

10	22/07/2013	BE 0426.184.049	92	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	13337.00545	C 1.1
NAT.	Date du dépôt	N° 0426.184.049	P.	U.	D.	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN MILLIERS D'EUROS

DENOMINATION: **COFINIMMO**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Boulevard de la Woluwe**

N°: **58**

Code postal: **1200**

Commune: **Woluwe-Saint-Lambert**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de **Bruxelles**

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise

0426.184.049

DATE **4/04/2013** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

8/05/2013

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

1/01/2012

au

31/12/2012

Exercice précédent du

1/01/2011

au

31/12/2011

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont / ne sont pas**** identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

FAUTRE Serge

Tulpenlaan 17 , 8300 Knokke-Heist, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

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

CARBONNELLE Jean-Edouard

Avenue de Lothier 50 , 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

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

ROELS Françoise

Avenue Prekelinden 156 , 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique

Fonction : Administrateur

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

FRANSSEN Robert

Clos de l'argilère 11 , 1950 Kraainem, Belgique

Fonction : Administrateur

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

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées: **3**
objet:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature
(nom et qualité)
Marc Hellemans

Bestuurder - Administrateur

Signature
(nom et qualité)
J-E Carbonnelle

Bestuurder - Administrateur

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

HANNECART Gaëtan

Meirstraat 7 , 9850 Nevele, Belgique

Fonction : Administrateur

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

VAN MARCKE DE LUMMEN Gilbert

Chemin de la Fontaine 17 , 6924 Lomprez, Belgique

Fonction : Administrateur

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

VELGE Baudouin

Eikestraat 98 , 3080 Tervuren, Belgique

Fonction : Administrateur

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

SCHOCKERT Alain

Rue de la fontaine Michaux 77 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

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

DOUMIER Vincent

Avenue des Statuaires 127 , 1180 Uccle, Belgique

Fonction : Administrateur

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

de WALQUE Xavier

Jan Van Boondalelaan 2 , 3080 Tervuren, Belgique

Fonction : Administrateur

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

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

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B025

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

Représenté par

Verhaegen Frank

Berkenlaan 8B , 1831 Diegem, Belgique

DENIS Xavier

Avenue des Camélias 88 , 1150 Woluwé-Saint-Pierre, Belgique

Fonction : Administrateur

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

HELLEMANS Marc

Helman de Grimberghelaan 15 , 1850 Grimbergen, Belgique

Fonction : Administrateur

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

BERGEN André

Zeedijk 769 , boîte 61, 8300 Knokke-Heist, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

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

COMPTE DE RESULTATS	Notes	(000)	
		2012	2011
A. RESULTAT NET			
Revenus locatifs	5	136.353	134.255
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	22.994	20.999
Charges relatives à la location	5	-296	-105
Résultat locatif net		159.051	155.149
Récupération de charges immobilières	6	756	273
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	14.753	19.155
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-16.294	-18.598
Charges et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	-1.765	-1.802
Résultat immobilier		156.501	154.177
Frais techniques	8	-4.392	-3.005
Frais commerciaux	9	-977	-1.226
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		-3.758	-3.490
Frais de gestion immobilière	10	-11.226	-11.177
Autres charges immobilières		-1	-2
<i>Charges immobilières</i>		<i>-20.354</i>	<i>-18.900</i>
Résultat d'exploitation des immeubles		136.147	135.277
Frais généraux de la société	10	-6836	-6820
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		129.311	128.457
Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	1.831	337
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12,19	-21.891	-20.574
Autres résultats sur portefeuille		-1.422	-1.495
Résultat d'exploitation		107.829	106.725
Revenus financiers	13	18.981	20.399
Charges d'intérêts nettes	14	-54.780	-50.101
Autres charges financières	15	-2.737	-4.021
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	28.915	40.092
Résultat financier		-9.621	6.369
Résultat avant impôt		98.208	113.094
Impôts des sociétés	17	-2.173	-2.369
Exit tax			
Impôt	17	-2.173	-2.369
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		96.035	110.725
B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL			
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		830	748
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		-50.374	-49.248
Autres éléments du résultat global		-49.544	-48.500
C. RESULTAT GLOBAL		46.491	62.225

Affectations et prélèvements	2012	2011
A. Résultat net	96.035	110.725
B. Transfert aux réserves (+/-)	15.172	-10.966
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers :	-28.614	-25.021
- exercice comptable	-28.614	-25.021
- exercices antérieurs		
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers :	4.887	13.395
- exercice comptable	0	0
- exercices antérieurs	4.887	13395
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	175	575

- exercice comptable	175	575
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-11.080	-9.641
- exercice comptable	-11.080	-9.641
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	13.421	168
- exercice comptable	13.421	168
Transfert aux autres réserves	-255	-278
Transfert du résultat reporté de l'exercice	36.637	9.836
C. Rémunération du capital	-110.813	-99.420
D. Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital.	-394	-339
E. Résultat reporté	454.751	491.119

BILAN		(000)	
ACTIF	Notes	31-12-12	31-12-11
Actif non courants		3.290.644	3.254.059
Immobilisations incorporelles	20	158	234
Immeubles de placement	4, 18	2.329.775	2.319.741
Autres immobilisations corporelles	20	848	945
Actifs financiers non courants	21	906.454	877.734
Créances de location-financement	22	53.396	55.402
Créances commerciales et autres actifs non courants		13	3
Actifs courants		61.350	75.719
Actifs détenus en vue de la vente	23	0	0
Actifs financiers courants	21	6.501	13.779
Créances de location-financement	22	2.973	2.868
Créances commerciales	24	13.357	14.105
Créances fiscales et autres actifs courants	25	11.705	11.410
Trésorerie et équivalents de trésorerie		29	35
Comptes de régularisation	26	26.784	33.522
TOTAL DE L'ACTIF		3.351.993	3.329.778
CAPITAUX PROPRES		1.514.701	1.553.614
Capital	27	917.079	872.876
Primes d'émission	27	436.170	409.594
Réserves	27	65.417	160.419
Résultat net de l'exercice		96.035	110.725
PASSIF		1.837.292	1.776.164
Passifs non courants		1.358.044	1.410.232
Provisions	30	19.602	17.547
Dettes financières non courantes	31	1.217.427	1.285.768
Autres passifs financiers non courants	32	121.016	106.917
Passifs courants		479.248	365.932
Dettes financières courantes	31	346.362	245.896
Autres passifs financiers courants	32	56.788	38.875
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	48.014	61.912
Comptes de régularisation	34	28.083	19.249
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3.351.993	3.329.778

Calcul du ratio d'endettement			
		2012	2011
Total du passif du bilan		1.837.292	1.776.164
<i>Passifs non courants :</i>			
A. Provisions		-19.602	-17.547
C. Autres passifs financiers non courants - instruments de couverture autorisés		-120.800	-106.735
F. Passifs d'impôts différés		-182	-182
<i>Passifs courants :</i>			
A. Provisions			
C. Autres passifs financiers courants - instruments de couverture autorisés		-56.788	-38.875
F. Comptes de régularisations		-28.083	-19.249
+ Montants non appelés des valeurs mobilières acquises		180	
Total Passif recalculé :		1.612.017	1.593.576
Total de l'actif du bilan		3.351.993	3.329.778
Instruments de couverture autorisés à l'actif		-19.334	-28.002
Total Actif recalculé :		3.332.659	3.301.776
Ratio d'endettement		48,37%	48,26%

Tableau des flux de trésorerie (x € 1 000)

	Notes	2012	2011
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		35	26
Activités opérationnelles			
Résultat net de la période		96.035	110.725
Extourne des charges et produits d'intérêts		39.751	35.500
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers		-1.068	-336
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs financiers			
Extourne des charges et produits non monétaires		-32.000	-40.568
Variation du besoin en fonds de roulement		-2.351	5.341
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES		100.367	110.662
Activités d'investissement			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-207	-783
Acquisitions en immeubles de placement		-3.755	
Extentions d'immeubles de placement		0	-34.077
Investissements sur immeubles de placement		-26.773	-5.852
Acquisitions de filiales consolidées		-17.859	-78.145
Cessions d'immeubles de placement		0	166.179
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente		0	0
Paiement de l'exit tax		-1.670	
Cession de créances de location financement non courantes + courantes		3.033	2.865
Autres flux liés aux activités d'investissement		103.002	24.070
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		55.771	74.257
Activités de financement			
Achat d'actions propres		-95.905	0
Cessions d'actions propres		37.683	
Dividendes payés aux actionnaires		-67.671	-65.384
Rachat d'intérêts minoritaires			
Variation des dettes financières		10.427	225.784
Produits financiers encaissés		46.549	54.821
Charges financières décaissées		-80.133	-88.682
Autres flux liés aux activités de financement		-7.095	-311.449
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT		-156.145	-184.910
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN D'EXERCICE		28	35

Etat des variations des capitaux propres (x € 1 000)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres
AU 01.01.2010	751.915	556.853	117.581	20.451	1.446.800
Eléments directement reconnus en capitaux propres					0
- Couverture des flux de trésorerie			-12.979		-12.979
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					0
- Option achat actions Cofinimmo			328		328
- Impact fusions	41.344	33.534	1.818		76.696
- Annulation d'actions propres					0
- Acquisitions/Cessions d'actions propres			-2.918		-2.918
SOUS-TOTAL	793.259	590.387	103.830	20.451	1.507.927
Emission d'actions	6.090	4.942			11.032
Dividendes et plan de participation					0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			1.207		1.207
Résultat de l'exercice				20.974	20.974
Prélevements/Affectation			-60.907	-20.451	-81.358
AU 31.12.2010	799.349	595.329	44.130	20.974	1.459.782
Eléments directement reconnus en capitaux propres					0
- Couverture des flux de trésorerie			-49.247		-49.247
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					0
- Option achat actions Cofinimmo			328		328
- Impact fusions	55.827	15.028	22.624		93.479
- Annulation d'actions propres					0
- Acquisitions/Cessions d'actions propres	3	3			5
Sous-total	855.178	610.360	17.835	20.974	1.504.347
Emission d'actions					0
Dividendes et plan de participation	17.697	13.321			31.018
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			3.476		3.476
Résultat de l'exercice				110.725	110.725
Prélevements/Affectation		-214.087	139.109	-20.974	-95.952
AU 31.12.2011	872.876	409.594	160.420	110.725	1.553.614

