

Gebouw	Asset	Building Management
Certificering 2012		
Bourget 42	Good	Good
Bourget 44	Good	Good
de Meeûs Square 23	Good	Good
Cockx 8-10 (Omega Court)	Good	Good
Certificering 2011		
Avenue Building/London Tower	Good	Good
Noordkustlaan 16 A-B-C (West-End)	Pass	Good
Woluwe 58	Pass	Good

¹ BREEAM (wat betekent 'BRE Environmental Assessment Method' of de methode ter evaluatie van de milieuprestatie van de gebouwen die door BRE, de Britse Building Research Establishment, werd ontwikkeld) is de referentienorm voor duurzaam bouwen m.a.w. met zuinige benutting van natuurlijke bronnen (www.breem.org).



ISO 14001:2004¹

In 2011 is het Milieumanagementsysteem (MMS) van 2 gebouwen van de kantorenportefeuille (Vorst 36 en Woluwe 58) opnieuw erkend volgens de ISO 14001:2004 norm. De geldigheidsperiode van 3 jaar van de oorspronkelijke erkenning was vervallen. De certificering wordt vertaald in haalbare en meetbare milieudoelstellingen dankzij specifieke prestatie-indicatoren. In 2011 werkte Cofinimmo aan een MMS-certificaat voor haar globale intern beheerde kantorenportefeuille. Het aanvraagdossier voor de certificering zal tijdens de eerste helft van 2012 worden ingediend.

Beheer van de maatschappelijke zetel

Beheer van het informaticapark

In het kader van de regelmatige vervanging van haar informaticapark heeft Cofinimmo haar afgeschreven infrastructuur aan de vereniging 'Close the Gap' geschonken. De vereniging heeft tot doel de digitale kloof tussen geïndustrialiseerde en niet-geïndustrialiseerde landen te dichten. Het motto van Close the Gap is "verlaging, hergebruik, recyclage". Ze engageert zich om ter beschikking gesteld materiaal te hergebruiken zodat plaatselijke gemeenschappen toegang hebben tot correcte informaticamiddelen. De vereniging zal het informaticapark een tweede leven geven. Ze stuurt geen verouderd materiaal naar ontwikkelingslanden, maar draagt integendeel bij tot het recycleren van installaties die aan het einde van hun leven zijn.

Parallel met dit project hernieuwde Cofinimmo haar informaticapark en opteerde voor een gedeeltelijke cloud computing oplossing. Cloud computing is energiezuiniger en biedt een grotere flexibiliteit en een beter rendement voor teleworking. Het geïnstalleerde vermogen is met 41% gedaald.

Mobiliteit binnen de onderneming

In 2011 begon de nieuwe Car Policy van Cofinimmo vruchten af te werpen. De gemiddelde CO₂-uitstoot (gegevens autoconstructeur g CO₂/km) van de voertuigen onder leasingcontract is met 6% gedaald.

In 2010 toonde de berekening van de koolstofbalans van Cofinimmo dat het vervoer van de medewerkers tussen hun woonplaats en de zetel van Cofinimmo 67% van het totaal van de koolstofbalans vertegenwoordigt.

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

Afvalbeheer

Cofinimmo moedigt haar personeel aan om afval te sorteren. Daarvoor plaatst ze selectieve afvalcontainers en biedt ze aangepaste oplossingen voor afvalophaling aan. Dankzij deze maatregelen bedraagt de verhouding karton-papier/ander afval van de onderneming 63/37%, waarmee ze dicht in de buurt van de algemeen aanbevolen verhouding 75/25%¹ komt.

Voor het 2^{de} jaar op rij nam Cofinimmo deel aan de Europese Week van de Afvalvermindering die gesteund wordt door het LIFE+ programma van de Europese Commissie. Met deze week wenst de Europese Commissie duurzame acties voor het verminderen en voorkomen van afval in heel Europa te promoten en officieel te erkennen.

Papierbeheer: technologie en recyclage

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan het optimaal beheren en archiveren van haar diverse werkdocumenten.

Daarvoor wordt sinds 2004 gebruik gemaakt van een speciaal computerprogramma voor elektronisch documentenbeheer dat de verschillende gegevens en documenten binnen de onderneming digitaliseert, ordent en indexeert zodat het papiervolume hiervan aanzienlijk kan worden verlaagd. Thans telt deze gegevensbank 91 671 documenten, hetzij 852 997 pagina's.

De invoering van een dergelijke werkwijze zou niet enkel een invloed hebben op het papierverbruik, maar tevens de doeltreffendheid van de werkprocessen verbeteren.

In 2005 startte Cofinimmo met een sensibiliseringscampagne ten aanzien van haar aandeelhouders en beleggers om hen voor te stellen de officiële documenten, zoals de documentatie voor Algemene Vergaderingen en de Jaarlijkse en Halfjaarlijkse Financiële Verslagen, niet langer in een papieren versie maar digitaal over te maken. Dankzij deze campagne is hun aantal gedrukte exemplaren sindsdien met respectievelijk 50% en 70% gedaald. In 2010 hernieuwde Cofinimmo overigens haar internetsite (www.cofinimmo.com) om een nog vlottere toegang tot de informatie te bewerkstelligen en de initiatieven inzake deugdelijk bestuur en maatschappelijke verantwoordelijkheid in de verf te zetten.

Sensibilisering van huurders en partners

Cofinimmo is zich ervan bewust dat een effectief groen patrimonium niet mogelijk is zonder de actieve medewerking van alle gebruikers. Ze wenst daarom een stap verder te gaan dan haar eigen milieuverantwoordelijkheid. De vennootschap betreft haar huurders, exploitanten en partners nauw bij haar ecologische aanpak en maakt ze er voor ontvankelijk om net zoals zij verantwoordelijke ecologische praktijken te hanteren. Alleen hierdoor kan een globale ecologische beweging worden ingezet.



Het aantal gedrukte exemplaren van de Jaarlijkse Financiële Verslagen is sinds 2005 met 74% gedaald.

¹ Bron: BIM.

Huurders

Tegenover haar talrijke klanten neemt Cofinimmo ook een rol van milieuadviseur op zich. Al jarenlang informeert ze haar huurders van haar beslissingen die een gunstige milieu-impact hebben op de gemeenschappelijke ruimtes die ze beheert. Ook lanceert ze sensibiliseringscampagnes om hen aan te moedigen deze ecologische modus operandi eveneens naar hun eigen private ruimtes uit te breiden.

Het gaat met name om proactieve adviezen die gemakkelijk realiseerbaar zijn en betrekking hebben op het beperken van hun water- en energieverbruik, het sorteren en verminderen van hun afval, het optimaliseren van de verlichting, de luchtkwaliteit en de schoonmaak van hun gehuurde ruimtes, het gebruik van ecologische materialen en producten, de mobiliteit, het geluidsbeheer, enz.

In 2011 ging Cofinimmo verder met het plaatsen van half ingegraven containers. Hierin wordt het afval van 47 gebouwen verzameld dat in totaal 110 containers vertegenwoordigt. Dankzij deze containers met een grote capaciteit moet het afval minder vaak worden opgehaald zodat het transport om dit afval op te halen en bijgevolg de CO₂-uitstoot ervan, kan worden verminderd.

Promoten van best practices ten aanzien van de huurders betreffende:

- waterverbruik
- energieverbruik
- verlichting
- afvalrecyclage
- schoonmaak
- luchtkwaliteit
- mobiliteit
- akoestiek
- ecologische materialen en producten

Elke potentiële huurder wordt eveneens ingelicht over de ecologische acties die Cofinimmo voert.

In dit kader is Cofinimmo in 2011 gestart met haar huurders van kantoren voor te stellen om een *Green Charter*¹ te ondertekenen. Met dit charter engageren zij zich om milieuvriendelijke best practices in het dagelijks leven te hanteren. Het is de bedoeling om uiteindelijk dit Green Charter aan alle huurders van kantoorgebouwen voor te stellen.

In de commerciële documentatie over haar gebouwen, verschaft de onderneming trouwens alle nuttige informatie over het voorgestelde gebouw. Ze neemt hierin eveneens een overzicht op van de bereikbaarheid met de beschikbare vervoersmiddelen. Voor nieuwbouwprojecten wordt het energiepeil (E) vermeld. Dat geldt eveneens voor gebouwen met een milieucertificaat.

Onderaannemers

Alle partners die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het patrimonium van Cofinimmo (promotoren, architecten, ingenieurs, consultants, ...) worden verzocht om vanaf de ontwerpfase van het project bijzondere aandacht te besteden aan het milieuaspect. Cofinimmo verwacht van haar onderaannemers dat ze op een verantwoordelijke en duurzame wijze werken en milieuvriendelijke materialen gebruiken. Dit is een criterium waar bij aanbestedingen op wordt gelet.

Bij haar bouw- en renovatieprojecten spoort ze elke tussenkomende bouwpartner aan om deel te nemen aan een recuperatie- en recyclageprogramma voor het materiaal dat tijdens de werken wordt verwijderd.

Cofinimmo heeft voor haar kantoorinrichtingsprojecten met haar tapijtleveranciers een kaderovereenkomst ondertekend voor het leggen van tapijt dat 100% vervaardigd is uit gerecycleerd materiaal.

¹ Het is de bedoeling om samenwerkingsmechanismen in te voeren die het dagelijks gebruik van milieuvriendelijke best practices mogelijk maken.

PERSONEEL

Vanuit een middellange termijnvisie streeft Cofinimmo naar de ontplooiing en het welzijn van haar medewerkers. Ze hecht er veel belang aan dat ieder van hen op elk moment van zijn loopbaan zowel zijn technische kennis kan bijwerken als persoonlijke ontplooiingsmogelijkheden krijgt. Cofinimmo is zich bewust van haar verantwoordelijkheid en streeft er op lange termijn naar om haar personeelsleden aan het einde van hun loopbaan een interessant pensioen te bieden zodat ze zich geen zorgen hoeven te maken over de toekomst. Ze werd dit jaar bekroond met de Pension Ambassador Award.

Cofinimmo handhaaft daarnaast haar engagement ten gunste van diversiteit en gelijkheid van kansen bij haar personeel. De medewerkers worden uitgenodigd om zich maatschappelijk en op gebied van het Milieu individueel en solidair in te zetten.

Personeelsbestand

Op 31.12.2011 telde Cofinimmo 109 medewerkers (leeftijdsmiddeleeft 38 jaar), waarvan 55% een universitaire en 24% een postuniversitaire diploma heeft. Zowat 54% van de medewerkers staat in voor het klanten- en patrimoniumbeheer, de overigen hebben ondersteunende functies.

Vrouwen vertegenwoordigen 65%, mannen 35%. In 2011 werden 8 personen aangeworven en hebben 7 personen de onderneming verlaten. Het absentieïsme blijft laag (2% van het totaal aantal gewerkte dagen).

Diversiteit

In 2010 was Cofinimmo één van de 4 ondernemingen die het 'Diversiteitslabel' van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kreeg. Sindsdien blijft ze zich verder in die richting inspannen.

Via een overeenkomst over een Consolidatieplan op basis van de Ordonnantie betreffende de strijd tegen discriminatie die op 04.09.2008 werd goedgekeurd en het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 07.05.2009, zette ze deze doelstelling verder in 2011. Deze 2 bovengenoemde teksten bieden Brusselse ondernemingen een kader waarin ze hun engagement inzake diversiteit concreet kunnen toepassen, zowel door middel van de invoering van een Consolidatieplan als via de aanvraag voor een Diversiteitslabel.

Het plan van Cofinimmo werd goedgekeurd op 23.02.2010. Hiermee verbindt de onderneming zich ertoe om haar initiatieven ter zake te intensiveren, wat zich op verschillende niveaus vertaalt:

- aanwerving, via een intensievere wisselwerking in het bijzonder met jongeren (2 jongeren in 2011 en 4 eerste jobs in de loop van de laatste 12 maanden);
- personeelsbeheer, via coaching en een opleidingsaanbod inzake stressbeheer (individuele generatieve en team coachings);
- externe positionering van de onderneming, via de voortzetting van de networkingacties en getuigenissen over de diversiteitproblematiek.



In 2011 ontving
Cofinimmo de Pension
Ambassador Award.



Bezoldiging

Voor haar bezoldiging gebruikt Cofinimmo gelijkaardige functies in de markt als referentie. Het loonpakket wordt voor elke werknemer bepaald op basis van identieke criteria, rekening houdend met een objectieve functie-indeling. Het bestaat onder andere uit een voorzorgsplan, een winstdeelnamenplan en sinds 2009 een niet-recurrente bonus die aan het ondernemingsresultaat gekoppeld is. In 2011 bedroeg het winstdeelnamenplan € 408 475. De leden van het Directiecomité en het management van de Groep genieten van een aandelenoptieplan om hen te betrekken bij de resultaten van de Groep en aldus te fideliseren. In 2011 werden in totaal 8 035 aandelenopties toegekend die een reële waarde van € 363 900 vertegenwoordigen (zie Bijlage 46 pagina 174).

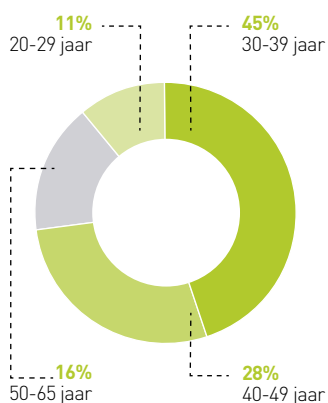
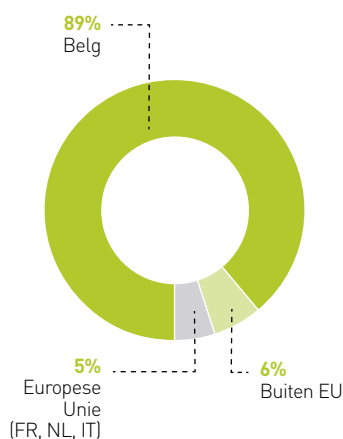
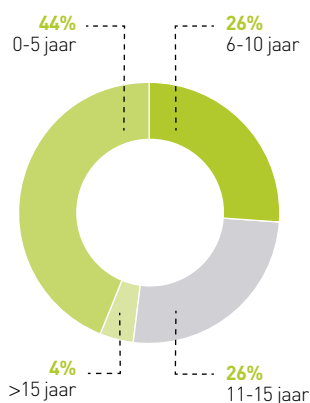
Ontplooiing van talenten

Ondanks de grote economische onzekerheid handhaafde Cofinimmo in 2011 haar inspanningen voor het ontplooiën van talenten. Ze is zich er meer dan ooit van bewust dat haar menselijk kapitaal een belangrijke troef is die het verschil met andere ondernemingen uit dezelfde sector kan maken. Als houder van het 'Investor in People' label stelt Cofinimmo de, naar haar mening, onontbeerlijke ontplooiing van kennis al 5 jaar op de voorgrond. Het HR-departement stelt samen met de lijnmanagers en de medewerkers een individueel ontplooiingsplan op dat zowel talen, informatie- en communicatietechnologieën, technische materie als soft skills (communicatie, spreken in het openbaar, conflictenbeheer, ...) omvat.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan het 'coach' facet van de managers. Deze laatste volgen elk jaar opleidingen hieromtrent. In 2011 zijn ze meer bepaald vertrouwd gemaakt met de MBTI-tool. Met de vaardigheden die ze daarbij verwerven, kunnen ze beter inspelen op de behoeften en verwachtingen van hun medewerkers.

Analoog met de klassieke opleidingen stelt de onderneming haar medewerkers ook voor om lange termijn postuniversitaire opleidingen, zowel in België en uitzonderlijk ook in het buitenland, te volgen.

In 2011 volgde meer dan 75% van het personeel één of meerdere opleidingen die in totaal 2 500 uren en een budget vertegenwoordigen dat overeenkomt met bijna 1,8% van de bruto loonmassa. De opleidingen zijn evenwichtig gespreid over alle medewerkers (mannen/vrouwen, jonge/oudere medewerkers, ...). Op een totaal van 357 door de werknemers gevolgde opleidingsdagen waren er 56 gewijd aan maatschappelijke verantwoordelijkheid, diversiteit, milieu, energieprestatie van gebouwen en duurzame ontwikkeling.

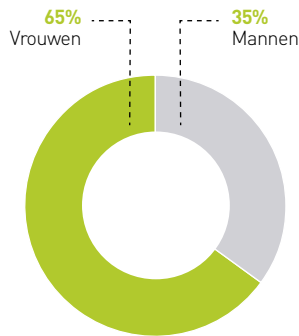
Personeelsbestand per leeftijdsgroep (in %)**Nationaliteit van de medewerkers (in %)****Anciënniteit (in %)****Welzijn en Tevredenheid**

Cofinimmo wenst op elk moment te weten in welke mate haar medewerkers tevreden zijn, hoe ze hun tevredenheid kan verbeteren en of haar medewerkers moeten worden gesensibiliseerd. Daarom nam Cofinimmo in 2011 deel aan de enquête "Barometer voor responsabilisering" die in samenwerking met Master Key werd gerealiseerd.

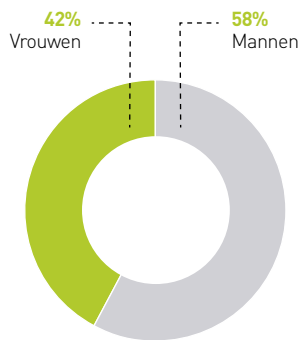
Het doel hiervan was het Line Management te responsabiliseren. De bekomen resultaten toonden een uitstekend niveau aan dat telkens boven het gemiddelde van de deelnemende aan private ondernemingen lag. Cofinimmo onderscheidde zich vooral op het niveau van de verworven competenties, het vertrouwen in de onderneming en het samenhorighheids- en solidariteitsgevoel tussen de medewerkers.

- Personen met een flexibel uurrooster (deeltijds): **22%**
- Alternatieve contracten (uitzendkrachten): **3%**
- >**80%** volgde een opleiding
- Deelname aan de tevredenheidsenquête: **90%**
- Evaluatie van de jaarlijkse prestatie: **100%**

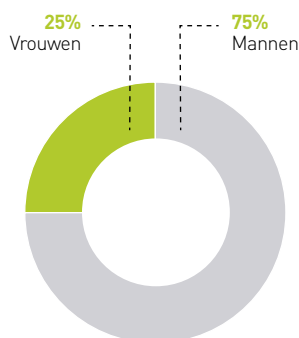
Mannen/Vrouwen (totaal personeel) (in %)



Mannen/Vrouwen (Management) (in %)



Mannen/Vrouwen (Directiecomité) (in %)



Waardering van de prestaties

Cofinimmo wenst de verwachtingen van haar medewerkers te kennen en vraagt aan haar managers om jaarlijks (minstens) 2 formele gesprekken te hebben.

Tijdens het jaarlijks evaluatiegesprek aan het einde van het jaar worden (na zelfevaluatie van de medewerker) de diverse algemene en specifieke vaardigheden van de medewerker en de mate waarin hij/zij de waarden van de Groep respecteert, besproken. Dat is tevens het moment waarop de manager, in samenspraak met zijn medewerker, de doelstellingen voor het volgend jaar en de middelen om deze te realiseren (opleiding, materiaal, ondersteuning, coaching, ...) bepaalt. Deze doelstellingen worden afgesteld op de corporate doelstellingen die de Raad van Bestuur heeft vastgelegd.

Interne communicatie van het management

Het management communiceert op regelmatige, transparante en dynamische wijze met al haar teams. Het waakt erover dat de volgende aspecten hierin worden vertaald:

- de strategie van de Groep en de declinatie ervan op alle niveaus en de individuele doelstellingen;
- de jaar- en halfjaarresultaten en de vooruitzichten voor de volgende jaren;
- belangrijke overnames en verkopen.

Voor deze communicatie wordt de voorkeur gegeven aan dialoog en ontmoetingen. Er worden echter eveneens tools zoals het intranet en een intern videocircuit gebruikt. Het intranet is een communicatiemiddel waarop elk team of elke activiteitstak documenten kan plaatsen zodat iedereen in real time over alle informatie beschikt die essentieel is om de onderneming en haar activiteiten te begrijpen. De onderneming spoort op deze manier haar medewerkers aan om informatie tussen de verschillende entiteiten van de onderneming te delen. Deze interactiviteit tussen de verschillende departementen kadert in het streven om een echte teamgeest, één van de 3 ondernemingswaarden, te ontwikkelen.

KEY PERFORMANCE INDICATOREN

Gegevens in overeenstemming met de EPRA¹ referentie

Perimeter

De gegevens worden berekend op basis van de informatie waarover Cofinimmo als eigenaar en beheerder van haar vastgoedpark beschikt en de informatie die ze heeft verkregen van de huurders van de gebouwen. Ze hebben **enkel betrekking op de kantorenportefeuille**, hetzij ongeveer 850 000m² op een totaal van 1 800 000m². In de andere segmenten (woon- en zorgcentra, cafés) worden deze milieu-indicatoren exclusief beheerd door de huurders. In deze andere segmenten stelt Cofinimmo bij nieuwe gebouwen of grondige renovatiewerken van bestaande gebouwen aan de toekomstige gebruikers evenwel duurzame en energiezuinige bouwalternatieven voor.

Totaal elektriciteitsverbruik (MWu/jaar)

Op basis van de GRI EN4 indicator:

Totaal elektriciteitsverbruik afkomstig uit indirecte hernieuwbare en niet-hernieuwbare productiebronnen ("indirect" betekent dat de elektriciteit buiten de site wordt geproduceerd en bij een elektriciteitsleverancier wordt gekocht).

Volgens bezetting	2011	2010
Dekking (aantal gebouwen)	78/95	87/95
Verbruik (MWu/jaar)		
Meerdere huurders	33 017	35 260
<i>Privatieve delen</i>	13 152	14 042
<i>Gemeenschappelijke delen</i>	19 865	21 218
Eén huurder	47 104	59 936
Maatschappelijke zetel	334	350
TOTAAL VERBRUIK	80 455	95 547
Like-for-like		
Dekking (aantal gebouwen)	76/95	
Verbruik (MWu/jaar)	63 152	64 411
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-2%	

Opmerkingen:

- De vermelde waarden voor gebouwen met één huurder vertegenwoordigen het totaalverbruik van het gebouw zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke delen.
- De vermelde waarden voor de privatieve delen van de gebouwen met meerdere huurders zijn gedeeltelijke gegevens: in 2010, 75% van de ruimten van het gebouw en in 2011, 76%.
- De vermelde waarden voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen met meerdere huurders zijn gedeeltelijke waarden: in 2010, 96% van de ruimten van de gebouwen en in 2011, 90%.
- Cofinimmo heeft geen invloed op het privatieve verbruik van de huurders in de gebouwen. Ze heeft enkel een invloed op het verbruik van de gemeenschappelijke delen van gebouwen met meerdere huurders waarvoor Cofinimmo Services instaat voor het Property Management.
- Zie Opmerking 1 op pagina 102.

Naargelang van de leeftijd van het gebouw / Like-for-like	2011	2010
Dekking (aantal gebouwen)	76/95	
Verbruik (MWhu/jaar)		
0-5 jaar	18/76 gebouwen	9 157
6-10 jaar	16/76 gebouwen	20 826
11-15 jaar	22/76 gebouwen	17 569
>15 jaar	20/76 gebouwen	15 599
TOTAAL VERBRUIK	63 152	64 411
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-2%	

Zie Opmerking 1 op pagina 102.

Totaal energieverbruik afkomstig van stadssystemen voor warmte- en koudeproductie (KWu/jaar)

Er zijn geen gegevens voor deze indicator daar de kantoor-gebouwen van Cofinimmo niet door dergelijke systemen worden gevoed.

Totaal rechtstreeks energieverbruik afkomstig van brandstof (MWu/jaar)

Op basis van de GRI EN3 indicator:

Totaal van de rechtstreekse energieconsumptie afkomstig van brandstoffen (gas, stookolie, biogas enz.).

Volgens bezetting	2011	2010
Dekking (aantal gebouwen)	81/95	77/95
Verbruik (MWu/jaar)		
Meerdere huurders	27 587	38 273
Eén huurder	27 271	34 496
Maatschappelijke zetel	378	515
TOTAAL VERBRUIK	55 235	73 284
Like-for-like		
Dekking (aantal gebouwen)	74/95	
Verbruik (MWu/jaar)	50 498	69 886
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-27,7%	

Opmerkingen:

- De waarden van de gebruikte brandstoffen hebben voor 100% betrekking op gasverwarming.
- De vermelde waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw zonder onderscheid tussen de privatieve en de gemeenschappelijke delen.
- Cofinimmo heeft geen invloed op het verbruik in de gebouwen met één huurder. Ze kan enkel een invloed hebben op het verbruik in de gebouwen met meerdere huurders waarvoor Cofinimmo Services instaat voor de installaties.
- Zie Opmerking 1 op pagina 102.

Naargelang van de leeftijd van het gebouw / Like-for-like	2011	2010
Dekking (aantal gebouwen)	74/95	
Verbruik (MWu/jaar)		
0-5 jaar	15/74 gebouwen	8 616
6-10 jaar	15/74 gebouwen	10 812
11-15 jaar	25/74 gebouwen	15 200
>15 jaar	19/74 gebouwen	15 870
TOTAAL VERBRUIK	50 498	69 886
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-27,7%	

Zie Opmerking 1 op pagina 102.

Bij een identiek gebleven patrimonium (Like-for-like) is er een daling van het bruto gasverbruik met 27,7%.

Om de weersomstandigheden te beoordelen, wordt het genormaliseerde verbruik meestal vergeleken met de graaddagen (GD). Hoe kouder, hoe hoger het aantal graaddagen. Het gemiddelde van de graaddagen voor een bepaalde plaats (over de laatste 30 jaar), noemt men 'Normale graaddagen'.

$$\text{Genormaliseerd verbruik} = \frac{\text{Waargenomen verbruik} \times \text{Normale GD van de plaats}}{\text{GD van de plaats tijdens de waarnemingsperiode}}$$

De GD 15/15 in Ukkel voor 2010 zijn 2 309°.
De GD 15/15 in Ukkel voor 2011 zijn 1 509°.
De normale GD 15/15 zijn 2 087,6°.

Het genormaliseerde verbruik (Like-for-like) van 2010 wordt: 63 185 MWh. Het genormaliseerde verbruik (Like-for-like) van 2011 wordt: 69 860 MWh, hetzij een stijging met 11%.

¹ In overeenstemming met de 'EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability' (www.epra.com). De EPRA prestatie-indicatoren bevatten bepaalde indicatoren die door het GRI (Global Reporting Initiative) worden aangeraden.

Relatief energieverbruik (KWu/m²/jaar)

Op basis van de GRI CRE1 indicator:

De verhouding tussen het totale energieverbruik, ongeacht de oorsprong, i.e. elektriciteit, brandstoffen, stedelijke warmte- en koudnetten, gedeeld door oppervlakte- eenheid.

Het totale energieverbruik of de teller komt overeen met de optelling van de 3 voorgaande indicatoren in absolute waarde: elektriciteit, energie afkomstig uit stedelijke warmte- en koudnetten, energie afkomstig uit brandstoffen.

De gebruikte oppervlakte voor de noemer komt voor kantoor- gebouwen overeen met de bovengrondse oppervlakte.

Volgens bezetting	2011	2010
Dekking (aantal gebouwen)/gas	81/95	77/95
Dekking (aantal gebouwen)/elektriciteit	78/95	87/95
Verbruik (KWu/m²/jaar)		
Meerdere huurders	165	197
Eén huurder	181	230
Maatschappelijke zetel	143	174
TOTAAL VERBRUIK	174	217
Like-for-like		
Dekking (aantal gebouwen)/gas	74/95	
Dekking (aantal gebouwen)/elektriciteit	76/95	
Verbruik (KWu/m ² /jaar)	173	205
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-15,6%	

Zie Opmerking 1.

Naargelang van de leeftijd van het gebouw / Like-for-like	2011	2010	
Dekking (aantal gebouwen)/gas	74/95		
Dekking (aantal gebouwen)/elektriciteit	76/95		
Verbruik (KWu/m²/jaar)			
0-5 jaar	15/74 gebouwen/gas 18/76 gebouwen/elektriciteit	136	156
6-10 jaar	15/74 gebouwen/gas 16/76 gebouwen/elektriciteit	187	220
11-15 jaar	25/74 gebouwen/gas 22/76 gebouwen/elektriciteit	181	194
>15 jaar	19/74 gebouwen/gas 20/76 gebouwen/elektriciteit	182	233
TOTAAL VERBRUIK	173	205	
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-15,6%		

Zie Opmerking 1.

Bij een identiek gebleven patrimonium is er een relatieve daling van het energieverbruik met 15,6%.

Bij een identiek gebleven patrimonium stijgt dit relatief genormaliseerd verbruik (elektriciteitsverbruik + genormaliseerd gasverbruik) met 4%, hetzij 194 KWu/m² in 2010 en 203 KWu/m² in 2011.

Totale rechtstreekse emissie van broeikasgassen (ton CO₂/ jaar)

Op basis van de GRI EN16 indicator:

De hoeveelheid broeikasgassen die door het verbruik van brandstoffen op de site per jaar wordt uitgestoten.

Volgens bezetting	2011	2010
Dekking (aantal gebouwen)	81/95	77/95
Emissies (ton CO₂/jaar)		
Meerdere huurders	5 573	7 731
Eén huurder	5 509	6 968
Maatschappelijke zetel	76	104
TOTAAL EMISSIES	11 158	14 803

Like-for-like

Dekking (aantal gebouwen)	74/95	
Emissies (ton CO ₂ /jaar)	10 201	14 117
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-27,7%	

Zie Opmerkingen 1, 2, 3.

Naargelang van de leeftijd van het gebouw / Like-for-like	2011	2010	
Dekking (aantal gebouwen)	74/95		
Emissies (ton CO₂/jaar)			
0-5 jaar	15/74 gebouwen	1 740	2 108
6-10 jaar	15/74 gebouwen	2 184	3 359
11-15 jaar	25/74 gebouwen	3 070	3 930
>15 jaar	19/74 gebouwen	3 206	4 719
TOTAAL EMISSIES	10 200	14 116	
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-27,7%		

Zie Opmerking 1.

Opmerking 1: De Like-for-like analyse is uitgevoerd op basis van het verbruik van de gemeenschappelijk technische installaties in de gebouwen met meerdere huurders en van alle verbruik in de gebouwen met één huurder.

Opmerking 2: De totale emissie van broeikasgassen voor de kantoren in deze tabel is afkomstig van gasverwarming. Ze is gebaseerd op de prestatie-indicator "totaal energieverbruik afkomstig van brandstoffen"

Opmerking 3: De gebruikte omzettingcoëfficiënten zijn:
A. Omzetting van elektriciteitsverbruik in primaire energie: 2,5;
B. Omzetting van gasverbruik in primaire energie: 1;
C. De CO₂ emissiefactor is 310 gr/KWu voor elektriciteit (gemengde Belgische productie) en 202 gr/KWu voor gas (bron: Lampiris).

Opmerking 4: Cofinimmo heeft geen invloed op de CO₂-emissies uit privaat verbruik, hetzij het verbruik in de gebouwen met één huurder en de privaatieve ruimten in gebouwen met meerdere huurders.

Totale onrechtstreekse emissie van broeikasgassen (ton CO₂/ jaar)**Op basis van de GRI EN16 indicator:**

De hoeveelheid broeikasgassen die jaarlijks onrechtstreeks wordt uitgestoten door de aankoop van elektriciteit of bij stedelijke warmte- en koudnetten.

Volgens bezetting	2011	2010	
Dekking (aantal gebouwen)	78/95	87/95	
Emissies (ton CO ₂ /jaar)			
Meerdere huurders	25 588	27 327	
Eén huurder	36 506	46 451	
Maatschappelijke zetel	259	271	
TOTAAL EMISSIES	62 353	74 049	
Like-for-like			
Dekking (aantal gebouwen)	76/95		
Emissies (ton CO ₂ /jaar)	48 943	49 918	
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-2%		
Zie Opmerkingen 1, 2, 3, 4.			
Naargelang van de leeftijd van het gebouw / Like-for-like			
Dekking (aantal gebouwen)	76/95		
Emissies (ton CO ₂ /jaar)			
0-5 jaar	18/76 gebouwen	7 097	7 820
6-10 jaar	16/76 gebouwen	16 141	20 259
11-15 jaar	22/76 gebouwen	13 616	11 562
>15 jaar	20/76 gebouwen	12 089	10 278
TOTAAL EMISSIES	48 943	49 918	
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-2%		
Zie Opmerking 1.			

Relatieve emissie van broeikasgassen (kg CO₂/m²/jaar)**Op basis van de GRI CRE3 indicator:**

Totale hoeveelheid broeikasgassen die rechtstreeks en onrechtstreeks wordt uitgestoten per m² oppervlakte en per jaar.

De gebruikte oppervlakte voor de noemer komt voor kantoorgebouwen overeen met de bovengrondse oppervlakte.

Volgens bezetting	2011	2010	
Dekking (aantal gebouwen)/gas	81/95	77/95	
Dekking (aantal gebouwen)/elektriciteit	78/95	87/95	
Emissies (kg CO ₂ /m ² /jaar)			
Meerdere huurders	72	79	
Eén huurder	103	125	
Maatschappelijke zetel	68	76	
TOTAAL VERBRUIK	90	106	
Like-for-like			
Dekking (aantal gebouwen)/gas	74/95		
Dekking (aantal gebouwen)/elektriciteit	76/95		
Emissies (kg CO ₂ /m ² /jaar)	89	97	
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-8,2%		
Zie Opmerkingen 1, 2, 3, 4.			
Naargelang van de leeftijd van het gebouw / Like-for-like			
Dekking (aantal gebouwen)/gas	74/95		
Dekking (aantal gebouwen)/elektriciteit	76/95		
Emissies (kg CO ₂ /m ² /jaar)			
0-5 jaar	15/74 gebouwen/gas 18/76 gebouwen/elektriciteit	65	71
6-10 jaar	15/74 gebouwen/gas 16/76 gebouwen/elektriciteit	110	116
11-15 jaar	25/74 gebouwen/gas 22/76 gebouwen/elektriciteit	93	90
>15 jaar	19/74 gebouwen/gas 20/76 gebouwen/elektriciteit	86	100
TOTAAL EMISSIES	89	97	
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-15,5%		
Zie Opmerking 1.			