Détail des réserves (x € 1 000)

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Résultat Reporté	Total des réserves
AU 01.01.2010	103.266	-61.042	-47.083	0	824	-1.167	122.782	117.580
Eléments directement reconnus en capitaux propres								
- Couverture des flux de trésorerie			-12.979					-12.979
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement								0
- Option achat actions Cofinimmo						328		328
- Impact fusions		-2.076					3.894	1.818
- Annulation d'actions propres								0
- Acquisitions/Cessions d'actions propres						-2.918		-2.918
SOUS-TOTAL	103.266	-63.118	-60.062	0	824	-3.757	126.676	103.829
Emission d'actions								0
Dividendes et plan de participation								0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		1.207						1.207
Résultat de l'exercice								0
Prélevements/Affectation	-104.309	739				189	42.474	-60.907
AU 31.12.2010	-1.043	-61.172	-60.062	0	824	-3.568	169.150	44.129
Eléments directement reconnus en capitaux propres								0
- Couverture des flux de trésorerie			-49.247					-49.247
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement								0
- Option achat actions Cofinimmo						328		328
- Impact fusions	-71	-2.728					25.423	22.624
- Annulation d'actions propres								0
- Acquisitions/Cessions d'actions propres								0
SOUS-TOTAL	-1.114	-63.900	-109.309	0	824	-3.240	194.573	17.834
Emission d'actions								0
Dividendes et plan de participation								0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		3.476						3.476
Résultat de l'exercice								0
Prélevements/Affectation	-159.474	358	-7.070	-1.312		226	306.381	139.109
AU 31.12.2011	-160.588	-60.066	-116.379	-1.312	824	-3.014	500.954	160.419

NOTE 1. INFORMATIONS GENERALES

Cofinimmo SA (la "Société") est une Sicaf immobilière publique (société d'investissement immobilière à capital fixe publique) soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58). Les Assemblées Générales Extraordinaires du 26.10.2012 ont approuvé les fusions par absorption de respectivement 3 sociétés anonymes acquises en 2011 et 2012, visant à apporter une simplification dans l'organisation du Groupe et à transférer dans le régime fiscal de la Sicafi Publique et des Sicafis Institutionnelles les biens détenus par ces filiales.

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 21.03.2013 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 08.05.2013. Le Commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Frank Verhaegen, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans le Rapport Financier Annuel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2011.

Note 2. Méthodes comptables significatives

A. Déclaration de conformité

Les comptes ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tels qu'adoptés par l'A.R. du 07/12/10.

Par ailleurs, la Société a choisi de ne pas anticiper l'application des nouvelles normes et interprétations suivantes, ou de leurs amendements, qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des comptes mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur à la date de clôture : IAS 12, IAS 28, IAS32, IFRS 9, IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IFRS 13.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme par exemple la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la Direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts immobiliers) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

B. Base de préparation

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, participation et instruments financiers dérivés.

Certaines informations financières dans ce Rapport Annuel ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce Rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Enfin, certains reclassements peuvent intervenir entre les dates de publication des résultats annuels et du Rapport Financier Annuel.

C. Conversion des devises

Transactions en devises

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction. A la clôture, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont inclus dans les comptes de résultats en tant que produit financier ou charge financière.

D. Instruments financiers dérivés

Cofinimmo utilise des instruments financiers dérivés (Swaps de taux d'intérêt, achat d'options CAP, vente d'options FLOOR) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement.

Les instruments financiers sont reconnus initialement à leur coût et sont réévalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes.

La juste valeur des Swaps de taux d'intérêt, des options CAP, des options FLOOR et des autres instruments financiers dérivés est le montant estimé que Cofinimmo recevrait ou paierait pour clôturer sa position à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt spot et forward en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties.

La réévaluation se fait pour l'ensemble des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application du fournisseur indépendant de données de marché Bloomberg. Cette réévaluation est comparée avec celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux réévaluations est documentée.

Le traitement comptable dépend de la qualification de l'instrument dérivé comme instrument de couverture, et du type de couverture. La comptabilité de couverture s'appliquera à une relation de couverture si et seulement si les conditions suivantes sont réunies :

- lors de la mise en place de la couverture, la relation de couverture doit être formellement désignée et documentée, ainsi que les objectifs et la stratégie de gestion du risque de l'entreprise pour mettre en place la couverture ;
- la relation de couverture doit être véritablement efficace dans la compensation des variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie attribuables aux risques couverts ;
- l'efficacité de la couverture doit pouvoir être évaluée avec fiabilité ;
- la couverture est évaluée sur une base continue et se révèle hautement efficace tout au long des exercices comptables pour lesquels la couverture était définie.

I Couvertures de la juste valeur

Lorsqu'un instrument financier dérivé couvre l'exposition à des variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme non comptabilisé, ou d'une partie identifiée d'un tel actif, passif ou engagement ferme qui est attribuable à un risque particulier, tout profit ou perte sur l'instrument de couverture est comptabilisé dans les comptes de résultats. L'élément couvert est aussi évalué à sa juste valeur pour le risque couvert, tout profit ou perte étant comptabilisé dans les comptes de résultats.

II Couvertures des flux de trésorerie

Quand un instrument financier dérivé couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres. La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans les comptes de résultats.

Lorsque l'engagement ferme ou la transaction prévue résulte par la suite en la comptabilisation d'un actif ou d'un passif financier, les profits ou pertes associés qui étaient comptabilisés directement dans les fonds propres sont reclassés en résultat durant le même exercice ou durant les exercices au cours desquels l'actif ou le passif acquis affecte les comptes de résultats.

Lorsqu'un instrument de couverture ou une relation de couverture est terminé mais que la transaction sous-jacente ne s'est pas encore réalisée, le profit ou la perte cumulé à ce moment subsiste dans les capitaux propres et est reconnu sur base des mêmes principes que ceux décrits ci-dessus au moment où la transaction a été effectuée. Si la transaction couverte n'est plus probable, le profit ou la perte cumulé non réalisé et comptabilisé dans les capitaux propres est immédiatement comptabilisé en résultat.

F. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers à long terme. En application de IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur.

Des experts immobiliers indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les 3 mois. Tout profit ou perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé en résultat. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous (P). Les experts effectuent leur évaluation sur base de la méthode du calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les «International Valuation Standards/RICS Valuation Standards» établis par l'International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors. Cette valeur, appelée ci-après «valeur d'investissement», correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles dans le but de bénéficier de leurs produits locatifs tout en supportant les charges qui s'y rapportent, sans déduction des droits de mutation. La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques.

Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement d'immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise (voir Note 18).

Lors d'une acquisition, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans les fonds propres ; tout ajustement subséquent est reconnu dans les comptes de résultats.

Si un immeuble de placement devient occupé par son propriétaire, il est reclassifié comme immobilisation à usage propre et sa juste valeur à la date de reclassification devient son coût en vue de sa comptabilisation ultérieure.

G. Projets de développement

Les immeubles qui sont construits ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement et évalués à leur juste valeur jusqu'à ce que la construction ou le développement soit achevé. A ce moment ils sont reclassifiés et comptabilisés comme immeubles disponibles à la location, toujours à la juste valeur.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêts sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt de Cofinimmo.

H. Immeubles loués pour de longues périodes

I Types de locations à long terme

Selon la législation belge, les immeubles peuvent être loués à long terme sous 2 régimes :

- des locations simples à long terme : les obligations du bailleur restent essentiellement les mêmes que pour toute location, par exemple, assurer que l'espace susceptible d'occupation soit disponible pour le locataire durant toute la durée du contrat. Cette obligation se matérialise pour le bailleur en supportant les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance contre le feu et d'autres sinistres ;
- des locations à long terme qui impliquent l'attribution d'un droit réel du cédant au cessionnaire : dans ce cas, la propriété est transférée temporairement au cessionnaire qui supportera notamment les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance. Trois types de contrats appartiennent à cette catégorie : (a) le bail emphytéotique d'une durée minimum de 27 ans et de maximum 99 ans et qui peut porter sur des terrains et/ou des bâtiments ; (b) le droit de superficie qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 50 ans et qui ne porte que sur des terrains non construits et (c) le droit d'usufruit qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 30 ans. Il peut s'appliquer à des terrains construits ou non. Dans tous ces contrats, le cédant garde un droit résiduel dans la mesure où il récupérera la pleine propriété de l'immeuble à l'expiration du contrat, en ce inclus la propriété des constructions érigées par le cessionnaire, moyennant le paiement ou non d'une indemnité pour ces constructions au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. urnissant les fonds. Cependant, Cofinimmo SA veille à faire correspondre les péri

II Locations à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon IAS 17 § 10, Cofinimmo, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par Cofinimmo) au début du contrat sera enregistrée dans les comptes de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par Cofinimmo partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour Cofinimmo.

A chaque date de clôture, le droit résiduel conservé par Cofinimmo sera comptabilisé à sa juste valeur. Cette valeur augmentera chaque année et correspondra à la fin de la location à la valeur de marché de la pleine propriété. Ces augmentations seront comptabilisées dans la rubrique «Variations de la juste valeur des immeubles de placement» dans les comptes de résultats.

Réciproquement si Cofinimmo est preneur d'un contrat de location-financement comme défini dans IAS 17, elle reconnaîtra un actif d'un montant égal à la juste valeur de l'immeuble loué ou, si elle est inférieure, à la valeur actualisée des loyers minimaux, le montant correspondant étant enregistré comme dette financière. Les loyers perçus des locataires seront enregistrés en revenus locatifs. Les paiements effectués au cédant durant la durée du contrat seront enregistrés partiellement en tant que charges financières et partiellement en tant qu'amortissement de la dette financière relative. A chaque date de clôture, le droit reçu temporairement sera comptabilisé à sa juste valeur en accord avec IAS 40 - «Immeubles de placement» ; la perte progressive de valeur résultant de l'écoulement du temps étant enregistrée en «Variations de la juste valeur des immeubles de placement» dans les comptes de résultats.

III Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement

Le montant perçu par Cofinimmo suite à la cession des loyers futurs sera enregistré en déduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble est réduite du montant de loyers futurs cédés. La reconstitution progressive des loyers cédés sera comptabilisée en résultat sous «Reprises de loyers cédés et escomptés».

La variation de la juste valeur de l'immeuble sera enregistrée séparément en résultat sous la rubrique «Variations de la juste valeur des immeubles de placement».

I. Autres immobilisations

I Immobilisations à usage propre

En accord avec la méthode alternative autorisée par IAS 16 § 31, la partie de l'immeuble utilisée par la société elle-même en tant que siège social est évaluée à sa juste valeur. Elle apparaît dans la rubrique «Immobilisations à usage propre».

II Dépenses subséquentes

Les dépenses engagées pour rénover un immeuble qui est comptabilisé séparément sont capitalisées. Les autres dépenses sont capitalisées seulement lorsqu'elles augmentent les bénéfices économiques futurs attribués à l'immeuble. Toutes les autres dépenses sont enregistrées en charges dans les comptes de résultats (voir R II).

III Amortissement

Les immeubles de placement, qu'il s'agisse de terrains ou de constructions, ne sont pas amortis mais enregistrés à la juste valeur (voir E). Un amortissement est porté en comptes de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée des éléments suivants :

- installations 4-10 ans ;
- mobilier 8-10 ans ;
- matériel informatique 4 ans ;
- logiciels 4 ans.

IV Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur.

V Dépréciation («Impairment»)

Les autres immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation ou leur vente.

J. Créances de location-financement

Les créances de location financement sont évaluées sur base de leur valeur actualisée au taux d'intérêt en vigueur à leur émission. Si elles sont indexées par rapport à un indice d'inflation, des hypothèses prudentes concernant l'inflation sont utilisées pour la détermination de la valeur actualisée. S'il est fait recours à un instrument financier dérivé de couverture, le taux d'intérêt du marché pour cet instrument servira de taux de référence pour calculer la valeur de marché des créances concernées à la clôture de chaque période comptable. Dans ce cas, le profit non réalisé total généré par la valorisation à la valeur de marché de la créance est limité à la perte non réalisée résultant de la valorisation à la valeur de marché (voir E I) de l'instrument de couverture. A l'inverse, toute perte non réalisée générée par la créance sera intégralement enregistrée dans les comptes de résultats.

K. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

L. Capitaux propres

I Actions ordinaires

Les actions ordinaires sont classifiées en capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont classifiés en déduction, nets d'impôts, des montants récoltés.

II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

Le capital relatif aux actions privilégiées et aux obligations remboursables en actions est classifié en capitaux propres s'il satisfait à la définition d'un instrument de capitaux propres selon IAS 32.

III Rachat d'actions

Lorsque Cofinimmo procède au rachat de ses propres actions, le montant payé, en ce inclus les coûts directement attribuables, est reconnu comme une variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont présentées en déduction des rubriques « Capital » et « Prime d'émission ». Le produit résultant de ventes d'actions propres est directement inclus dans les capitaux propres sans impact sur les comptes de résultats.

IV Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

M. Emprunts porteurs d'intérêts

Les emprunts porteurs d'intérêts sont reconnus initialement à la valeur des montants perçus nets des coûts de transaction y relatifs. Ensuite, les emprunts porteurs d'intérêt sont évalués au coût amorti, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant reconnue en résultat sur la durée des emprunts en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. A titre d'exemple, les honoraires payés aux prêteurs ou les honoraires légaux sont intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif. Les emprunts à taux fixe sont évalués selon la méthode du coût amorti. Si cependant un emprunt à taux fixe est transformé en flottant par l'intermédiaire d'un contrat dérivé de Swap de taux d'intérêt, en conformité avec la comptabilité de couverture de la juste valeur (IAS 39 § 86), le changement de la juste valeur du Swap dans les comptes de résultats est compensé par l'ajustement à ce changement de la valeur comptable de l'emprunt à taux fixe (voir D I).

L'emprunt convertible est évalué à sa juste valeur à la date de clôture.

N. Avantages au personnel

Cofinimmo a conclu un plan de pension à cotisations définies («defined contribution pension scheme») pour ses collaborateurs. Ce plan est confié à une compagnie d'assurance et est donc indépendant du Groupe. Les cotisations payées pendant l'exercice comptable sont prises en charges.

O. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand Cofinimmo a une obligation légale ou contractuelle résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché, et le cas échéant reflétant le risque spécifique du passif.

P. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût.

Q. Produits

Les produits comprennent les revenus des baux d'immeubles et les revenus des services immobiliers.

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux soient conclus qui prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas le montant total du loyer contractuel à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire est reconnu en résultat (rubrique «revenus locatifs») pro rata temporis sur la durée du bail courant de la prise en occupation jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuite locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. Il s'ensuit que, dans un premier temps, un compte de régularisation actif est débité en début de bail correspondant au revenu locatif (net de gratuite locative) promérité mais non échu.

Lorsque les experts immobiliers procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en résultat mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total de bilan et les capitaux propres, le montant figurant en compte de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique «autre résultat sur portefeuille». Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en résultat, comme c'eut été le cas sans cette extourne.

Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (et donc le résultat courant du format analytique) reflète les loyers étalés sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater et au fur et à mesure de leur encaissement.

Jusqu'à l'année 2010 les loyers étaient enregistrés en «revenus locatifs» dans l'exercice où ils étaient perçus, sans qu'aucune correction n'ait à être faite dans la rubrique «autre résultat sur portefeuille».

Les concessions accordées aux locataires sont quant à elles prises en charge sur la durée ferme du bail. Il s'agit d'incentives consistant en la prise en charge par le propriétaire de certains frais incombant normalement au locataire, tels que par exemple des coûts d'aménagement de surfaces privatives.

R. Charges

I Coûts des services

Les coûts des services payés, y compris ceux pris en charge pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

II Travaux réalisés dans les immeubles

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de 3 manières, selon le type de travaux concernés :

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières ;
- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes. Après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné là où il n'en existait pas.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets. Les dépenses capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les coûts internes, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction.

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

Les commissions relatives à des locations immobilières sont enregistrées en dépenses courantes de l'année dans la rubrique des frais commerciaux. Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis. Ces coûts sont aussi considérés comme faisant partie du coût d'acquisition lorsque cette dernière est effectuée dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisé.

Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'évaluation technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

IV Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, ainsi que les profits et pertes sur les instruments de couverture qui sont enregistrés en comptes de résultats (voir F). Les revenus d'intérêts sont reconnus dans les comptes de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent sur base du rendement effectif de l'actif. Les revenus de dividendes sont reconnus dans les comptes de résultats à la date où le dividende est déclaré.

S. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est reconnu en comptes de résultats à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres, auquel cas il est reconnu en capitaux propres. L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

T. Exit tax et impôts différés

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société non Sicafi comme Sicafi ou de la fusion d'une société non Sicafi avec une Sicafi. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de Sicafi mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans les comptes de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans les comptes de résultats.

U. Option sur actions

Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui sont versés aux employés et aux tiers fournissant des services similaires sont évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution. La détermination de la juste valeur des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en instruments de capitaux propres est décrite en détail à la Note 38.

V. Estimations et principales sources d'incertitude

I Juste valeur du portefeuille

Le portefeuille de Cofinimmo est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers. Cette valorisation des experts immobiliers a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts immobiliers, la propre valorisation de son patrimoine. Celle-ci sert à la société de contre-valeur à l'évaluation des experts afin de minimiser les incertitudes liées aux estimations des experts immobiliers. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts immobiliers dans les comptes de la société.

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers de Cofinimmo est calculée sur base des valeurs de marchés dans le logiciel Bloomberg. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts importants sont analysés.

IV. Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine, le Groupe prend en compte les éléments tels que le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs de chacune des parties pour déterminer le contrôle conjoint ou le contrôle global.