Totaal waterverbruik per bevoorradingsbron (m³/jaar)

Op basis van de GRI EN8 indicator:

Volgens bezetting	2011	2010
Dekking (aantal gebouwen)	44/95	58/95
Verbruik (m ³ /jaar)		
Meerdere huurders	63 747	79 363
Eén huurder	97 412	126 648
Maatschappelijke zetel	607	696
TOTAAL VERBRUIK	161 766	206 707
Like-for-like		
Dekking (aantal gebouwen)	36/95	
Verbruik (m ³ /jaar)	157 273	158 147
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-0,6 %	

Zie Opmerkingen 1, 2, 3, 4.

Naargelang van de leeftijd van het gebouw / Like-for-like	2011	2010	
Dekking (aantal gebouwen)	36/95		
Verbruik (m ³ /jaar)			
0-5 jaar	12/36 gebouwen	23 794	18 558
6-10 jaar	7/36 gebouwen	46 988	48 503
11-15 jaar	9/36 gebouwen	48 653	53 322
>15 jaar	8/36 gebouwen	37 838	37 764
TOTAAL VERBRUIK	157 273	158 147	
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-0,6 %		

Zie Opmerking 1.

Totaal relatief waterverbruik per bevoorradingsbron (m³/m²/jaar)

Op basis van de GRI CRE3 indicator:

De gebruikte oppervlakte voor de noemer stemt voor de kantoorgebouwen overeen met de bovengrondse oppervlakte.

Volgens bezetting	2011	2010
Dekking (aantal gebouwen)	44/95	58/95
Verbruik (m ³ /m ² /jaar)		
Meerdere huurders	0,33	0,34
Eén huurder	0,37	0,37
Maatschappelijke zetel	0,12	0,14
TOTAAL VERBRUIK	0,35	0,36
Like-for-like		
Dekking (aantal gebouwen)	36/95	
Verbruik (m ³ /m ² /jaar)	0,37	0,37
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-0,6 %	

Zie Opmerkingen 1, 2, 3, 4.

Naargelang van de leeftijd van het gebouw / Like-for-like	2011	2010	
Dekking (aantal gebouwen)	36/95		
Verbruik (m ³ /m ² /jaar)			
0-5 jaar	12/36 gebouwen	0,20	0,20
6-10 jaar	7/36 gebouwen	0,27	0,41
11-15 jaar	9/36 gebouwen	0,26	0,47
>15 jaar	8/36 gebouwen	0,23	0,38
TOTAAL VERBRUIK	0,37	0,37	
Variatie van 2010 tot 2011 (in %)	-0,6 %		

Zie Opmerking 1.

Opmerking 1: De Like-for-like analyse is uitgevoerd op basis van het totaal verbruik in de gebouwen (met één of meerdere huurders)

Opmerking 2: Leidingwater is de enige bevoorradingsbron.

Opmerking 3: Het verbruikte water dient voor de airconditioningsinstallaties, het sanitair en de kitchenettes.

Opmerking 4: De invloed van Cofinimmo is beperkt tot de gemeenschappelijke installaties in de gebouwen met meerdere huurders waarvoor Cofinimmo Services instaat voor het Property Management.

Totaal gewicht opgehaald afval per verwerkingstype (ton/jaar)

Op basis van de GRI EN22 indicator:

Hoeveelheid opgehaald afval per verwerkingstype: hergebruik, recyclage, compostering, verbranding, begraving, enz.

Volgens bezetting	2011			2010		
	Gerecycleerd	Verbrand	Andere	Gerecycleerd	Verbrand	Andere
Dekking (aantal gebouwen)	53/95			52/95		
Opgehaald afval (ton/jaar)						
Meerdere huurders (1)	602	186	122	588	183	114
Eén huurder (2)	178	58	37	60	19	17
Maatschappelijke zetel	12	4	1	12	4	1
TOTAAL OPGEHAALD AFVAL (1) + (2)	792	248	160	660	206	132
Like-for-like						
Dekking (aantal gebouwen)	51/95					
Opgehaald afval (ton/jaar)	669	208	129	648	202	129

Opmerking:

Het afval wordt aan de bron opgehaald per type: restafval, papier, karton, plastic, blik, glas, enz.

De verdeling van het afval volgens verwerkingstype varieert in functie van het ophaalbedrijf.

Percentage van het opgehaald afval per verwerkingstype (% van het totale gewicht)

Op basis van de GRI EN22 indicator:

Gedeelte opgehaald afval per verwerkingstype: hergebruik, recyclage, compostering, verbranding, begraving, enz.

Volgens bezetting	2011			2010		
	Gerecycleerd	Verbrand	Andere	Gerecycleerd	Verbrand	Andere
Dekking (aantal gebouwen)	53/95			52/95		
TOTAAL OPGEHAALD AFVAL (in %)	66%	21%	13%	66%	21%	13%

Voor particuliere en institutionele Belgische en buitenlandse beleggers die op zoek zijn naar een gematigd risicoprofiel met een hoog dividendrendement, biedt Cofinimmo 4 op de beurs genoteerde instrumenten:

- het gewoon aandeel;
- het bevoorrecht aandeel;
- niet-converteerbare obligaties;
- converteerbare obligaties

■ Bruto dividend voorgesteld aan de Algemene Vergadering: € 6,50.

Deze instrumenten bieden een verschillend risico-, liquiditeits- en rendementsprofiel.

Het gewoon aandeel

De gewone Cofinimmo aandelen zijn sinds 1994 genoteerd op NYSE Euronext Brussels (ticker: COFB). Tot 15.11.2010 waren ze tevens op NYSE Euronext Paris genoteerd. Wijzigingen in het SIIC-regime van wettelijke aard hieven echter de verplichting om genoteerd te zijn op een binnenlandse beursnotering op, wat Cofinimmo deed beslissen om haar notering op NYSE Euronext Paris te schrappen. Deze schrapping beïnvloedt geenszins de dagelijkse verrichtingen van Cofinimmo in Frankrijk waar de vennootschap zeer actief blijft. Bovendien blijft Cofinimmo genieten van het Frans fiscaal SIIC-statuuut. Het gewoon aandeel maakt deel uit van de BEL20 en Euronext 150 en is eveneens opgenomen in de vastgoedindexen *EPRA Europe* en *GPR250*. Cofinimmo is de eerste vastgoedonderneming van de BEL20-index.

Beurscontext en evolutie van het Cofinimmo aandeel

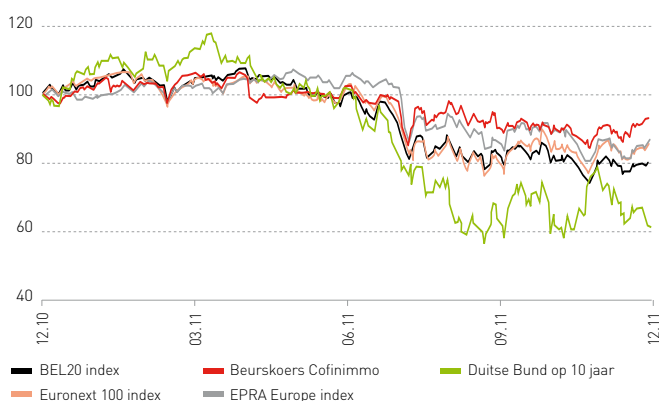
Het jaar 2011 werd gekenmerkt door een zeer volatiele beurs in een macro-economische context van de schuld in de eurozone. Vooral de tweede helft van het jaar 2011 werd gekenmerkt door een negatieve trend met een Euronext 100 index die in augustus 2011 alleen al 10% moest prijsgeven. De EPRA Europe index sloot het jaar af met een gemiddelde daling van 13%.

De Europese genoteerde vastgoedsector werd eveneens gekenmerkt door een belangrijke *décote* van de koersen tegenover het *geherwaardeerd* netto actief van gemiddeld 30%¹. Het Cofinimmo aandeel werd in 2011 met een gemiddelde *décote* van 3% verhandeld en presteerde in dit opzicht dus beter dan de meeste andere vastgoedvennootschappen.

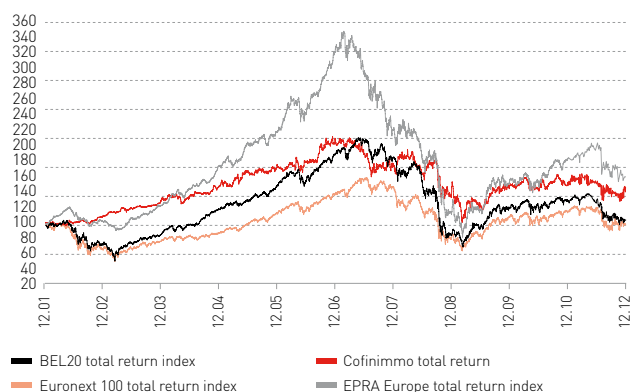
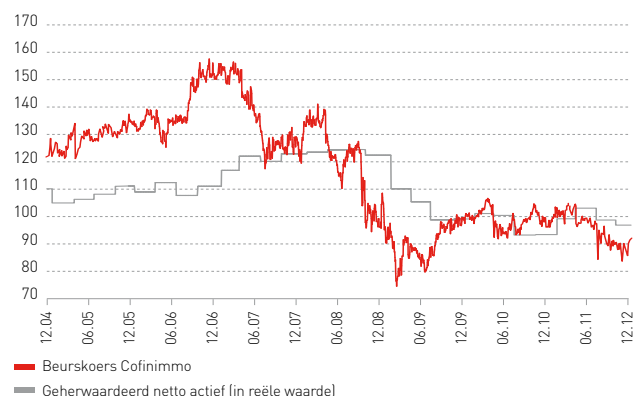
De aandelenkoers van Cofinimmo bleef tijdens de eerste helft van 2011 tamelijk stabiel met een hoogste niveau van € 103,9 op 29.04.2011. Vervolgens daalde het aandeel onder invloed van het moeilijke beursklimaat tijdens de zomer 2011. Op 25.11.2011 bereikte het aandeel een dieptepunt van € 82,31. De slotkoers van het jaar bedroeg € 90,8 vs. een jaargemiddelde van € 94,8.

De grafiek hiernaast illustreert de prestatie van het Cofinimmo aandeel op de Beurs (zonder aanpassing op de betalingsdatum van het dividend) tegenover de BEL20, Euronext 100 en EPRA Europe indexen in 2011. Ondanks een negatieve prestatie van -6,76% toont de grafiek de relatieve bestendigheid van Cofinimmo tegenover de BEL20 en Euronext 100 indexen die respectievelijk op -19,2% en -14,2% afklokten.

Evolutie van de beurskoers (in %)



¹ Bron: JP Morgan European Equity Research, december 2011.

Totale rendementen (in %)**Beurskoers vs. geherwaardeerd netto actief (in €)****Totale rendementen (in %)**

Uitgaande van een herinvestering van het in mei 2012 betaalbaar gestelde dividend, boekte Cofinimmo een rendement van -0,52% voor het jaar 2011 en van 136% tijdens de afgelopen 10 jaar, hetzij een gemiddeld jaarlijks rendement van 7,12%. De BEL20 en Euronext 100 indexen tekenden een respectieve variatie van 7,33% en 2,13% op, wat overeenkomt met gemiddelde jaarrendementen van 0,71% en 0,21%. Gelijktijdig ging de EPRA total return index met 65,88% vooruit, i.e. een jaarlijks rendement van 5,19%.

Rekening houdend met het risicoprofiel in de waardering van de beurskoers (wat de Sharpe ratio voorstelt) komt de goede prestatie van het Cofinimmo aandeel duidelijk tot uiting in vergelijking met die van de EPRA en BEL 20 indexen.

Sharpe Ratio

Berekening van de Sharpe ratio ¹ over een periode van 5 jaar tot 31.12.2011	Cofinimmo	EPRA Europe	BEL20
Rendementspremie tegenover de risicovrije rente (A) ²	10,63%	1,12%	0,41%
Volatiliteit (B)	17,90%	23,44%	21,94%
Sharpe ratio (A/B)	59,39%	4,78%	1,87%

Liquiditeit van het Cofinimmo aandeel

In 2011 bleef Cofinimmo inspanningen leveren ter bevordering van de liquiditeit van het aandeel. Zo werden er regelmatig road shows georganiseerd en investeerde de vennootschap in campagnes om haar naambekendheid te vergroten. Met een beurskapitalisatie van de gewone aandelen ten bedrage van € 1,36 miljard en een dagelijks gemiddeld volume van € 3,0 miljoen of meer dan 34 000 effecten, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om op het radarscherm van belangrijke institutionele investeerders te blijven.

ISIN BE0003593044	2011	2010	2009
Beurskoers (in €)			
Hoogste	103,9	105,30	111,24
Laagste	82,3	90,25	71,17
Bij afsluiting	90,82	97,41	98,61
Gemiddelde	94,8	97,59	89,58
Dividendrendement³	6,86%	6,66%	7,26%
Bruto return⁴ (op 12 maanden)	0,09%	5,37%	13,85%
Dividend⁵ (in €)			
Bruto	6,50 ⁶	6,50	6,50
Netto	5,14 ⁶	5,53	5,53
Volume			
Gemiddeld dagvolume	34 683	31 087	34 917
Jaarvolume	9 017 465	8 113 577	8 938 724
Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar	14 126 279	13 614 485	12 682 696
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x € 1 000)	1 365 960	1 326 187	1 250 641
Free floatzone⁷	90%	90%	90%
Omloopsnelheid⁷	59,24%	67,00%	75,72%
Aangepaste omloopsnelheid⁷	63,83%	74,45%	84,14%
Pay out ratio⁸	87%	81,05%	87,01

¹ De Sharpe ratio wordt berekend op basis van het rendement op 5 jaar, de volatiliteit en de risicovrije rente op 10 jaar ² De gebruikte risicovrije rente is de Duitse Bund op 10 jaar. ³ Bruto dividend op het jaargemiddelde van de beurskoers. ⁴ Koerswaardering + dividendrendement. ⁵ De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 21% vanaf 2012 (eerder 15%). ⁶ Vooruitzicht. ⁷ Volgens de Euronext methode. ⁸ In het netto courant resultaat – aandeel Groep, exclusief de impact van IAS 39.

Het bevoorrecht aandeel

De bevoorrechte aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels (tickers: COFP1 voor de reeks uitgegeven op 30.04.2004 en COFP2 voor de serie uitgegeven op 26.05.2004). Het betreft aandelen op naam met stemrecht, converteerbaar in gewone aandelen sinds 01.05.2009 (1 voor 1).

Op 31.12.2011 werden reeds 181 501 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen.

In 2019 kan Cofinimmo de niet-geconverteerde aandelen aankopen tegen hun uitgifteprijs (zie ook onder "Kapitaalstructuur" in het hoofdstuk "Corporate-Governanceverklaring", pagina 76).

ISIN BE0003811289 (COFP1)/ISIN BE0003813301 (COFP2)	COFP1 2011	COFP1 2010	COFP2 2011	COFP2 2010
Beurskoers (in €)				
Bij afsluiting	93,50	93,00	76,51	90,52
Gemiddelde	93,45	94,17	88,5	92,83
Dividendrendement¹	6,82%	6,76%	7,20%	6,86%
Bruto return² (op 12 maanden)	7,35%	4,60%	-8,28%	5,60%
Dividend³ (in €)				
Bruto	6,37⁴	6,37	6,37⁴	6,37
Netto	5,03⁴	5,41	5,03⁴	5,41
Volume				
Gemiddeld dagvolume ⁵	61	2 453	34	150
Jaarvolume	245	24 531	864	6 916
Aantal aandelen	513 297	561 727	554 512	687 583
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x € 1 000)	52 522	52 241	52 519	62 240

¹ Bruto dividend op het jaargemiddelde van de beurskoers. ² Koerswaardering + dividendrendement. ³ De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 21% vanaf 2012 (eerder 15%). ⁴ Vooruitzicht. ⁵ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd genoteerd.

De niet-converteerbare obligaties

Cofinimmo gaf 3 obligaties uit. In 2004 gaf Cofinimmo Luxembourg SA een eerste obligatie uit, genoteerd op NYSE Euronext Brussels en de Bourse de Luxembourg, die terugbetaalbaar is in 2014 aan haar nominale waarde (€ 100 miljoen).

Vervolgens ging Cofinimmo NV in 2009 over tot de uitgifte van een obligatie die eveneens terugbetaalbaar is in 2014 aan haar nominale waarde van € 100 miljoen. Deze obligatie is genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

Tenslotte gaf Cofinimmo NV in 2010 een obligatie ter waarde van € 50 miljoen uit, terugbetaalbaar in 2013 aan haar nominale waarde. Ook deze obligatie is genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

(in %)

ISIN XS0193197505 (Cofinimmo Luxembourg SA 2004-2014)	2011	2010	2009
Beurskoers			
Bij afsluiting	103,06	103,77	99,56
Gemiddeld	103,10	104,51	96,53
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaargemiddelde)	4,13	4,01	6,05
Effectief rendement bij de uitgifte	5,064	5,064	5,064
Interestcoupon			
Bruto (per schijf van € 100)	5,25	5,25	5,25
Netto (per schijf van € 100) ¹	4,15	4,46	4,46
Aantal effecten	1 000 000	1 000 000	1 000 000

(in %)

ISIN BE0002171370 (Cofinimmo NV 2009-2014)	2011	2010	2009
Beurskoers			
Bij afsluiting	102,42	102,82	102,43
Gemiddeld	102,11	103,63	103,18
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaargemiddelde)	4,24	4,07	4,27
Effectief rendement bij de uitgifte	4,54	4,54	4,54
Interestcoupon			
Bruto (per schijf van € 1 000)	5,00	5,00	5,00
Netto (per schijf van € 1 000) ¹	3,95	4,25	4,25
Aantal effecten	100 000	100 000	100 000

(in %)

ISIN BE6202995393 (Cofinimmo NV 2010-2013)	2011	2010	2009
Beurskoers			
Bij afsluiting	98,48	97,83	
Gemiddeld	97,77	97,80	
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaargemiddelde)	4,12	3,78	
Effectief rendement bij de uitgifte	2,936	2,936	
Interestcoupon			
Bruto (per schijf van € 50 000)	2,936	2,936	
Netto (per schijf van € 50 000) ¹	2,319	2,496	
Aantal effecten	1 000	1 000	

¹ De roerende voorheffing bedraagt 21% sinds 01.01.2012 (vs. 15% eerder).

De converteerbare obligaties

In april 2011 heeft Cofinimmo NV 1 486 379 in gewone aandelen van de vennootschap converteerbare obligaties uitgegeven voor een totaal bedrag van € 173,3 miljoen. De emissieprijs en de nominale waarde van deze obligaties is € 116,60. Ze zijn terugbetaalbaar in 2016 en converteerbaar in een initiële verhouding van 1 gewoon aandeel voor 1 obligatie. Deze ruilverhouding zal worden aangepast op basis van de gebruikelijke anti-verwateringsbepalingen voor dit type uitgifte.

De converteerbare obligaties zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels. Op 31.12.2011 werden aldus 47 converteerbare obligaties geconverteerd in gewone aandelen.

(in %)

ISIN BE0002176429 (Cofinimmo NV 2011-2016)	2011	2010	2009
Beurskoers			
Bij afsluiting	93,19		
Gemiddeld	97,40		
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaargemiddelde)	3,70		
Effectief rendement bij de uitgifte	3,13		
Interestcoupon			
Bruto (per per schijf van € 100)	3,13		
Netto (per schijf van € 100)	2,47		
Aantal effecten	1 486 332		

Aandeelhoudersstructuur¹ (op 31.12.2011)

Vennootschap	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Groep Cofinimmo (eigen aandelen)	1 094 374	7,28%		1 094 374	6,72%
Aantal uitgegeven aandelen	15 220 653	100,00%	1 067 809	16 288 462	100,00%
Free float ²		92,72%			93,28%

Aan alle gewone en bevoorrechte aandelen die Cofinimmo heeft uitgegeven, zijn dezelfde stemrechten gekoppeld.

Agenda van de Aandeelhouder

Gewone Algemene Vergadering voor 2012	27.04.2012
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2012	02.05.2012
Dividenden	
Datum coupononthechting (<i>Ex date</i>)	02.05.2012
Registratiedatum (<i>Record date</i>)	04.05.2012
Betaaldatum van het dividend	09.05.2012
Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of elke andere financiële instelling
Coupon gewoon aandeel	nr. 21
Coupon bevoorrecht aandeel 1	nr. 10
Coupon bevoorrecht aandeel 2	nr. 9
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2012	01.08.2012
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2012	12.11.2012
Jaarverslag: resultaten op 31.12.2012	08.02.2013

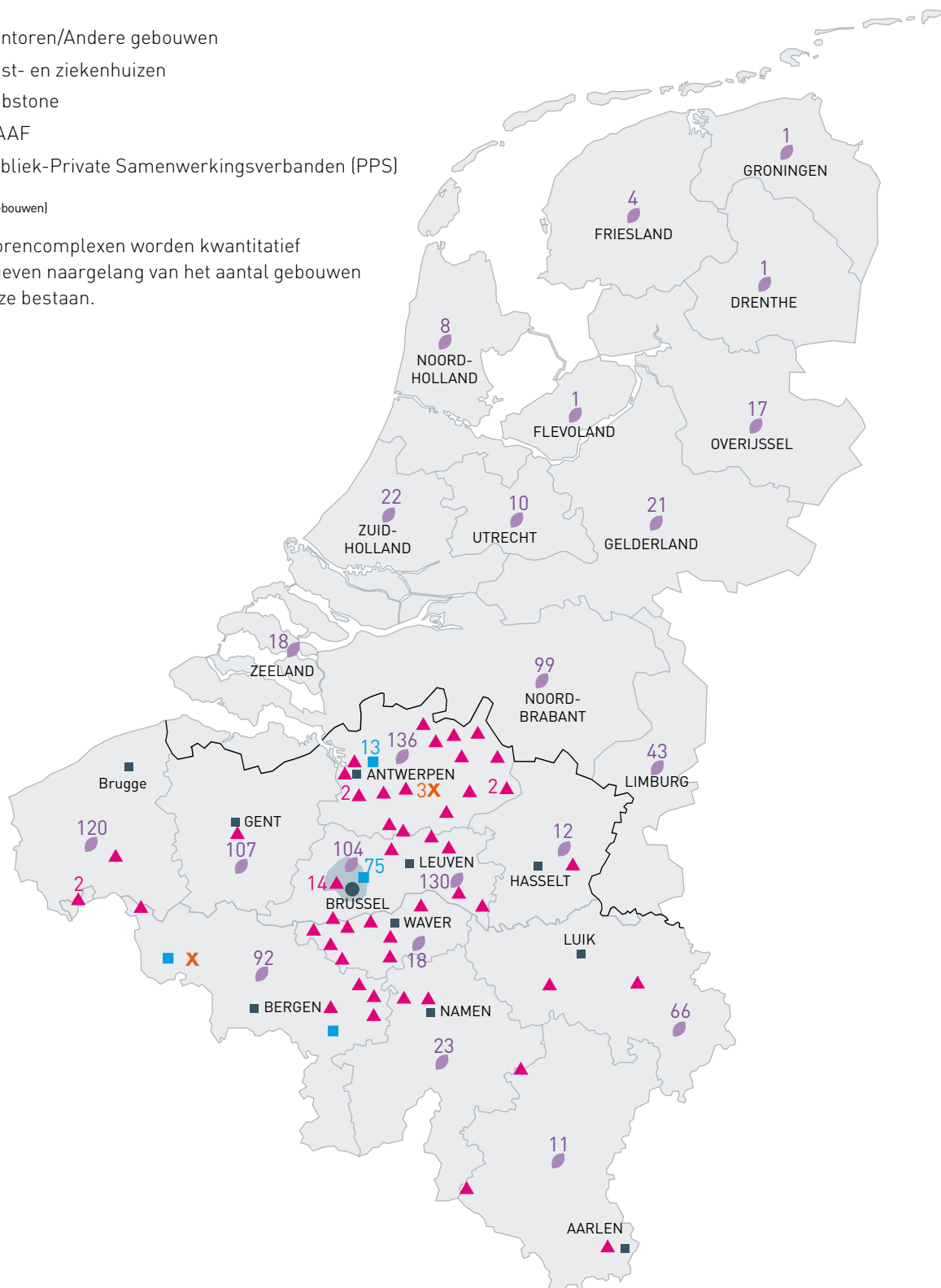
¹ Situatie op basis van de krachtens de Wet van 02.05.2007 ontvangen transparantieverklaringen. De eventueel sinds 31.12.2011 meegedeelde wijzigingen werden gepubliceerd overeenkomstig de bepalingen van deze Wet en zijn terug te vinden op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com, onder de rubriek "Investor Relations & Media/Share Information/Shareholder Structure". ² Voor de berekening van de free float, meestal gebruikt door Euronext, worden alle aandeelhouders meegerekend die individueel minder dan 5% van het kapitaal bezitten.

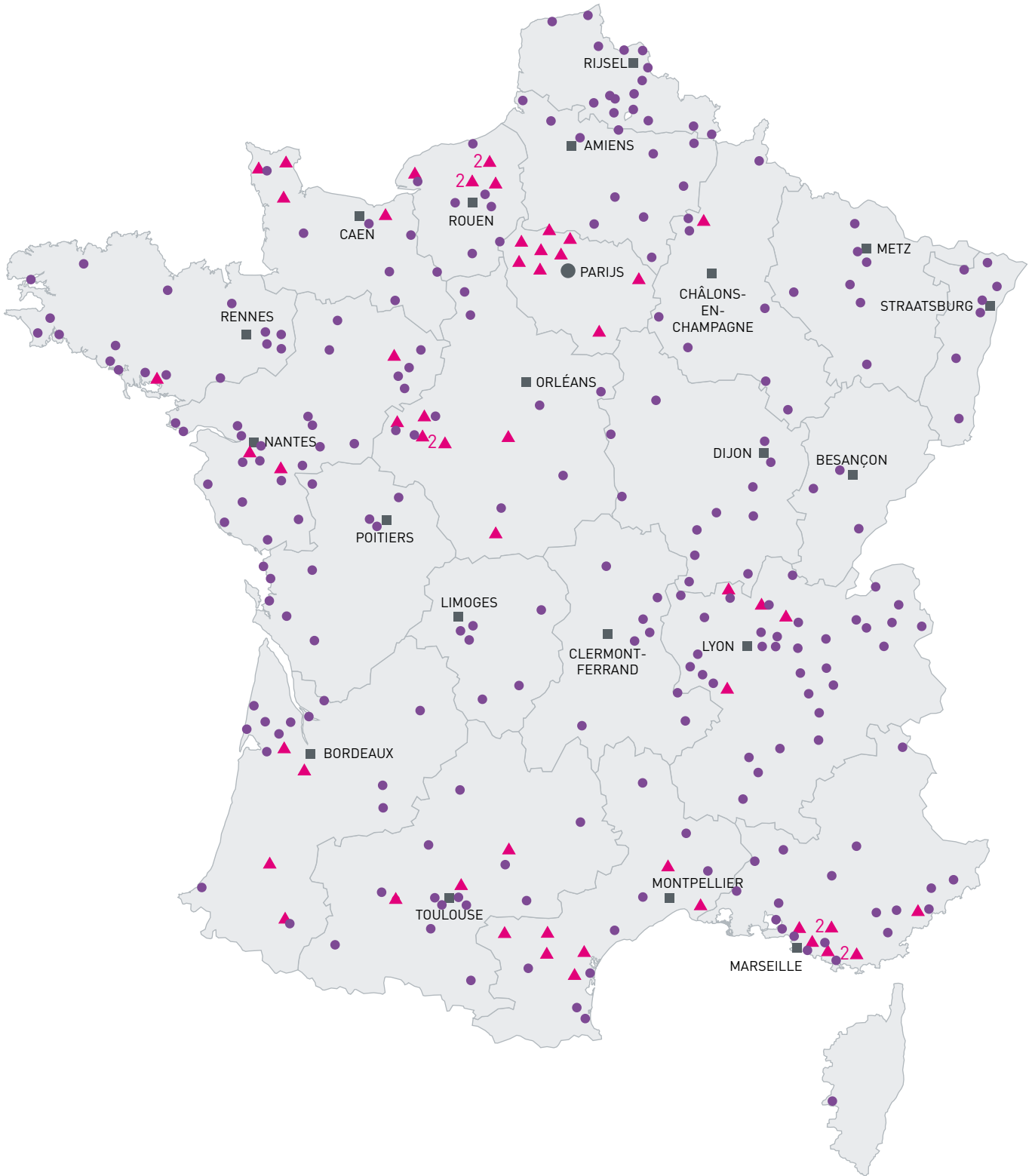
Geografische ligging

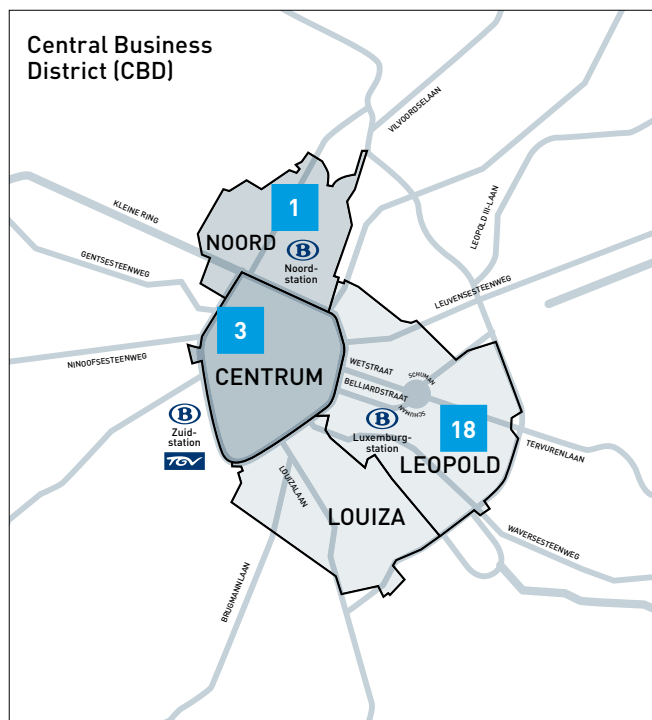
- X ■ Kantoren/Andere gebouwen
- X ▲ Rust- en ziekenhuizen
- X ● Pubstone
- X ● MAAF
- X X Publiek-Private Samenwerkingsverbanden (PPS)

(x = aantal gebouwen)

De kantorencomplexen worden kwantitatief weergegeven naargelang van het aantal gebouwen waaruit ze bestaan.







Markteigenschappen

Kantoren

Brussel

De Brusselse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door de belangrijke aanwezigheid van zowel Belgische als Europese overheidsinstellingen. Deze markt is opgesplitst in 3 districten die elk hun eigen specifieke kenmerken hebben:

Central Business District (CBD)

Dit district bestaat uit 4 subdistricten: Brussel Centrum, de Leopoldwijk, Brussel Noord en de Louizawijk. Het vertegenwoordigt het epicentrum van de stad.

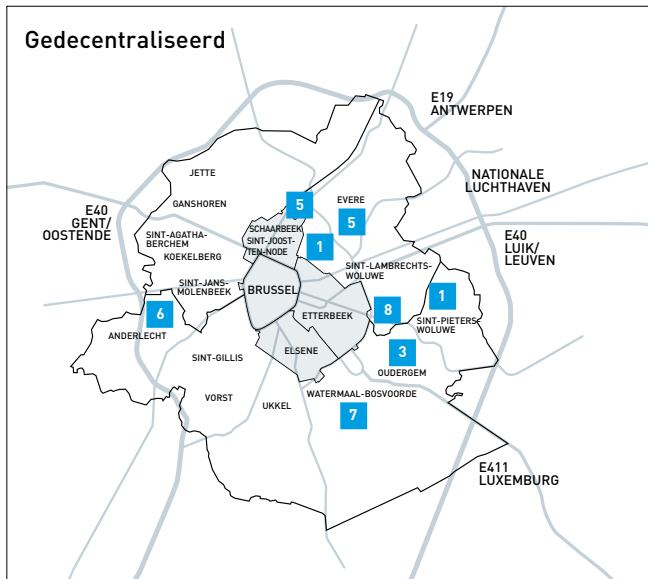
Het **Centrum** is de zone binnen het Pentagon van Brussel, met andere woorden het historisch centrum van de stad. Hier staan bijvoorbeeld het Koninklijk Paleis en het Federaal Parlement. De gebruikers van de kantoorgebouwen in deze zone zijn traditiegetrouw Belgische overheidsdiensten en belangrijke Belgische ondernemingen.

De **Leopoldwijk** is het Europees centrum van de stad. Het ligt rond het Schuman rondpunt, de Belliard- en de Wetstraat. Hier bevinden zich alle Europese instellingen en talrijke delegaties, vertegenwoordigingen en organisaties die nauw met hen samenwerken. Een tunnelcomplex zorgt voor een snelle verbinding met de nationale luchthaven (20 minuten). Deze wijk geniet eveneens van de aanwezigheid van het Treinstation Brussel-Luxemburg en de dynamiek die heerst op het nabijgelegen Luxemburgplein, dat voorzien is van menig drank- en eetgelegenheden.

De **Noordwijk** is een moderne zakenwijk met hedendaagse hoogbouw in de onmiddellijke omgeving van het Noordstation. Hier bevinden zich Belgische en gewestelijke ministeries, semi-overheidsondernemingen en grote corporate ondernemingen.

De **Louizawijk** ligt ten zuiden van de Kleine Ring van Brussel. Hij wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van gemengd prestigevastgoed zoals kantoren, hotels, winkels, ... die genieten van de aantrekkingskracht van de Louizalaan, één van de meest prestigieuze lanen van de stad. De kantoorgebouwen worden hoofdzakelijk gebruikt door advocatenkantoren, ambassades of middelgrote private ondernemingen (verzekeringen, financiële activiteiten, ...). Het Zuidstation is de terminal voor de HST-treinen tussen Brussel en Amsterdam (110 minuten), Keulen (110 minuten), Londen (120 minuten) en Parijs (80 minuten) en heeft een nieuwe zakenpool.

In het CBD vertegenwoordigen lange termijnhuurcontracten (9 tot 27 jaar) het grootste deel van de take-up. Dankzij de kwaliteit en de stabiliteit van de huurders is dit een zone met een lage huurleegstand, terwijl hier de hoogste huren van de stad worden waargenomen. De take-up van dit district is in 2011 niet verbeterd. Dit heeft te maken met een zwakke *bezettingsgraad* door Europese en Belgische instellingen en met het vertrek en de vermindering van huuropervlakten door enkele grote corporate ondernemingen.

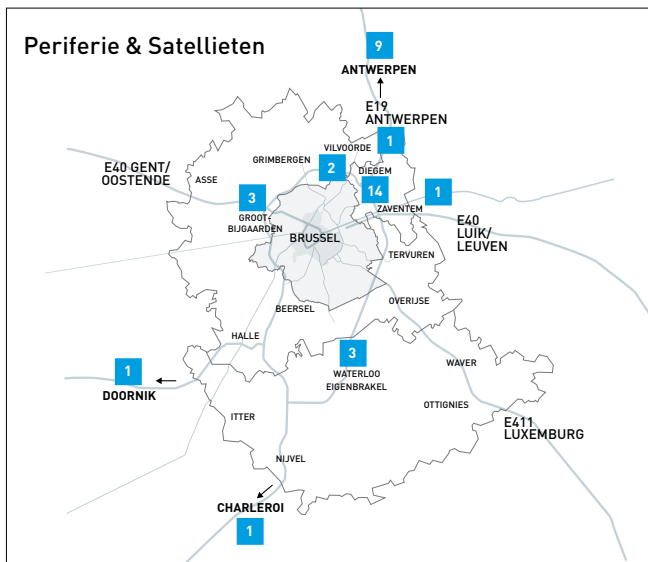


Gedecentraliseerd

Dit district strekt zich uit over de rest van het grondgebied van de 19 gemeenten van het Brussels Gewest. Het biedt een uitstekende werkomgeving dankzij zijn residentiële en groen kader, zijn gemakkelijke toegankelijkheid en de aanwezigheid van talrijke commerciële voorzieningen. De huurders van deze zone zijn meestal middelgrote tot grote private ondernemingen die bereid zijn om klassieke huurcontracten met een looptijd van 3-6-9 jaar af te sluiten.

Periferie & Satellieten

Dit district ligt net buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest langs de Ring rond Brussel. Hier zijn vooral private ondernemingen gevestigd die actief zijn in sectoren zoals technologie, informatica, consultancy, farmacie en chemie. De aantrekkingskracht van een minder stedelijke locatie, het gunstig fiscaal stelsel van het Vlaams en het Waals Gewest in vergelijking met Brussel en de aanwezigheid van de nationale luchthaven lokken talrijke multinationals naar deze zone. Het noordelijk deel van de Periferie (Zaventem-Diegem) heeft echter te kampen met een hoge huurleegstand die onder andere te wijten is aan de recente bouw van verschillende vastgoedcomplexen die nog altijd leeg staan. In deze zone worden meestal klassieke en flexibele huurcontracten afgesloten die het mogelijk maken om zich snel aan een continu evoluerende markt aan te passen.



Antwerpen

De stad Antwerpen met haar haven ligt in één van de meest geïndustrialiseerde regio's van Europa. Haar kantorenmarkt is verdeeld in 4 districten: de Haven, het Centrum, de Singel (het district dat het meest in trek is) en de Periferie. De gebruikers van de gebouwen zijn zeer gediversifieerd.

Rust- en ziekenhuizen

De markt van woon- en zorgcentra wordt niet gekenmerkt door lokale submarkten met specifieke huurders- of huurcontractenprofielen, zoals dit het geval is voor de kantoren. Voor de gehele Cofinimmo portefeuille worden de huurovereenkomsten op lange termijn afgesloten (meestal 27 jaar in België en 12 jaar in Frankrijk) met uitbaters die elk meerdere sites uitbaten. Gunstige geografische liggingen, met name in een stadscentrum of een exclusief kader (bijvoorbeeld aan de oevers van een rivier of aan de kust) daarentegen hebben een positieve invloed op het verhuur- of herbestemmingspotentieel van de gebouwen in geval van vertrek van de uitbater.

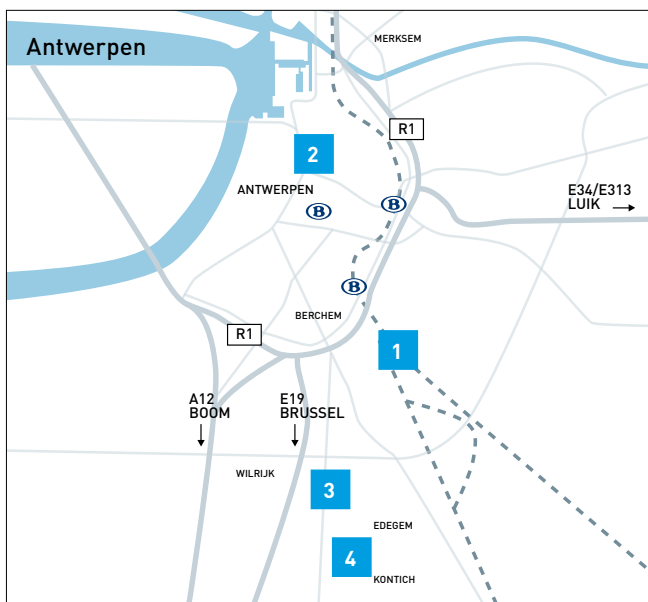
Distributievastgoednetten

Pubstone

De Pubstone portefeuille wordt als één vastgoed geheel verhuurd aan AB InBev. De best gelegen panden (met name in het hypercentrum of het stadscentrum) hebben het grootste herontwikkelingspotentieel in geval ze vrij komen te staan, meer in het bijzonder als eetgelegenheden of als commercieel pand in belangrijke verzorgingsgebieden.

Cofinimur I

De Franse Cofinimur I portefeuille wordt geheel verhuurd aan MAAF, dochtervennootschap van de Franse verzekeringsgroep Covéa. De gebouwen liggen hoofdzakelijk in het centrum van grote steden of aan de rand van agglomeraties. Ze bevinden zich meestal op strategische plaatsen zoals winkelstraten, marktpleinen of winkelcentra.



Geconsolideerde vastgoedportefeuille

De tabel weergegeven op de volgende pagina's bevat:

- de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurinkomsten ontvangt;
- de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig werden overgedragen aan een derde en waarvan Cofinimmo de eigendom en de residuële waarde behoudt. Voor deze gebouwen vermeldt de rubriek "Contractuele huurgelden" de wedersamenstelling van de overgedragen en verdisconteerde huren en, in desbetreffend geval, het aandeel van de niet-overgedragen huren¹;
- de verschillende projecten & renovaties in realisatiefase.

Deze tabel bevat niet de gebouwen die kaderen in een financieel leasingcontract waarvoor de huurders aan het einde van het huurcontract een koopoptie genieten.

Het gaat om het Gerechtsgebouw van Antwerpen, de Brandweerkazerne van Antwerpen en het Politiecommissariaat van de zone HEKLA. Ter herinnering, de huursituatie van deze gebouwen is als volgt:

Gebouw	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden ² (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huurder
Gerechtsgebouw van Antwerpen	72 131	1 270	100%	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne van Antwerpen	23 585	190	100%	Stad Anwerpen
Politiecommissariaat van de zone HEKLA	4 805	583	100%	Federale Politie

Alle gebouwen van de geconsolideerde portefeuille zijn in eigendom van Cofinimmo NV met uitzondering van diegene aangeduid met een asterisk (*) die (geheel of deels) in eigendom zijn van één van haar filialen (zie ook pagina 171).

Voor een afbeelding en een gedetailleerde omschrijving van alle gebouwen in de portefeuille wordt verwezen naar de website van de onderneming www.cofinimmo.com onder de rubriek "Property Portfolio".

¹ Zie tevens Bijlage 21 op pagina 154. ² Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huurinkomsten t.o.v. de totale huurinkomsten dat varieert van 4,0% tot 100,0% naargelang het gebouw.

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
KANTOREN		579 348	87 512	89%	97 788	93 525
Brussel Leopold- en Louizawijk		121 545	23 150	93%	25 014	24 234
de Meeûs Square 23	2010	8 689	521	27%	1 907	1 907
Guimard 10-12	1995	10 796	2 649	100%	2 649	2 649
Kunst 19H	1996	11 480	2 084	100%	2 084	2 682
Kunst 47-49	2008	6 915	1 339	100%	1 339	1 123
Livingstone 1 & 2	1996	34 341	6 734	100%	6 734	6 419
Montoyer 14	2005	3 807	756	100%	756	732
Oudergem 22-28	2002	5 853	1 096	77%	1 430	1 244
Troon 98	2005	5 757	1 185	99%	1 198	1 124
Wet 57	2000	10 279	2 123	100%	2 123	1 891
Wet 227	2009	5 906	1 356	91%	1 488	1 226
Wetenschap 15-17	1995	17 722	3 306	100%	3 306	3 237
Brussel Gedecentraliseerd		286 534	41 429	88%	46 934	46 199
Bourget 40*	1998	14 641	1 534	100%	1 534	2 043
Bourget 42	2001	25 756	3 628	88%	4 130	4 349
Bourget 44	2001	14 085	1 701	69%	2 474	2 260
Bourget 50	2000	5 153	686	88%	781	780
Brand Whitlock 87-93	1991	6 066	845	77%	1 101	998
Cockx 8-10 (Omega Court)*	2008	16 587	2 029	69%	2 923	2 838
Corner Building	2011	3 440	178	30%	589	593
Georgin 2 (RTL House)	2005	17 439	2 893	100%	2 893	2 665
Herrmann-Debroux 44-46	1994	9 667	1 373	87%	1 569	1 643
Kolonel Bourg 105	2001	2 634	223	64%	347	339
Kolonel Bourg 122	2009	4 129	615	100%	617	623
Paepsem Business Park	1992	26 456	2 206	82%	2 705	2 578
Papiermolen 55	2010	3 502	470	94%	501	519
Serenitas	1995	19 823	3 236	91%	3 551	3 096
Tervuren 270-272	1998	19 044	2 799	90%	3 105	3 509
Vorst 23-25	1987	56 891	11 091	100%	11 091	10 437
Vorst 24	1994	3 897	719	100%	719	694
Vorst 36	2000	8 310	832	52%	1 586	1 488
Woluwe 34	1974	6 716	805	75%	1 075	995
Woluwe 58 (+ parking Sint-Lambertus)	2001	3 868	473	100%	473	708
Woluwe 62	1988	3 285	493	87%	566	527
Woluwe 102	2008	8 094	1 372	100%	1 379	1 385
Woluwe 106-108	2009	7 051	1 227	100%	1 227	1 131
Brussel Periferie		78 944	10 138	91%	11 144	10 256
Leuvensesteenweg 325	1975 (2006)	6 295	561	94%	596	456
Noordkustlaan 16 A-B-C (West-End)	2009	10 022	1 497	83%	1 812	1 792
Park Hill	2000	16 695	2 207	90%	2 446	2 186
Park Lane	2000	36 716	5 155	93%	5 572	5 094
Woluwelaan 151	1997	9 216	718	100%	718	727
Brussel Satellieten		8 232	992	79%	1 261	1 293
Waterloo Office Park I	2004	2 360	336	90%	375	373
Waterloo Office Park J	2004	2 360	372	99%	377	368
Waterloo Office Park L	2004	3 512	283	56%	509	552
Antwerpen Periferie		36 193	4 028	71%	5 640	5 106
AMCA - Avenue Building	2010	9 476	446	29%	1 544	1 547
AMCA - London Tower	2010	3 704	250	45%	557	546
Garden Square	1989	7 464	974	94%	1 031	872
Prins Boudewijnlaan 41	1991	5 387	835	97%	857	808
Prins Boudewijnlaan 43	1991	6 007	1 020	95%	1 076	808
Veldkant 35	1998	4 155	502	87%	575	526

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
Andere Regio's		47 900	7 775	100%	7 795	6 436
Albert I, Charleroi	2004	19 189	3 295	100%	3 295	2 129
Mechelen Station - Mechelen	2002	28 711	4 480	100%	4 500	4 307
KANTOREN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN						
		208 145	21 839	100%	21 914	21 914
Brussel Centrum & Noord						
		158 298	17 115	100%	17 115	17 115
Egmont I*	2000	36 616	1 811	100%	1 811	1 811
Egmont II*	2008	16 262	735	100%	735	735
North Galaxy*	2005	105 420	14 570	100%	14 570	14 570
Brussel Leopold- en Louizawijk						
		26 188	2 808	97%	2 884	2 884
de Meeûs Square 23 (+ parking)	2010		28	27%	104	104
Luxemburg 40	2007	7 522	736	100%	736	736
Nerviërs 105	2009	9 182	1 020	100%	1 020	1 020
Wet 56	2008	9 484	1 024	100%	1 024	1 024
Brussel Gedecentraliseerd						
		20 199	1 427	100%	1 427	1 427
Everegreen	1996	16 062	1 322	100%	1 322	1 322
Kolonel Bourg 124	2002	4 137	106	100%	106	106
Andere Regio's						
		3 460	488	100%	488	488
Maire 19 - Doornik	1996	3 460	488	100%	488	488
TOTAAL KANTOREN & OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN						
		787 493	109 351	91,4%	119 702	115 439
RUST- EN ZIEKENHUIZEN						
		577 532	67 087	100%	67 087	65 570
België						
		341 762	39 560	100%	39 560	37 906
Uitbater: Armonea						
		142 877	14 724	100%	14 724	14 167
Binnenhof, Merksplas	2008	3 142	403	100%	403	414
De Wyngaert, Rotselaar	2008 [2010]	6 878	723	100%	723	686
Den Brem, Rijkevorsel	2006	4 063	486	100%	486	486
Domein Wommelgheem, Wommelgem	2002	6 836	716	100%	716	684
Douce Quiétude, Aye	2007	4 635	419	100%	419	375
Euroster, Messancy	2004	6 392	1 068	100%	1 068	921
Heiberg, Beerse	2006	13 747	1 306	100%	1 306	1 277
Hemelrijck, Mol	2009	9 362	940	100%	940	917
Heydehof, Hoboken	2009	2 751	325	100%	325	302
La Clairière, Comines-Warneton	1998	2 437	248	100%	248	242
Laarsveld, Geel	2006 [2009]	5 591	792	100%	792	760
Laarsveld service flats, Geel	2009	809	54	100%	54	65
Le Castel, Brussel	2005	5 394	458	100%	458	454
Le Ménil, Eigenbrakel	1991	4 404	530	100%	530	512
Les Trois Couronnes, Esneux	2005	4 519	507	100%	507	497
L'Orchidée, Itter	2003 [2010]	3 634	432	100%	432	432
L'Orée du Bois, Comines-Warneton	2004	5 387	558	100%	558	541
Millegem, Ranst	2009 [2010]	5 992	714	100%	714	704
Nethehof, Balen	2004	5 852	585	100%	585	556
Résidence du Parc, Biez	1977 [2010]	12 039	194	100%	194	195
Sebrechts, Brussel	1992	8 148	976	100%	976	934
't Smeedeshof, Oud-Turnhout	2003 [2009]	8 648	892	100%	892	852
Vogelzang, Herentals	2009 [2010]	8 044	890	100%	890	854
Vondelhof, Boutersem	2005 [2009]	4 173	506	100%	506	507
Uitbater: Calidus						
		6 066	668	100%	668	671
Weverbos, Gentbrugge	2011	6 066	668	100%	668	671
Uitbater: Anima Care						
		3 288	321	100%	321	324
Zevenbronnen, Walshoutem	2001	3 288	321	100%	321	324
Uitbater: Medibelge						
		15 156	1 885	100%	1 885	1 804
L'Adret, Gosselies	1980	4 800	430	100%	430	408

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
Linhout, Brussel	1992	2 837	418	100%	418	411
Rinsdelle, Brussel	2001	3 054	503	100%	503	476
Top Senior, Tubeke	1989	2 265	372	100%	372	355
Vignerons, Ransart	1989	2 200	162	100%	162	155
Uitbater: Le Noble Âge		3 931	406	100%	406	406
Parkside, Brussel*	1990	3 931	406	100%	406	406
Uitbater: ORPEA Belgium		5 700	1 336	100%	1 336	1 205
Lucie Lambert, Buizingen	2004	5 700	1 336	100%	1 336	1 205
Uitbater: Senior Assist		51 907	5 911	100%	5 911	5 559
Bellevue, Brussel	2010	7 074	1 299	100%	1 299	1 148
Borsbeekhof, Borgerhout	1994	6 005	751	100%	751	687
Hof ter Dennen, Vosselaar	1982	2 372	425	100%	425	371
Le Chenoy, Ottignies*	2005	4 300	415	100%	415	406
Le Colvert, Céroux-Mousty	1994	2 992	277	100%	277	288
Le Grand Cerf, Spa*	1999	2 000	142	100%	142	139
Les Charmilles, Sambreville	1999	2 763	246	100%	246	244
Les Jours Heureux, Lodelinsart	2001	3 412	307	100%	307	309
Les Sittelles, Chastre	2004	1 929	308	100%	308	232
Maison Saint-Ignace, Brussel	1995	8 345	722	100%	722	738
Nieuwe Seigneurie, Rumbleke*	2011	3 391	500	100%	500	472
Résidence du Parc, Nijvel	2002	4 324	398	100%	398	388
Saint-Charles, Bouillon*	2005	3 000	122	100%	122	136
Uitbater: Senior Living Group		112 837	14 310	100%	14 310	13 769
Arcus, Brussel	2008	10 719	1 649	100%	1 649	1 580
Bethanie, Saint-Servais	2005	4 780	454	100%	454	441
Damiaan, Tremelo	2003	12 786	1 585	100%	1 585	1 276
Nootelaer, Keerbergen	1998	1 528	202	100%	202	175
Paloke, Brussel	2001	11 262	1 212	100%	1 212	1 183
Prinsenpark, Genk	2006	5 796	721	100%	721	721
Progrès, La Louvière*	1999	4 852	457	100%	457	441
Romana, Brussel	1995	4 375	800	100%	800	800
Seigneurie du Val, Moeskroen	1995 (2008)	6 797	1 051	100%	1 051	1 051
Ten Prins, Brussel	1972 (2011)	3 342	477	100%	477	476
Ter Kameren, Brussel	1982	11 697	1 758	100%	1 758	1 694
Van Zande, Brussel	2008	3 463	379	100%	379	365
Zonnetij, Aartselaar	2006 (2009)	6 601	653	100%	653	653
Zonneweelde, Keerbergen	1998 (2010)	6 106	688	100%	688	688
Zonneweelde, Rijmenam	2002	9 644	1 306	100%	1 306	1 306
Zonnewende, Aartselaar	1978 (2009)	9 089	918	100%	918	918
Frankrijk		235 770	27 527	100%	27 527	27 664
Uitbater: Korian		171 435	19 011	100%	19 011	19 760
Astrée, Saint-Etienne*	2006	3 936	394	100%	394	400
Brocéliande, Caen*	2003	4 914	785	100%	785	500
Canal de l'Ourcq, Parijs*	2004	4 550	828	100%	828	800
Centre de soins de suite, Sartrouville*	1960	3 546	338	100%	338	425
Champgault, Esvres-sur-Indre*	1975	2 200	158	100%	158	150
Chamtou, Chambray-lès-Tours*	1989	4 000	548	100%	548	400
Château de Gléteins, Jassans-Riottier*	1990	2 500	243	100%	243	400
Château de la Vernède, Conques-sur-Orbiel*	1995	3 789	470	100%	470	800
Domaine de Vontes, Esvres-sur-Indre*	1975	6 352	200	100%	200	600
Estrain, Siouville-Hague*	1995	8 750	623	100%	623	1 300
Frontenac, Bram*	1990	3 006	194	100%	194	250
Grand Maison, L'Union*	2004	6 338	700	100%	700	600
Horizon 33, Cambes*	1990	3 288	330	100%	330	320
La Goélette, Equeurdreville-Hainneville*	2009	4 709	620	100%	620	350
La Pinède, Sigean*	1998	1 472	57	100%	57	80

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
Le Bois Clément, La Ferté-Gaucher*	2002	3 466	510	100%	510	475
Le Clos du Mûrier, Fondettes*	2008	4 510	527	100%	527	400
Le Jardin des Plantes, Rouen*	2004	3 000	245	100%	245	260
L'Ermitage, Louviers*	2007	4 013	434	100%	434	350
Les Amarantes, Tours*	1996	4 208	436	100%	436	520
Les Blés d'Or, Castelnau de Levis*	1989	3 695	443	100%	443	430
Les Hauts d'Andilly, Andilly*	2008	3 069	449	100%	449	350
Les Hauts de Jardy, Vauresson*	2008	4 373	658	100%	658	850
Les Hauts de l'Abbaye, Montivilliers*	2008	4 572	477	100%	477	470
Les Jardins de l'Andelle, Perriers-sur-Andelle*	2009	3 348	405	100%	405	250
Les Lubérons, Le Puy-Sainte-Réparate*	1990	4 217	433	100%	433	385
Les Meunières, Lunel*	1988	4 275	654	100%	654	300
Les Oliviers, Le Puy-Sainte-Réparate*	1990	4 130	431	100%	431	430
Lo Soleth, Béziers*	2010	2 760	227	100%	227	225
Montpribat, Montfort en Chalosse*	1980	5 364	639	100%	639	550
Pays de Seine, Bois le Roi*	2006 (2010)	6 496	1 102	100%	1 102	1 150
Pompignane, Montpellier*	1972	6 201	782	100%	782	750
Pont, Bezons*	1990	2 500	195	100%	195	580
Rougemont, Le Mans*	2006	5 986	378	100%	378	450
Saint Gabriel, Gradignan*	2008	6 274	696	100%	696	650
Sainte Baume, Nans Les Pins*	1970	5 100	502	100%	502	700
Villa Eyras, Hyères*	1991	7 636	610	100%	610	600
Villa Saint Dominique, Rouen*	1988	4 149	772	100%	772	560
William Harvey, Saint-Martin-d'Aubigny*	1989	4 744	519	100%	519	700
Uitbater: Medica		21 653	2 788	100%	2 788	2 859
Automne, Reims*	1990	4 203	594	100%	594	572
Automne, Sarzeau*	1994	2 482	406	100%	406	402
Automne, Villars les Dombes*	1992	2 889	375	100%	375	350
Bruyères, Letra*	2009	5 374	685	100%	685	708
Debussy, Carnoux en Provence*	1996	3 591	339	100%	339	377
Oliviers, Cannes la Bocca*	2004	3 114	389	100%	389	450
Uitbater: ORPEA		39 696	5 512	100%	5 512	4 855
Belloy, Belloy*	2002	2 559	425	100%	425	350
Cuxac II, Cuxac-Cabardès*	1989	2 803	375	100%	375	170
Haut Cluzeau, Chasseneuil*	2002	2 512	377	100%	377	325
Hélio Marin, Hyères*	1975	12 957	1 645	100%	1 645	1 450
La Jonchère, Reuil Malmaison*	2007	3 731	725	100%	725	800
La Ravine, Louviers*	2000 (2010)	3 600	602	100%	602	550
La Salette, Marseille*	1995	3 582	570	100%	570	500
Las Peyrères, Simorre*	1969	1 895	147	100%	147	100
Le Clos Saint Sébastien, Saint Sébastien sur Loire*	2005	3 697	524	100%	524	450
Villa Napoli, Jurançon*	1950	2 360	122	100%	122	160
Uitbater: Mutualité de la Vienne		1 286	108	100%	108	90
Le Lac, Moncontour*	1991	1 286	108	100%	108	90
Uitbater: VP Investissements		1 700	108	100%	108	100
La Gaillardière, Vierzon*	1975	1 700	108	100%	108	100
DISTRIBUTIEVASTGOEDNETTEN		403 153	37 042	99%	37 261	34 546
Pubstone		343 127	29 420	100%	29 420	26 464
België (819 gebouwen*)		295 634	19 679	100%	19 679	17 593
Brussel		39 518	3 536	100%	3 536	3 302
Vlaanderen		184 580	11 770	100%	11 770	10 556
Wallonië		71 536	4 373	100%	4 373	3 735
Nederland (245 gebouwen*)		47 493	9 741	100%	9 741	8 871
MAAF (281 gebouwen*)		60 026	7 623	97%	7 842	8 082

Gebouw	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
ANDERE		21 893	2 988	100%	2 988	2 327
Brussel Gedecentraliseerd		6 175	2 107	100%	2 107	1 610
Sombre 56	2004	6 175	2 107	100%	2 107	1 610
Brussel Periferie		15 657	881	100%	881	717
Mercurius 30	2001	6 124	548	100%	548	390
Woluwelaan 145	1977	9 533	333	100%	333	327
Antwerpen Periferie		61		100%		
Noorderplaats (AMCA)	2010	61		100%		
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN & OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN		1 790 071	216 468	95,34%	227 039	217 882
GRONDRESERVE KANTOREN			111,54		111,54	143,34
Brussel Centrum & Noord			2,78		2,78	2,78
De Ligne			2,73		2,73	2,73
Meiboom 16-18			0,03		0,03	0,03
Pacheco 34			0,03		0,03	0,03
Brussel Leopold- en Louizawijk			0,51		0,51	0,51
Montoyer 40			0,26		0,26	0,26
Louiza 140			0,25		0,25	0,25
Brussel Gedecentraliseerd			2,74		2,74	2,74
Twin House			2,74		2,74	2,74
Brussel Periferie			100,18		100,18	131,98
Keiberg Park			0,13		0,13	0,13
Kouterveld 6			100,00		100,00	131,80
Woluwe Garden 26 - 30			0,05		0,05	0,05
Antwerpen Periferie			2,64		2,64	2,64
Prins Boudewijnlaan 24A			2,64		2,64	2,64
Antwerpen Singel			2,58		2,58	2,58
Lemanstraat 27			2,00		2,00	2,00
Plantin & Moretus						
Quinten						
Regent						
Royal House						
Uitbreidingstraat 2-8			0,58		0,58	0,58
Uitbreidingstraat 10-16						
Andere Regio's			0,10		0,10	0,10
Avroy 35-39 / Destenay 13, Luik			0,10		0,10	0,10
PROJECTEN & RENOVATIES RUST- EN ZIEKENHUIZEN			352		352	2
Résidence du Parc, Biez			350		350	
Diamant, Brussel			2		2	2
GRONDRESERVE RUST- EN ZIEKENHUIZEN			21		21	21
L'Orée du Bois, Comines-Warneton			21		21	21
PROJECTEN & RENOVATIES ANDERE			246		246	255
Sombre 56, Brussel			246		246	255
ALGEMEEN TOTAAL PORTEFEUILLE		1 790 071	217 199		227 770	218 304

Verlag van de vastgoeddeskundigen

Brussel, 23 januari 2012

Geachte Mevrouw, geachte Heer, Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op 31 december 2011 in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

DTZ Winssinger & Associés (DTZ) en het bedrijf PricewaterhouseCoopers Entreprise Advisory cvba/scrl (PwC) schatten elk afzonderlijk ongeveer één helft van de portfolio van kantoren en ander vastgoed¹.

De portfolio van rusthuizen in België wordt afzonderlijk deels door DTZ Winssinger en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.

De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt afzonderlijk deels door DTZ Eurexi en deels door Jones Lang LaSalle France gewaardeerd.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden respectievelijk gewaardeerd door DTZ Winssinger en DTZ Zadelhof.

De portfolio van verzekering in Frankrijk worden gewaardeerd door DTZ Eurexi.

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

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

Onze waarderingsverslagen omvatten geenszins een structurele en technische expertise van de gebouwen, noch een diepgaande analyse van hun energieprestaties of van de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het zijn patrimonium op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

Aanbod van en vraag naar kantorengebouwen

2011 was een jaar vol met contrasten zowel op economisch als op financieel vlak. De eerste zeven maanden van het jaar waren zeer belovend met een groei van de Belgische BNP dat behoorde tot de hoogste in de Eurozone (boven 3% per jaar pro rata temporis). In augustus ontstond er onrust op de beurzen wereldwijd en Brussel was hierom geen uitzondering. Dit was gekoppeld aan de algemene economische toestand enerzijds en anderzijds aan de Griekse crisis die vervolgens de Europese economie en de euro onder druk zette. De staatsschuld ratings van verschillende landen werden verlaagd door internationale ratingbureaus, waaronder deze van België.

De belgische investeringsmarkt voor vastgoed kende een heropleving met een betekenisvolle stijging (+33%) in transactievolumes ten opzichte van vorig jaar. Kantoorgebouwen vertegenwoordigen ongeveer 50% van het totale investeringsvolume ten aanzien van alle types van vastgoed wat in overeenstemming is met de investeringsportefeuille van Cofinimmo. Lange termijn stabiele cashflows zijn nog steeds erg gezocht in de markt, maar in tegenstelling tot de voorgaande jaren, hebben er verschillende investeringstransacties plaatsgevonden van gebouwen gelegen op goede locaties die niet noodzakelijk langetermijnhuurders aanbieden. Er was een groter aanbod van vastgoed op de investeringsmarkt, niet allemaal van "prime" kwaliteit. Gedeeltelijke verhuurde gebouwen werden toch verkocht maar dan voornamelijk op basis van hun goede locatie. De inflatievoet bedroeg 3,5% voor 2011 wat historisch hoog is in tegenstelling tot de vorige jaren. Ondanks de verhuur door AXA van "The Capital" aan de Europese Commissie was de belgische kantoor huurmarkt zwak in 2011. Deze transactie werd al enige tijd verwacht en is een positief signaal. De Zenith toren, een nieuw gebouw gelegen aan het Noordstation, dat niet verhuurd werd gedurende 2 jaar na zijn constructie, heeft contracten afgesloten met huurders ten belope van een aanzienlijk gedeelte van de oppervlakte. Deze transacties waren echter niet voldoende om de zwakke huurmarkt in 2011 te compenseren.

De markt van de rusthuizen

Evenals in 2010 bleef de sector van woon- en zorgcentra aantrekkelijk voor investeerders die hun portefeuille wensen te diversifiëren naar activa met een groei die op stevige demografische fundamenten gebaseerd is. Er is vandaag reeds een tekort aan bedden om aan de vraag tegemoet te komen. Bovendien wordt er ook verwacht dat er 3 maal meer mensen in een rusthuis zullen verblijven tegen 2050 ten opzichte van vandaag.

De evolutie van de demografische piramide in België en in de Europese westerse landen zijn de belangrijkste drijfveren voor de bouw van nieuwe rusthuizen. In 2011 was de bezettingsgraad van rusthuizen hoger dan 95% (voor Cofinimmo was het een bezettingsgraad van 100% aangezien de rusthuizen volledig verhuurd zijn aan exploitanten). Ondanks het feit dat de vraag naar rusthuizen groot is, wordt de bouw ervan enigszins beperkt gezien de schaarste inzake vergunningen. Omwille van hun complexiteit of omwille van hun eigen financiële beperkingen laten exploitanten van rusthuis het vastgoedaspect eerder over aan vastgoedspecialisten.

Vastgoedinvesteerders zijn geïnteresseerd te investeren in rusthuizen aangezien deze activa gegarandeerde langetermijnhuurinkomsten vertegenwoordigen (de huurcontracten in België hebben een gebruikelijke looptijd van 27 jaar), de afwezigheid van leegstand, lage turn rates van huurders en de mogelijkheid om van subsidies te genieten en een diversificatie in hun portefeuille te realiseren.

In 2011 bleef Cofinimmo investeren in deze sector en werd één van de meest actieve spelers op deze markt met investeringen in België ten belope van meer dan 36 miljoen euro en ten belope van meer dan 44 miljoen euro in Frankrijk. Wij merken op dat de yield van rusthuizen onder druk kwam te staan ten belope van meer dan 1% de laatste 4 jaren.

¹ Ander vastgoed: semi-industrieel en commercieel vastgoed, recreatiecentra, residentieel vastgoed.

De distributievastgoednetten (Pubstone & Cofinimur I)

De dochterondernemingen van Cofinimmo, Pubstone en recentelijk Cofinimur, zijn actief in het vastgoedsegment van cafés/restaurants en retail/vastgoedsector. Beiden hebben een gediversifieerd risicoprofiel dat zich op de splitsing bevindt tussen enerzijds commercieel vastgoed met vaak goed gelegen gelijkvloerse verdiepingen in kleine en grote Belgische (819 units), Nederlandse (245 units), en Franse (266 units) steden. Anderzijds is er het opbrengstgenerend vastgoed met andere potentiële bestemmingen, zoals een residentiële bestemming voor Pubstone of een lokaal kantorenbestemming voor Cofinimur.

De Pubstone portefeuille in zijn geheel is relatief stabiel gebleven in 2011 maar steeg nochtans licht in waarde het laatste kwartaal van 2011. In feite werden bepaalde waardeverminderingen op minder goed gelegen en/of minder goed onderhouden gebouwen ruimschoots gecompenseerd door een huurindexatie van rond 3,20% in België en rond 4,00% in Nederland.

Voor de beide dochterondernemingen vormen de huurcontracten die Cofinimmo en AB InBev/Maaf hebben ondertekend een goede buffer tussen eventuele turbulenties in de huurdersmarkt (HORECA -hotels, restaurants en cafés- en verzekering) en vastgoedwaarden.

Betreffende de liquiditeit van dit deel van de portefeuille dienen twee particulariteiten onderstreept te worden: enerzijds valt dit deel onder de noemer van institutioneel investeringsproduct dankzij haar langetermijnhuurcontract met één enkele tegenpartij (AB InBev of Maaf). Anderzijds kan dit deel "per stuk" worden verkocht aan kleine lokale investeerders of zelfs aan de huidige onderverhuurders/uitbaters van Pubstone.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council of de "Red Book" opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors, 7^{de} editie), alsook hun toepassingsmodaliteiten, meer specifiek in het domein van de waardering van vastgoedbevaks.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten. De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

Waarderingsmethode

Ons schatting methodologie wordt gebaseerd volgens drie waarderingsmethoden:

Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement op de geschatte huurwaarde, gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

Discounted cashflow methode

De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de volgende twee toekomstige kasstromen te bepalen: enerzijds de waarde van alle toekomstige netto kasstromen (gebruikelijk 10 tot 18 jaar), anderzijds de geschatte waarde van de toekomstige verkoopwaarde voor het object. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes.

De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object dat deel uitmaakt van deze analyse. Deze oefening is in het bijzonder geschikt van de waardering van objecten met lange huurcontracten.

Residuële waardering

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden, geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten de geschatte leegstand en een risicopremie.

Transactiekosten

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Die rechten worden werkelijk door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de BEAMA study (Belgische Associatie van Asset Managers) van 8 februari 2006, zijn de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5%.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door het IAS/IFRS-referentiestelsel, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5% rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan +/- 0,5% bedraagt. Voor de gebouwen van minder dan 2.500.000 EUR werden de registratierechten afgetrokken.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken.

Investeringswaarde en realisatiewaarde (reële waarde)

Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2011 3.311.307.000 EUR.

Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de waarschijnlijke realisatiewaarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2011 3.189.415.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,66% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,98% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 95,34%.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur (met uitzondering van projecten en gebouwen in renovatie en activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen) bedraagt 4,20% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Opinie van PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31 december 2011 op 827.440.000 EUR en de waarschijnlijke realisatiewaarde (transactiekosten afgetrokken) op 807.258.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.



Jean-Paul Ducarme MRICS
Consultant to PwC



Ann Smolders
Partner PwC



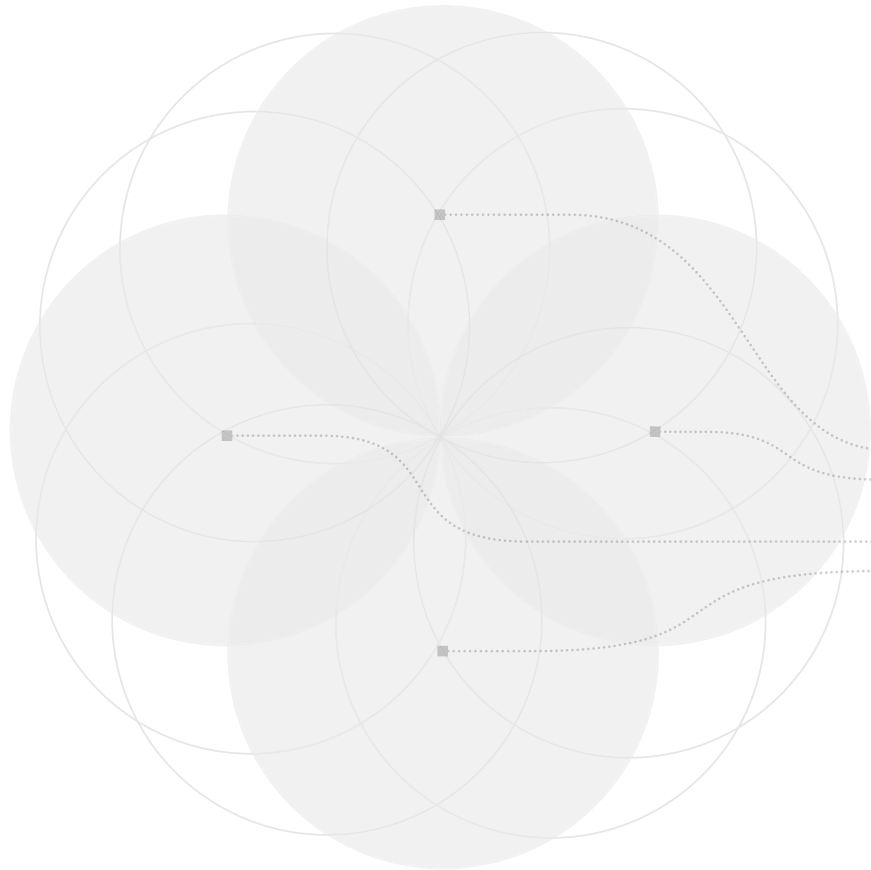
Fabian Daubechies MRICS
DTZ, Head of Valuation - Director



Benoît Forgeur
DTZ, Managing Director

Opinie van DTZ

DTZ schat de investeringswaarde van het door DTZ en door Jones Lang Lasalle gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 31 december 2011 op 2.483.867.000 EUR en de waarschijnlijke realisatiewaarde (transactiekosten afgetrokken) op 2.382.157.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.



JAARREKENINGEN	
126	Geconsolideerde jaarrekeningen
132	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen
176	Verslag van de commissaris
178	Statutaire jaarrekeningen

Geconsolideerde resultatenrekeningen (x € 1 000)

	Bijlagen	2011	2010
A. NETTO RESULTAAT			
Huurinkomsten	6	188 779	195 387
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	20 999	21 108
Met verhuur verbonden kosten	6	188	-295
Netto huurresultaat	5, 6	209 966	216 200
Recuperatie van vastgoedkosten	7	273	795
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	46 122	35 279
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	7	-1 813	-2 417
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-45 979	-35 537
Vastgoedresultaat		208 569	214 320
Technische kosten	9	-4 412	-3 269
Commerciële kosten	10	-1 560	-1 357
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-3 574	-3 334
Beheerkosten vastgoed	11	-13 926	-15 031
Vastgoedkosten		-23 472	-22 991
Operationeel vastgoedresultaat		185 097	191 329
Algemene kosten van de vennootschap	11	-7 306	-6 333
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		177 791	184 996
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5, 12	6 644	7 253
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22	-9 603	-27 331
Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-17 221	-957
Operationeel resultaat		157 611	163 961
Financiële inkomsten	15	6 079	6 036
Netto interestkosten	16	-62 458	-63 280
Andere financiële kosten	17	-1 166	-1 093
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	18	-9 561	-13 757
Financieel resultaat		-67 106	-72 094
Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures		213	
Resultaat vóór belastingen		90 718	91 867
Vennootschapsbelasting	19	-6 920	-7 224
Exit taks	19, 35	39 287	-205
Belastingen		32 367	-7 429
Netto resultaat		123 085	84 438
Minderheidsbelangen		-4 546	-642
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	32	118 539	83 796
NETTO COURANT RESULTAAT - AANDEEL GROEP¹	32	103 643	105 435
RESULTAAT OP DE PORTFEUILLE - AANDEEL GROEP²	32	14 896	-21 639
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-2 331	-468
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-49 248	-12 979
Andere elementen van het globaal resultaat		-51 579	-13 447
Minderheidsbelangen		87	25
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		-51 492	-13 422
C. GLOBAAL RESULTAAT			
Minderheidsbelangen		-4 459	-617
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		67 047	70 991

Resultaat per aandeel - aandeel Groep (in €)

	Bijlagen	2011	2010
Netto courant resultaat	32	6,82	7,09
Resultaat op de portefeuille	32	0,98	-1,45
Netto resultaat	32	7,80	5,64

¹ Netto resultaat met uitzondering van het "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen", van "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen", van "Ander portefeuilleresultaat" en van "Exit taks" min [-] de "Minderheidsbelangen" voor deze 4 elementen. ² Het "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen", de "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen", "Ander portefeuilleresultaat" en "Exit taks" min [-] de "Minderheidsbelangen" voor deze 4 elementen.

Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	Bijlagen	31.12.2011	31.12.2010
Vaste activa		3 414 890	3 304 794
Goodwill	5, 20	157 456	164 012
Immateriële vaste activa	23	745	1 427
Vastgoedbeleggingen	5, 21	3 177 560	3 041 916
Andere materiële vaste activa	23	966	539
Financiële vaste activa	24	21 880	38 522
Vorderingen financiële leasing	25	55 403	58 349
Handelsvorderingen en andere vaste activa		42	29
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint-ventures		838	
Vlottende activa		114 051	77 112
Activa bestemd voor verkoop	5, 26	12 025	170
Financiële vlottende activa	24	13 779	9 227
Vorderingen financiële leasing	25	2 868	2 780
Handelsvorderingen	27	20 840	18 864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28	17 015	22 137
Kas en kasequivalenten		10 207	3 265
Overlopende rekeningen	29	37 317	20 669
TOTAAL ACTIVA		3 528 941	3 381 906
Eigen vermogen		1 515 544	1 466 878
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1 460 887	1 459 781
Kapitaal	30	814 228	796 528
Uitgiftepremies	30	312 330	513 093
Reserves	31	215 790	66 364
Nettoresultaat van het boekjaar		118 539	83 796
Minderheidsbelangen		54 657	7 097
Verplichtingen		2 013 397	1 915 028
Langlopende verplichtingen		1 601 386	1 448 760
Vorzieningen	34	18 474	19 234
Langlopende financiële schulden	36	1 435 094	1 226 815
Andere langlopende financiële verplichtingen	24, 37	106 735	69 693
Uitgestelde belastingen	35	41 083	133 018
Kortlopende verplichtingen		412 011	466 268
Kortlopende financiële schulden	36	246 316	313 730
Andere kortlopende financiële verplichtingen	24, 37	58 930	62 780
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38	79 225	62 631
Overlopende rekeningen	39	27 540	27 127
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 528 941	3 381 906

Berekening van de schuldratio (x € 1 000)

		2011	2010
Langlopende financiële schulden		1 435 094	1 226 815
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+		3 373
Kortlopende financiële schulden	+	246 316	313 730
Andere kortlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	79 225	62 631
Totale schuld	=	1 760 635	1 606 549
Totaal activa	/	3 528 941	3 381 906
SCHULDRATIO	=	49,89%	47,50%

Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	Bijlagen	2011	2010
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		3 265	2 343
Operationele activiteiten			
Nettoresultaat van de periode		118 539	83 796
Terugneming van interestlasten en -inkomsten		56 540	57 713
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vaste activa		-6 644	-7 253
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa			-1 259
Terugneming van kosten en inkomsten zonder invloed op de kasstroom	40	-23 817	17 215
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	41	4 129	2 146
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		148 747	152 358
Investeringsactiviteiten			
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-820	-436
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	42	-150 153	-625
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	42	-34 993	-30 824
Investeringen in vastgoedbeleggingen	42	-8 897	-19 000
Verwervingen van geconsolideerde filialen	4	-28 738	-23 376
Verkoop van vastgoedbeleggingen	42	172 067	99 800
Verkoop van activa bestemd voor verkoop			446
Betalingen van exit taks		-62 065	-5 013
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen financiële leasing		2 866	10 654
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-110 733	31 626
Financieringsactiviteiten			
Verwerving eigen aandelen			-700
Verkoop eigen aandelen			69 033
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-65 384	-90 980
Terugkoop van minderheidsbelangen		-964	-101
Nieuwe minderheidsbelangen		43 040	
Verhoging van de financiële schulden		312 491	50 391
Vermindering van de financiële schulden		-249 317	-139 788
Ontvangen financiële opbrengsten		6 601	5 790
Betaalde financiële kosten		-61 542	-64 316
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten		-15 997	-12 391
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-31 072	-183 062
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		10 207	3 265

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto- resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen moeder- vennoot- schap	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
OP 01.01.2010	750 715	479 541	138 198	32 450	1 400 904	8 153	1 409 057
Netto resultaatverwerking 2009			32 450	-32 450			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			-13 422	83 796	70 374	617	70 991
Afdekking financiële kasstromen			-12 979		-12 979		-12 979
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-443		-443	-25	-468
Resultaat van de periode				83 796	83 796	642	84 438
Minderheidsbelangen						-1 673	-1 673
Toevoeging aan de vrijgestelde reserves			-1 587		-1 587		-1 587
Andere			1 901		1 901		1 901
SUBTOTAAL	750 715	479 541	157 540	83 796	1 471 592	7 097	1 478 689
Uitgifte van aandelen	6 090	4 942			11 032		11 032
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	39 723	28 610			68 333		68 333
Dividenden			-91 176		-91 176		-91 176
OP 31.12.2010	796 528	513 093	66 364	83 796	1 459 781	7 097	1 466 878
Netto resultaatverwerking 2010			83 796	-83 796			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			-51 492	118 539	67 047	4 459	71 506
Afdekking financiële kasstromen			-49 248		-49 248		-49 248
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-2 244		-2 244	-87	-2 331
Resultaat van de periode				118 539	118 539	4 546	123 085
Minderheidsbelangen						43 101	43 101
Andere		-214 086 ²	213 574		-512		-512
SUBTOTAAL	796 528	299 007	312 242	118 539	1 526 316	54 657	1 580 573
Aandelenuitgifte	17 697	13 321			31 018		31 018
Conversie converteerbare obligaties	3	2			5		5
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							
Dividenden			-96 452		-96 452		-96 452
OP 31.12.2011	814 228	312 330	215 790	118 539	1 460 887	54 657	1 515 544

¹ Zie Bijlage 31. ² Meer details vindt u in het Persbericht van 29.03.2011 en het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 pagina 17.

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
OP 01.01.2010	89 596	-64 510	-47 083
Netto resultaatverwerking 2009	-118 444	703	
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-443	-12 979
Afdekking financiële kasstromen			-12 979
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-443	
Toevoeging aan de vrijgestelde reserves			
Aandelenopties			
Andere	231	122	1
SUBTOTAAL	-28 617	-64 128	-60 061
Dividenden			
OP 31.12.2010	-28 617	-64 128	-60 061
Netto resultaatverwerking 2010	-143 414	-904	-7 070
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-2 244	-49 248
Afdekking financiële kasstromen			-49 248
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed		-2 244	
Aandelenopties			
Andere	-347		
SUBTOTAAL	-172 378	-67 276	-116 379
Dividenden			
OP 31.12.2011	-172 378	-67 276	-116 379

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	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	Totaal van de reserves
	162 393	1 039	-3 272	35	138 198
	150 002	189			32 450
					-13 422
					-12 979
					-443
			-1 587		-1 587
		329			329
	1 218				1 572
	313 613	1 557	-4 859	35	157 540
	-91 176				-91 176
	222 437	1 557	-4 859	35	66 364
	-1 312	235 905	591		83 796
					-51 492
					-49 248
					-2 244
		328			328
	209 099	-365	4 859		213 246
	-1 312	667 441	2 111	35	312 242
		-96 452			-96 452
	-1 312	570 989	2 111	35	215 790

132 jaarrekeningen

bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

133	Bijlage 1.	Algemene bedrijfsinformatie
133	Bijlage 2.	Belangrijke boekhoudmethodes
142	Bijlage 3.	Operationeel en financieel risicobeheer
144	Bijlage 4.	Bedrijfscombinaties en joint-ventures
146	Bijlage 5.	Sectorinformatie
148	Bijlage 6.	Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten
149	Bijlage 7.	Netto herdecoratiekosten
149	Bijlage 8.	Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen
149	Bijlage 9.	Technische kosten
149	Bijlage 10.	Commerciële kosten
150	Bijlage 11.	Beheerkosten
151	Bijlage 12.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
151	Bijlage 13.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
151	Bijlage 14.	Ander portefeuilleresultaat
151	Bijlage 15.	Financiële inkomsten
152	Bijlage 16.	Netto interestkosten
152	Bijlage 17.	Andere financiële kosten
152	Bijlage 18.	Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva
152	Bijlage 19.	Vennootschapsbelasting en exit taks
153	Bijlage 20.	Goodwill
154	Bijlage 21.	Vastgoedbeleggingen
157	Bijlage 22.	Ventilatie van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
157	Bijlage 23.	Immateriële vaste activa en Andere materiële vaste activa
158	Bijlage 24.	Afgeleide financiële instrumenten
159	Bijlage 25.	Vorderingen financiële leasing
160	Bijlage 26.	Activa bestemd voor verkoop
160	Bijlage 27.	Handelsvorderingen
160	Bijlage 28.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa
160	Bijlage 29.	Overlopende rekeningen - Activa
161	Bijlage 30.	Kapitaal en uitgiftepremies
162	Bijlage 31.	Reserves
162	Bijlage 32.	Resultaat per aandeel
163	Bijlage 33.	Dividend per aandeel
163	Bijlage 34.	Provisies
163	Bijlage 35.	Uitgestelde belastingen
164	Bijlage 36.	Financiële schulden
165	Bijlage 37.	Andere financiële verplichtingen
165	Bijlage 38.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden
166	Bijlage 39.	Overlopende rekeningen - Passiva
166	Bijlage 40.	Kosten en inkomsten zonder effect op de kasstromen
166	Bijlage 41.	Variatie in de behoefte aan werkkapitaal
166	Bijlage 42.	Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar
168	Bijlage 43.	Buiten balans rechten en verplichtingen
169	Bijlage 44.	Verplichtingen
169	Bijlage 45.	Consolidatiecriteria en -kring
174	Bijlage 46.	Betalingen gesteund op aandelen
175	Bijlage 47.	Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsvereenkomst
175	Bijlage 48.	Transacties met verbonden partijen
175	Bijlage 49.	Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie

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

De geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2011 omvatten de vennootschap en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De consolidatiekring is sinds 31.12.2010 geëvolueerd. 20 nieuwe dochterondernemingen werden verworven in de loop van het jaar 2011. Anderzijds keurde de Buitengewone Algemene Vergadering van 27.12.2011 de fusies via overname goed van 9 naamloze vennootschappen, verworven in 2010 en 2011, teneinde de organisatie van de Groep te vereenvoudigen en de gebouwen van deze dochterondernemingen onder te brengen in het fiscaal stelsel van Vastgoedbevak. De consolidatiekring op 31.12.2011 wordt voorgesteld op pagina 169 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 22.03.2012 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27.04.2012. 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 2010.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudmethodes

A. Conformiteitsverklaring

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

De Groep 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 geconsolideerde 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. Grondslag van consolidatie

I Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de onderneming de macht heeft om, rechtstreeks of onrechtstreeks, het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit diens activiteiten. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent, tot de datum waarop de zeggenschap ophoudt. Waar nodig zijn de waarderingsregels voor dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de Groep aangenomen principes te waarborgen.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen beslaan dezelfde boekhoudperiode als die van de onderneming.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochteronderneming die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarde van de deelnemingen van de Groep en de minderheidsbelangen worden derhalve aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochteronderneming te weerspiegelen.

Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

II Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten zijn aanverwante vennootschappen en joint-ventures waarover de Groep gezamenlijke controle heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst of als gevolg van een distributie van de aandelen tussen een beperkt aantal aandeelhouders. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het Groepsaandeel in de resultaten van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures overeenkomstig de equity-methode. Dit aandeel is van toepassing vanaf de datum waarop de gezamenlijke controle voor het eerst wordt uitgeoefend, tot op de datum waarop deze ophoudt. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de onderneming.

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle winsten binnen de Groep, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen. De winsten binnen de Groep van gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding met het groepsbelang in die ondernemingen. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel in die mate dat er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de ondernemingen behorende tot de Groep is opgenomen in Bijlage 45 van de geconsolideerde jaarrekeningen.

D. Goodwill en bedrijfscombinaties

Wanneer de Groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa dat beantwoordt aan de definitie van een onderneming ("business") overeenkomstig IFRS 3 - "Bedrijfscombinaties", worden de activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost (exclusief verwervingskosten), verhoogd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van het verworven netto actief. Als dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na bevestiging van de waarden.

Na de initiële boeking wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een "impairment" test die elk jaar wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en tegengeboekt in eerste instantie in de eventuele goodwill en vervolgens in de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardeverlaging die op een goodwill geboekt wordt, wordt niet tijdens een later boekjaar teruggenomen.

Overeenkomstig IFRS 3 kan de goodwill voorlopig bepaald worden bij de verwerving en binnen de 12 daaropvolgende maanden worden aangepast.

Bij de overdracht van een kasstroomgenererende eenheid wordt het bedrag van de goodwill die hieraan wordt toegekend opgenomen in de vaststelling van het resultaat van de overdracht.

E. Omzetting van vreemde munten

I Buitenlandse entiteiten

Er is geen dochteronderneming wiens jaarrekeningen op balansdatum worden opgesteld in een andere valuta dan de euro.

II Vreemde valuta transacties

Vreemde valuta transacties worden initieel erkend aan de wisselkoers op de dag van de transactie. Op balansdatum worden 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.

F. Afgeleide financiële instrumenten

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

CAP

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

FLOOR

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

Door de combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR verzekert Cofinimmo zich ervan dat haar interestvoet binnen een minimumrente (die van de FLOOR) en een maximumrente (die van de CAP) vastligt, en beperkt ze tegelijkertijd de kost van de te betalen premie voor deze verzekering. Voor het jaar 2011 ligt de rente vast tussen 2,50% en 3,00% voor een bedrag van € 1 250 miljoen.

Het detail van de aangekochte CAPs en de verkochte FLOORs staat in Bijlage 24.

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 afdekkingspolitiek van financiële lasten heeft Cofinimmo IRS-contracten afgesloten om vlottende rentes om te ruilen tegen vaste rentes.

In het kader van de 2 obligatieleningen die ze heeft uitgegeven in 2004 en 2009 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 de Groep. 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.

Het detail van de IRS-contracten staat in Bijlage 24.

Cancellable 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 afdekkingspolitiek 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 1^{ste} annuleringsdatum.

Het detail van de Cancellable Interest Rate Swaps staat in Bijlage 24.

In overeenstemming met haar financieel beleid houdt de Groep 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.

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 de Groep 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 (zie ook Punt W hierna).

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.

G. Vastgoedbeleggingen

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

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 21), 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.

H. Projectontwikkelingen

Onroerende goederen 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 de Groep tijdens die periode weerspiegelt.

I. 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 de Groep, 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 de Groep) bij de aanvang van de huurovereenkomst zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door de Groep gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor de Groep.

Het residueel recht gehouden door de Groep 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 de Groep 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".

J. 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 S II).

III Afschrijving

Vastgoedbeleggingen, zij het terreinen of constructies, worden niet afgeschreven maar geboekt aan hun reële waarde (zie G). 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.

K. 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 F I) van het afdekkingsinstrument. Anderzijds zal elk latent verlies op de waardering van de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden opgenomen.

L. Kas en kasequivalenten

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

M. 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 de Groep 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.

N. 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 F I).

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

O. Voordelen aan het personeel

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

P. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de Groep een wettelijke of 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.

Q. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

R. Opbrengsten

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 huurovereenkomst gespreide huurgelden weerspiegelt, terwijl het netto resultaat de huurgelden weerspiegelt vanaf en naar mate de inning ervan.

Tot het jaar 2010 werden de huurgelden geboekt als "huurinkomsten" in het boekjaar waarin ze werden ontvangen, zonder enige correctie in de rubriek "Ander portefeuilleresultaat".

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.

S. 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.

T. Vennootschapsbelasting

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. In dit laatste geval worden zij tevens in rekening gebracht via het eigen vermogen. 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.

U. 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 de Groep 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 SIIC-stelsel krijgen mutatis mutandis dezelfde behandeling. Indien vennootschappen worden verworven die niet in aanmerking komen voor de Vastgoedbevak- of SIIC-stelsels wordt een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde winst van de vastgoedbeleggingen geboekt.

V. 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 46.

W. 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 Groep 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 geconsolideerde rekeningen van de Groep geboekt tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

II. Financiële instrumenten

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

De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen wordt als volgt bepaald:

- De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktkoersen.
- De reële waarde van de afgeleide instrumenten wordt berekend op basis van de marktkoersen. Indien er geen dergelijke koersen beschikbaar zijn, worden analyses van de geactualiseerde kasgeldstromen 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 kasgeldstromen in overeenstemming met de van toepassing zijnde rendementscurves die werden bekomen op basis van de marktrente.

III. Goodwill

De goodwill wordt bij de verwerving 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.

Meer details vindt u in Bijlage 20.

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.

¹ De gegevens van Bloomberg zijn het resultaat van observaties van reële transactiepreizen en van de toepassing van waarderingsmodellen, ontwikkeld in de wetenschappelijke literatuur, op deze observaties (www.bloomberg.com).

Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer

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

De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks, driemaandelijks of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de Groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, uitgezonderd recuperaties, vertegenwoordigen 0,067% van de totale omzet voor de periode 1996-2011. 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 herverhuur 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 Groep teneinde ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet de Groep 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 miljoen¹ tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 1 580,35 miljoen per 31.12.2011, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een indekking voorzien. Cofinimmo verzekert eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer.

Omdat de Groep 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 de Groep de activiteit voor het lichten van leningen (liquiditeit en marge op vlottende rente) van het risicobeheer en rentelasten (vastleggen en afdekken van de toekomstige vlottende rente). Het kapitaal wordt meestal tegen een vlottende rente geleend en indien de lening tegen een vaste rente werd aangegaan, wordt ze meestal met een renteswap omgezet naar een vlottende rente. Vervolgens dekt de groep 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. De Groep waakt er evenwel over dat de periodes en vastleggingsdata van de afgeleide rentecontracten overeenkomen met de hernieuwingsperiodes en de data voor de rentebepaling van deze leningen zodat de dekkingen efficiënt zijn.

Indien het afgeleide instrument een onderliggend instrument dekt dat 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.

¹ Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker (i.e. voor de woon- en zorgcentra in België en Frankrijk, de cafés van de Pubstone portefeuille en sommige kantoorgebouwen), noch deze met betrekking tot financiële leasings. Dit bedrag omvat eveneens niet de verzekeringen voor de gebouwen van MAAF (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in medeëigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn.

De Groep 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 (zie pagina 49).

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 2012, en uitgaande van de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld constant blijven in vergelijking met de situatie op 31.12.2011 en rekening houdend met de bestaande afdekkingsinstrumenten voor het jaar 2011, zou een stijging of een daling van de interestvoeten met 0,5% een omgekeerde variatie van € 1,02 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 interestvoet op de gemiddelde interestvoet van de schuld en de reële waarde van de financiële instrumenten (op basis van de schuld en de afgeleide posities op afsluitingsdatum) (x € 1 000 000)

	31.12.2011	31.12.2010
Gemiddelde interestvoet	3,94% ¹	4,18%
Reële waarde van de afgeleide instrumenten	-141,49	-81,35
	+1% ²	
Gemiddelde interestvoet	4,07%	4,09%
Reële waarde van de afgeleide instrumenten	-90,64	6,75
	-1% ²	
Gemiddelde interestvoet	3,82%	4,26% ³
Reële waarde van de afgeleide instrumenten	-261,75	-160,65

De gemiddelde financieringsrentevoet van 3,94% wordt door de volgende 3 luiken bepaald : 1) de basisrentevoet, 2) de kredietmarge, 3) de uitoefenprijs van de hedging. In de test wordt de basisrentevoet verhoogd of verlaagd met 100 bps waarna de gemiddelde financieringsrentevoet wordt herrekend op basis van de uitstaande schuld en waarbij de kredietmarge en de uitoefenprijs van de hedging onveranderd blijven.

De Groep kan ook geval per geval de waarde van de financiële activa, zoals vorderingen uit huurcontracten op lange termijn (meestal geïndexeerd), afdekken tegen schommelingen van de onderliggende interestvoeten door Interest Rate Swap contracten aan te gaan. Het onderliggende inflatierisico is evenwel niet afgedekt.

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

¹ De effectieve gemiddelde rentevoet van de schulden voor het boekjaar 2011 bedraagt 4,20%, zoals vermeld in Bijlage 16. ² Indien de rentecurve parallel met 1% stijgt, neemt de reële waarde van de rente-instrumenten met € 50,85 miljoen toe, wat gezien het huidige korte termijnrenteniveau en de uitoefenprijs van financiële instrumenten zou worden vertaald in een stijging van € 28,45 miljoen in het eigen vermogen en € 22,40 miljoen in de winst- en verliesrekening. Indien de rentecurve parallel met 1% daalt, zakt de reële waarde met € 120,25 miljoen, wat gezien het huidige korte termijnrenteniveau en de uitoefenprijs van financiële instrumenten zou worden vertaald in een daling van € 100,31 miljoen in het eigen vermogen en € 19,95 miljoen in de winst- en verliesrekening. ³ Op 31.12.2010 bedraagt de interest zonder marge 0,90%. De gevoeligheidsstudie op de cijfers op 31.12.2011 gaat uit van een rentevoet van 0%, eerder dan een vermindering van deze rentevoet van 1%.

Bijlage 4. Bedrijfscombinaties en joint-ventures

Bedrijfscombinaties tijdens het boekjaar 2011

Op 28.12.2011 verwierf Cofinimmo in partnerschap met Foncière ATLAND en de groep MAAF 281 sites (agentschappen en kantoren) van de groep MAAF, gelegen in Frankrijk, met een totale oppervlakte van 60 411m² voor een totaal bedrag van 103,8 miljoen. De aankoop van dit patrimonium van agentschappen en kantoren gebeurde door Cofinimur I SA ("Cofinimur I"), een vennootschap naar Frans recht die nieuw werd opgericht door Cofinimmo, die 97,65% van het kapitaal en de stemrechten bezit. De onderneming Cofinimur I geniet als dochteronderneming van beursgenoteerde ondernemingen met het stelsel van société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), eveneens dit fiscaal stelsel.

Op de aanschaffingsdatum verworven activa en geboekte verplichtingen

Boekhoudkundig gezien wordt deze acquisitie verwerkt als een bedrijfscombinatie in de zin van de IFRS 3 norm. De beschouwde acquisitiesituatie is de situatie die rekening houdt met de operatie die op 28.12.2011 werd gesloten. De totale acquisitieprijs van deze participatie bedraagt € 103,8 miljoen. De impact van de acquisitie van de agentschappen van MAAF en de uitgifte van obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) in de geconsolideerde balans van Cofinimmo op 31.12.2011 wordt hierna voorgesteld.

(x € 1 000 000)

Vastgoedbelegging	101,7	Eigen vermogen	48,9
Activa aangehouden met het oog op verkoop	3,3		
Banken	2,6	Langlopende financiële schulden ¹	58,7
TOTAAL DER ACTIVA	107,6	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	107,6

Activa

Dit patrimonium bestaat uit een verzameling van 263 handelsgebouwen die door de groep MAAF gebruikt worden als agentschappen voor haar klanten, 15 activa die hoofdzakelijk als kantoorruimtes worden gebruikt en 3 gebouwen voor gemengd gebruik, die eveneens door de groep MAAF worden gebruikt. De huren uit de huurovereenkomsten bedragen in totaal € 7,62 miljoen. Deze huren worden jaarlijks geïndexeerd. 83% van het huurtotaal vertegenwoordigt huurovereenkomsten met een vaste periode van 9 of 12 jaar, 3% huurovereenkomsten 6/9 jaar en de overige 13% huurovereenkomsten 3/6/9 jaar (10 sites stonden leeg bij de ondertekening), hetzij een gemiddelde gewogen looptijd van 9,7 jaar voor alle huurovereenkomsten. Het initiële huurrendement van de investering is dus 7,31%. De reële waarde van de portefeuille belooft € 105,0 miljoen.

Verplichtingen

Bovenop het aandeel van Foncière ATLAND (2,35%) in het kapitaal van Cofinimur I heeft Cofinimmo obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uitgegeven voor een bedrag van € 52,0 miljoen. Deze emissie werd geplaatst door Bank Degroof hoofdzakelijk bij Franse en Belgische verzekeringsmaatschappijen. Meer informatie over de voorwaarden van de OTA vindt u in het Beheersverslag (zie pagina 48).

Er dient te worden opgemerkt dat het patrimonium van MAAF aan het einde van het jaar werd verworven en het dus in 2011 geen inkomsten voor de Groep heeft opgeleverd. Indien het patrimonium van MAAF zou verworven zijn op 01.01.2011 zouden de huren een impact van K€ 7 623 op de inkomsten hebben gehad.

Bedrijfscombinaties van vóór 2011

Ter herinnering: we hadden in het verleden al 2 bedrijfscombinaties: één was de acquisitie van 90% van de vennootschap Immobrew NV (die sindsdien de naam Pubstone NV kreeg) in 2007 en de andere was de acquisitie van Médimur (die de naam Cofinimmo France kreeg) in 2008. Meer details over deze 2 operaties vindt u in Bijlage 4, pagina 104 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2009.

Joint-ventures

Cofinimmo bezit een participatie van 50% in de joint-venture FPR Leuze NV die op 19.09.2011 het statuut van institutionele Vastgoedbevak verwierf. Deze onderneming werd opgericht nadat de Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid) 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 gunde aan het consortium Future Prisons, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt. Het contract werd definitief afgerond op 20.10.2011 (financial close). Deze joint-venture zal instaan voor de bouw en het onderhoud van de gevangenis.

¹ € 58,7 miljoen = € 52,0 miljoen (uitgifte ATO) + € 6,7 miljoen rekening courant aandeelhouders.

De volgende bedragen werden opgenomen in de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo op 31.12.2011 volgens de equity-methode (50%) van de vennootschap FPR Leuze NV .

(x € 1 000)

Geconsolideerde balans	2011
Participatie in aanverwante vennootschappen en joint-ventures	837,8
Resultaat van de periode	212,8
Financiering van de participatie in FPR Leuze NV	625,0

(x € 1 000)

Geconsolideerde resultatenrekeningen	2011
Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures	212,8

Bij het afleveren van het beschikbaarheidscertificaat van het gebouw door de Regie der Gebouwen (voorzien tijdens het laatste kwartaal van 2013) zal Cofinimmo het saldo van de aandelen van FPR Leuze NV overnemen.

Cofinimmo zal dan een exclusieve controle uitoefenen op de vennootschap die via globale integratie zal worden geconsolideerd.

Verwervingen van dochterondernemingen die niet in de categorieën bedrijfscombinaties en joint-ventures werden opgenomen

De vennootschappen die tijdens het boekjaar 2011 werden verworven zijn: Cofinea I SAS, Parkside Invest NV, Kosalise NV, Hemera NV, Vert Buisson NV, Saint-Charles Château des Moines NV, Gerigroep NV, De Mouterij NV, Rheastone NV, Le Progres NV, Superstone NV, Amca NV, De Abdij BVBA, Epris NV, Paloke NV, Dewa Invest NV, Bethanie NV en Residentie de Nootelaer BVBA. Deze verwervingen worden gedetailleerd beschreven in het Beheersverslag (zie pagina 35). Dit heeft een totale positieve impact van K€ 8 827 op het resultaat.

Netto bedrag betaald voor de verwerving van geconsolideerde filialen (x € 1 000)

	2011
Bedrag betaald in cash voor de verwerving van vennootschappen	29 178,4
Thesaurie in de balans van de verworven vennootschappen	440,4
Netto bedrag betaald voor de verwerving van geconsolideerde filialen	28 738,0
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de verworven vennootschappen	114 755,6

Bijlage 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigen de kantoren 48,65% van het patrimonium, de rust- en ziekenhuizen 33,87%, de distributievastgoednetten 16,06% en de overige sectoren 1,42%.

De verschillende vastgoedsegmenten worden beschreven op pagina's 18 tot 45.