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

La Société gère activement sa base de clients afin de minimiser des vacances locatives et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. L'équipe en charge de la gestion des immeubles est responsable du traitement rapide des plaintes des locataires et l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec eux afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils expriment le besoin de plus ou moins d'espace. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, car ce prix dépend des conditions de marché. Presque 100% des contrats de location incluent une clause d'indexation annuelle des loyers. Avant d'accepter un nouveau client, une analyse du risque de crédit est demandée à une agence de rating externe. Une avance ou une garantie bancaire correspondant à 6 mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public. Les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et les taxes qui incombent à Cofinimmo mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,061% du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2012. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives, surtout dans le secteur des bureaux. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo ainsi qu'un vide locatif inattendu voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

Par risque opérationnel, Cofinimmo entend celui de pertes dues à une inadéquation des procédures ou à une défaillance de gestion. Les coûts opérationnels directs dépendent essentiellement de 2 facteurs :

- l'âge et la qualité des immeubles qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation ; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée ;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureau et la rotation des locataires qui déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, ... que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Les projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe de gestion de projets de la société avec pour objectif de les terminer dans le temps et le budget impartis. Pour les projets les plus importants, Cofinimmo fait appel à des sociétés externes spécialisées dans la gestion de projets.

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de € 1 782,31 millions par rapport à une juste valeur des immeubles de placement de € 1 493,75 millions au 31.12.2012, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître

Note 4 : Information sectorielle

COMPTES DE RESULTATS

	Bureaux									
	Bruxelles CBD		Bruxelles Décent.		Bruxelles Périph.		Anvers			
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2010	2009
Revenus locatifs	27.832	25.612	40.878	42.835	11.215	10.395	4.378	8.795	4.364	4.642
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	46.023	44.849	36.384	39.203	9.688	9.265	3.443	8.339	4.292	4.074
Frais de gestion immobilière										
Frais généraux de la société										
Résultat sur vente d'immeubles de placement	763	4.183				-67		-3.196		-8
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.933	-19.702	-26.662	-13.803	1.254	-4.971	828	-232	-3.991	-7.131
Autres résultats sur portefeuille										
Résultat d'exploitation	40.853	29.330	9.722	25.400	10.942	4.227	4.271	4.911	301	-3.065
Résultat financier										
Impôts										
RESULTAT NET	40.853	29.330	9.722	25.400	10.942	4.227	4.271	4.911	301	-3.065
BILAN										
Actif										
Immeubles de placement	625.840	609.876	597.022	619.454	144.872	143.607	62.195	60.722	107.108	51.177
Actifs détenues en vue de la vente										
Autres actifs										
TOTAL DE L'ACTIF	625.840	609.876	597.022	619.454	144.872	143.607	62.195	60.722	107.108	51.177
Passif										
Capitaux propres										
Autres passifs										
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Note 4 : Information sectorielle

COMPTES DE RESULTATS

					Autres		Maisons			
	Autres régions						France			
	2012	2011	2010	2009	2012	2011	2012	2011	2010	2009
Revenus locatifs	7.383	7.808	8.004	9.238	3.066	1.101	6.899	6.695	6.599	6.619
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	7.469	8.225	8.417	8.980	3.019	682	6.899	6.675	6.616	6.571
Frais de gestion immobilière										
Frais généraux de la société										
Résultat sur vente d'immeubles de placement				-322		-123			27	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.195	3.135	943	-3.889	-123	1.091	2.960	175	8.336	-2.370
Autres résultats sur portefeuille										
Résultat d'exploitation	3.274	11.360	9.360	4.769	2.896	1.650	9.859	6.850	14.979	4.201
Résultat financier										
Impôts										
RESULTAT NET	3.274	11.360	9.360	4.769	2.896	1.650	9.859	6.850	14.979	4.201
BILAN										
Actif										
Immeubles de placement	108.417	113.089	108.519	114.417	66.066	47.525	107.020	104.060	103.880	96.100
Actifs détenues en vue de la vente										
Autres actifs										
TOTAL DE L'ACTIF	108.417	113.089	108.519	114.417	66.066	47.525	107.020	104.060	103.880	96.100
Passif										
Capitaux propres										
Autres passifs										
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Note 4 : Information sectorielle

COMPTES DE RESULTATS

	de repos				Montants non affectés			
	Belgique				2012	2011	2010	2009
	2012	2011	2010	2009				
Revenus locatifs	34.702	31.014	29.544	23.850				
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	34.448	31.026	29.485	23.802		-1.810		
Frais de gestion immobilière					-11.226	-11.177	-11.177	-12.391
Frais généraux de la société					-6.836	-6.820	-6.034	-6.247
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2.578	422	99		3.646	-882	54	-2.527
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12.624	16.730	10.885	-2.170	-2.644	-2.997	-27	-346
Autres résultats sur portefeuille					-1.422	-1.495		
Résultat d'exploitation	44.494	48.178	40.469	21.632	-18.482	-25.181	-17.184	-21.511
Résultat financier					-9.621	6.369	-83.988	-64.111
Impôts					-2.173	-2.369	-2.100	-946
RESULTAT NET	44.494	48.178	40.469	21.632	-30.276	-21.181	-103.272	-86.568
BILAN								
Actif								
Immeubles de placement	618.343	621.408	509.406	471.162				
Actifs détenues en vue de la vente					0	0	0	
Autres actifs					1.022.218	1.010.037	596.459	688.806
TOTAL DE L'ACTIF	618.343	621.408	509.406	471.162	1.022.218	1.010.037	596.459	688.806
Passif								
Capitaux propres					1.514.701	1.553.614	1.459.781	1.446.800
Autres passifs					1.837.292	1.776.164	1.479.824	1.572.040
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	0	0	0	0	3.351.993	3.329.778	2.939.605	3.018.840

Note 4 : Information sectorielle

COMPTES DE RESULTATS

(x € 1 000)

	Total	
	2012	2011
Revenus locatifs	136.353	134.255
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	147.373	146.454
Frais de gestion immobilière	-11.226	-11.177
Frais généraux de la société	-6.836	-6.820
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.831	337
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-21.891	-20.574
Autres résultats sur portefeuille	-1.422	-1.495
Résultat d'exploitation	107.829	106.725
Résultat financier	-9.621	6.369
Impôts	-2.173	-2.369
RESULTAT NET	96.035	110.725
BILAN		
Actif		
Immeubles de placement	2.329.775	2.319.741
Actifs détenues en vue de la vente	0	0
Autres actifs	1.022.218	1.010.037
TOTAL DE L'ACTIF	3.351.993	3.329.778
Passif		
Capitaux propres	1.514.701	1.553.614
Autres passifs	1.837.292	1.776.164
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3.351.993	3.329.778

Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location (x € 1 000)

	2012	2011
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut	136.855	148.015
Vacance locative	-10.647	-11.007
Loyers	126.208	137.008
Gratuités locatives	-1.671	-1.008
Concessions accordées aux locataires	-804	-2.382
Indemnités de rupture anticipée de bail	12.620	637
SOUS-TOTAL	136.353	134.255
Reprises de loyers cédés et escomptés	22.994	20.999
Charges relatives à la location		
Loyer à payer sur locaux loués	-313	-343
Réductions de valeur sur créances commerciales	3	-202
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	14	440
SOUS-TOTAL	-296	-105
TOTAL	159.051	155.149

Le montant des indemnités de rupture anticipée de bail au 31.12.2012 reprend l'indemnité non récurrente de 11,2 millions eur payée par Belfius Banque pour la rupture de leur bail relatif aux

Sauf rare exception, les baux conclus par la Société prévoient une indexation.

La Société loue ses immeubles de placement en vertu de contrats de location simple et de contrat de location-financement. Seuls les produits des contrats de location simple apparaissent dans les revenus locatifs. Le montant sous la rubrique «Reprises de loyers cédés et escomptés» représente la différence entre la valeur actualisée, au début et à la fin de l'année, des paiements futurs, liés à l'inflation, des baux dont les créances ont été cédées. La reprise par les comptes de résultats permet une reconstitution graduelle de la valeur initiale brute des immeubles concernés à la fin du bail. Il s'agit d'un poste de revenu sans effet de trésorerie et récurrent.

La variation de la juste valeur de ces immeubles est déterminée par l'expert indépendant et est reprise en perte ou profit dans la rubrique «Variations de la juste valeur des immeubles de placement». Il s'agit cette fois d'un poste non récurrent, car dépendant des hypothèses de l'expert sur les conditions de marché futures.

Revenus locatifs totaux

Lorsqu'un contrat de location qualifie de location-financement, l'immeuble est considéré comme cédé et la Société reconnaît en lieu et place une créance de location-financement. Les paiements reçus des contrats de location-financement sont répartis entre la partie "capital" et la partie "intérêts" : l'élément de capital est porté au bilan en déduction de la créance de location-financement détenue par la Société et les intérêts sont portés en comptes de résultats. Par conséquent, seule la partie des loyers relative aux intérêts transite par le compte de résultats.

Revenu total généré par les immeubles appartenant de la Société en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement (x€ 1 000)	2012	2011
Revenus locatifs des contrats de location simple	136.353	134.255
Produits d'intérêts des contrats de location-financement	3.176	3.016
Composante capital des contrats de location-financement	2.006	2.934
TOTAL	141.535	140.205

Montant total des loyers minimaux futurs en vertu de contrats de location simple non résiliables et de contrats de location-financement en vigueur au 31.12 (x€ 1 000)	2012	2011
À moins d'un an	153.524	150.069
À plus d'un an mais à moins de cinq ans	378.139	378.845
À plus de cinq ans	1.199.364	1.185.153
TOTAL	1.731.027	1.714.067

Note 6. Frais nets de redécoration (x € 1 000)

	2012	2011
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1765	-1802
Récupération de charges immobilières	756	273
TOTAL	-1.009	-1.529

La récupération de charges immobilières est constituée uniquement d'indemnités pour dégâts locatifs.