(x € 1 000)

RESULTATENREKENINGEN	KANTOREN									
	BRUSSEL CBD ¹		BRUSSEL GEDECENTRALISEERD		BRUSSEL PERIFERIE		ANTWERPEN		ANDERE REGIO'S	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Netto huurresultaat	45 144	65 429	42 237	41 616	10 576	10 779	8 980	4 364	8 252	8 424
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	43 060	63 878	35 847	35 970	9 352	9 538	7 999	3 576	8 210	8 226
Beheerkosten vastgoed										
Algemene kosten van de vennootschap										
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5 012	4 817			3	-72	1 037			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19 702	-27 638	-13 833	-30 234	-4 971	-1 081	-3 806	-3 838	3 135	943
Ander portefeuilleresultaat	-829			-15	-69		-4 301		40	
Operationeel resultaat										
Financieel resultaat										
Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures										
Belastingen			27							
NETTO RESULTAAT										
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP										
BALANS										
Activa										
Goodwill										
Vastgoedbeleggingen	609 876	692 964	623 490	633 043	144 381	149 350	60 732	107 108	113 089	108 518
Waarvan: Projectontwikkelingen	1 435	1 370	196	187	296	291	412	2 226	1 031	53
Materiële vaste activa voor eigen gebruik			9 130	8 881						
Activa bestemd voor verkoop										
Andere activa										
TOTAAL ACTIVA										
Eigen vermogen en verplichtingen										
Eigen vermogen										
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap										
Minderheidsbelangen										
Verplichtingen										
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN										

RUST- EN ZIEKENHUIZEN				DISTRIBUTIEVASTGOEDNETTEN					ANDERE		NIET-TOEGEWENZEN BEDRAGEN		TOTAAL		
BELGIË		FRANKRIJK		PUBSTONE BELGIË		PUBSTONE NEDERLAND		MAAF FRANKRIJK							
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
36 401	29 756	26 206	24 084	19 253	18 719	9 535	9 366			3 382	3 663			209 966	216 200
36 285	29 508	26 174	23 938	18 843	18 474	9 238	9 063			4 015	4 189			199 023	206 360
												-13 926	-15 031	-13 926	-15 031
												-7 306	-6 333	-7 306	-6 333
422	99		27	279	2 228	15				-124	135		19	6 644	7 253
16 824	11 238	2 238	20 855	6 471	2 348	2 949	485			1 092	-522		113	-9 603	-27 331
-201	148			-6 300	-1 649	-989	-252					-4 572	811	-17 221	-957
														157 611	163 961
												-67 106	-72 094	-67 106	-72 094
										213				213	
-341		-213		39 404		410						-6 920	-7 429	32 367	-7 429
														123 085	84 438
														118 539	83 796
		26 929	26 929	91 877	97 833	38 650	39 250							157 456	164 012
679 229	554 079	392 557	356 810	258 085	249 954	149 235	145 603	101 725		45 171	44 487			3 177 560	3 041 916
48 339	34 161	107								5 937	4 368			57 752	42 656
														9 130	8 881
		8 740	170					3 285						12 025	170
										181 900	175 808			181 900	175 808
														3 528 941	3 381 906
										1 515 544	1 466 878			1 515 544	1 466 878
										1 460 887	1 459 781			1 460 887	1 459 781
										54 657	7 097			54 657	7 097
										2 013 397	1 915 028			2 013 397	1 915 028
														3 528 941	3 381 906

Bijlage 6. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten (x € 1 000)

	2011	2010
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten	202 660	211 286
Leegstand	-11 037	-11 357
Huurgelden	191 623	199 929
Huurkortingen	-1 018	-4 743
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-2 463	-1 164
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	637	1 365
SUBTOTAAL	188 779	195 387
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	20 999	21 108
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huren op gehuurde lokalen	-86	-80
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-177	-676
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	451	461
SUBTOTAAL	188	-295
TOTAAL	209 966	216 200

Afgezien van enkele uitzonderlijke gevallen, is een indexering voorzien in de huurovereenkomsten die de Groep afsluit. In voorkomend geval omvatten de huren het product van de waarborgen ontvangen door de promotors ter vervanging van de huren.

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en financiële leasings. Enkel de inkomsten gegenereerd door gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten. Het bedrag vermeld onder "Terugnemingen 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 terugnemings via de resultatenrekeningen laat een graduele heropbouw van de bruto initiële waarde van de betrokken gebouwen toe op het einde van de huurovereenkomst. Het betreft een 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 Groep 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 Groep; het interestgedeelte wordt in de resultatenrekeningen opgenomen. Bijgevolg gaat alleen het interestgedeelte via de resultatenrekeningen.

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

	2011	2010
Huurinkomsten van gewone huurovereenkomsten	188 779	195 387
Interestinkomen m.b.t. financiële leasingcontracten	3 016	2 933
Kapitaalinkomsten m.b.t. financiële leasingcontracten	2 934	9 473
TOTAAL	194 729	207 793

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

	2011	2010
Gewone verhuring	2 451 222	2 360 122
Op minder dan 1 jaar	205 578	204 866
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	538 910	509 964
Op meer dan 5 jaar	1 706 734	1 645 293
Financiële leasing	58 271	61 129
Op minder dan 1 jaar	2 868	2 780
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	11 130	16 726
Op meer dan 5 jaar	44 273	41 623
TOTAAL	2 509 493	2 421 251

Bijlage 7. Netto herdecoratiekosten (x € 1 000)

	2011	2010
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	1 813	2 417
Recuperatie van vastgoedkosten	-273	-795
TOTAAL	1 540	1 622

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen (x € 1 000)

	2011	2010
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	46 122	35 279
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	18 373	17 412
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	27 749	17 867
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-45 979	-35 537
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-18 613	-17 458
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-27 366	-18 079
TOTAAL	143	-258

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

Bijlage 9. Technische kosten (x € 1 000)

	2011	2010
Recurrente technische kosten	3 797	2 966
Herstellingen	3 249	1 952
Verzekeringspremies	548	1 014
Niet-recurrente technische kosten	615	303
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)¹	537	212
Schadegevallen	78	91
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	335	402
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-257	-311
TOTAAL	4 412	3 269

Bijlage 10. Commerciële kosten (x € 1 000)

	2011	2010
Makelaarscommissies	775	927
Publiciteit	30	54
Erelonen van advocaten en andere deskundigen	429	376
Andere	326	
TOTAAL	1 560	1 357

¹ Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

Bijlage 11. 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)

	2011	2010
Kosten van de maatschappelijke zetel	2 400	2 557
Informatica	1 310	1 361
Andere	1 090	1 196
Erelonen betaald aan derde partijen	2 816	3 943
Recurrente	1 548	1 999
Vastgoeddeskundigen	842	978
Advocaten	87	160
Andere	619	861
Niet-recurrente	1 268	1 944
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	1 268	1 944
Public relations, communicatie en advertenties	463	530
Personeelskosten	10 159	9 852
Bezoldigingen	8 049	7 800
Sociale zekerheid	1 374	1376
Pensioenen en andere uitkeringen	736	676
Beheervergoedingen ontvangen van de huurders	-2 263	-2 226
Vergoedingen m.b.t. huurovereenkomsten	-2 096	-2 046
Vergoedingen voor bijkomende diensten	-167	-180
Taksen en wettelijke kosten	217	257
Afschrijvingskosten op kantoomateriaal	134	118
TOTAAL	13 926	15 031

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit die geniet van het Vastgoedbevak-statuut. 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 Groep valt tevens onder deze categorie.

(x € 1 000)

	2011	2010
Kosten van de maatschappelijke zetel	390	316
Informatica	130	142
Andere	260	174
Erelonen betaald aan derde partijen	925	549
Recurrente	611	460
Advocaten	65	43
Revisoren	414	389
Andere	132	28
Niet-recurrente	314	89
Public relations, communicatie en advertenties	636	520
Personeelskosten	4 008	3 470
Bezoldigingen	3 522	3 040
Sociale zekerheid	335	312
Pensioenen en andere uitkeringen	151	118
Taksen en heffingen	1 347	1 478
TOTAAL	7 306	6 333

De vaste emolumenten van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen € 111 055 (excl. BTW). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de filialen van Cofinimmo bedroegen € 105 724 (excl. BTW).

(x € 1 000)

	2011	2010
Emolumenten van de commissaris	421	192
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	217	168
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere missies in de Groep	204	24
Andere attesteringsmissies	98	20
Andere missies buiten de missie van revisor	106	4
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de revisor	151	85
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere missies in de Groep	151	85
Andere attesteringsmissies		8
Missies van fiscale raadgeving	151	77
TOTAAL	572	277

De emolumenten van de commissaris voor de Franse vennootschappen van de Groep bedragen K€ 72 (excl. BTW).

Bijlage 12. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2011	2010
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	172 067	100 245
Investeringswaarde van de verkochte gebouwen	-165 423	-94 780
Reële waarde van de vervreemde activa	-161 229	-92 447
Terugneming van de impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4 194	-2 333
Andere		1 788
TOTAAL	6 644	7 253

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

	2011	2010
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	59 256	39 681
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-68 859	-67 012
TOTAAL	-9 603	-27 331

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt voorgesteld in Bijlage 22.

Bijlage 14. Ander portefeuilleresultaat (x € 1 000)

	2011	2010
Variaties van uitgestelde belastingen ¹	-390	-1 907
Terugname van niet-vervallen verlopen huren	-8 105	
Variaties in de reële waarde van andere niet-financiële activa	-348	133
Waardevermindering (Impairment) goodwill ²	-6 900	
Andere	-1 478	817
TOTAAL	-17 221	-957

De terugname van de niet-vervallen verlopen huren, erkend in de loop van de periode, resulteert uit de toepassing van de boekhoudmethode beschreven in Bijlage 2, punt R.

Bijlage 15. Financiële inkomsten (x € 1 000)

	2011	2010
Ontvangen interesten en dividenden	2 948	1 770
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	3 016	2 933
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop van vorderingen financiële leasing en soortgelijken		1 259
Andere financiële inkomsten	115	74
TOTAAL	6 079	6 036

¹ Zie Bijlage 35. ² Zie Bijlage 20.

Bijlage 16. Netto interestkosten (x € 1 000)

	2011	2010
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	34 678	21 912
Bilaterale leningen - vlottende rente	16 438	11 577
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	2 952	3 817
Handel papier - vlottende rente	3 015	1 311
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	1 193	131
Obligaties - vaste rente	11 080	5 076
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	24 619	38 827
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	20 632	31 220
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	3 987	7 607
Andere interestkosten	3 161	2 541
TOTAAL	62 458	63 280

De effectieve interestkost van de leningen, met inbegrip van de bankmarges en de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode, bedraagt K€ 67 428, wat overeenstemt met een effectieve gemiddelde interestvoet van de leningen van 4,20%.

Bijlage 17. Andere financiële kosten (x € 1 000)

	2011	2010
Bankkosten en andere commissies	285	617
Andere	881	476
TOTAAL	1 166	1 093

Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (x € 1 000)

	2011	2010
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-9 642 ¹	1 494
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-4 177 ²	-15 251
Converteerbare obligatie	11 811	
Andere	-7 553	
TOTAAL	-9 561	-13 757

Enkel de variaties van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten voor kasstroomafdekking (cashflow 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 19. Vennootschapsbelasting en exit taks (x € 1 000)

	2011	2010
Vennootschapsbelasting	6 920	7 224
Moedervenootschap	1 511	2 100
Resultaat vóór belastingen	113 094	23 074
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het Vastgoedbevak-stelsel	-113 094	-23 074
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	4 089	3 671
Belasting aan het tarief van 33,99%	1 390	1 248
Andere	121	852
Dochterondernemingen	5 409	5 124
Exit taks - dochterondernemingen	39 287	-285

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De rubriek "Andere" omvat hoofdzakelijk de belastingen van de gefusioneerde dochterondernemingen. De institutionele Vastgoedbevaks uitgezonderd, genieten de dochterondernemingen het stelsel van Vastgoedbevak niet. De belastingen van de dochterondernemingen hebben hoofdzakelijk betrekking op Pubstone NV, ten bedrage van K€ 2 620. Ter herinnering: Pubstone NV werd een institutionele Vastgoedbevak op 30.06.2011. Door deze overgang werd een bedrag van K€ 39 403 opgenomen in de winst- en verliesrekening. Meer details vindt u in het Beheersverslag (zie pagina 15) en in Bijlage 35 over de uitgestelde belastingen.

¹ De bruto bedragen zijn respectievelijk een opbrengst van K€ 37 804 en een kost van K€ 47 446. ² De bruto bedragen zijn respectievelijk een opbrengst van K€ 4 726 en een kost van K€ 8 903.

Bijlage 20. Goodwill

Pubstone

De verwerving in 2 fasen (31.10.2007 en 27.11.2008) van 89,90% van de aandelen van Pubstone Group NV (voordien Express Properties NV) (zie pagina 31 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2008) leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de acquisitiekost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat:

- van het positieve verschil tussen de in de overeenkomst overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de registratierechten, zijnde respectievelijk 10,0% of 12,5% in België en 6,0% in Nederland);
- en van de uitgestelde belasting die overeenkomt met de theoretische hypothese, die werd opgelegd door de IAS/IFRS normen, van een onmiddellijke verkoop van alle cafés op de afsluitingsdatum. Een belastingniveau van respectievelijk 34% en 25% voor de in België en Nederland gelegen activa werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde bij de aanschaffing.

De variatie van de goodwill van Pubstone NV (België) tijdens het boekjaar wordt hoofdzakelijk verklaard door de waardedaling van € 6,3 miljoen en door de herstructurering van de subgroep Pubstone Group op 30.06.2011 na de erkenning van Pubstone NV als institutionele Vastgoedbevak, zoals toegelicht in het Beheersverslag (zie pagina 40). Deze herstructurering had een positieve impact op de goodwill, daar Pubstone Group voor 99,99% participeert in de goodwill van Pubstone NV op 31.12.2011, tegenover 99,74% op 31.12.2010.

Cofinimmo France

De verwerving van 100% van de aandelen van Cofinimmo France SA (voordien Médimur) op 20.03.2008 leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de acquisitiekost en de reële waarde van het verworven netto actief. Deze goodwill resulteert meer in het bijzonder uit het positieve verschil tussen de in de overeenkomst overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de mutatierechten van 1,8% en 6,2% in Frankrijk).

Variaties van de goodwill in 2011 (x € 1 000)

	Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimmo France	TOTAAL
KOST				
OP 01.01	99 813	39 250	26 929	165 992
Variatie van de goodwill als gevolg van de aankoop van aandelen van Pubstone NV	344			344
OP 31.12	100 157	39 250	26 929	166 336
WAARDEVERLIEZEN				
OP 01.01	1 980			1 980
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen	6 300	600		6 900
OP 31.12	8 280	600		8 880
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE				
OP 01.01	97 833	39 250	26 929	164 012
OP 31.12	91 877	38 650	26 929	157 456

Waardeverminderingstest

Aan het einde van het boekjaar 2011 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door een vergelijking van de reële waarde van de gebouwen plus de goodwill met hun bedrijfswaarde.

Het resultaat van deze test (geïllustreerd in onderstaande tabel) wijst op een waardevermindering van K€ 6 300 op de goodwill van Pubstone België en een waardevermindering van K€ 600 op de goodwill van Pubstone Nederland. Voor Cofinimmo France werd geen enkele waardevermindering geboekt.

Er dient te worden opgemerkt dat de reële waarden van de patrimonieën van de 3 entiteiten tijdens het boekjaar 2011 een positieve variatie hebben gekend van respectievelijk K€ 6 471, K€ 2 949 en K€ 2 238.

Gebruikte hypothesen bij de berekening van de nutswaarde van Pubstone

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige nettokasgeldstromen voor de resterende looptijd van de huurovereenkomst die betrekking heeft op het operationele resultaat en de verkoop van de gebouwen. Tijdens deze resterende looptijd werd rekening gehouden met een verloopniveau dat gebaseerd is op de voorwaarden van de huurovereenkomst die met AB InBev werd getekend. Er wordt van uitgegaan dat de vrijgekomen cafés allemaal verkocht worden. Aan het einde van de initiële huurovereenkomst van 27 jaar, wordt een restwaarde berekend. De verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen zijn gebaseerd op de gemiddelde geïndexeerde waarde op 31.12.2011 per m² van het patrimonium zoals bepaald door de deskundige. Voor deze geldstromen werd een indexering van 2% per jaar weerhouden. Het gebruikte actualiseringsniveau is 6,25%.

Gebruikte hypothesen bij de berekening van de nutswaarde van Cofinimmo France

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige nettokasgeldstromen op 27 jaar. Er wordt uitgegaan van de hypothese dat gedurende die 27 jaar alle huurcontracten worden hernieuwd. De cashflow bestaat tot aan de gekende datum van de eerste hernieuwing van het huurcontract uit de geïndexeerde huidige huur. Na deze datum is de cashflow die in aanmerking genomen wordt, de geïndexeerde aanvaardbare huur. De aanvaardbare huurgelden zijn de door de expert geraamde huurgelden die worden opgenomen in zijn portefeuillewaardering op 31.12.2011 en waarvan hij inschat dat ze houdbaar zijn op lange termijn, ten aanzien van de rentabiliteit van de activiteit van de exploitant. Op het 28^{ste} jaar wordt een restwaarde per gebouw berekend. Voor deze geldstromen werd een indexering van 2% per jaar weerhouden. Het gebruikte actualiseringsniveau is 6,25%¹.

(x € 1 000)

GROEP GEBOUWEN	Goodwill	Netto boekwaarde ²	Bedrijfswaarde	Waardevermindering
Pubstone België	98 177	356 263	349 963	-6 300
Pubstone Nederland	39 250	188 485	187 885	-600
Cofinimmo France	26 929	239 060	239 060	
TOTAAL	164 356	783 808	776 908	-6 900

Gevoeligheidsanalyse van de nutswaarde bij een schommeling van 0,10% van de 2 belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest

GROEP GEBOUWEN	Schommeling van de inflatie met 0,10%	Schommeling van het actualiseringsniveau met 0,10%
Pubstone België	1,30%	1,27%
Pubstone Nederland	1,31%	1,28%
Cofinimmo France	1,26%	1,26%

Bijlage 21. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2011	2010
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 110 678	2 990 379
Projectontwikkelingen ³	57 752	42 656
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 130	8 881
TOTAAL	3 177 560⁴	3 041 916

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke deskundigen bedraagt € 3 189 415 op 31.12.2011. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen ten belope van € 3 177 560 en de beschikbare activa voor verkoop ten belope van € 11 855.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	2011	2010
OP 01.01	2 990 379	2 975 276
Investerings	8 268	19 281
Verwervingen	241 954	47 181
Overdrachten van/naar activa bestemd voor verkoop	-10 200	
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	25 132	44 734
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-161 218	-90 986
Terugnemingen overgedragen huren	20 999	21 108
Stijging/Daling van de reële waarde ⁵	-4 636	-26 239
Andere		24
OP 31.12	3 110 678	2 990 379

¹ Deze rentevoet wordt berekend op basis van een risicoloze interestvoet van 2,80%, van een marktrisicopremie van 7,70%, van een beta-coëfficiënt van 0,70%, van een kost voor geleende fondsen van 4,30% en van een 50/50 verhouding eigen vermogen/geleende fondsen. ² Met inbegrip van de goodwill. ³ Enkel te renoveren kantoorgebouwen zijn geen voorwerp van een voorverhuur. De gedragen kost bestaat uit de afwezigheid van huurinkomsten gedurende de renovatie en dit tot aan de inhuurneming. ⁴ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van overdracht van vorderingen bedraagt K€ 323 583,41. ⁵ Bijlage 22 geeft de reconciliatie van de totale variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen weer.

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: 4,0 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 investeringswaarde € 45,5 miljoen. Dit bedrag werd geboekt onder een aparte rubriek van het eigen vermogen: "Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

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

Op 31.12.2011 bedroeg het totaal bedrag van de transactiekosten € 121,89 miljoen of € 8,02 per aandeel, rekening houdend met de acquisities en de variaties in de investeringswaarde gedurende het boekjaar.

¹ Cushman & Wakefield, de Crombrugge & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux.

Het is vermeldenswaardig dat, voor Cofinimmo NV alleen, de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de uitgevoerde verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het stelsel van de Vastgoedbevak, 9,92% bedroeg. Sinds deze overgang heeft Cofinimmo NV 105 activa verkocht voor een totaal bedrag van € 1 412,24 miljoen. Deze meerwaarde zou 12,45% bedragen hebben indien de aftrek van 2,5% vanaf 1996 werd boekt.

De mutatierechten toegepast op de gebouwen gelegen in **Frankrijk** en **Nederland** bedragen respectievelijk 5,40% en 6,00%.

Overdracht van huurvorderingen

Op 21.04.2005 droeg de Cofinimmo Groep aan Fortis Bank NV de volledige toekomstige huren over uit het huurcontract van 18 jaar dat werd ondertekend met de Regie der Gebouwen voor het gebouw North Galaxy waarvan het de volle eigenaar is.

Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo Groep aan een dochteronderneming van de Groep Société Générale NV de vruchtgebruikvergoedingen van een initiële duur van 15 jaar die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40 en Everegreen die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze 3 laatste gebouwen loopt ten einde tussen december 2020 en april 2022. Cofinimmo blijft er naakte eigenaar van en het indexeringsgedeelte van de vergoedingen van Luxemburg 40 werd niet overgedragen.

Op 20.03.2009 verkocht de Cofinimmo Groep aan een filiaal van Société Générale NV de vruchtgebruikvergoedingen verschuldigd door de Europese Commissie op het kantoorgebouw Nerviers 105 gelegen te Brussel met een initiële duur van 15 jaar. Het vruchtgebruik komt ten einde in mei 2023. Cofinimmo blijft naakte eigenaar van het gebouw.

Op 23.03.2009 verkocht de Cofinimmo Groep aan Fortis Bank NV 90% van de financiële leasingvorderingen die de Stad Antwerpen verschuldigd is voor de Brandweerkazerne. Aan het einde van het financiële leasingcontract gaat het gebouw kosteloos over naar de Stad Antwerpen. De Cofinimmo Groep verkocht op dezelfde dag en aan dezelfde bank de huurvorderingen die de Belgische overheid aan haar is verschuldigd voor de kantoorgebouwen Kolonel Bourg 124 in Brussel en Maire 19 in Doornik. Cofinimmo blijft eigenaar van de 2 gebouwen.

Op 28.08.2009 verkocht de Cofinimmo Groep aan BNP Paribas Fortis NV 96% van de huurvorderingen voor de gebouwen Egmont I en Egmont II voor de jaren 2011 en volgende.

De huurcontracten van het North Galaxy gebouw, de gebouwen Kolonel Bourg 124, Maire 19, Egmont I en Egmont II, evenals het vruchtgebruik van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en Nerviers 105 vallen niet onder de financiële leasingcontracten. De reële waarde van deze gebouwen na overdracht van hun huurinkomsten of hun vruchtgebruikvergoedingen komt overeen met het verschil tussen de marktwaarde, de toekomstige huurinkomsten of vergoedingen inbegrepen, en de geactualiseerde waarde van de overgedragen toekomstige huurinkomsten of vergoedingen. Krachtens Artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde die het North Galaxy gebouw, de gebouwen Kolonel Bourg 124, Maire 19, Egmont I en Egmont II wenst aan te kopen, tot aan het einde van de huurovereenkomst geen aanspraak kunnen maken op de huurinkomsten. Op dezelfde wijze zou hij in de gevallen van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en Nerviers 105 tot het einde van het recht op vruchtgebruik geen aanspraak kunnen maken op de vergoedingen.

Hoewel dit niet 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)

	2011	2010
OP 01.01	42 656	56 031
Investerings	29 732	32 082
Aankopen	14 093	697
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-25 132	-44 734
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-11	-876
Stijging/Daling van de reële waarde ¹	-3 586	-544
OP 31.12	57 752	42 656

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

	2011	2010
OP 01.01	8 881	9 429
Stijging/Daling van de reële waarde ¹	249	-548
OP 31.12	9 130	8 881

¹ Bijlage 22 geeft de reconciliatie van de totale variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen weer.

Bijlage 22. Ventilatie van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2011	2010
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-4 636	-26 239
Projectontwikkelingen	-3 586	-544
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	249	-548
Gebouwen bestemd voor de verkoop	-1 630	
TOTAAL	-9 603	-27 331

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

De totale portefeuille van vastgoedbeleggingen werd op 31.12.2011 door de deskundigen gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 6,98%, toegepast op de contractuele huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen (zie Verslag van de Vastgoeddeskundige pagina 122). Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatierentevoet zou een variatie in de reële waarde van de portefeuille van € 45,9 miljoen met zich meebrengen.

Bijlage 23. Immateriële vaste activa en Andere materiële vaste activa (x € 1 000)

	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2011	2010	2011	2010
OP 01.01	1 427	1 984	539	723
Acquisities van het boekjaar	178	417	647	27
Informatica software	178	417		
Meubilair en kantoor machines			647	27
Afschrijvingen van het boekjaar	860	828	220	210
Informatica software	860	828		
Meubilair en kantoor machines			220	210
Buitengebruikstelling in het boekjaar		146		1
Informatica software		146		
Meubilair en kantoor machines				1
OP 31.12	745	1 427	966	539

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 24. Afgeleide financiële instrumenten

Het financieel risicobeheersbeleid van Cofinimmo is uiteengezet op pagina 5 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

Kasstroomafdekking (x € 1 000)

Periode	Optie	Uitoefenprijs	Jaarlijks bedrag
2012	CAP gekocht	3,25%	1 500 000
2013	CAP gekocht	3,75%	1 500 000
2014-2015	CAP gekocht	4,25%	1 400 000
2016	CAP gekocht	4,50%	1 000 000
2017	CAP gekocht	5,00%	1 000 000
2012	FLOOR verkocht	3,00%	1 250 000
2013	FLOOR verkocht	3,00%	1 500 000
2014-2015	FLOOR verkocht	3,00%	1 400 000
2016-2017	FLOOR verkocht	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. Deze rentestroom wordt afgedekt door de hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Cofinimmo NV heeft eveneens een Interest Rate Swap contract afgesloten met begindatum op 01.12.2008 voor een initieel notioneel bedrag van € 30,8 miljoen, waardoor de vennootschap de Euribor 1 jaar +0,20% betaalt en een vaste rentevoet van 4,8002% ontvangt, met vervaldatum in december 2044. Het notioneel bedrag vermindert van jaar tot jaar om tot € 0 te komen op einddatum. Die swap is elke 5 jaar annuleerbaar.

Afdekking van de reële waarde

Cofinimmo Luxembourg NV heeft een Interest Rate Swap contract afgesloten waarbij de vennootschap de Euribor 3 maanden +0,80% betaalt en een vaste rente van 5,25% ontvangt, die overeenkomt met de te betalen coupon met betrekking tot de obligatielening van € 100 miljoen die zij heeft uitgegeven in 2004, met vervaldatum op 15.07.2014.

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 3 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.

Gehouden voor transacties (Trading)

De Groep 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.

Periode	Optie	Vaste rentevoet	Vlottende rentevoet	Jaarlijks bedrag (x € 1 000)	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
2010-2018	Cancellable IRS	4,10%	Euribor 3 maanden	140 000	15.10.2011	Jaarlijks

Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (x € 1 000)

	31.12.2011 Activa	31.12.2011 Passiva	31.12.2010 Activa	31.12.2010 Passiva
Kasstroomafdekking				
CAP-opties	10 426		30 025	
FLOOR-opties		121 492		81 105
Interest Rate Swap		10 502		5 315
Afdekking reële waarde				
Interest Rate Swap	11 488		8 517	
Trading				
Interest Rate Swap	13 745	33 670	9 207	34 232
CAP-opties		1		8 449
TOTAAL	35 659	165 665	47 749	129 101

Lang- en kortlopende onderdelen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (x € 1 000)

	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2010
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Langlopende	21 880	106 735	38 522	61 006
Kortlopende	13 779	58 930	9 227	28 548
TOTAAL	35 659	165 665	47 749	89 554

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

Effectief deel van de variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten erkend als kasstroomafdekking (x € 1 000)

	2011	2010
OP 01.01	-60 061	-47 083
Variaties in het effectieve deel van de variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-55 533	-20 479
Overdracht naar de resultatenrekeningen van het voorafgaandelijk efficiënte gedeelte van de waarde van de afgeleide financiële instrumenten, actief in de periode	6 285	7 501
OP 31.12	-109 309	-60 061

Niet-effectief deel van de variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten erkend als kasstroomafdekking (x € 1 000)

	2011	2010
OP 01.01	-220	-7 291
Variaties in het niet-effectief deel van de variaties van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-9 642	7 071
OP 31.12	-9 862	-220

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

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

De financiële instrumenten aangehouden door Cofinimmo tegen reële waarde zijn alle van niveau 2 (afgeleide financiële instrumenten) (zie ook Bijlage 2, Punt W).

Bijlage 25. Vorderingen financiële leasing

De Groep heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen, waaronder het Gerechtsgebouw van Antwerpen voor 36 jaar. De Groep heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. Ook erfpachtrechten op bepaalde gebouwen werden toegestaan. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,42% voor 2011 (2010: 5,80%). Tijdens het boekjaar 2011 werden voorwaardelijke huurgelden geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van € 0,12 miljoen (2010: € 0,10 miljoen).

(x € 1 000)

	2011	2010
Op minder dan 1 jaar	4 410	5 382
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	11 606	17 287
Op meer dan 5 jaar	158 847	163 258
Minimale betalingen krachtens verhuring	174 863	185 926
Niet-verworven financiële opbrengsten	-116 592	-124 797
Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	58 271	61 129
Langlopende vorderingen financiële leasing	55 403	58 349
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	11 130	16 726
Op meer dan 5 jaar	44 273	41 623
Kortlopende vorderingen financiële leasing	2 868	2 780

De marktwaarde van de vorderingen financiële leasing op 31.12.2011 wordt geschat op € 65,05 miljoen.

Bijlage 26. Activa bestemd voor verkoop (x € 1 000)

	2011	2010
OP 01.01	170	755
Acquisities	3 285	
Overdracht van vastgoedbeleggingen	10 200	
Verkoop van activa tijdens het boekjaar		-585
Stijging/Daling van de reële waarde	-1 630	
OP 31.12	12 025	170

Alle activa bestemd voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

Bijlage 27. Handelsvorderingen (x € 1 000)

	2011	2010
Bruto handelsvorderingen¹		
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder aangelegde voorziening	9 165	15 003
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	11 675	3 861
Dubieuze vorderingen	1 484	1 731
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-1 484	-1 731
TOTAAL	20 840	18 864

De Groep heeft een netto kost erkend van K€ 274 [2010: K€ 215] voor de waardevermindering op haar handelsvorderingen in het boekjaar 2011. De Raad van Bestuur schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Vervallen bruto handelsvordering zonder voorziening (x € 1 000)

	2011	2010
Vervallen op minder dan 60 dagen	3 209	nd
Vervallen tussen 61 en 120 dagen	2 213	nd
Vervallen op meer dan 121 dagen	3 743	nd
TOTAAL	9 165	nd

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (x € 1 000)

	2011	2010
OP 01.01	1 731	1 556
Aanwending	27	-40
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	177	676
Terugnemingen van voorzieningen ten gunste van de resultatenrekeningen	-451	-461
OP 31.12	1 484	1 731

Bijlage 28. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (x € 1 000)

	2011	2010
Belastingen	1 841	8 227
Regionale taksen	2 117	1 607
Voorheffingen	6 245	5 549
Andere	6 812	6 754
TOTAAL	17 015	22 137

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

Bijlage 29. Overlopende rekeningen - Activa (x € 1 000)

	2011	2010
Te verdelen gratuiteiten en voordelen verleend aan huurders	1 497	4 587
Voorafbetaalde vastgoedkosten	30 435	10 347
Over te dragen interesten en andere financiële lasten	5 385	5 735
TOTAAL	37 317	20 669

¹ Het kredietrisico wordt beschreven op pagina 4 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Bijlage 30. Kapitaal en uitgiftepremies

(in aantal)	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	13 667 092	12 705 070	1 249 310	1 326 693	14 916 402	14 031 763
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng		113 577				113 577
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen	1 041 767	771 062			1 041 767	771 062
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	330 246				330 246	
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	181 501	77 383	-181 501	-77 383		
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen	47				47	
OP 31.12	15 220 653	13 667 092	1 067 809	1 249 310	16 288 462	14 916 402
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	52 607	22 374			52 607	22 374
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen	1 041 767	771 062			1 041 767	771 062
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto		-740 829				-740 829
OP 31.12	1 094 374	52 607			1 094 374	52 607
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	13 614 485	12 682 696	1 249 310	1 326 693	14 863 795	14 009 389
OP 31.12	14 126 279	13 614 485	1 067 809	1 249 310	15 194 088	14 863 795

[x € 1 000]	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Kapitaal						
OP 01.01	729 909	679 970	66 619	70 745	796 528	750 715
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng		6 090				6 090
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto		39 723				39 723
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	17 697				17 697	
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	9 678	4 126	-9 678	-4 126		
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen	3				3	
OP 31.12	757 287	729 909	56 941	66 619	814 228	796 528
Uitgiftepremies						
OP 01.01	447 215	409 582	65 878	69 959	513 093	479 541
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen		4 942				4 942
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto		28 610				28 610
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	13 321				13 321	
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	9 572	4 081	-9 572	-4 081		
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen	2				2	
Herschikking van de emissiepremies	-214 086				-214 086 ¹	
OP 31.12	256 024	447 215	56 306	65 878	312 330	513 093

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 € 53,61 op 31.12.2011. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste markt van Euronext Brussels.

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

- prioritair recht op een jaarlijks bruto dividend van € 6,37 per aandeel, begrensd en niet-cumulatief;
- prioritair recht, in geval van 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 5^{de} 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 15^{de} 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.

¹ Voor meer details, zie pagina 17 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

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 31.12.2011 bezat de Groep 1 094 374 eigen gewone aandelen (zie ook pagina 17) (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 31.12.2011 maakte de Raad van Bestuur gebruik van deze machtiging voor een totaal bedrag van € 97 350 399,56. Het resterend toegestaan kapitaal bedraagt dus € 701 649 600,44 op 31.12.2011. 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 € 53,61 voor de gewone aandelen.

Bijlage 31. Reserves (x € 1 000)

	2011	2010
Wettelijke reserve van de dochterondernemingen	35	35
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-172 378	-28 617
Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-67 276	-64 128
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-116 379	-60 061
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	-1 312	
Andere	573 100	219 135
Onbeschikbare reserves	2 111	1 557
Vrijgestelde reserves		-4 859
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren en Beschikbare reserves	570 989	222 437
TOTAAL	215 790	66 364

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

Bijlage 32. 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€ 103 643 (2010: K€ 105 435)/K€ 118 539 (2010: K€ 83 796) en op het uitstaande aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2011 van 15 194 088 (2010: 14 863 795).

Het verwaterd resultaat per aandeel bevat de invloed van een theoretische conversie van de converteerbare obligaties uitgebracht door Cofinimmo en van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen, uitgebracht door Cofinimur I.

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

	2011	2010
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	103 643	105 435
Netto courant resultaat van het boekjaar	103 977	105 678
Minderheidsbelangen	-334	-243
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	14 896	-21 639
Resultaat op de portefeuille van het boekjaar	19 108	-21 240
Minderheidsbelangen	-4 212	-399
Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	118 539	83 796
Netto resultaat van het boekjaar	123 085	84 438
Minderheidsbelangen	-4 546	-642

Resultaat per aandeel (in €)

	2011	2010
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar	15 194 088	14 863 795
Netto courant resultaat per aandeel - aandeel van de Groep	6,82	7,09
Resultaat op de portefeuille per aandeel - aandeel van de Groep	0,98	-1,45
Netto resultaat per aandeel - aandeel van de Groep	7,80	5,64
Verwaterd netto resultaat per aandeel - aandeel van de Groep	7,18	5,64

Bijlage 33. Dividend per aandeel¹ (in €)

	Betaald in 2011	Betaald in 2010
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	88 494 152,50	82 749 608,50
Bruto dividend per gewoon aandeel	6,50	6,50
Netto dividend per gewoon aandeel	5,1350	5,5250
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	7 958 104,70	8 102 697,33
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	5,0323	5,4145

Op de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2011 zal voor het boekjaar 2011 een bruto dividend voor gewone aandelen van € 6,50 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van € 5,135), of een totale dividenduitkering van € 91 820 813,50. Het aantal gewone aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende het boekjaar 2011 bedraagt 14 126 279 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 42 720 eigen gewone aandelen die nog eigendom zijn van Cofinimmo in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en voor de overige 1 051 654 eigen aandelen het recht op dividend te annuleren.

Op de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012 zal voor het boekjaar 2011 een bruto dividend voor bevoorrechte aandelen van € 6,37 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van € 5,0323), of een totale dividenduitkering van € 6 801 943,33. Het aantal bevoorrechte aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende het boekjaar 2011 bedraagt 1 067 809 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

Bijlage 34. Provisies (x € 1 000)

	2011	2010
OP 01.01	19 234	17 766
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	5 085	3 270
Aanwendungen	-106	-324
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-5 739	-1 478
OP 31.12	18 474	19 234

Er worden voorzieningen aangelegd die overeenstemmen met een evenredig bedrag van de kost van de werken waartoe de Groep zich verbonden heeft in verschillende gebouwen. Bovendien heeft de Groep 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 35. Uitgestelde belastingen (x € 1 000)

	2011	2010
Exit taks	7 099	11 824
Uitgestelde belastingen	33 984	121 194
TOTAAL	41 083	133 018

De exit taks heeft betrekking op Cofinimmo France, als gevolg van de overgang naar het SIIC-regime van het Franse filiaal in januari 2009. De exit taks heeft als basis de herwaarderingsmeerwaarde tussen de door de expert geschatte waarde van de gebouwen op 31.12.2008 en de netto boekwaarde van deze gebouwen op dezelfde datum. De aanslagvoet toegepast op dit bedrag bedraagt 19%. De betaling van deze exit taks is gespreid over 4 jaar. De 3 eerste betalingen ten bedrage van € 15,04 miljoen zijn gebeurd in december 2009, 2010 en 2011.

De uitgestelde belastingen hebben betrekking op de filialen Pubstone NV, Pubstone Properties I BV en Pubstone Properties II BV. De uitgestelde belasting van deze dochterondernemingen komt overeen met de belasting tegen 25% van het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa en hun netto boekhoudwaarde.

De verlaging van de uitgestelde belastingen is het resultaat van de overgang van Pubstone NV naar een institutionele Vastgoedbevak op 30.06.2011. Aanvankelijk werd een voorziening van 34% van de uitgestelde belastingen aangelegd. Bij de overgang naar een institutionele Vastgoedbevak betaalde Pubstone NV een exit taks van 17% die € 48,0 miljoen bedraagt. Het verschil van € 87,3 miljoen tussen de voorziening en het bedrag van de betaalde exit taks van € 48,0 miljoen werd in het resultaat geboekt onder de post "Exit taks" (zie Bijlage 19).

¹ Op basis van het resultaat van de moederonderneming.

Bijlage 36. Financiële schulden (x € 1 000)

	2011	2010
Interestdragende leningen	1 681 410	1 540 545
TOTAAL	1 681 410	1 540 545
Langlopende	1 435 094	1 226 815
Kortlopende	246 316	313 730
TOTAAL	1 681 410	1 540 545

Interestdragende leningen (x € 1 000)

	2011	2010
Langlopende		
Bilaterale leningen - vlottende rente	889 291	855 364
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	90 000	90 000
Handelspapier - vlottende rente	15 000	15 000
Obligaties - vaste rente	427 336	258 517
Andere - vlottende of vaste rente	13 467	7 934
SUBTOTAAL	1 435 094	1 226 815
Kortlopende		
Bilaterale leningen - vlottende rente	390	200 000
Handelspapier - vlottende rente	235 500	106 150
Voorschotten op rekening courant - vlottende rente	10 389	7 550
Andere - vlottende of vaste rente	37	30
SUBTOTAAL	246 316	313 730
TOTAAL	1 681 410	1 540 545

Alle interestdragende leningen zijn zonder pand. De categorie "Andere" bevat voornamelijk de financieringshuur m.b.t. Franse activa.

Maturiteit van de langlopende leningen (x € 1 000)

	2011	2010
Tussen 1 en 2 jaar	521 791	205 000
Tussen 2 en 5 jaar	673 303	801 029
Meer dan 5 jaar	240 000	220 786
TOTAAL	1 435 094	1 226 815

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

	2011	2010
Leningen aan vlottende rente	1 227 284	1 282 028
Leningen aan vaste rente	454 126	258 517
TOTAAL	1 681 410	1 540 545

De niet-converteerbare obligaties uitgegeven aan vaste rente werden onmiddellijk geconverteerd naar vlottende rente¹.

Langlopende niet-gebruikte kredietfaciliteiten² (x € 1 000)

	2011	2010
Vervallend binnen het jaar	30 000	
Vervallend in meer dan 1 jaar	561 900	568 400

De reële waarde van de obligatieleningen uitgegeven in 2004, 2009 en 2010 voor een totaal bedrag van € 261,48 miljoen evolueert in functie van het gedekt risico, nl. de risicovrije rente, en houdt bijgevolg rekening met een gemiddelde constante kredietmarge van 1,53% die overeenkomt met de marge die werd betaald bij de uitgiftes in 2004, 2009 en in 2010. Deze reële waarde verschilt van de terugbetalingswaarde op de vervaldagen in 2013 en 2014, hetzij € 250 miljoen, en van de marktwaarde, hetzij € 254,7 miljoen op 31.12.2011 (op basis van de indicatieve notering die dagelijks op Bloomberg³ wordt vermeld).

In 2011 gaf Cofinimmo een in aandelen converteerbare obligatie uit voor een nominaal bedrag van € 173,31 miljoen. Op 31.12.2011 heeft deze obligatie een marktwaarde van € 161,50 miljoen (op basis van de indicatieve Bloomberg notering)³.

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.

¹ Zie hoofdstuk over risicobeheer van rentevoeten op pagina 5 van het Jaarlijks Financieel Verslag. ² De niet-gebruikte kredietlijnen dekken ruimschoots de uitgifte van het kortlopend handelspapier, hetzij € 235,5 miljoen op 31.12.2011. ³ Zie Bijlage 2, punt W.

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 30.06.2011 bedroeg het schuldniveau 52,07%, waarmee de drempel van 50% werd overschreden. Op 30.09.2011 werd dit niveau teruggebracht tot 50,52%. Op 31.12.2011 bedroeg het schuldniveau 49,89% en zakte dus opnieuw tot onder de drempel van 50%. Deze evolutie tijdens het jaar wordt in de eerste plaats verklaard door de betaling van het dividend in mei 2011 (waarvan 37,7% evenwel opnieuw door de aandeelhouders werd belegd in nieuwe gewone aandelen) en door nieuwe investeringen die tijdens de 1^{ste} jaarhelft werden gerealiseerd. De investeringen van de 2^{de} jaarhelft gingen samen met belangrijke verkopen van gebouwen. Tijdens het jaar realiseerde de groep Cofinimmo in totaal voor € 312 miljoen aankopen, bouw- en renovatiewerken en voor € 172 miljoen verkopen.

2. Schuldnieubeleid

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 1^{ste} jaarhelft een financieel plan op middellange termijn op dat alle financiële engagementen van de groep omvat. Dit plan wordt tijdens het jaar bijgewerkt wanneer er een nieuw belangrijk engagement wordt aangegaan. Het schuldniveau en de toekomstige evolutie ervan worden bij elke editie van dit plan berekend. Zo beschikt Cofinimmo altijd over een prospectief zicht op deze kernparameter van haar geconsolideerde balansstructuur.

3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het op 13.02.2012 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 de Groep 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 37. Andere financiële verplichtingen (x € 1 000)

	2011	2010
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	165 665	129 101
Andere		3 372
TOTAAL	165 665	132 473
Langlopende	106 735	69 693
Kortlopende	58 930	62 780
TOTAAL	165 665	132 473

De categorie "Andere" bevat voornamelijk de in cash ontvangen waarborgen van de huurders.

Bijlage 38. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (x € 1 000)

	2011	2010
Exit taks	5 376	4 504
Andere	73 849	58 127
Leveranciers	37 270	29 019
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	25 491	19 119
Belastingen	24 247	17 871
Sociale lasten	298	254
Schulden m.b.t. bezoldigingen	946	994
Andere	11 088	9 989
Stedenbouwkundige kosten	406	406
Dividend coupons	397	347
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	5 817	5 040
Dividend coupons Pubstone	1 322	1 322
Diversen	3 146	2 874
TOTAAL	79 225	62 631

Bijlage 39. Overlopende rekeningen - Passiva (x € 1 000)

	2011	2010
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	11 761	15 528
Gelopen niet-ervallen interesten en andere financiële kosten	14 955	9 382
Andere	824	2 217
TOTAAL	27 540	27 127

Bijlage 40. Kosten en inkomsten zonder effect op de kasstromen (x € 1 000)

	2011	2010
Kosten en inkomsten betreffende de operationele activiteiten	-31 880	4 041
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 603	27 331
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-20 999	-21 108
Bewegingen in voorzieningen en stock options	-1 025	1 748
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	1 076	1 177
(Terugnemingen van)/Waardeverminderingen op vlottende activa	-274	215
Exit taks	-39 287	205
Depreciatie goodwill	6 900	
Gratuiteiten	8 221	
Andere	3 905	-5 322
Kosten en inkomsten betreffende de financieringsactiviteiten	8 063	13 174
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9 561	13 757
Andere	-1 498	-583
TOTAAL	-23 817	17 215

Bijlage 41. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal (x € 1 000)

	2011	2010
Bewegingen in de activa posten	-12 048	19 753
Handelsvorderingen	-1 657	-6 519
Belastingsvorderingen	6 782	22 615
Andere vlottende activa	5 811	2 556
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-22 984	1 101
Bewegingen in de passiva posten	16 177	-17 607
Handelsschulden	12 663	-3 780
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	6 284	-4 874
Andere kortlopende schulden	-4 250	-8 207
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 480	-746
TOTAAL	4 129	2 146

Bijlage 42. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar

De tabellen hiernaast omvatten de bewegingen van de portefeuille per sector voor het boekjaar 2011, als detail voor de bedragen vermeld in het kasstroomoverzicht.

De bedragen vermeld in het kasstroomoverzicht en in de tabellen hierna zijn bedragen in investeringswaarde.

Verwervingen in vastgoedbeleggingen

De verwervingen tijdens het boekjaar gebeuren op 3 manieren:

- directe aankopen van vastgoedbeleggingen tegen cash, vermeld in het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verwervingen van vastgoedbeleggingen";
- verwerving van de vennootschap die het vastgoed bezit tegen cash, vermeld onder de rubriek "Verwervingen van geconsolideerde filialen";
- verwerving van de vennootschap die het vastgoed bezit tegen uitgifte van aandelen van Cofinimmo. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom veroorzaken.

Boekhoudkundige rubriek	Type verwerving	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Frankrijk	Distributie- vastgoednetten	Andere	Totaal
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Directe aankoop gebouwen		1 752	44 585	103 816		150 153
	Vennootschappen tegen cash	29 854	81 911				111 765
	Subtotaal	29 854	83 663	44 585	103 816		261 918
Projectontwikkelingen	Vennootschappen tegen cash		2 990				2 990
	Subtotaal		2 990				2 990
TOTAAL		29 854	86 653	44 585	103 816		264 908

Het bedrag van K€ 150 153 dat in de tabel van kasstromen vermeld staat onder de rubriek "Verwervingen van vastgoedbeleggingen" is de som van de directe vastgoedaankopen.

De in 2011 verworven vennootschappen tegen cash worden vermeld in Bijlage 4. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in deze verworven vennootschappen belooft € 114 755 miljoen.

Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen

De uitbreidingen van de vastgoedbeleggingen worden tegen cash gefinancierd en worden vermeld in het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen".

Boekhoudkundige rubriek	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Frankrijk	Distributie- vastgoednetten	Andere	Totaal
Projectontwikkelingen	1 865	27 063			1 418	30 346
TOTAAL	1 708	31 674	-9		1 620	34 993
Bedrag in cash	157	-4 611	9		-202	-4 647
Variaties in de voorziene bedragen	1 865	27 063			1 418	30 346
TOTAAL	1 865	27 063			1 418	30 346

Investeringen in vastgoedbeleggingen

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in cash gefinancierd en worden opgenomen in de rubriek "Investeringen in vastgoedbeleggingen" in het kasstroomoverzicht.

Boekhoudkundige rubriek	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Frankrijk	Distributie- vastgoednetten	Andere	Totaal
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	4 119	1 144	94	3 032		8 389
TOTAAL	4 119	1 144	94	3 032		8 389
Bedragen in cash	5 753	1 144	108	1 892		8 897
Variaties in de voorziene bedragen	-1 633	-1	-14	1 140		-508
TOTAAL	4 120	1 143	94	3 032		8 389

Verkoop vastgoedbeleggingen

De bedragen vermeld in het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verkoop van vastgoedbeleggingen" vertegenwoordigen de netto prijs in cash ontvangen van de koper.

Deze netto prijs bestaat uit de netto boekwaarde van het gebouw op 31.12.2011 en de op de verkoop gerealiseerde minder- of meerwaarde, na aftrek van transactiekosten.

Boekhoudkundige rubriek	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Frankrijk	Distributie- vastgoednetten	Andere	Totaal	
Activa bestemd voor verkoop	Netto boekwaarde	159 249	3 738		463	1 973	165 423
	Resultaat op verkoop activa	6 052	422		294	-124	6 644
	Netto ontvangen prijs	165 301	4 160		757	1 849	172 067
TOTAAL	165 301	4 160		757	1 849	172 067	

Bijlage 43. Buiten balans rechten en verplichtingen

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 woon- en zorgcentrum dat door de VZW Foyer de la Femme zal worden uitgebaut.
- De aandelen van de vennootschap Belliard III-IV Properties NV die in handen zijn van Cofinimmo vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden.
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het Gerechtsgebouw van Antwerpen, werd onder bepaalde voorwaarden het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft er zich bovendien toe verbonden een blokkeringshypotheek en een hypothecair mandaat op het terrein te verlenen.
- In het kader van de 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 SPV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven, evenals een deposito van € 1,0 miljoen ten voordele van een bank voor de onderhouds- en verzekeringskosten ten laste van de eigenaar in het kader van het gebouw North Galaxy. Cofinimmo heeft bovendien de uitgifte van waarborgen verkregen van de bank, die onder bepaalde voorwaarden kunnen uitgeoefend worden.
- Cofinimmo verleende een huurwaarborg in het kader van de verkoop van een deel van haar portefeuille in de periferie en in Waver.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven. De optie is te lichten aan het einde van de erfpacht.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of aankoopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van 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.
- Cofinimmo heeft een waarborg voor een goede uitvoering van haar verplichtingen in het kader van de oprichting van haar dochteronderneming en institutionele Vastgoedbevak naar Belgisch recht "Silverstone" gegeven.
- Cofinimmo geniet een prioriteitsrecht voor een te ontwikkelen project in samenwerking met een uitbater van woon- en zorgcentra in België.
- In het kader van de acquisitie van de agentschappen van MAAF in Frankrijk, heeft Cofinimmo de optie om alle obligaties terugbetaalbaar in aandelen te kopen, hetzij cash, hetzij in ruil voor gewone aandelen Cofinimmo.
- In het kader van een partnershipovereenkomst met ORPEA zal Cofinimmo "joint-ventures" met ORPEA vormen met als doel de verwerving, 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 NV, 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.

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 6 maanden huur bedraagt.
- In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust (Belgium)) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps Gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- 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 België of Nederland gevestigde houders.
- In het kader van de emissie van converteerbare obligaties heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze op het moment van de omzetting om de obligaties te ruilen tegen nieuwe en/of bestaande aandelen of om een cash bedrag te betalen of een combinatie van beide.
- Cofinimmo heeft de optie 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 44. Verplichtingen

De Groep heeft investeringsverplichtingen van K€ 213 471 (31.12.2010: K€ 148 562) 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 45. Consolidatiecriteria en -kring

Consolidatiecriteria

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moedervernootschap, de dochterondernemingen en joint-venture opgemaakt op het einde van het boekjaar. De consolidatie gebeurt door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochterondernemingen

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

De methode van de integrale consolidatie wordt toegepast wanneer de moedervernootschap 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. Meer details vindt u in Bijlage 2, punt C (zie pagina 134).

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
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)		100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC Napoli Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI Beaulieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI Chamtau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI Cuxac II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI de l'Orbieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00
SA Domaine de Vontes Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI du Donjon Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC du Haut Cluzeau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL Hypocrate de la Salette Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 388 117 988	100,00
SCI La Nouvelle Pinède Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI Privatel INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RÉSIDENCE Frontenac Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI Sociblanc Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxemburg (Luxemburg)	niet BTW-plichtig NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00

COFINIMUR I SA Avenue Georges V 10, 75008 Parijs (Frankrijk)		97,65
DE MOUTERIJ D.W.C NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 465 428 764	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
GERIGROEP NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 451 720 981	90,00
HEMERA NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 474 356 823	90,00
KOSALISE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 467 054 604	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00
MAISON SAINT IGNACE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 452 711 074	100,00
PARKSIDE INVEST NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 881 606 373	100,00
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	90,0006
PUBSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	90,00 ¹
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	niet BTW-plichtig NN 8185 89 723	90,00 ¹
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.11.66.347.B.01	90,00 ¹
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.26.20.005.B.01	90,00
RHEASTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	100,00
LE PROGRES BVBA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 458 308 469	100,00
SAINT-CHARLES CHÂTEAU DES MOINES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 455 736 583	90,00
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
VERT BUISSON NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 466 624 834	90,00
NAAM EN ADRES VAN DE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL Lijst van de geconsolideerde joint-ventures met equity-methode	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)
FPR LEUZE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 839 750 279	50,00

¹ Economisch belang.

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 met de Groep ORPEA werd gesloten.

Cofinimmo France SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 37 verzorgingsinstellingen in Frankrijk:

- 14 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR): Belloy te Belloy, Bezons te Bezons, Brocéliande te Caen, Canal de l'Ourcq te Parijs, Château de Gléteins te Janssans-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, Montpibat 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;
- 17 instellingen voor zorgbehoevende bejaarden (EHPAD): Chamtau te Chambray-lès-Tours, Cuxac II te Cuxac-Cabardès, 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, Saint 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 Castelnaud 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 Soleh te Béziers, Rougemont te Le Mans, Sartrouville te Sartrouville en Villa Eyras te Hyères.

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. Deze dochteronderneming bezit eveneens een deelneming in Leopold Square.

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

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

De Mouterij D.W.C. NV is eigenaar van een perceel bouwgrond in Aalst en 25 parkeerplaatsen op een aanpalend terrein.

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

FPR Leuze NV werd opgericht als resultaat van de gunning 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 door de Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid) aan het consortium Future Prisons, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt. Cofinimmo NV bezit 50% van FPR Leuze NV die dus volgens de equity-methode in de geconsolideerde rekeningen van de Groep wordt opgenomen.

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

Gerigroep NV bezit een woon- en zorgcentrum in Ottignies en een perceel in Aalst waarop een tweede woon- en zorgcentrum wordt gebouwd.

Hemera NV bezit een woon- en zorgcentrum in Rumbeke.

Kosalise NV bezit het woon- en zorgcentrum Susanna Wesley in Ukkel.

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, Parkside Invest NV en Kosalie NV.

Le Progrès NV bezit een woon- en zorgcentrum in La Louvière.

Maison Saint-Ignace NV bezit het woon- en zorgcentrum Saint-Ignace te Laken.

Parkside Invest NV bezit het woon- en zorgcentrum Parkside in Laken.

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

Pubstone NV bezit 819 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.

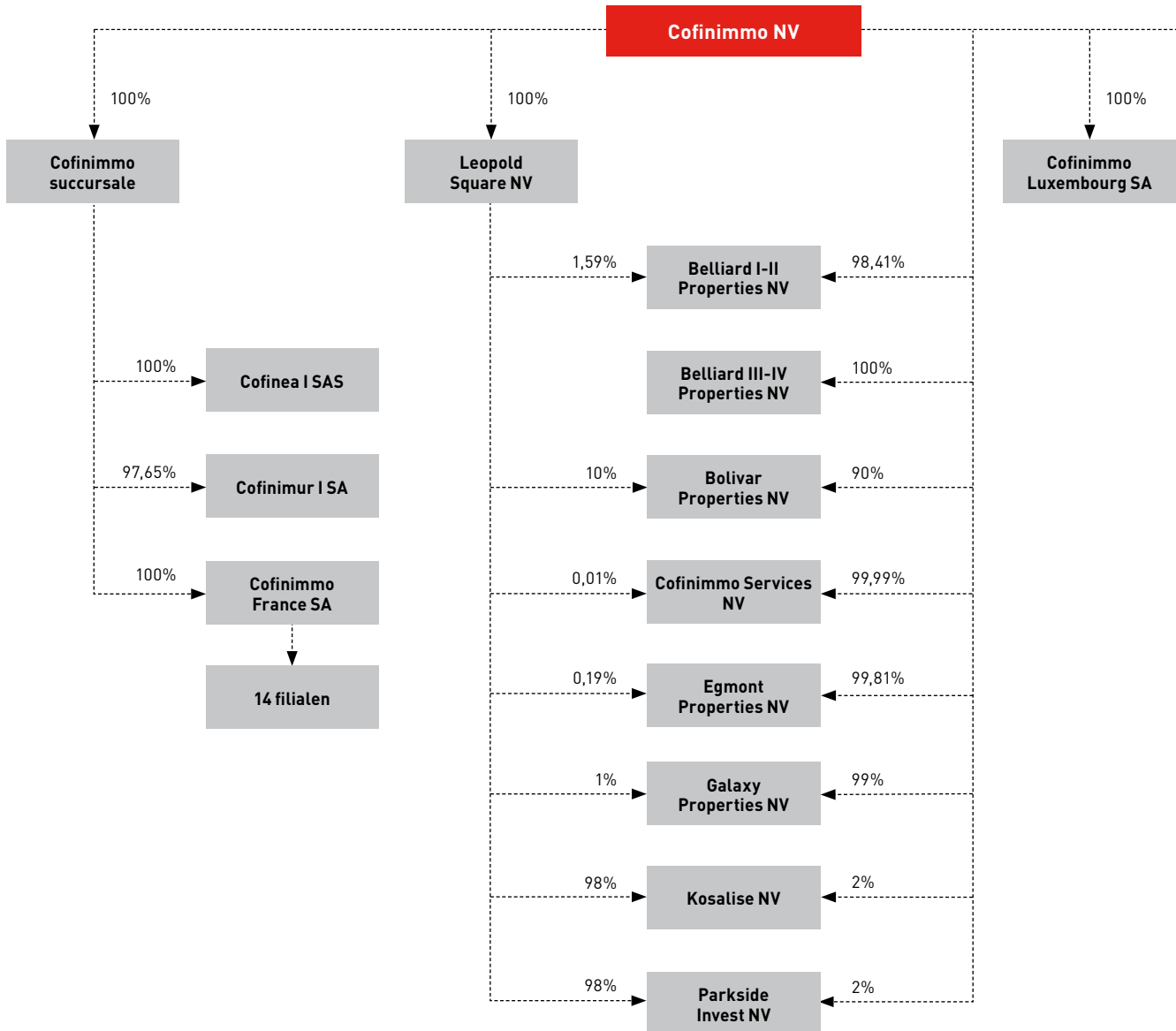
Pubstone Properties II BV bezit 45 cafés in Nederland.

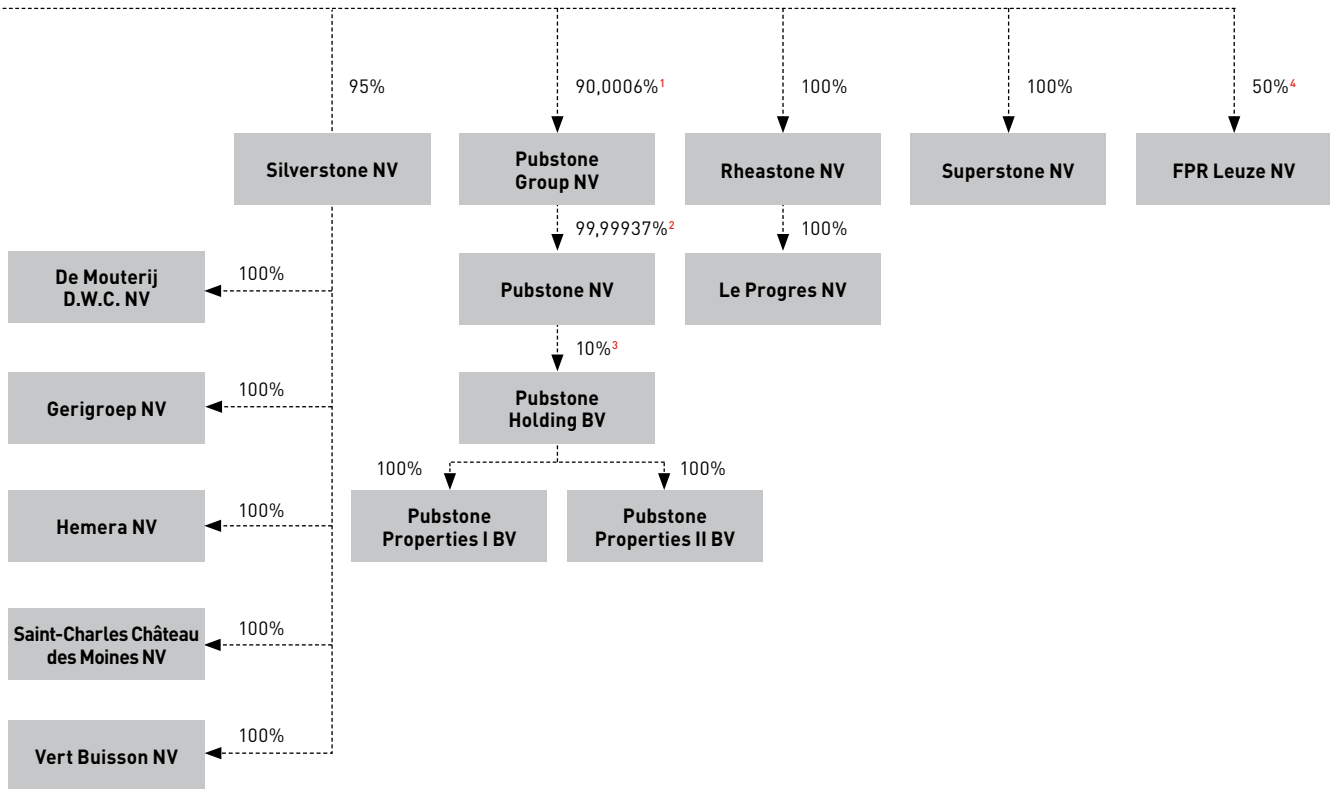
Rheastone NV bezit een controleparticipatie in de vennootschap Le Progrès NV.

Saint-Charles Château des Moines NV bezit het woon- en zorgcentrum met dezelfde naam in Bouillon.

De toekomstige projecten in Nederland worden ondergebracht in **Superstone NV**. Zij geniet van het statuut van "fiscale beleggingsinstelling".

Vert Buisson NV bezit het woon- en zorgcentrum Le Grand Cerf in Spa.





¹ 9,9994% van de aandelen zijn in bezit van AB InBev Belgium NV. ² 0,00063% van de aandelen zijn in bezit van AB InBev Belgium NV, 0,05% van de aandelen zijn in bezit van Brasserie Gheens NV en 0,14% van de aandelen zijn in bezit van Cavenor NV. ³ Meerderheid van de stemmen. ⁴ Volgens equity-methode geconsolideerde vennootschap.

Bijlage 46. 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 2011 werden in totaal 8 035 aandelenopties toegekend. Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs van € 97,45 per aandeel betalen voor het plan 2011, 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	2011	2010	2009	2008	2007	2006
OP 01.01.2011		5 740	7 215	6 730	7 300	7 700
Toegestaan	8 035					
Geannuleerd						
Uitgeoefend						
Verlopen						
OP 31.12.2011	8 035	5 740	7 215	6 730	7 300	7 700
Uitvoerbaar op 31.12.2011				6 730	7 300	7 700
Uitvoerprijs (in €)	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	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)	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

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

	Plan 2011
Waarderingsmodel van de prijs	Black & Scholes
Contractuele duur van de opties	10 jaar
Geschatte duur	8 jaar
Uitvoerprijs (in €)	97,45
Volatiliteit (gemiddelde van de laatste 3 jaar)	16,44%
Interestvoet zonder risico	"Euro Swap Annual Rate"
Reële waarde van de opties op de toekenningsdatum, ten laste genomen over 3 boekjaren (x € 1 000)	363,90

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 47. Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

	2011	2010
Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	109	105
Werknemers	105	101
Directieleden	4	4
VOLTIJDSE EQUIVALENTEN	104	101

Bijlage 48. Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochters worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die ten laste genomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen € 2 423 957.

De pagina's 78 en 81 van het Jaarlijks Financieel Verslag hernemen de samenstelling van de verschillende beslissingsorganen evenals de tabellen m.b.t. de bezoldigingen van de niet-uitvoerende en uitvoerende Bestuurders.

Het verschil tussen het bedrag van de resultatenrekeningen en de bedragen vermeld in de tabellen komt voort uit toepassingen en toevoegingen aan voorzieningen.

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

Eind 2011 sloot Cofinimmo een joint-venture voor de entiteit FPR Leuze. Meer details vindt u in Bijlage 4, in het gedeelte joint-ventures, en in het Beheersverslag op pagina 44.

Bijlage 49. Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

Er hebben zich na de afsluitingsdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een belangrijke impact op de cijfers op 31.12.2011 kunnen hebben.

We vermelden hoe dan ook dat de vennootschap Maison Saint-Ignace, dochteronderneming van Cofinimmo, die werd hernoemd tot Silverstone NV de volgende operaties heeft gerealiseerd:

- Silverstone werd ingeschreven als institutionele Vastgoedbevak;
- ze ontving als inbreng in natura van Cofinimmo 8 gebouwen;
- ze verwierf van Cofinimmo 90% en van Senior Assist 10% van de aandelen van de dochterondernemingen Vert Buisson NV, Saint-Charles Château des Moines NV en Gerigroep NV;
- via gedeeltelijke splitsingen van vennootschappen die tot de Groep Senior Assist behoren, ontving Silverstone als inbreng in natura 3 gebouwen in uitbating en 2 gebouwen waarvoor ze zich heeft geëngageerd om ze te renoveren en uit te breiden;
- Silverstone kocht tegen cash alle aandelen van de vennootschap die het terrein De Mouterij bezit en alle aandelen van de vennootschap Hemera, dochterondernemingen van Cofinimmo op 31.12.2011.

Meer details over deze operaties vindt u in het hoofdstuk Gebeurtenissen na 31.12.2011 van het Beheersverslag op pagina 58.

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012 voorgestelde dividendbedrag is € 91.820.813,50 voor de gewone aandelen en € 6 801 943,33 voor de bevoorrechte aandelen. Meer details vindt u in Bijlage 33.

Aan de aandeelhouders,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde financiële staten zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31 december 2011, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 3.528.941 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 118.539 (000) EUR.

De financiële staten van een aantal belangrijke vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring, met een balanstotaal van 440.065 (000) EUR en met een totale winst van het boekjaar van 15.130 (000) EUR werden gecontroleerd door andere revisoren. Onze verklaring over de hierbij gevoegde geconsolideerde financiële staten is, voor zover deze betrekking heeft op bedragen betreffende deze vennootschappen, gesteund op de verslagen van deze andere revisoren.

Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde financiële staten afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, samen met de verslagen van andere revisoren waarop wij gesteund hebben, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, en op basis van de verslagen van de andere revisoren, geven de geconsolideerde financiële staten een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2011, en van haar resultaat en kasstromen 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.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.