Note 7. Charges locatives et taxes récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués (x € 1 000)

	2012	2011
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	14.753	19.155
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	183	163
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	14570	18.992
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-16.294	-18.598
Charges locatives exposées par le propriétaire	-490	-392
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-15.804	-18.206
TOTAL	-1.541	557

Le montant des charges locatives et taxes non récupérées au 31.12.2012 comprend essentiellement le montant des charges non récupérées sur les immeubles Livingstone I et II de 1,3 million

Les clauses des contrats de location prévoient habituellement que ces charges et taxes soient supportées par les locataires via une refacturation par le propriétaire. Cependant, un certain nombre de contrats de location de la Société prévoit que des taxes ou des charges restent à supporter par le propriétaire.

Note 8. Frais techniques (x € 1 000)

	2012	2011
Frais Techniques récurrents	3.510	2.518
Réparations	3236	2335
Primes d'assurance	274	183
Frais Techniques non récurrents	882	487
Grosses réparations (entreprises, architectes , bureaux d'études ,...) ¹	804	332
Sinistres	78	155
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	224	278
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-146	-123
TOTAL	4.392	3.005

1 à l'exception des dépenses capitalisées.

Note 9. Frais commerciaux (x € 1 000)

	2012	2011
Commissions d'agence	589	646
Publicité	163	30
Honoraires d'avocats et autres experts	225	550
TOTAL	977	1.226

Note 10. Frais de gestion

Les frais de gestion sont séparés entre ceux relatifs à la gestion du patrimoine et les autres.

Frais de gestion immobilière

Ces frais comprennent les coûts du personnel responsable de cette activité, les coûts opérationnels du siège de la société et les honoraires payés à des tiers. Les honoraires de gérance collectés auprès des locataires et couvrant partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles sont déduits.

La gestion du patrimoine se fait exclusivement en interne. Les charges internes de gestion d'immeubles se divisent comme suit :

(x € 1 000)	2012	2011
Charges du siège	1.371	1.420
Informatique	550	486
Autres	821	934
Honoraires payés à des tiers	1.965	2.157
Récurrents	1.451	1.057
Experts immobiliers	1.169	869
Avocats	217	77
Autres	65	111
Non récurrents	514	1.100
Fusions et acquisitions (autres que regroupements d'entreprises)	514	1.100
Relations publiques, communication et publicité	547	456
Frais de personnel	8.497	7.918
Salaires	6.657	6.345
Sécurité sociale	1.165	1.018
Pensions et autres allocations	675	555
Honoraires de gérance perçus des locataires	-1.494	-981
Honoraires relatifs aux contrats de location	-1.494	-981
Honoraires pour services additionnels		
Taxes et frais légaux	193	78
Charges d'amortissement sur le matériel de bureau	147	130
TOTAL	11.226	11.178

Les honoraires des experts immobiliers se sont élevés à 1.168.928 eur pour l'année 2012. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble

Frais généraux de la société

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique cotée en Bourse et bénéficiant du statut de Sicaf immobilière. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'études relatifs au développement de la Société sont également repris dans cette catégorie.

(x € 1 000)	2012	2011
Charges du siège	372	355
Informatique	113	95
Autres	259	260
Honoraires payés à des tiers	492	512
Récurrents	481	274
Avocats	188	31
Auditeurs	203	181
Autres	90	62
Non récurrents	11	238
Relations publiques, communication et publicité	540	618
Frais de personnel	4.056	3.988
Salaires	3.430	3.505
Sécurité sociale	456	335
Pensions et autres allocations	170	148
Taxes et redevances	1.376	1.347
TOTAL	6.836	6.820

Les émoluments fixes du commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo SA se sont élevés à € 114 400 (hors TVA).

(x € 1 000)	2012	2011

Emoluments du commissaire	171	247
Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	114	111
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	57	136
Autres missions d'attestation	25	38
Missions de conseils fiscaux		
Autres missions extérieures à la mission révisorale	32	98
Emoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié	2	58
Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire		
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	2	58
Autres missions d'attestation		
Missions de conseils fiscaux	2	58
Autres missions extérieures à la mission révisorale		
TOTAL	173	305

Note 11. Résultat sur vente d'immeubles de placement (x € 1 000)

	2012	2011
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	61.551	166.179
Valeur comptable des immeubles vendus	-63.366	-164.960
Juste valeur des actifs cédés	-61.821	-160.806
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.545	-4.154
Autres	3.646	-882
TOTAL	1.831	337

La rubrique "autres" comprend les variations réalisées sur les valeurs mobilières

Les frais et droits de mutation hypothétiques futurs sont débités directement des capitaux propres lors de l'acquisition d'immeubles. Lors de leur cession, cet abattement doit donc être déduit de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable de ces immeubles pour calculer la plus-value effectivement réalisée.

Note 12. Variations de la juste valeur des immeubles de placement et autres variations (x € 1 000)

1) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2012	2011
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	58.226	42.454
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-77.473	-60.031
TOTAL	-19.247	-17.577
2) Autres variations	2012	2011
Gratuités	-2.644	-2.997
TOTAL	-2.644	-2.997
TOTAL	-21.891	-20.574

La ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles est présentée en Note 19.

Note 13. Revenus financiers (x € 1 000)

	2012	2011
Redevances de location-financement et similaires	3.176	3.016
Produits d'intérêts dans le cadre de financement des travaux pour compte de locataires	372	366
Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires		0
Produits d'intérêts sur avances filiales	12.545	12.050
Dividendes reçus	764	2.714
Autres	2.124	2.253
TOTAL	18.981	20.399

Note 14. Charges d'intérêts nettes (x € 1 000)

	2012	2011
Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti	24.761	27.850
Emprunts bilatéraux - taux flottant	6.690	11.736
Emprunts syndiqués - taux flottant	778	2.951
Billets de trésorerie - taux flottant	2.966	3.015
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	531	
Obligations taux fixe	13.796	10.148
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	59.946	55.183
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	46.179	40.385
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	13.767	14.798
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	-33.207	-35.774
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-19.308	-21.072
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-13.899	-14.702
Autres charges d'intérêts	3.280	2.842
TOTAL	54.780	50.101

Note 15. Autres charges financières (x € 1 000)

	2012	2011
Frais bancaires et autres commissions	407	160
Moins-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers, créances location-financement	0	5
Intérêts sur avances intergroupe	1.934	3.044
Dotation provision créances financières	294	644
Autres	102	168
TOTAL	2.737	4.021

Note 16. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (x € 1 000)

	-28.915	-40.092
--	---------	---------

Instruments de couverture autorisée

	2012	2011
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-10.445	14.073
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	13.421	-43
TOTAL	2.976	14.030

Autres variations

	2012	2011
Variation de la juste valeurs d'autres actifs financiers	-47.685	-45.308
Autre	15.794	-8.814
TOTAL	-31.891	-54.122

Seules les variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie (cash flow hedge) , ainsi que les variations des valeurs temps et intrinsèque des instruments dérivés à des fins de transaction (trading) sont reprises ici. Les variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture des flux de trésorerie sont en effet comptabilisées directement au niveau des fonds propres.

Note 17. Impôts sur le résultat (x € 1 000)

	2012	2011
Résultat avant impôt	98.208	113.094
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des Sicafis	-98.208	-113.094
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	3710	4.089
Impôt au taux de 33,99%	1.261	1.390
Régularisations d'impôts		
Autres	156	121
TOTAL	1.417	1.511

Les dépenses non admises comprennent essentiellement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale. La rubrique "Autres" reprend principalement les impôts relatifs aux sociétés fusionnées.

Note 18. Immeubles de placement (x € 1 000)

	2012	2011
Immeubles disponibles à la location	2.195.177	2.266.054
Projet de développement	125.448	44.557
Immobilisations à usage propre	9.150	9.130
Total des immeubles de placement	2.329.775	2.319.741

Immeubles disponibles à la location (x € 1 000)

	2012	2011
AU 01.01	2.266.054	2.290.077
Dépenses capitalisées	2.920	4.486
Acquisitions	26.094	100.639
Transferts de/(à) Projets de développement	-63.910	26.834
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-61.735	-160.795
Reprises de loyers cédés	22.994	20.999
Augmentation/(diminution) de la juste valeur (1)	2.760	-16.186
AU 31.12	2.195.177	2.266.054

Juste valeur des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40. Cette juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle a été estimée par les experts indépendants par une approche en 2 étapes.

Dans une **première étape**, les experts déterminent la valeur d'investissement de chaque immeuble, basée sur la valeur actualisée des revenus locatifs nets futurs. Le taux d'actualisation utilisé dépend principalement des taux d'actualisation en vigueur dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien, de la qualité des immeubles et de celle du locataire à la date d'évaluation. Les revenus locatifs futurs sont basés sur les loyers contractuels du bail en cours et sur des hypothèses admissibles et raisonnables quant aux revenus locatifs de baux futurs, à la lumière des conditions actuelles. Cette valeur correspond au prix qu'un investisseur (ou acquéreur hypothétique) serait disposé à payer pour acquérir un bien dans le but de bénéficier de son revenu locatif et de réaliser un rendement sur son investissement.

Dans une **seconde étape**, les experts déduisent de cette valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicafi un montant estimé de frais de transaction que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

En **Belgique**, le transfert de propriété est en principe soumis à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les 2 premiers éléments, et donc le montant des droits à payer, ne sont connus que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

L'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprend principalement:

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5% pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 10% pour des biens situés en Région Flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 5,0 à 8,0% selon les Régions ;
- contrats de superficie ou d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose) : 0,2% ;
- contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex. : une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrat de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusion, scission et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

En janvier 2006 il a été demandé aux experts immobiliers indépendants qui effectuent la valorisation périodique des biens des Sicafis belges (2) d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des Sicafis, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de € 2,5 millions et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé, sur base d'un échantillon représentatif de 220 transactions intervenues dans le marché pendant les années 2003 à 2005 et totalisant € 6,0 milliards, que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5 %. Ce pourcentage est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuils de 0,5 %.

Pour les transactions portant sur des immeubles d'une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il y a lieu de tenir compte de frais de transaction de 10,0 à 12,5 % selon les Régions où ces immeubles sont situés.

En date du 01.01.2004 (date de la première application des normes IAS/IFRS) les frais de transaction déduits de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élevaient à € 45,5 millions, montant qui a été porté dans une rubrique distincte des capitaux propres intitulée «Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement».

Bien que n'étant pas spécifiquement prévu ni interdit sous IAS 40, l'extourne de la valeur brute des immeubles de la valeur (résiduelle) des redevances futures cédées permet, de l'avis du Conseil d'Administration de Cofinimmo, une présentation exacte et fidèle de la valeur des immeubles dans le bilan consolidé, qui correspond à l'estimation des immeubles par l'expert indépendant, tel qu'il est requis par Article 29 § 1 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010.

Projets de développement (x € 1 000)

	2012	2011
AU 01.01	44.557	44.188
Investissements	22.183	24.617
Acquisitions	16.911	4.237
Transfert de/(aux) Immeubles disponibles à la location	63.910	-26.834
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-86	-11
Reprises de loyers cédés	0	0
Augmentation/Diminution de la juste valeur (1)	-22.027	-1.640
AU 31.12	125.448	44.557

Immobilisations à usage propre (x € 1 000)

	2012	2011
AU 01.01	9.130	8.881
Investissements	0	0
Augmentation/Diminution de la juste valeur (1)	20	249
AU 31.12	9.150	9.130

(1) La Note 19 reprend la réconciliation de la variation totale de la juste valeur des immeubles de placement.

Note 19. Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (x € 1 000)

	2012	2011
Immeubles disponibles à la location	2.760	-16.186
Projets de développement	-22.027	-1.640
Immobilisations à usage propre	20	249
SOUS-TOTAL	-19.247	-17.577
	2012	2011
Gratuités	-2.644	-2.997
SOUS-TOTAL	-2.644	-2.997
TOTAL	-21.891	-20.574

Cette rubrique comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles destiné à la vente

Note 20. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (x € 1 000)

	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2012	2011	2012	2011
AU 01.01	234	237	945	508
Acquisitions de l'exercice	40	141	168	643
Logiciels informatiques	40	141		
Mobilier et matériel de bureau			168	643
Amortissements de l'exercice	116	144	265	206
Logiciels informatiques	116	144		
Mobilier et matériel de bureau			265	206
Désaffectations de l'exercice	0	0	0	0
Logiciels informatiques	0	0		
Mobilier et matériel de bureau			0	0
AU 31.12	158	234	848	945

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre.

Taux d'amortissement utilisé en fonction de la durée de vie économique:

logiciels informatiques: 25%

mobilier : 10% à 12,5%

matériel : 25%

Note 21. Instruments financiers**a. Catégories d'instruments financiers**

(x € 1 000)

Actifs financiers	2012	2011
Trésorerie et soldes bancaires (y compris la trésorerie et les soldes bancaires inclus dans un Cofinimmo SA destiné à être cédé et classé comme détenu en vue de la vente) (footnote 1)	29	35
Juste valeur par le biais du résultat net		
Détenu à des fins de transaction	6.486	13.745
Désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	4.824	3.831
Instruments dérivés faisant partie d'une relation de couverture désignée	8.024	10.426
Placements détenus jusqu'à leur échéance (participations dans des entreprises associées et co-entreprises)		838
Prêts et créances (y compris le solde des créances clients inclus dans un Cofinimmo SA destiné à être cédé et classé comme détenu en vue de la vente)	593.357	684.503
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
TOTAL	612.719	713.378

Passifs financiers	31.12.2012	31.12.2011
Juste valeur par le biais du résultat net		
Détenu à des fins de transaction	19.781	13.615
Désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net (obligation convertible)	177.289	165.691
Instruments dérivés faisant partie d'une relation de couverture désignée	157.807	121.492
Coût amorti	1.434.514	1.432.080
d'entreprises	NA	NA
TOTAL	1.789.391	1.732.878

(footnote 1) Il s'agit ici uniquement des montants disponibles sur les comptes bancaires, ce qui équivaut aux prêts et créances.

Instruments financiers comptabilisés à leur coût amorti**Juste valeur des instruments financiers comptabilisés à leur coût amorti au Bilan**

	2012	2012	2011	2011
(x € 1 000)	coût amorti	juste valeur	coût amorti	juste valeur
Actifs financiers				
Prêts et créances	523.618		612.125	
Prêts à des entreprises associées		0		(avances cofinéa)
Créances de location	56.369	85.627	58.270	65.045
Créances commerciales	13.370	13.370	14.108	14.108
Total actifs financiers	593.357	98.997	684.503	79.153
Passifs financiers				
Obligations cotées	294.984	289.712	153.830	147.053 footnote sur le chiffre 2012
Billets de trésorerie < 1 ans	321.750	321.750	235.500	235.500
Billets de trésorerie > 1 ans	15.000	15.000	15.000	15.000
Dettes bancaires	606.000	606.000	824.003	824.003
Autres dettes financières	148.766	148.766	141.835	141.835
Dettes commerciales et autres dettes courantes	48.014	48.014	61.912	61.912
Total passifs financiers	1.434.514	1.429.242	1.432.080	1.425.303

footnote : Les obligations sont soumises à la couverture de juste valeur pour un montant de € 261 millions.

La juste valeur des créances et dettes commerciales est estimée à leur valeur comptable.

La juste valeur des prêts à taux variable est estimée identique à leur valeur comptable.

La juste valeur des créances de location est présentée dans la note 22 et calculée sur base des cash flows futurs actualisés aux taux de marché adapté.

La juste valeur des dettes à taux variable est estimée identique à leur valeur comptable.

La juste valeur des obligations cotées (retail bonds) et du placement privé est déterminée par référence à un prix coté sur un marché actif.

Instruments financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net

initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

* Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

établies d'après des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

* Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo sont de niveau 1.

Variation de la juste valeur de l' obligation convertible

	(x € 1 000)	
	2012	2011
Au 01.01	161.496	173.311
Variation résiduelle de la juste valeur attribuables aux variations du risque de crédit de l'instrument comptabilisées au cours de l'exercice	7.937	(26.951)
Variation de la juste valeur attribuable aux changements des conditions de marché engendrant un risque de marché (taux d'intérêts, prix des actions) au cours de l'exercice	7.856	15.136
Au 31.12	177.289	161.496

(1) valeur d'émission en avril 2011

Au 31.12.2012, l'obligation convertible a une juste valeur de € 177.288.890. Si les obligations ne sont pas converties en actions, la valeur de remboursement sera de € 173.306.311 à l'échéance finale.

Niveau 2

Les actifs et passifs financiers ainsi que les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur par Cofinimmo sont tous de niveau 2, sauf l'obligation convertible émise par Cofinimmo qui est de niveau 1. Leur juste valeur est établie de la manière suivante :

Juste valeur des actifs et passifs financiers

La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standards et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours du marché.

Juste valeur des participations dans des entreprises associées et co-entreprises

La juste valeur est déterminé sur base du quote-part dans la société associée et de laquelle tous les actifs sont valorisés à juste valeur.

Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture

cours du marché. Lorsque de tels cours ne sont pas disponibles, des analyses des flux de trésorerie actualisés fondées sur la courbe de rendement applicable à l'égard de la durée des instruments sont utilisées en ce qui a trait aux dérivés non optionnels, et des modèles d'évaluation des options sont utilisés en ce qui a trait aux dérivés optionnels. Les swaps de taux d'intérêt sont évalués selon la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés et actualisés conformément aux courbes de rendement applicables obtenues à partir des taux d'intérêt du marché.

	(x € 1 000)			
	2012	2012	2011	2011
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Couverture de flux de trésorerie				
Options CAP	8.024	3.675	10.426	
Options FLOOR		154.132		121.492
Swaps de taux d'intérêt				10.502
Couverture de juste valeur				
Swaps de taux d'intérêt	4.824		3.831	
Ne faisant pas partie d'une relation effective de couverture				
Swaps de taux d'intérêt	6.486	12.652	13.745	13.616
Options CAP				1
Options FLOOR		7.129		
TOTAL	19.334	177.588	28.002	145.611

	(x € 1 000)			
	2012	2012	2011	2011
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Composantes courantes et non courantes de la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture				
Non courantes	12.833	120.800	14.223	106.735
Courantes	6.501	56.788	13.779	38.875
TOTAL	19.334	177.588	28.002	145.610

A la date de clôture, les capitaux propres incluait la partie efficace de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers correspondant aux instruments financiers dérivés, qualifiés de couverture de flux de trésorerie.

b. Gestion du risque financier

Risque de taux d'intérêt

Dans la mesure où Cofinimmo possède un portefeuille d'immeubles à long terme, il est hautement probable que ses emprunts qui financent une large part de ce portefeuille seront refinancés à leur échéance par d'autres emprunts. Il est donc probable que l'endettement financier total de la société soit renouvelé pour une longue période indéterminée. Pour des raisons d'efficacité des coûts, la politique de financement par dette du Cofinimmo SA sépare l'activité de levée d'emprunts (liquidité et marges sur taux flottants) de la gestion des risques et charges de taux d'intérêt (fixation et couverture des taux d'intérêt flottants futurs). Les fonds empruntés le sont généralement à taux flottant et si un emprunt est contracté à taux fixe, un Swap de taux d'intérêt est généralement utilisé pour le transformer en taux flottant. Cofinimmo SA couvre aussi ensuite certaines parties de son endettement total pendant certaines périodes («hedging») en concluant des contrats sur des instruments dérivés de taux d'intérêt avec des banques. Les banques contreparties dans ces contrats sont généralement différentes des banques fournissant les fonds. Cependant, Cofinimmo SA veille à faire correspondre les périodes et les dates de fixation des contrats dérivés de taux d'intérêt, avec les périodes de renouvellement et les dates de fixation de taux de ses contrats d'emprunt, afin que les couvertures soient efficaces.