De commissaris

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

Staat van het globale resultaat (resultatenrekeningen) (verkort formaat) (x € 1 000)

	2011	2010
A. NETTO RESULTAAT		
Huurinkomsten	134 255	149 226
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	20 999	21 108
Met verhuur verbonden kosten	-105	-516
Netto huurresultaat	155 149	169 818
Recuperatie van vastgoedkosten	273	795
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19 155	16 278
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-18 598	-16 092
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 802	-2 383
Vastgoedresultaat	154 177	168 416
Technische kosten	-3 005	-2 304
Commerciële kosten	-1 226	-894
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3 490	-3 027
Beheerkosten vastgoed	-11 177	-11 177
Andere vastgoedkosten	-2	-3
Vastgoedkosten	-18 900	-17 405
Operationeel vastgoedresultaat	135 277	151 011
Algemene kosten van de vennootschap	-6 820	-6 034
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	128 457	144 977
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	337	5 060
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20 574	-42 975
Ander portefeuilleresultaat		
Operationeel resultaat	108 220	107 062
Financiële inkomsten	20 399	71 580
Netto interestkosten	-50 101	-52 770
Andere financiële kosten	-4 021	-2 716
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	38 597	-100 082
Financieel resultaat	4 874	-83 988
Resultaat vóór belastingen	113 094	23 074
Vennootschapsbelasting	-2 369	-2 100
Exit taks		
Belastingen	-2 369	-2 100
NETTO RESULTAAT	110 725	20 974
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	748	-130
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-49 248	-12 979
Andere elementen van het globaal resultaat	-48 500	-13 109
C. GLOBAAL RESULTAAT	62 225	7 865

Resultaatverwerking (x € 1 000)

	2011	2010
A. NETTO RESULTAAT	110 725	20 974
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING VAN DE RESERVES	-11 764	75 842
Onttrekking van de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-25 021	
Boekjaar	-25 021	
Vorige boekjaren		
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	13 395	159 474
Boekjaar		131 693
Vorige boekjaren	13 395	27 781
Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	575	-358
Boekjaar	575	-358
Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-9 642	7 071
Boekjaar	-9 642	7 071
Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	168	1 311
Boekjaar	168	1 311
Toevoeging aan andere reserves	-278	-226
Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	9 039	-91 430
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL	-98 622	-96 452
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL ANDERE DAN C	-339	-365
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	491 915	260 580

Staat van de financiële situatie (Balans) (verkort formaat) (x € 1 000)

	2011	2010
Vaste activa	3 254 059	2 884 906
Immateriële vaste activa	234	237
Vastgoedbeleggingen	2 319 741	2 343 146
Andere materiële vaste activa	945	508
Financiële vaste activa	877 734	482 664
Vorderingen financiële leasing	55 402	58 348
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	75 719	54 699
Financiële vlottende activa	13 779	9 227
Vorderingen financiële leasing	2 868	2 780
Handelsvorderingen	14 105	15 892
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11 410	9 565
Kas en kasequivalenten	35	26
Overlopende rekeningen	33 522	17 209
TOTAAL ACTIVA	3 329 778	2 939 605
Eigen vermogen	1 553 614	1 459 781
Kapitaal	872 876	799 349
Uitgiftepremies	409 594	595 329
Reserves ¹	160 419	44 129
Nettoresultaat van het boekjaar	110 725	20 974
Verplichtingen	1 776 164	1 479 824
Langlopende verplichtingen	1 410 232	1 049 399
Voorzieningen	17 547	19 055
Langlopende financiële schulden	1 285 768	963 996
Andere langlopende financiële verplichtingen	106 917	66 348
Kortlopende verplichtingen	365 932	430 425
Kortlopende financiële schulden	245 896	313 701
Andere kortlopende financiële verplichtingen	38 875	47 069
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	61 912	49 464
Overlopende rekeningen	19 249	20 191
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 329 778	2 939 605

¹ De reserves bevatten de rubriek "Reserve voor eigen aandelen" voor een bedrag van K€ -5 124 op 31.12.2011.

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

	2011	2010
Netto resultaat	110 726	20 974
Afschrijvingen (+)	349	337
Waardeverminderingen (+)	202	648
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-440	-461
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-20 999	-21 108
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	5 216	11 656
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-337	-5 060
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-24 734	131 401
Gecorrigeerd resultaat (A)	69 983	138 387
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ¹ op vastgoed (+/-)	13 732	32 788
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ¹ op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-26 993	-34 213
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)	-13 261	-1 425
TOTAAL (A+B) X 80%	45 378	109 570
SCHULDVERMINDERING (-)		-95 526
UITKERINGSPLICHT	45 378	14 044

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

	2011	2010
Netto actief	1 553 614	1 459 781
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-99 240	-97 043
Netto actief na uitkering	1 454 374	1 362 738
Volstort kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	872 876	799 349
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	409 594	595 329
Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-60 642	-60 814
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-106 737	-67 132
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1 478	-1 311
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	2 389	2 148
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1 116 002	1 267 569
Resterende marge na uitkering	338 372	95 168

¹ Ten opzichte van de acquisitiewaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

182 permanent document
algemene inlichtingen

Cofinimmo hecht alle belang aan een open en complete communicatie ten aanzien van al haar belanghebbenden.

Firmanaam

Cofinimmo: Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, of openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Zetel van de vennootschap - Administratieve zetel

De zetel van de vennootschap en de administratieve zetel zijn gevestigd te 1200 Brussel, Woluwedal, 58 (Tel. +32 2 373 00 00). De zetel van de vennootschap kan naar iedere andere plaats in België worden overgebracht bij eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur.

Rechtspersonen Register

De vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonen Register (R.P.R.) van Brussel onder het nummer 0426 184 049. Haar BTW-nummer is BE 0426 184 049.

Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cofinimmo werd opgericht op 29.12.1983, bij akte verleden voor Notaris André Nerinx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nummer 891-11. De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Sinds 01.04.1996 is Cofinimmo erkend als openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de 'Financial Services Markets Authority' (FSMA).

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal voorzien in Artikel 19 van de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien in het Artikel 7, alinea 1, 5° (vastgoed) van voormelde Wet.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van Boek II van voormelde Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles evenals aan het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd, en voor de laatste maal op 25.01.2012 bij akte verleden voor Notaris vennoot Louis-Philippe Marcelis te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 24.02.2012 onder het nummer 0044566.

De vennootschap doet openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig Artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Doel van de vennootschap

Artikel 3 van de statuten

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed.

Bijgevolg belegt de vennootschap als hoofdactiviteit in onroerende goederen zoals bepaald door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks ("onroerende goederen"), met name onroerende goederen zoals gedefinieerd door de Artikels 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen; aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen en de aandelen van institutionele Vastgoedbevaks, op voorwaarde dat een gezamenlijke of exclusieve controle op deze vennootschappen wordt uitgeoefend; de aandelen van publieke Vastgoedbevaks; de optierechten op onroerende goederen; de deelbewijzen van buitenlandse instellingen voor collectieve beleggingen in vastgoed onder de omstandigheden voorzien door de wetgeving op Vastgoedbevaks; de vastgoedcertificaten; de rechten die voortvloeien uit contracten die één of meerdere onroerende goederen in leasing geven aan de vennootschap of andere gelijksoortige gebruiksrechten verlenen.

De vennootschap kan als dusdanig alle verrichtingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerend goed, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom; het nemen van belangen in alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, en in het algemeen alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel. De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar.

De vennootschap mag tevens als bijkomende of tijdelijke activiteit beleggen in roerende waarden. Deze beleggingen worden gediversifieerd met het oog op het waarborgen van een adequate risicospreiding. De vennootschap kan liquide middelen bezitten in alle munten, onder de vorm van zicht- en termijnrekeningen of in de vorm van andere gemakkelijk verhandelbare geldmarktinstrumenten. Bovendien kan ze leningen met financiële instrumenten en verrichtingen met afdekkingsinstrumenten realiseren, voor zover deze laatste uitsluitend bedoeld zijn ter afdekking van het rente- en wisselkoersrisico en het geen speculatieve verrichtingen zijn.

De vennootschap en haar dochterondernemingen kunnen één of meerdere gebouwen in leasing geven. Een leasingactiviteit met koopoptie van gebouwen kan enkel als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze gebouwen voor doeleinden van publiek belang bestemd zijn (in dat geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De vennootschap is gehouden om al haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren in overeenstemming met de regels en binnen de limieten voorzien door de wetgeving op Vastgoedbevaks en elke andere van toepassing zijnde wetgeving.

Cofinimmo mag haar maatschappelijk doel niet wijzigen krachtens Artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen, daar dit Artikel niet van toepassing is op de vastgoedvennootschappen met vast kapitaal, Vastgoedbevaks genoemd, overeenkomstig Artikel 19 van de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen ingezien worden

De statuten van de vennootschap kunnen ingezien worden bij de Griffie van de Handelsrechtbank van Brussel evenals op de website www.cofinimmo.com.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen van de Cofinimmo Groep neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake benoemingen en afzettingen van leden van de Raad van Bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De oproepingen tot de Algemene Vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in 2 financiële dagbladen. De oproepingen en alle documenten betreffende de Algemene Vergaderingen zijn simultaan beschikbaar op de website www.cofinimmo.com.

Alle persberichten en andere financiële informatie die de Cofinimmo Groep bekendmaakte sinds 2002 kunnen op de website www.cofinimmo.com geraadpleegd worden.

De Jaarverslagen en Jaarlijkse Financiële Verslagen zijn op haar maatschappelijke zetel verkrijgbaar of kunnen op de website www.cofinimmo.com geraadpleegd worden. Zij worden ieder jaar verzonden aan de houders van aandelen op naam, en aan de personen die erom verzoeken. Deze Verslagen bevatten tevens de verslagen van de vastgoeddeskundige en de commissaris.

Verklaringen Verantwoordelijke personen

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Jaarlijks Financieel Verslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen.

De Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is op pagina 67 verklaart dat naar zijn beste weten:

- dit Jaarlijks Financieel Verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties die zich in het boekjaar hebben voorgedaan met verbonden partijen en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten;
- dit Verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring erin bevat op significante wijze zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp waren van een volledig nazicht door de commissaris revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en van de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen. Het Beheersverslag bevat bovendien de verwachtingen voor het resultaat van het volgende jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt (zie pagina 2).

Prognostische informatie

Het Jaarlijks Financieel Verslag bevat prognostische informatie gebaseerd op plannen, ramingen en extrapolaties van de onderneming en op haar redelijke verwachtingen omtrent gebeurtenissen en externe factoren. Prognostische informatie houdt, gezien haar aard, risico's, onzekerheden en andere factoren in die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen ervan afwijken. Rekening houdend met deze onzekere factoren, mogen de toekomstige verklaringen niet beschouwd worden als garanties.

Verklaring betreffende de Bestuurders

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV verklaart dat, voor zover geweten:

- geen enkele Bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, dat geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele Bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het Bestuursorgaan te handelen en dat zij in deze hoedanigheid nog nooit betrokken waren in een faillissement;
- geen enkele arbeidsovereenkomst afgesloten werd met de Bestuurders, noch met de Vastgoedbevak, noch met zijn Directiecomité, die de uitbetaling van vergoedingen voorziet in geval van beëindiging van de arbeidsovereenkomst, onder voorbehoud van de vermelding in de rubriek "Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité" van het hoofdstuk "Corporate-Governance-verklaring".

Verklaring betreffende informatie afkomstig van derden

De in dit Verslag gepubliceerde informatie die afkomstig is van derden, zoals het Verslag van de vastgoeddeskundige en het Verslag van de commissaris, werden geïntegreerd met de toestemming van de persoon die de inhoud, vorm en context van dit deel van het opgenomen document heeft goedgekeurd. Ze werden getrouw weergegeven en voor zover de Raad van Bestuur weet en in staat is om in het licht van de door deze derde partij gepubliceerde gegevens te waarborgen, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

Historische financiële informatie door verwijzing opgenomen

De Jaarverslagen en de Jaarlijkse Financiële Verslagen sinds boekjaar 2001, die de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de Verslagen van de commissaris bevatten, alsook de Halfjaarverslagen en de Halfjaarlijkse Financiële Verslagen, kunnen geraadpleegd worden op de website www.cofinimmo.com ("Investor Relations & Media/Reports and Publications").

Fiscale statuten

De Vastgoedbevak

De Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) is een instelling voor collectieve belegging die investeert in vastgoed die in 1995 werd opgericht en over een gelijkaardig statuut beschikt als dat van de Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, de G-REITs in Duitsland, de Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC) in Frankrijk en de UK-REITs in Engeland. Dit statuut wordt op heden geregeld door het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 dat alle voorafgaande teksten vervangt. De Wet van 23.12.1994 regelde de fiscale aspecten van de erkenning als Vastgoedbevak.

De voornaamste kenmerken van de openbare Vastgoedbevak zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit beperkt tot vastgoedbeleggingen; bijkomstig kan de Vastgoedbevak activa plaatsen in effecten;
- mogelijkheid voor de filialen naar Belgisch recht van de openbare Vastgoedbevak om een toelating als institutionele Vastgoedbevak te verkrijgen;
- risicodiversificatie: maximum 20% van het geconsolideerd patrimonium belegd in één enkel gebouw;
- geconsolideerde schuldenlast beperkt tot 65% van de marktwaarde der activa. Het bedrag van de hypotheek of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed en de verleende hypotheek of zekerheden slaan op maximum 75% van het bezwaard goed;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- regelmatige waardering van het patrimonium door onafhankelijke vastgoeddeskundigen;
- boeking van de onroerende goederen tegen hun reële waarde;
- vrijstelling van afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en verkoopsmeerwaarden, verminderd met de bedrijfsuitgaven en de financiële kosten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting;
- minstens 80% van de som van het gecorrigeerd resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 21% voor natuurlijke personen verblijvend in België. Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden voor de niet-ingezeten beleggers die geen winstgevendende activiteit uitoefenen.

De vennootschappen die hun erkenning als openbare of institutionele Vastgoedbevak aanvragen of die met een Vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan een met liquidatieheffing vergelijkbare belasting ('exit taks') op de netto latente meerwaarden en op de belastingsvrije reserves die 16,5% bedraagt (vermeerderd met 3% bijkomende crisisbelasting, of in totaal 16,995%).

Cofinimmo heeft op 01.04.1996 haar erkenning als Vastgoedbevak gekregen.

De institutionele Vastgoedbevak

De institutionele Vastgoedbevak werd ingevoerd via Koninklijk Besluit van 07.12.2010 en is een lichtere vorm van de openbare Vastgoedbevak. Ze biedt de openbare Vastgoedbevak de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar dochterondernemingen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

Het statuut van institutionele Vastgoedbevak is verworven na inschrijving bij de FSMA.

Haar statuut valt onder het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, de Wet van 20.07.2004 inzake Instellingen voor Collectieve Beleggingen en het Wetboek van Vennootschappen.

De belangrijkste kenmerken van de institutionele Vastgoedbevak zijn:

- niet-genoteerde vennootschap en gecontroleerd door een openbare Vastgoedbevak;
- aandelen op naam die in handen zijn van institutionele of professionele beleggers;
- geen vereisten inzake diversificatie of schuldratio (consolidatie op het niveau van de openbare Vastgoedbevak);
- verplichting om een dividend uit te keren;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare Vastgoedbevak;
- exclusief doel om te beleggen in onroerende goederen;
- geen verplichting om een vastgoeddeskundige aan te stellen, het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare Vastgoedbevak;
- statutaire rekeningen opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (zelfde boekhoudschema als de openbare Vastgoedbevak);
- strenge regels inzake werking en belangenconflicten;
- controle onderworpen aan de FSMA.

SIIC ("Société d'Investissements Immobiliers Cotée")

Het Franse SIIC-statuut ('Société d'Investissements Immobiliers Cotée') werd ingevoerd door de Franse Financienwet nr. 2002-1575 van 30.12.2002. Hiermee kunnen in Frankrijk vastgoedvennootschappen worden opgericht die net zoals de Belgische Vastgoedbevaks een specifiek fiscaal stelsel genieten. Cofinimmo nam het SIIC-statuut aan op 04.08.2008, Cofinimmo France en haar dochterondernemingen op 23.01.2009. Dankzij dit stelsel geniet Cofinimmo voor haar Frans bijkantoor een vrijstelling van vennootschapsbelasting op de huurinkomsten en de gerealiseerde meerwaarden in ruil voor een verplichte winstuitkering van 85%.

De voornaamste kenmerken van de SIIC zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit i) de verhuur van gebouwen, ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, iii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in de personenvennootschappen of dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuut hebben geopteerd, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut, en v) de aandelen in de winst in personenvennootschappen;
- verplichte resultaatsuitkering: 85% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 50% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-statuut, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuut gekozen hebben;
- betaling van een 'exit taks' tegen een aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die gekozen hebben voor het SIIC-statuut, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

In Nederland geniet Cofinimmo geen fiscaal regime dat gelijkaardig is aan dat van de Vastgoedbevak.

¹ Berekend volgens de schema's van hoofdstukken 3 en 4 van Bijlage C van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

Geplaatst kapitaal

Het kapitaal is volledig volgestort.

Maatschappelijk kapitaal

De aandelen hebben geen nominale waarde.

Evolutie

Het historisch overzicht van de evolutie van het maatschappelijk kapitaal vóór boekjaar 2011 kan geraadpleegd worden in het Jaarlijks Financieel Verslag van 2010 evenals in Titel VIII van de statuten van de onderneming. Deze documenten zijn beschikbaar op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com) onder de rubrieken "Investor Relations & Media/Reports and Publications/Annual Financial Reports" en "Investor Relations & Media/Reports and Publications/Other Official Documents".

Evolutie in 2011

Datum	Bedrag (€) van het maatschap- pelijk kapitaal	Modaliteiten van de operatie
31/12/10		Situatie op 31.12.2009
31/03/11		Conversie van bevoorrechte aandelen Q1 2011
24/05/11	17 697 422,45	Inbreng in natura van dividendenrechten
30/06/11		Conversie van bevoorrechte aandelen Q2 2011
30/09/11		Conversie van bevoorrechte aandelen Q3 2011
08/11/11	2 518,66	Conversie van converteerbare obligaties oktober 2011
27/12/11	15 971 599,93	Fusie door overname van AMCA NV
27/12/11	3 779 818,31	Fusie door overname van Bethanie NV
27/12/11	480 100,27	Fusie door overname van De Abdij BVBA
27/12/11	6 458 551,66	Fusie door overname van Dewa Invest NV
27/12/11	8 243 427,16	Fusie door overname van Epris NV
27/12/11	830 087,41	Fusie door overname van Leopold Basement NV
27/12/11	11 305 426,18	Fusie door overname van Paloke NV
27/12/11	6 993 473,07	Fusie door overname van Prinsenspark NV
27/12/11	1 764 351,07	Fusie door overname van Residentie de Nootelaar NV
31/12/11		Conversie van bevoorrechte aandelen Q4 2011
31/12/11		Situatie op 31.12.2011

Omschrijving van de types aandelen

Op 31.12.2011 had Cofinimmo 15 220 653 gewone aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de statuten, zoals voorzien door de Wet, van toepassing.

Naast de gewone aandelen, heeft Cofinimmo 2 reeksen bevoorrechte aandelen uitgegeven in 2004.

De belangrijkste kenmerken van de bevoorrechte aandelen zijn:

- prioritair recht op een jaarlijks vast dividend van € 6,37 bruto per aandeel dat begrensd is tot dit bedrag, wat neerkomt op een bruto rendement van 5,90% ten opzichte van de inschrijvingsprijs of een netto rendement van 5,02% na aftrek van de roerende voorheffing van 21%;
- prioritair recht, in geval van liquidatie, op een uitkering gelijk aan de emissieprijs, begrensd tot dit bedrag;
- de mogelijkheid voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen in gewone aandelen te converteren vanaf de 5^{de} verjaardag van hun emissie (01.05.2009) gedurende de laatste 10 dagen van elk trimester, in de verhouding van één nieuw gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel (zie eveneens pagina 76);

Emissieprijs (€)	Bedrag (€) van de netto inbreng in het eigen vermogen ¹	Aantal gewone aandelen	Totaal aantal gewone aandelen na de operatie	Aantal bevoorrechte aandelen COFP1	Totaal aantal bevoorrechte aandelen COFP1 na de operatie	Aantal bevoorrechte aandelen COFP2	Totaal aantal bevoorrechte aandelen COFP2 na de operatie	Totaal aantal bevoorrechte aandelen na de operatie	Totaal maatschappelijk kapitaal na de operatie
			13 667 092		561 727		687 583	1 249 310	799 349 172,22
		+305	13 667 397	0	561 727	-305	687 278	1 249 005	799 349 172,22
93,93	31 018 355,550	+330 246	13 997 643	0	561 727	0	687 278	1 249 005	817 046 594,67
		+404	13 998 047	0	561 727	-404	686 874	1 248 601	817 046 594,67
		+439	13 998 486	0	561 727	-439	686 435	1 248 162	817 046 594,67
106,91	5 019,625	+47	13 998 533	0	561 727	0	686 435	1 248 162	817 049 113,33
89,01	26 533 326,750	+298 041	14 296 574	0	561 727	0	686 435	1 248 162	833 020 713,26
89,01	6 278 109,740	+70 534	14 367 108	0	561 727	0	686 435	1 248 162	836 800 531,57
89,01	789 263,700	+8 959	14 376 067	0	561 727	0	686 435	1 248 162	837 280 631,84
89,01	10 727 602,830	+120 521	14 496 588	0	561 727	0	686 435	1 248 162	843 739 183,50
89,01	13 692 253,290	+153 828	14 650 416	0	561 727	0	686 435	1 248 162	851 982 610,66
89,01	1 378 745,060	+15 490	14 665 906	0	561 727	0	686 435	1 248 162	852 812 698,07
89,01	18 778 103,650	+210 967	14 876 873	0	561 727	0	686 435	1 248 162	864 118 124,25
89,01	11 616 110,460	+130 503	15 007 376	0	561 727	0	686 435	1 248 162	871 111 597,32
89,01	2 930 577,370	+32 924	15 040 300	0	561 727	0	686 435	1 248 162	872 875 948,39
		+180 353	15 220 653	-48 430	513 297	-131 923	554 512	1 067 809	872 875 948,39
			15 220 653		513 297		554 512	1 067 809	872 875 948,39

- de mogelijkheid voor een derde aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld één van haar dochterondernemingen) om tegen contanten de bevoorrechte nog niet geconverteerde aandelen vanaf de 15^{de} verjaardag van hun emissie terug te kopen tegen hun emissieprijs;
- ze zijn op naam, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De 1^{ste} reeks van 702 490 bevoorrechte aandelen (Euronext code: COFP1) werd uitgegeven op 30.04.2004, de 2^{de} (797 276 bevoorrechte aandelen, Euronext code: COFP2) op 26.05.2004. De kenmerken van deze 2 reeksen bevoorrechte aandelen zijn identiek, met uitzondering van de uitgifteprijs (€ 107,89 voor de COFP1 vs. € 104,44 voor de COFP2), die de aankoopprijs vertegenwoordigt.

¹ Volgens de specifieke boekhoudkundige regels van de Vastgoedbevaks naar Belgisch recht.

Evolutie van de conversie van de bevoorrechte aandelen in gewone aandelen

	Geconverteerde COFP1 aandelen	Geconverteerde COFP2 aandelen
Van 01.05.2009 tot 10.05.2009	28 348	45 578
Van 21.06.2009 tot 30.06.2009	81 743	10 083
Van 21.09.2009 tot 30.09.2009	0	933
Van 22.12.2009 tot 31.12.2009	2 794	3 594
Van 22.03.2010 tot 31.03.2010	7 399	47 285
Van 20.06.2010 tot 30.06.2010	20 000	398
Van 20.09.2010 tot 30.09.2010	400	1 693
Van 22.12.2010 tot 31.12.2010	79	129
Van 22.03.2011 tot 31.03.2011	0	305
Van 21.06.2011 tot 30.06.2011	0	404
Van 21.09.2011 tot 30.09.2011	0	439
Van 22.12.2011 tot 31.12.2011	48 430	131 923

Toegestaan kapitaal

Op 31.12.2011 bedroeg het toegestane kapitaal € 701.649.600,44 (zie Bijlage 30, pagina 161).

Evolutie van het aantal eigen aandelen

Op 01.01.2011 bezat de Groep Cofinimmo 52 607 eigen aandelen.

Bij de fusies door overname van de vennootschappen Administratief en Maritiem Centrum Antwerpen NV – afgekort AMCA –, Bethanie NV, De Abdij BVBA, Dewa Invest NV, Epris NV, Leopold Basement NV, Paloke NV, Prinsenspark NV, en Residentie de Nootelaer NV op datum van 27.12.2011, werden 1 041 767 gewone aandelen Cofinimmo toegekend aan Leopold Square NV, een vennootschap die rechtstreeks en onrechtstreeks voor 100% wordt gecontroleerd door Cofinimmo. Al deze aandelen zijn resultaatgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2011.

Op 31.12.2011 bezat de Groep Cofinimmo 1 094 374 eigen aandelen (aangehouden door Cofinimmo NV en Leopold Square NV) wat neerkomt op 6,72% van het totale aantal uitgegeven aandelen .

Aandeelhoudersstructuur

De aandeelhoudersstructuur wordt beschreven in het hoofdstuk "Cofinimmo op de beurs" op pagina 111 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Ze kan tevens geraadpleegd worden op de website van de onderneming www.cofinimmo.com onder de rubriek "Investor Relations & Media/Share Information/ Shareholder structure".

Samenvatting van de statutenwijzigingen in 2011

Herziening van de statuten goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 als gevolg van het nieuwe Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks van 07.12.2010 en de Wet van 20.12.2010 inzake de uitoefening van bepaalde rechten van de aandeelhouders van genoteerde vennootschappen, en de diverse wijzigingen goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 27.12.2011.

Kapitaal

Artikel 6, Punt 2 - Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum bedrag van zeven honderd negen en negentig miljoen euro (€ 799 000 000,-), op de data en overeenkomstig de modaliteiten die door de Raad van Bestuur zullen worden bepaald, conform Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die vergezeld gaat van een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te tellen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf zou over beslissen.

De kapitaalverhogingen waarover de Raad van Bestuur aldus heeft beslist, kunnen gebeuren door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura in naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van Gewone of Bevoorrechte Aandelen of aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten -al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht- die aanleiding kunnen geven tot het creëren van Gewone of Bevoorrechte Aandelen of aandelen met of zonder stemrecht.

De Raad van Bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders af te schaffen of te beperken, waaronder ook het recht ten gunste van bepaalde personen andere dan de personeelsleden van de vennootschap of haar dochterondernemingen, voor zover er een onherleidbaar toewijzingsrecht bij de toekenning van de nieuwe aandelen wordt toegekend aan de bestaande aandeelhouders. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden bepaald in de wetgeving inzake Vastgoedbevaks en artikel 6.4 van de statuten. Het moet niet worden toegekend bij een inbreng in contanten in het kader van de uitkering van een uitzonderlijk dividend, onder de voorwaarden voorzien in artikel 6.4 van de statuten.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura gebeuren in overeenstemming met de voorwaarden voorzien door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks en de voorwaarden voorzien in artikel 6.4 van de statuten. Een dergelijke inbreng kan eveneens betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een optioneel dividend.

Onverminderd de machtiging die aan de Raad van Bestuur werd gegeven in overeenstemming met de voorgaande alinea's, heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 de Raad van Bestuur gemachtigd om over te gaan tot één of meerdere kapitaalverhogingen in geval van een openbaar bod tot aankoop, overeenkomstig de bepalingen van Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en met naleving, in betreffend geval, van het door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks voorziene onherleidbaar toewijzingsrecht. De kapitaalverhogingen die door de Raad van Bestuur worden gerealiseerd krachtens deze machtiging, worden verrekend met het resterend toegestane kapitaal in de zin van dit Artikel. Deze machtiging beperkt niet de machten van de Raad van Bestuur om tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal over te gaan, dan deze voorzien door het Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge die machtiging is beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremies" genoemd, geplaatst worden, die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen verminderd of afgeschafte worden, tenzij bij een beslissing van de Algemene Vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

Artikel 6, Punt 3 - Verkrijging en vervreemding van eigen aandelen

De vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de Wet haar eigen aandelen aankopen of in onderpand nemen. Ze mag deze aandelen via de Beurs of buiten Beurs vervreemden onder de voorwaarden bepaald door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaande machtiging vanwege de Algemene Vergadering.

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011, voor rekening van Cofinimmo, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of deze verkoop nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden.

Daarenboven, voor een periode van 5 jaar na het houden van voornoemde Vergadering van 21.01.2009, mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftig procent (50%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijftien procent (115%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen) zonder dat Cofinimmo niet meer mag bezitten dan twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meer rechtstreekse dochters van de vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervernootschap door dochters.

De hierboven bedoelde machtigingen gelden zowel voor Gewone als voor Bevoorrechte Aandelen.

Artikel 6, Punt 4 - Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging wordt gerealiseerd in overeenstemming met de Artikels 581 tot 609 van het Wetboek van Vennootschappen en de wetgeving inzake Vastgoedbevaks.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in contanten die wordt gerealiseerd na een beslissing van de Algemene Vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in Artikel 6.2, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel worden beperkt of afgeschaft voor zover een onherleidbaar toewijzingsrecht bij de toekenning van de nieuwe aandelen aan de bestaande aandeelhouders werd toegekend. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de volgende voorwaarden die bepaald zijn in de wetgeving inzake Vastgoedbevaks:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven aandelen;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders toegekend in verhouding tot het kapitaal dat hun aandelen op het moment van de verrichting vertegenwoordigden;
- 3° een maximale prijs per aandeel wordt ten laatste de dag voor de opening van de publieke inschrijvingsperiode, die minimaal 3 werkdagen moet duren, bekendgemaakt.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de emissie van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten. Het moet niet worden toegekend bij een inbreng in contanten met beperking of afschaffing van het voorkeurrecht, en complementair aan een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, voor zover de toekenning hiervan effectief open is voor alle aandeelhouders.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels bepaald in de Artikels 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien moeten de volgende voorwaarden worden gerespecteerd bij een inbreng in natura, in overeenstemming met de wetgeving inzake Vastgoedbevaks:

- 1° de identiteit van diegene die de inbreng heeft gedaan, moet worden vermeld in het verslag van de Raad van Bestuur bedoeld in Artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, evenals in desbetreffend geval, in de samenroeping van de Algemene Vergadering die over de kapitaalverhoging zal beslissen;
- 2° de emissieprijs mag nooit lager zijn dan de kleinste waarde tussen (a) een netto inventariswaarde die dateert van ten laatste 4 maanden voor de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, voor de datum van de akte van de kapitaalverhoging en (b) het gemiddelde van de slotkoersen van de 30 kalenderdagen voorafgaand aan deze datum. In dit opzicht is het toegestaan om van het onder punt 2(b) hiervoor bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenkomt met het niet-uitgekeerde gedeelte van de bruto dividenden die eventueel aan de nieuwe aandelen zouden ontzegd zijn, voor zover de Raad van Bestuur het af te trekken bedrag van de gecumuleerde dividenden specifiek rechtvaardigt in zijn speciaal verslag en de financiële voorwaarden van de operatie in zijn financieel jaarverslag toelicht;
- 3° behalve indien de emissieprijs, of, in het geval bedoeld in Artikel 6.6, de ruilverhouding evenals hun modaliteiten worden bepaald en aan het publiek meegedeeld ten laatste de dag volgend op het sluiten van de overeenkomst over de inbreng en met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden gerealiseerd, wordt de akte van de kapitaalverhoging verleden in een maximale termijn van 4 maanden; en

- 4° het verslag bedoeld in punt 1° hiervoor moet eveneens expliciet de invloed van de voorgestelde inbreng op de situatie van de oude aandeelhouders, in het bijzonder inzake hun aandeel in de winst, de netto inventariswaarde en het kapitaal, evenals de impact inzake stemrechten, vermelden.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij een inbreng van het dividendrecht in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, op voorwaarde dat de toekenning hiervan effectief open is voor alle aandeelhouders.

Indien de Algemene Vergadering beslist om de betaling van een emissiepremie te vragen, moet deze worden geboekt op een onbeschikbare reserverekening die enkel mag worden verminderd of afgeschaft krachtens een beslissing van de Algemene Vergadering die beraadslaagt volgens de bepalingen voorzien voor de wijziging van de statuten. De emissiepremie heeft net als het kapitaal de aard van een gemeenschappelijk onderpand ten gunste van derden.

Aandelen

Artikel 7 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen worden verdeeld in 2 categorieën: de gewone aandelen ("Gewone Aandelen" genaamd in de huidige statuten) en de bevoorrechte aandelen ("Bevoorrechte Aandelen" genaamd in de huidige statuten). De Bevoorrechte Aandelen verlenen rechten en hebben de karakteristieken opgenomen in Artikel 8 van de statuten.

De Gewone Aandelen zijn nominatief, aan toonder of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna "de Titularis") en volgens de beperkingen opgelegd door de Wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen in nominatieve of gedematerialiseerde aandelen. De Bevoorrechte Aandelen zijn nominatief.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Er wordt een register op de maatschappelijke zetel van de vennootschap bijgehouden, die indien de Wet het toestaat, in elektronische vorm kan zijn. De houders van de aandelen kunnen kennis nemen van het register betreffende hun aandelen.

De aandelen aan toonder van de vennootschap, eerder uitgegeven en ingeschreven op een effectenrekening op 01.01.2008, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere aandelen aan toonder zullen ook automatisch omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen, naarmate hun inschrijving op een effectenrekening op vraag van hun Titularis vanaf 01.01.2008. Volgens de termijnen voorzien door de Wet met betrekking tot de afschaffing van de aandelen aan toonder, zullen de aandelen aan toonder waarvan de omzetting nog niet aangevraagd werd, van rechtswege omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen en ingeschreven op effectenrekeningen door de vennootschap.

Artikel 8 - Bevoorrechte aandelen

Naast de Gewone Aandelen kan de vennootschap ook Bevoorrechte Aandelen uitgeven, tegen inbreng in natura of in contanten, of in het kader van een fusie. De door de Bevoorrechte Aandelen verleende rechten en de kenmerken van deze aandelen worden hieronder beschreven:

8.1 Preferente dividenden

8.1.1. Elk Bevoorrecht Aandeel geniet van een dividend dat eerst dient betaald te worden, vóór het voor de Gewone Aandelen uit te keren dividend (hierna het "Preferent Dividend").

Het jaarlijks bruto bedrag van het Preferent Dividend bedraagt zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel.

Het Preferent Dividend is slechts in zijn geheel of gedeeltelijk verschuldigd in zoverre er uitkeerbare winsten bestaan zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en in zoverre de Algemene Vergadering van de vennootschap beslist om dividenden uit te keren. In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen zouden zijn of de Algemene Vergadering zou beslissen om geen dividenden uit te keren, zal bijgevolg geen enkel Preferent Dividend betaald worden aan de houder van Bevoorrechte Aandelen. Bovendien, in de veronderstelling dat tijdens een jaar het niveau van de uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen het niet zou toelaten om het Preferente Dividend voor zijn integrale bedrag uit te keren, of de Algemene Vergadering zou beslissen om een dividendbedrag uit te keren dat ontoereikend is om de Preferente Dividenden voor hun integrale bedrag uit te keren, ontvangen de houders van Bevoorrechte Aandelen enkel een Preferent Dividend ten belope van de uitgekeerde bedragen.

8.1.2. De Bevoorrechte Aandelen verlenen geen andere rechten in de winstuitkering dan het Preferent Dividend, onder voorbehoud van voorkeursrecht in geval de vennootschap wordt vereffend, zoals vermeld in punt 8.5 hierna. Bijgevolg kan het dividend dat aan de Bevoorrechte Aandelen toebedeeld wordt, nooit hoger zijn dan het jaarlijkse bruto bedrag van het Preferent Dividend, hetzij zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel.