Si l'instrument dérivé couvre une dette sous-jacente qui avait été contractée à un taux flottant, la relation de couverture est qualifiée de couverture de flux de trésorerie, alors que si elle couvre une dette sous-jacente conclue à un taux fixe, elle est qualifiée de couverture de la juste valeur.

Seul l'élément intrinsèque est désigné en tant qu'instrument de couverture pour les instruments optionnels.

Cofinimmo contracte la plus grande partie de ses dettes financières à taux flottant ou, dans le cas contraire, assure fréquemment la conversion du fixe en flottant afin de tirer parti de taux à court terme bas. Cependant, ses charges financières étant exposées à l'augmentation des taux, sa politique consiste à sécuriser sur un horizon roulant de minimum 3 ans les taux d'intérêt se rapportant à une proportion d'au moins 50 à 90% de l'endettement financier consolidé. Dans le cadre de cette politique, Cofinimmo utilise des instruments dérivés, notamment des Interest Rate Swaps et des options CAP et FLOOR, pour s'assurer que son taux d'intérêt est fixé dans un corridor entre un taux minimal et un taux maximal (nous renvoyons à la section suivante consacrée aux instruments de couverture).

La période de couverture de minimum 3 ans a été choisie d'une part pour compenser l'effet négatif qu'aurait ce décalage sur les résultats nets et, d'autre part, pour prévenir l'impact plus défavorable d'une éventuelle augmentation des taux d'intérêt à court terme européens, sans accroissement simultané de l'inflation nationale. Enfin, une augmentation des taux d'intérêt réels serait probablement accompagnée ou suivie rapidement par une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui bénéficierait au résultat net.

Les simulations effectuées ont montré que le résultat net est historiquement sensible aux fluctuations des taux d'intérêt. Toutefois, en 2013, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux existant à la date du 31.12.2012, et en tenant compte des instruments de couverture mis en place pour l'année 2013, une variation des taux d'intérêt sans marge de 0,5% entraînerait une variation inverse de € 0,91 million des charges financières.

Ci-dessous sont présentés le taux moyen sans marge de la dette à la date de clôture, ainsi que la juste valeur des instruments dérivés. Conformément à IFRS 7, une étude de sensibilité de 1% des différents taux d'intérêt de marché sans marge appliqués sur cette dette et produits dérivés a été réalisée.

IMPACT DE LA VARIATION DE 1% DU TAUX D'INTERET SUR LE TAUX D'INTERET MOYEN DE LA DETTE, LE MONTANT NOTIONNEL DU PRINCIPAL ET LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS (SUR BASE DE LA DETTE ET DES POSITIONS DERIVATIVES A LA DATE DE CLOTURE)

Variation	Taux d'intérêt moyen		Montant notionnel du principal		Juste valeur des instruments		Juste valeur de l'obligation convertible (3)	
	2012	2011	2012 (x € 1 000 000)	2011 (x € 1 000 000)	2012 (x € 1 000 000)	2011 (x € 1 000 000)	2012 (x € 1 000 000)	2011 (x € 1 000 000)
	4,58% (1)	3,94% (1)	1.195	1.626	-163	-121	175	167
+1%	4,46%	4,07%			-139	-71	-5	-6
-1%	4,6% (2)	3,82%			-169	-239	20	6

RESUME DES EFFETS POTENTIELS D'UNE VARIATION DE 1% DU TAUX D'INTERET SUR LES FONDS PROPRES ET LE COMPTE DE RESULTATS

Variation (x € 1 000)	2012		2011	
	14989	fonds propres	compte de résultats	fonds propres
+1%	14.989	4.957	15.267	28.450
-1%	16.150	-2.765	-10.587	-100.310

FOOTNOTES

(1) Le taux d'intérêt moyen effectif des emprunts sur l'année 2011 et 2012 est respectivement de 4,20% et 4,11% comme mentionné dans la note 16.

(2) Au 31.12.2012, le taux d'intérêt sans marge s'élevait à 0,13%. Plutôt que d'appliquer une diminution de ce taux de 1%, l'étude de sensibilité porte sur l'application d'un taux d'intérêt sans marge de 0%. L'augmentation du taux d'intérêt moyen dans un scénario de diminution des taux d'intérêt flottant est causé par la couverture des instruments dérivés.

(3) La juste valeur a été calculée par l'actualisation des coupons futurs

Risque de contrepartie

Cofinimmo maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Toutes ces contreparties financières ont un rating extern d'investment grade à l'exception d'une banque qui a bénéficié au 31.12.2012 d'un rating BB- de S&P. Cofinimmo SA a une relation limité avec cette institution financière. Les réductions de valeur sur créances commerciales qui sont passées dans le compte de résultats sont détaillées dans la Note 24. Le risque sur les clients est mitigé par une diversification des clients et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.

Risque de prix

Cofinimmo SA pourrait être exposé au risque de prix lié à l'option sur l'action Cofinimmo sur les obligations convertibles. Toutefois, étant donné que cette option se trouve "en dehors de la monnaie", le risque est considéré comme peu probable.

Risque de change

Cofinimmo SA n'est actuellement pas exposé à des risques de change

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est limité par la diversification des sources de financement et par le refinancement, un an avant leur date d'échéance, des instruments financiers.

Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2012, à € 38.544.742.

Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 35

Au cours de l'année 2012, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats de prêts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

c. Instruments financiers dérivés de couverture

Cofinimmo utilise des instruments financiers dérivés (Swaps de taux d'intérêt, achat d'options CAP, vente d'options FLOOR) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement.

Nature des instruments financiers dérivés de couverture**CAP**

Le CAP est une option sur un taux d'intérêt. L'acheteur d'un CAP achète le droit de payer un taux plafond pendant une période déterminée. L'acheteur n'exerce ce droit que si le taux effectif à court terme est supérieur au taux plafond du CAP. Pour acheter un CAP, l'acheteur verse une prime à la contrepartie. Par l'achat d'un CAP, Cofinimmo obtient un taux maximum garanti. Le CAP couvre donc contre les hausses défavorables de taux.

FLOOR

Un FLOOR est une option sur un taux d'intérêt. L'acheteur du FLOOR achète le droit de recevoir un taux plancher pendant une période déterminée. L'acheteur n'exerce ce droit que si le taux à court terme est inférieur au taux plancher du FLOOR. Le vendeur d'un FLOOR vend le droit de recevoir un taux plancher pendant une période déterminée et devra donc payer ce taux à la demande de l'acheteur du FLOOR même si ce taux est supérieur au taux de marché. Par la vente d'un FLOOR, Cofinimmo perçoit directement de l'acheteur une prime.

Par la combinaison de l'achat d'un CAP et de la vente d'un FLOOR, Cofinimmo s'assure que son taux d'intérêt est fixé dans un corridor entre un taux minimal (celui du FLOOR) et un taux maximal (celui du CAP) tout en limitant le coût de la prime nette payée pour cette assurance. Pour l'année 2013, ce corridor est fixé entre 3,00 et 3,75% pour un montant de € 1 500 millions.

Les options CAP achetées et FLOOR vendues sont détaillées ci-après.

Interest Rate Swap (IRS)

Un Interest Rate Swap (IRS) est un contrat à terme sur taux d'intérêt, contrairement à un CAP ou un FLOOR qui sont des options sur un taux d'intérêt. Par un IRS, Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe, ou inversement.

Dans le cadre de sa politique de couverture des charges financières, Cofinimmo a conclu des IRS afin d'échanger des taux flottants contre des taux fixes.

Lors de ses 4 émissions obligataires de 2004, 2009, 2010 et 2012 à taux fixe, Cofinimmo a par ailleurs conclu des IRS afin d'échanger cette fois des taux fixes contre des taux flottants. La hausse des taux flottants est couverte par les options CAP achetées par Cofinimmo SA.

La combinaison de ces Interest Rate Swaps et des options CAP achetées permet à Cofinimmo de bénéficier de la baisse des taux d'intérêt (par rapport au taux fixe initial des émissions obligataires) tout en étant protégée contre une hausse de ces derniers par les options CAP.

Cancellable Interest Rate Swap

Un Cancellable Interest Rate Swap est la combinaison d'un IRS classique et de la vente par l'acheteur d'une option pour la banque d'annuler ce Swap à partir d'une certaine date. Cofinimmo a conclu des Cancellable Interest Rate Swaps pour échanger des taux flottants contre des taux fixes dans le cadre de sa politique de couverture des charges financières. La vente de cette option

d'annulation a permis d'abaisser les taux fixes garantis sur la période courant au moins jusque la première date d'annulation.

En accord avec sa politique financière, Cofinimmo ne détient ni n'émet d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction. Cependant, les dérivés qui ne qualifient pas d'instruments de couverture sont présentés en tant qu'instruments détenus à des fins de transaction (trading).