8.1.3 Het Preferent dividend wordt op dezelfde dag betaalbaar gesteld als het dividend dat verschuldigd is aan de Gewone Aandelen, behoudens de vereisten met betrekking tot de Markt of tot de naleving van de wettelijke bepalingen, maar zonder dat dit mag resulteren in een vertraging van meer dan 10 werkdagen. De uitkeerbare winst waarvoor de uitkeringsbeslissing genomen werd, zal eerst betaald worden aan de houders van Bevoorrechte Aandelen ten belope van een bedrag van zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel. Het eventuele saldo van de uitkeerbare winst waarvoor de beslissing voor de uitkering genomen werd, zal vervolgens betaald worden aan de houders van Gewone Aandelen.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen enkel dividend betaalbaar zou worden gesteld wat betreft de Gewone Aandelen, wordt het Preferent Dividend betaalbaar gesteld op 1 juni van datzelfde jaar.

8.1.4. Het Preferent Dividend is niet cumulatief. Bijgevolg, in de veronderstelling dat er tijdens één of meerdere jaren geen of slechts een gedeeltelijk Preferent Dividend zou worden uitgekeerd, kunnen de houders van de Bevoorrechte Aandelen het verschil tussen het (de) eventueel betaalde bedrag(en) en het bedrag van zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel niet tijdens (een) later(e) boekja(a)l(en) recupereren.

8.1.5. Indien de Algemene Vergadering tijdens een bepaald jaar zou beslissen om een dividend op de Gewone Aandelen uit te keren dat anders dan in contanten betaalbaar is, is het Preferent Dividend ofwel betaalbaar in contanten ofwel op dezelfde wijze als voor de Gewone Aandelen, naargelang de keuze van elke houder van Bevoorrechte Aandelen.

8.2. Conversie

In de volgende gevallen zijn Bevoorrechte Aandelen converteerbaar in Gewone Aandelen, in één of meerdere keren, naargelang van de keuze van hun houders:

- 1° vanaf het vijfde jaar na hun uitgiftedatum, van één tot tien mei van dat jaar en vervolgens in de loop van de 10 laatste dagen van elk burgerlijk trimester;
- 2° op elk ogenblik gedurende een periode van één maand die volgt op de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop waarvan hierna sprake is; en
- 3° in geval van vereffening van de vennootschap, gedurende een periode die aanvangt 15 dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening.

De conversieverhouding is één Gewoon Aandeel voor één Bevoorrecht Aandeel.

De conversie gebeurt via de uitgifte van nieuwe Gewone Aandelen, zonder verhoging van het kapitaal van de vennootschap. De Raad van Bestuur van de vennootschap kan de uitgevoerde conversies mits authentieke akte laten vaststellen. Deze vaststellingen in een authentieke akte kunnen worden gegroepeerd aan het einde van elk trimester van het burgerlijk jaar daar de conversie van kracht zal gaan op de datum van de verzending van de conversie-aanvraag.

De houder van de Bevoorrechte Aandelen moet de conversieaanvraag per aangetekend schrijven via de post aan de vennootschap richten. Dit schrijven moet vermelden voor hoeveel Bevoorrechte Aandelen de conversie wordt aangevraagd.

8.3. Belofte tot verkoop

Vanaf het vijftiende jaar na hun uitgifte, kan de derde hiertoe aangewezen door de vennootschap, de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen geheel of gedeeltelijk tegen contanten aankopen. Deze aankoop zal echter pas mogelijk zijn (1) ten vroegste vijfenveertig dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder; en (2) pas nadat de eventuele Preferente Dividenden die betrekking hebben op het boekjaar dat voorafgaat aan de uitoefening van de belofte tot verkoop werden uitgekeerd aan de houders van de Bevoorrechte Aandelen.

Indien de aankoop betrekking heeft op enkel een deel van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen, is deze aankoop van toepassing op elke houder van Bevoorrechte Aandelen, in verhouding tot het aantal Bevoorrechte Aandelen die hij bezit.

Bovendien kan de derde die werd aangewezen door de vennootschap, vanaf het vijfde jaar te rekenen vanaf de uitgifte en, ten vroegste vijftien dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder, het saldo van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen aankopen, als op welke wijze ook blijkt dat de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen niet meer dan twee en een half percent (2,5%) van het oorspronkelijk aantal uitgegeven Bevoorrechte Aandelen vertegenwoordigen.

De aankoop van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen gebeurt tegen een prijs die overeenkomt met hun uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie).

De belofte tot verkoop wordt uitgeoefend aan de hand van een bekendmaking via aangetekend schrijven per post door de door de vennootschap aangestelde derde en die gericht is aan elk van de betrokken houders van de Bevoorrechte Aandelen, van zijn beslissing om de Bevoorrechte Aandelen te kopen. Deze bekendmaking vermeldt het aantal Bevoorrechte Aandelen dat de betrokken houder van de Bevoorrechte Aandelen moet verkopen. De eigendomsoverdracht gebeurt vijftien dagen na deze bekendmaking via betaling van de prijs door overschrijving op de bankrekening die de houders van Bevoorrechte Aandelen als antwoord op deze bekendmaking moeten meedelen.

De inschrijving op of de verwerving om welke reden ook, van Bevoorrechte Aandelen, houdt in dat de houder van de Bevoorrechte Aandelen zich ertoe verbindt de Bevoorrechte Aandelen te verkopen indien de aankoopbeslissing rechtmatig genomen werd krachtens deze bepaling, binnen de vijftien dagen na de hiervoor vermelde bekendmaking aan de door de vennootschap aangestelde derde. Deze inschrijving of deze verwerving heeft trouwens tot gevolg dat er een onherroepbare volmacht aan de vennootschap wordt gegeven om de vereiste vermeldingen in het register van aandeelhouders ter vaststelling van de overdracht van de Bevoorrechte Aandelen te realiseren.

Indien de houder van Bevoorrechte Aandelen de Bevoorrechte Aandelen waarvan de aankoopbeslissing wettig werd genomen binnen een termijn van vijftien dagen na de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop niet aanbiedt, worden de niet-aangeboden effecten verondersteld van rechtswege overgedragen te zijn aan de door de vennootschap aangeduide derde, via een consignatie van de prijs bij de Deposito- en Consignatiekas.

8.4. Stemrecht

Elk Bevoorrecht Aandeel verleent een stemrecht voor de Algemene Vergadering van aandeelhouders, dat identiek is aan het stemrecht dat aan een Gewoon Aandeel wordt verleend.

8.5. Voorrang bij vereffening

In geval van vereffening van de vennootschap ontvangt elk Bevoorrecht Aandeel op basis van het overblijvend netto actief van de vennootschap na de aanzuivering van alle schulden, lasten of vereffeningskosten prioritair een bedrag in contanten dat gelijk is aan de volgestorte uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie) van het Bevoorrechte Aandeel in kwestie. De Bevoorrechte Aandelen komen niet in aanmerking bij de verdeling van het eventuele saldo van de liquidatieboni. Bijgevolg kan het bedrag dat bij de vereffening aan de Bevoorrechte Aandelen wordt uitgekeerd, nooit meer bedragen dan de uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie) van de Bevoorrechte Aandelen.

In geval van vrijwillige of gerechtelijke vereffening van de vennootschap hebben de houders van Bevoorrechte Aandelen automatisch het recht om de Bevoorrechte Aandelen te converteren in Gewone Aandelen tijdens een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening, in de veronderstelling dat de houders van de Bevoorrechte Aandelen voor deze Vergadering door de vereffenaar op de hoogte worden gebracht van de vereffening verrichtingen.

Tenzij alle Bevoorrechte Aandelen werden geconverteerd in Gewone Aandelen gebeurt er voor het verstrijken van deze conversietermijn geen enkele uitkering aan de aandeelhouders.

8.6. Maximum percentage Bevoorrechte Aandelen

De Bevoorrechte Aandelen kunnen na hun uitgifte samen niet meer dan vijftien percent (15%) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, tenzij bij meerderheid van minstens vijftien percent (75%) van de stemmen binnen elke aandelencategorie anders wordt beslist.

De vennootschap kan bovendien geen Bevoorrechte Aandelen uitgeven of het maatschappelijk kapitaal verlagen tot een niveau waarbij de Bevoorrechte Aandelen samen meer dan vijftien percent (15%) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen of enige andere operatie verrichten die dit tot gevolg zou hebben, tenzij bij meerderheid van minstens vijftien percent (75%) van de stemmen binnen elk soort aandelen anders wordt beslist.

8.7. Wijzigingen van de rechten verbonden aan de verschillende soorten aandelen

Overeenkomstig Artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen kan elke beslissing om de rechten van Bevoorrechte Aandelen te wijzigen of deze Bevoorrechte Aandelen te vervangen door effecten van een andere soort, enkel worden genomen wanneer bij elk soort aandelen voldaan wordt aan de vereiste aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden, voorgeschreven voor een wijziging van de statuten.

8.8 Vorm

De Bevoorrechte Aandelen zijn en blijven op naam.

Overige effecten

Artikel 9 – Overige effecten

De vennootschap is gemachtigd om de effecten uit te geven bedoeld in Artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen, met uitzondering van de winstaandelen en gelijkaardige effecten en met respect voor de specifieke regels voorzien door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen hebben, voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.

Aandeelhouderschap

Artikel 10 – Notering op de beurs en mededeling van de belangrijkste participaties

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot verhandeling op een Belgische gereguleerde Markt, overeenkomstig de wetgeving inzake Vastgoedbevaks.

Elke aandeelhouder dient de vennootschap en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) in kennis te stellen van het aanhouden van effecten die stemrecht verlenen of van gelijkgestelde financiële instrumenten van de vennootschap in overeenstemming met de wetgeving inzake de publicatie van belangrijke participaties.

De quotiteiten die, eens ze bereikt zijn, resulteren in een informatieverplichting krachtens de wetgeving inzake het melden van belangrijke participaties, worden vastgelegd op vijf procent en de veelvoud van vijf procent van het aantal bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, mag niemand op de Algemene Vergadering van de vennootschap deelnemen aan de stemming voor een aantal stemmen dat hoger ligt dan het aantal dat betrekking heeft op de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen vóór de datum van de Algemene Vergadering verklaard heeft deze aan te houden.

Bestuur en Toezicht

Artikel 11 - Samenstelling van de Raad van Bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad waarvan de samenstelling een autonoom beheer in het exclusieve belang van de aandeelhouders van de vennootschap moet mogelijk maken. De Raad bestaat uit minstens 5 leden die benoemd worden door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders, in principe voor een termijn van 4 jaar, en die altijd door de vergadering kunnen worden herroepen. De Bestuurders zijn herverkiesbaar.

De Algemene Vergadering moet, onder de leden van de Raad van Bestuur, tenminste 3 onafhankelijke Bestuurders benoemen. Onder onafhankelijk Bestuurder dient te worden verstaan, een Bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De opdracht van de uittreedende en niet-herverkozen Bestuurders eindigt onmiddellijk na de Algemene Vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten opeenvallen, kunnen de overblijvende Bestuurders, bijeengekomen in Raad, voorlopig in diens vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal Bestuurders effectief in functie niet langer het statutaire minimum bereikt.

Indien een rechtspersoon tot Bestuurder is benoemd van de vennootschap, is de vennootschap ertoe gehouden onder haar vennoten, zaakvoerders, Bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger te benoemen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

De Bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een ander, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

De Bestuurders moeten over een noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring bezitten.

Hun eventuele bezoldiging mag niet worden bepaald op basis van de operaties die de vennootschap of haar dochterondernemingen hebben uitgevoerd.

Artikel 17 - Vertegenwoordiging van de vennootschap -Ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de Raad van Bestuur, wordt de vennootschap geldig vertegenwoordigd in al haar handelingen, onder meer diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechtszaken als eiser of verweerder door 2 Bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van de bevoegdheden toegekend aan het Directiecomité, door 2 leden van dit Directiecomité die hiertoe gezamenlijk optreden of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door 2 personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden.

De vennootschap is daarenboven geldig vertegenwoordigd door bijzondere mandatarissen van de vennootschap binnen de beperkingen van het mandaat dat hun daartoe is toegekend door het Directiecomité of, door de Raad van Bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door de personen die dit dagelijks bestuur waarnemen.

Bij elke akte van beschikking aangaande een onroerend goed, moet de vennootschap vertegenwoordigd zijn door 2 Bestuurders die gezamenlijk handelen, behalve bij een transactie die betrekking heeft op een goed waarvan de waarde onder de drempel ligt die daarvoor werd bepaald door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks, nl. het kleinste van de volgende bedragen: 1% van de geconsolideerde activa van de vennootschap en €2,5 miljoen, in welk geval de vennootschap geldig vertegenwoordigd zal zijn door een Bestuurder die alleen optreedt.

Indien deze waardelimiëten overschreden zijn, kan er niettemin gebruik worden gemaakt van een speciale overdracht van bevoegdheden ten gunste van een persoon: dergelijke overdrachten van bevoegdheden moeten gebeuren onder rechtstreekse controle, a priori en a posteriori, van de Raad van Bestuur en voor zover aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldaan is, te weten:

- de Raad van Bestuur moet een effectieve controle uitoefenen op de aktes/documenten die de bijzondere mandataris(sen) heeft (hebben) ondertekend en moet een interne procedure invoeren over de inhoud en de regelmaat van de controle;
- de volmacht mag enkel betrekking hebben op één duidelijk bepaalde transactie of een duidelijk omschreven groep van transacties (het is niet voldoende dat de transactie of de groep transacties bepaalbaar is). Algemene volmachten zijn niet toegelaten;
- de relevante limieten (bijvoorbeeld inzake prijs) moeten in de volmacht zelf worden vermeld en de volmacht moet in de tijd beperkt zijn, met andere woorden tot de tijdsperiode die nodig is om de verrichting te voltooien.

Een specifieke bevoegdheidsoverdracht wordt eveneens georganiseerd voor thesaurieverrichtingen.

Artikel 18 – Revisorcontrole

De vennootschap stelt één of meerdere commissarissen aan die de functies uitoefenen die hen toekomen krachtens het Wetboek van Vennootschappen en de wetgeving inzake Vastgoedbevaks.

De commissaris moet erkend zijn door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Algemene Vergadering

Artikel 19 – Bijeenkomst

De jaarlijkse Algemene Vergadering wordt gehouden op de laatste vrijdag van de maand april om vijftien uur dertig.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de Vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De Gewone of Buitengewone Algemene Vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een Algemene Vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Artikel 532 van het Wetboek van Vennootschappen, is vastgelegd op vijf procent van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben.

Een of meerdere aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen, in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, bij elke Algemene Vergadering vragen om onderwerpen die moeten worden behandeld op de agenda te plaatsen en voorstellen voor beslissingen neerleggen inzake te behandelen onderwerpen die ingeschreven zijn of ingeschreven moeten worden op de agenda.

Artikel 20 – Deelname aan de Vergadering

Het recht om deel te nemen aan de Algemene Vergadering en er het stemrecht uit te oefenen, is onderworpen aan de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder de veertiende dag voorafgaand aan de Algemene Vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de registratiedatum), hetzij door hun inschrijving in de rekeningen van een rekeninghouder of een vereffeningsinstelling, hetzij door de voorlegging van aandelen aan toonder aan een financieel tussenpersoon, zonder dat er rekening wordt gehouden met het aantal aandelen dat de aandeelhouder op de dag van de Algemene Vergadering bezit.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die wensen deel te nemen aan de Vergadering, moeten een attest tonen dat werd afgeleverd door hun financiële tussenpersoon of de erkende rekeninghouder en dat naargelang van het geval het aantal gedematerialiseerde aandelen ingeschreven op naam van de aandeelhouder in zijn rekeningen op de registratiedatum en waarvoor de aandeelhouder heeft verklaard te wensen deel te nemen aan de Algemene Vergadering, bevestigt. Deze neerlegging moet gebeuren op de maatschappelijke zetel of bij de instellingen die vermeld zijn in het bericht van samenroeping, ten laatste de zesde dag vóór de datum van de Vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de Vergadering, moeten hun voornemen kenbaar maken aan de vennootschap via een gewoon schrijven, fax of e-mail die ten laatste de zesde dag vóór de datum van de Vergadering wordt verzonden.

Artikel 21 – Stemming bij volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de Vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een mandataris, die al dan niet een aandeelhouder kan zijn.

Voor een bepaalde Algemene Vergadering kan de aandeelhouder slechts één persoon als volmachthouder aanstellen, behoudens de afwijkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.

De volmacht moet ondertekend worden door de aandeelhouder en uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de Vergadering bij de vennootschap toekomen of op de in de samenroeping opgegeven plaats.

De Raad van Bestuur kan een volmachtformulier opstellen.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de schuldeisers en de pandhoudende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 22 – Bureau

Alle Algemene Vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur of bij zijn ontstentenis door de Afgevaardigde Bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige Bestuurders.

De Voorzitter duidt de secretaris aan. De Vergadering kiest 2 stemopnemers. De overige leden van de Raad van Bestuur vervolledigen het bureau.

Artikel 23 – Aantal stemmen

De Gewone en de Bevoorrechte Aandelen geven recht op een stem, onder voorbehoud van de gevallen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen waarin het stemrecht wordt geschorst.

Artikel 25 – Stemmen per brief

Op machtiging gegeven door de Raad van Bestuur in de samenroeping, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om met een formulier dat de vennootschap heeft opgesteld, per brief te stemmen. Dit formulier bevat verplicht de datum en plaats van de Vergadering, de naam of de firmanaam van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal stemmen dat de aandeelhouder wenst uit te brengen op de Algemene Vergadering, de vorm van de aangehouden aandelen, de agendapunten van de Vergadering (met voorstellen voor beslissingen), een ruimte waarin voor of tegen elk van de besluiten kan worden gestemd of men zich kan onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vergadering moet toekomen. Hij preciseert nadrukkelijk dat de aandeelhouder dit moet tekenen, de handtekening moet gelegaliseerd zijn en dit alles aangetekend moet worden bezorgd ten laatste de zesde dag vóór de datum van de Vergadering.

Artikel 27 – Algemene Vergadering van de obligatiehouders

De Raad van Bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in Algemene Vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten de Algemene Vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. Om toegelaten te worden op de Algemene Vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Artikel 571 van het Wetboek van Vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of in de bijeenroepingen.

Jaarrekening - Verdeling

Artikel 29 - Verdeling

De vennootschap moet binnen de door het Wetboek van Vennootschappen en de wetgeving inzake Vastgoedbevaks toegestane limieten, aan haar aandeelhouders een dividend uitkeren waarvan het minimale bedrag door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks wordt bepaald.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 27.04.2007, werd de Raad van Bestuur gemachtigd om te beslissen over de verdeling aan de werknemers van huidige vennootschap van een deelneming in de winsten ten belope van een maximum van nul komma vijftien procent (0,65%) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van 5 jaar; de eerste winst die kan worden verdeeld is diegene van het boekjaar tweeduizend en zeven.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 is de Raad van Bestuur gemachtigd om te beslissen over de uitkering van een winstdeelneming aan de werknemers van de vennootschap en haar dochterondernemingen, ten belope van een maximale bedrag van één procent (1%) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van 5 jaar, waarbij de eerste uitkeerbare winst die van het boekjaar twee duizend en elf is.

De bepalingen van dit Artikel 30, kunnen enkel worden gewijzigd indien de beslissingen voor elke soort aandelen een meerderheid van minstens vijftien procent (75%) van de stemmen krijgt en op voorwaarde dat een dergelijke wijziging enkel kan gebeuren indien ze conform is met de op de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

Ontbinding - Vereffening

Artikel 33 - Verlies van kapitaal

Ingeval het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de Bestuurders aan de Algemene Vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in Artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

Aangepaste omloopsnelheid

Omloopsnelheid vermenigvuldigd met de free floatband.

Account Management

Klantenbeheer.

Afgeleide producten - derivaten

Als kredietnemer wenst Cofinimmo zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden ingedekt met het gebruik van afgeleide producten (de aankoop van CAP, met eventueel de verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

Beurskapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend door de contractuele huren van de lopende (geïndexeerde) huurcontracten te delen door de som van deze contractuele huren en de geraamde huurwaarden van de leegstaande ruimtes. Deze laatste worden berekend op basis van de courante markthuursprijzen.

BIM

Brussels Instituut voor Milieubeheer (www.ibgebim.be): bevoegde instantie voor milieubescherming van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst.

BREEAM

Building Research Establishment Environmental Assessment Method; evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen (www.breeam.org).

Call option

Een recht om een bepaald financieel product gedurende een bepaalde periode tegen een vooraf vastgelegde prijs te kopen.

CAP

Een CAP is een rente-optie. De koper van een CAP koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een rente te betalen die beperkt wordt tot een bepaald plafond. De koper oefent dit recht enkel uit indien de effectieve korte termijnrente boven het niveau van de CAP staat. Bij de aankoop van een CAP betaalt de koper een premie aan de tegenpartij. Met de aankoop van een CAP bekomt Cofinimmo een gewaarborgde maximumrente.

De CAP dekt haar dus in tegen ongunstige rentestijgingen.

Cash-pooling

Beheer en overdrachten van liquide middelen tussen dochterondernemingen.

Contractuele huurprijzen/huurgelden

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Corporate Governance Code 2009

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld.

COSO

Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. Commissie die een referentie voor interne controle en een kader voor het beoordelen van de efficiëntie ervan heeft opgesteld.

Dealing Code

Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de Bestuurders en de Aangestelde Personen die door de onderneming uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen.

Design-Build-Finance-Maintain

Volledige vastgoedprojectopdracht die het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van een gebouw omvat.

Dividendrendement

Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers van het jaar.

Dubbel netto

Zogenaamde 'dubbel netto' huurcontracten en rendementen houden in dat de onderhoudskosten – in min of meer ruime mate – ten laste van de eigenaar (verhuurder) zijn. Het gaat meer bepaald om de onderhoudskosten voor daken, muren, gevels, technische en elektrische installaties, directe omgeving, watervoorziening en afwatering. Dit is meestal het geval voor kantoorgebouwen. Deze onderhoudskosten kunnen via specifieke bepalingen in het huurcontract volledig of gedeeltelijk ten laste worden gelegd van de huurder. Wanneer alle kosten door de huurder worden gedragen, spreekt men van een 'triple net' contract.

Due diligence

Onderzoek waarbij voor een financieringsoperatie of een verwerving een volledige en gecertificeerde stand van zaken (boekhoudkundige, economische, juridische en fiscale aspecten, ...) van een onderneming wordt opgesteld.

EBIT

Courante Earnings Before Interest and Taxes. Operationeel resultaat. Netto courant resultaat vóór interestkosten en belastingen. Cofinimmo moet haar gebouwen onder het statuut van Vastgoedbevak niet afschrijven. De EBIT + de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is dus gelijk aan de EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation).

EBITDAR

Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation, Amortisation and Rents. Cashflow vóór de betaling van huren, interestkosten en –opbrengsten en belastingen.

EHPAD

Franse term voor Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, de vaakst voorkomende vorm van woon- en zorgcentra voor ouderen in Frankrijk.

EPB

Energieprestatie van een gebouw. Deze index die voortvloeit uit de Europese Richtlijn 2002/91/EG drukt de hoeveelheid energie uit die nodig is om te voldoen aan de diverse behoeften bij een normaal gebruik van een gebouw. Bij de berekening hiervan wordt rekening gehouden met de verschillende factoren die de energievraag beïnvloeden (isolatie, ventilatie, bijdrage van zonne-energie en interne voorzieningen, verwarmingssysteem, ...).

E-peil

Maximaal primair energieverbruiksniveau van een gebouw.

EPRA

European Public Real Estate Association. Een vereniging van op de beurs genoteerde Europese vastgoedondernemingen met als doel de sector te promoten en aantrekkelijker te maken tegenover rechtstreekse vastgoedinvesteringen dankzij een grotere liquiditeit, toegankelijkheid en transparantie van de ondernemingen (www.epra.com).

EPRA Europe

Europese beursindex (uitgezonderd Groot-Brittannië) van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate. De index bestaat uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de genoteerde vastgoedsector in Europa en werd opgericht door EPRA.

Erfpacht

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een gebouw dat aan iemand anders toebehoort en waarvoor aan de eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

ERM

Enterprise Risk Management. Zie Risk Management.

ERP

Enterprise Resource Planning, m.a.w. een geïntegreerd beheerssoftwarepakket.

Ex date

Datum vanaf wanneer de handel op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering (omwille van het 'knippen van de coupon' wat vroeger kenmerkend voor het dividend was), m.a.w. 3 werkdagen vóór de Gewone Algemene Vergadering.

Exit taks

Ondernemingen die hun erkenning als Vastgoedbevak vragen of die met een Vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exit taks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente netto meerwaarden en op de belastingvrije reserves. Hij bedraagt 16,5% (verhoogd met 3% bijkomende crisisbelasting, hetzij 16,995% in totaal).

FLOOR

Een FLOOR is een rente-optie. De koper van de FLOOR koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een minimum rente te ontvangen. Hij oefent dit recht enkel uit wanneer de korte termijnrente onder het niveau van de FLOOR ligt. De verkoper van een FLOOR verkoopt de verplichting om tijdens een bepaalde periode een minimum rente te betalen en moet deze rente dus op vraag van de koper van de FLOOR betalen, zelfs wanneer deze boven de marktrente ligt. Met de verkoop van een FLOOR ontvangt Cofinimmo rechtstreeks van de koper een premie die de premie die ze voor het kopen van een CAP betaalt, geheel of gedeeltelijk financiert.

Free float

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

Free floatzone

De schijf waarin de free float zich volgens de berekeningswijze van Euronext bevindt.

FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten)

De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en verzekeringen in België.

Geherwaardeerd netto-actief (GNA)

Netto-inventariswaarde = Eigen vermogen geschat tegen de marktwaarde die het verschil is tussen de activa en de verplichtingen van de onderneming (beiden worden tegen hun marktwaarde weergegeven in de balans van Cofinimmo). Deze waarde wordt intern berekend op basis van de waarderinggegevens betreffende de gebouwen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

GPR250

Global Property Research 250 is de beursindex van de 250 grootste beursgenoteerde vastgoedondernemingen ter wereld.

Green Charter

Charter tussen Cofinimmo et haar huurders in het kader van een samenwerking ter bevordering van duurzame ontwikkeling. De verhuurder en/of de huurder worden hierin aangemoedigd om de milieu-impact van het gehuurde goed te verminderen.

Green Committee

Intern Comité eigen aan Cofinimmo, dat instaat voor het verzamelen en delen van informatie en het formuleren van adviezen over duurzame ontwikkeling.

Help Desk

Ondersteunend centrum dat een antwoord moet geven op vragen voor bijstand van de huurders.

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39

IAS 39 is een IAS/IFRS norm over de manier waarop een onderneming haar financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde, i.e. de marktwaarde bij afsluitingsdatum in de balans moeten worden geboekt.

(Initieel) bruto huurrendement

De verhouding tussen de (initieële) huur van een gekocht goed en de aanschaffingswaarde, transactiekosten inbegrepen.

Insider trading

Handel met voorkennis. Deze term verwijst naar een overtreding van een persoon die informatie waarvan hij beroepshalve kennis heeft gekregen, gebruikt om op de beursevolutie te speculeren, cf. Artikel 25 van de Wet van 02.08.2002.

Investeringswaarde

De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen.

Investment grade

De investment grade komt overeen met de ratings van de ratingagentschappen die volgens de schaal van Standard & Poor's tussen AAA en BBB- liggen. Zij geven het risiconiveau van de onderneming weer.

Investor in People

Engelse standaard die certificeert dat de onderneming in haar werknemers op alle niveaus van de onderneming investeert.

IRS

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

Koninklijk Besluit van 10.04.1995

Oorspronkelijk Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks.

Koninklijk Besluit van 21.06.2006

Koninklijk Besluit op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995.

Koninklijk Besluit van 07.12.2010

Koninklijk Besluit tot wijziging van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 en van het Koninklijk Besluit van 21.06.2006.

K-peil

Globaal thermisch isolatieniveau van een gebouw dat de thermische kwaliteit van het gebouw aangeeft.

Loan-to-Value

Conventionele schuldratio die in de overeenkomsten met de bankiers wordt bepaald als de netto financiële schuld gedeeld door de reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

MBTI

Myers-Briggs Type Indicator: test ter bepaling van het psychologisch profiel van een individu. Aldus kan binnen een team de functionering van elkeen beter worden begrepen en kunnen onderlinge relaties worden verbeterd.

MSCI

Europese beursindex van Morgan Stanley Capital International van beursgenoteerde ondernemingen wereldwijd.

Netto courant resultaat

Operationeel resultaat plus financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min belastingen op het resultaat.

Netto courante cashflow

Netto courant resultaat (aandeel van de Groep) vóór het resultaat op de portefeuille plus (+) de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen min (-) de andere niet-cash elementen zoals de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren, de positieve en negatieve variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de spreiding van de aan de huurders toegekende huurvoordelen en -kortingen.

Netto resultaat

Netto courant resultaat + resultaat op de portefeuille (gerealiseerde meer-/minwaarden + variaties in de reële waarde van de portefeuille).

Omloopsnelheid

Omloopsnelheid van het aandeel. Hij wordt berekend door het totaal volume aandelen dat tijdens het jaar werd verhandeld, te delen door het totaal aantal aandelen.

One-stop shopping

De mogelijkheid om zich in één keer en bij eenzelfde leverancier verschillende producten en eraan gekoppelde diensten te kunnen aanschaffen.

Operationele marge

Operationeel resultaat op de netto huren.

OTA

Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen.

Pay out

Percentage van het netto courant resultaat dat wordt uitgekeerd onder de vorm van een dividend.

PPS (Publiek-Private Samenwerking)

Een samenwerking tussen de publieke en de private sectoren in het kader van projecten die inspelen op een collectieve vraag: stadsrenovatie, infrastructuurwerken, openbare gebouwen, enz.

Private plaatsing

Het ophalen van fondsen bij een beperkt aantal (institutionele) investeerders zonder een beroep te doen op het publiek.

Project Management

Beheer van bouw- of renovatieprojecten van gebouwen. Cofinimmo heeft een intern team van projectbeheerders (architecten, ingenieurs, tekenaars, ...) die uitsluitend voor rekening van de onderneming werken.

Property Management

Dagelijks vastgoedbeheer van het uitgebate patrimonium. Cofinimmo heeft een intern team van gebouwbeheerders die uitsluitend voor rekening van de onderneming werken.

Pubstone

Subgroep van Cofinimmo die cafés in België en Nederland bezit en in 2007 van brouwerij AB InBev werden gekocht.

Quality Management

Beheer en controle van de producten en diensten die door een externe persoon of onderneming aan Cofinimmo worden geleverd.

Rating

Noteringen die door gespecialiseerde agentschappen (Standard & Poor's voor Cofinimmo) worden toegekend. Zij geven een waarde aan de financiële soliditeit van een onderneming op korte en lange termijn. De rating heeft een invloed op de interest die een onderneming voor haar financieringen moet betalen.

Record date

Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, m.a.w. 2 werkdagen na de ex date.

Reële waarde

Verkoopwaarde (zie deze term) van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS boekhoudnormen, m.a.w. na aftrek van de transactiekosten, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige.

REIT

Real Estate Investment Trust. Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

Resultaat op de portefeuille

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de expert, met inbegrip van de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor de overgang naar het stelsel van Vastgoedbevak van de ondernemingen die werden overgenomen door een Vastgoedbevak of die zelf erkend zijn als Vastgoedbevak.

Risk Assessment

Kwantitatieve of kwalitatieve bepaling van de risico's die verbonden zijn met een situatie of een bedreiging.

Risk Management

Proces voor het identificeren van potentiële gebeurtenissen die een invloed op de onderneming kunnen hebben en het beheren van de risico's binnen de limieten van de risico's die de onderneming wenst te aanvaarden.

Roerende voorheffing

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. Voor Cofinimmo bedraagt de roerende voorheffing 21%.

Schuldratio

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake Vastgoedbevaks wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

Service flats

Kleine appartementen waarin bejaarden op (semi)-autonome wijze kunnen wonen en waar huishoudelijke diensten en maaltijden worden aangeboden.

Soft skills

Interpersoonlijke en gedragsvaardigheden.

SSR

De Franse revalidatiecentra cliniques de Soins de Suite et de Réadaptation bieden patiënten een revaliderende verzorging na een verblijf in het ziekenhuis als gevolg van een medische aandoening of een operatie.

Swap

Swaprente = interbankenrente.

Take-up

In gebruik nemen van de voor verhuur bestemde ruimtes.

Think-tank

Private instelling van deskundigen die bereid zijn om ideeën in een bepaald domein te identificeren en te formuleren.

Triple net

Zogenaamde 'triple net' contracten of rendementen houden in dat de onderhoudskosten (zie 'Dubbel netto') – in min of meer ruime mate – ten laste van de huurder zijn. Dit betreft vooral huurcontracten voor zorg- en gezondheidsinstellingen.

Verkoopwaarde

De boekhoudkundige waarde van gebouwen die voor de IAS/IFRS-balans wordt gebruikt. De waarde wordt berekend door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag voor registratierechten af te trekken. Dit bedrag is door de onafhankelijke experts momenteel vastgelegd op 2,5% voor activa in België. Voor gebouwen waarvan de waarde minder dan € 2,5 miljoen bedraagt, zijn de af te trekken rechten de registratierechten die van toepassing zijn op basis van de ligging van het gebouw (10 of 12,5%). Voor de activa in Frankrijk en Nederland zijn de afgetrokken mutatiekosten respectievelijk 5,40% en 6,00%. Deze verkoopwaarde wordt in de IAS/IFRS jaarrekeningen van Cofinimmo als reële waarde gebruikt.

Workflow

Informatiestromen en processen in een onderneming.

Woluwedal, 58
B - 1200 Brussel
Tel. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.P.R. van Brussel
BTW: BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

STUUR ONS UW OPMERKINGEN OF VRAGEN

info@cofinimmo.be

BIJKOMENDE INFORMATIE

Valérie Kibieta
Investor Relations Manager

Chloé Dungalhoeff
Corporate Communications Manager

UITGEVERS

Chloé Dungalhoeff
Stéphanie Lempereur

ONTWERP EN REALISATIE

www.landmarks.be

AFBEELDINGEN

Gebouwen: Yvan Glavie, Assar Architects, Art&Build, Archi2000

Portretten: David Plas



Dit document werd gedrukt op 100% recycleerbaar Cyclusprint papier. Het wordt vervaardigd in Denemarken en draagt de ecologische labels "Europees Ecolabel" en het befaamde Duitse "Der Blaue Engel".

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français
This Annual Financial Report is also available in English

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht. Het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag kan bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

Dit document bevat gereglementeerde informatie overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Mits goedkeuring door de FSMA en overeenkomstig Artikel 23 van de Wet van 16.06.2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, is dit Jaarlijks Financieel Verslag een registratiedocument in de zin van Artikel 28 van diezelfde Wet.