Partie de l'emprunt à taux flottant au 31.12.2012 couvert par les instruments financiers dérivés

Dettes financières	1.560.513
Obligations convertibles	-177.289
Obligations remboursables en actions	
Emprunts à taux fixe	-62.636
Autres	-125.870
Emprunts à taux flottant couverts par les instruments financiers dérivés	1.194.718

Au 31.12.2012, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de € 1 150 millions. Ce montant était couvert contre le risque d'intérêt par des CAPS pour un montant notionnel de € 1 500 millions, des FLOORS vendus formant un collar avec les CAPS pour un montant notionnel de € 1 250 millions et des SWAPS pour un montant notionnel de € 140 millions. Nous précisons que la valeur des CAPS effectifs du 15.01.2012 au 15.01.2013 était de zéro pour un prix d'exercice à 3,25%, largement au dessus de l'Euribor 3 mois qui, au 31.12.2012, s'élevait à 0,187%.

Couverture de flux de trésorerie

PERIODE	Option	Prix d'exercice	Montant annuel (x € 1 000)
2012	CAP achetée	3,25%	1.500.000
2013	CAP achetée	3,75%	1 250 000
2014-2015	CAP achetée	4,25%	1.400.000
2016	CAP achetée	4,25%	1.000.000
2017	CAP achetée	5,00%	1.000.000
2012	FLOOR vendue	3,00%	1.250.000
2013	FLOOR vendue	3,00%	1 250 000
2014-2015	FLOOR vendue	3,00%	1.400.000
2016-2017	FLOOR vendue	3,00%	1.000.000

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2012 à 2017 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés décrits ci-dessus.

Au 31.12.2012, Cofinimmo a une dette à taux flottant de € 1,150 millions qui est couverte par les instruments dérivés type couverture de flux de trésorerie. Sur base des projections futures, cette dette applicable à la couverture de flux de trésorerie atteindrait € 1,268 millions au 31.12.2013, € 1,556 millions fin 2014 et € 1,617 millions fin 2015.

	(x € 1 000)	
	2012	2011
Partie efficace de la variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés, qualifiés de couverture de flux de trésorerie		
AU 01.01	-116.379	-60.061
Variation de la partie efficace de la variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-51.009	-55.533
Transfert aux comptes de résultats de la valeur intrinsèque des instruments financiers dérivés actifs durant la période	634	6285
Affectation du résultat	9641	-7070
AU 31.12	-157.113	-116.379
	2012	(x € 1 000) 2011
Partie inefficace de la variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés, qualifiés de couverture de flux de trésorerie		
AU 01.01	-9.862	-220
Variation de la partie inefficace de la variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-11.080	-9.642
AU 31.12	-20.942	-9.862

Couverture de juste valeur

Cofinimmo SA a contracté un Interest Rate Swap par lequel la société paie l'Euribor 3 mois + 2,22% et reçoit un taux d'intérêt fixe de 5,00% correspondant au coupon à payer relatif à l'emprunt obligataire de € 100 millions, échéant le 25.11.2014, qu'elle a émis en 2009.

Cofinimmo SA a contracté un Interest Rate Swap par lequel la société paie l'Euribor 6 mois + 1,62% et reçoit un taux d'intérêt fixe de 2,936% correspondant au coupon à payer relatif à l'emprunt obligataire de € 50 millions, échéant le 29.09.2013, qu'elle a émis en 2010.

	(x € 1 000)	
	2012	2011
Variation de la juste valeur des instruments de couverture de juste valeur		
AU 01.01	3.831	1.454
Variation de la juste valeur des instruments de couverture de juste valeur	993	2.377
Transfert aux comptes de résultats de la valeur intrinsèque des instruments financiers dérivés actifs durant la période (si applicable)	NA	
AU 31.12	4.824	3.831

	(x € 1 000)	
	2012	2011
Variation de la juste valeur de l'instrument couvert		
AU 01.01	153.830	151.454
Variation de la juste valeur de l'instrument couvert	1.154	2.376
AU 31.12	154.984	153.830

Instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction (trading)

Cofinimmo a contracté plusieurs Cancellable Interest Rate Swaps. Ces instruments, comptabilisés en trading, sont la combinaison d'un IRS classique, par lequel la société paie dans la plupart des cas, un taux d'intérêt fixe et reçoit un taux d'intérêt flottant, et de la vente par Cofinimmo d'une option pour la banque d'annuler ce Swap à partir d'une certaine date. La vente de cette option a permis d'abaisser le taux fixe garanti sur toute la période.

PERIODE	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Montant annuel (x € 1 000)	Première option	Périodicité de l'option
2018	IRS	2,11%	Euribor 1 mois	660.000	/	/
2018-2020	IRS	2,37%	Euribor 1 mois	800.000	/	/
2012-2016 (footnote)	IRS	3,60%	Euribor 3 mois +3,005%	100.000	/	/
2013	CAP achetée	3,75%	Euribor 3 mois	250.000		
2013	Floor vendue	3,00%	Euribor 3 mois	250.000		

(footnote) Ce swap a été conclu pour échanger le taux fixe contre un taux flottant.

Résumé des instruments financiers dérivés actifs en 2013
Swap du taux fixe à taux flottant

PERIODE	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Montant annuel (x € 1 000)	Première option	Périodicité de l'option
2012-2016	IRS	3,60%	Euribor 3 mois +3,005%	100.000	/	/
2009-2014	IRS	5,00%	Euribor 3 mois +2,22%	100.000	/	/
2010-2013	IRS	2,94%	Euribor 6 mois +1,62%	50.000	/	/

Instruments de couverture

PERIODE	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Montant annuel (x € 1 000)	Première option	Périodicité de l'option
2013	Cap achetée	3,75%	Euribor 3 mois	1.500.000		
2013	Floor vendue	3,00%	Euribor 3 mois	1.500.000		

En conséquence de l'article 54 de l'Arrêté Royal du 10.12.2010 relatif aux Sicafi, la Sicafi publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs consolidés, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la Sicafi publique. Les rapports financiers annuels et semestriels doivent justifier de la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et de la manière dont la sicafi envisage l'exécution future du plan.

1. Evolution du taux d'endettement

Au 31.12.2012 le taux d'endettement s'établissait à 48,37 % . 2 Politique de taux d'endettement

La politique de Cofinimmo est de maintenir un taux d'endettement proche des 50 %. Il se peut donc qu'elle franchisse la barre des 50 % à la hausse ou à la baisse de manière répétée sans que ceci ne signale un changement de politique dans un sens ou dans l'autre.

Cofinimmo établit chaque année à la fin du 1er semestre un plan financier à moyen terme qui incorpore tous les engagements financiers pris par Cofinimmo SA. Ce plan est actualisé en cours d'année lorsque survient un nouvel engagement significatif. Le taux d'endettement et son évolution future sont recalculés à chaque édition de ce plan. De cette façon Cofinimmo dispose à tout moment d'une vue prospective sur ce paramètre-clé de la structure de son bilan consolidé.

3. Prévision de l'évolution du taux d'endettement

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé au 04.02.2013 fait apparaître que le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo ne devrait pas s'écarter significativement d'un niveau de 50 % au 31 décembre de chacune des 3 prochaines années. Cette prévision reste néanmoins sujette à la survenance d'évènements non prévus. A cet égard il est spécifiquement renvoyé au chapitre « Risques » du présent Rapport Financier Annuel.

4. Décision

Le Conseil d'administration de Cofinimmo estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas les 65 % et que, pour l'instant, en fonction des tendances économiques et immobilières dans les segments où Cofinimmo SA est présent, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine, il n'est pas nécessaires de prendre des mesures additionnelles à celles contenues dans le plan financier dont question ci-dessus.

Note 22. Créances de location-financement

La Société a conclu des conventions de location-financement relatives à certains immeubles, notamment le Palais de Justice d'Anvers pour une durée de 36 ans. Cofinimmo SA a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Des droits d'emphytéose ont aussi été concédés sur certains biens. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 5,50% pour 2012 (2011 : 5,42%). Au cours de l'exercice 2012, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de € 0,09 million (2011 : € 0,12 million).

(x € 1 000)

	2012	2011
A moins d'un an	4558	4.410
A plus d'un an mais moins de 5 ans	9571	11.606
A plus de 5 ans	156404	158.847
Paiements minimaux au titre de la location	170.533	174.863
Produits financiers non acquis	-114165	-116.592
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	56.368	58.271
Créances non courantes de location-financement	53.397	55.403
A plus d'un an mais moins de 5 ans	9.295	11.130
A plus de 5 ans	44.102	44.273
Créances courantes de location-financement	2.973	2.868

La valeur de marché des créances de contrats de location-financement au 31.12.2012 est estimée à € 85,63 millions.

Note 23. Actifs détenus en vue de la vente (x € 1 000)

	2012	2011
AU 01.01	0	0
Transfert de Immeubles de placement		
Vente d'actifs détenus en vue de la vente	0	0
AU 31.12	0	0

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement.

Note 24 Créances commerciales courantes (x € 1 000)

	2012	2011
Créances commerciales brutes		
Créances commerciales brutes échues	6423	4.194
Créances commerciales brutes non échues	6452	9.915
Créances douteuses	892	488
Provision pour créances douteuses (-)	-410	-492
TOTAL	13.357	14.105

La Société a reconnu un produit de K€ 17 (2011 un produit : K€ 238) consécutive à l'enregistrement de réductions de valeurs sur créances commerciales au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2012. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

Provision pour créances douteuses (x € 1 000)

	2012	2011
AU 01.01	492	704
Utilisation	-65	27
Provisions constituées à charge des comptes de résultats	-3	202
Reprises portées en comptes de résultats	-14	-441
AU 31.12	410	492

Note 25. Créances fiscales et autres actifs courants (x € 1 000)

	2012	2011
Taxe sur la valeur ajoutée	1.175	210
Impôts sur le revenu	944	1.182
Précomptes	6.875	5.956
Taxe régionales	2.222	2.117
Autres	489	1.945
TOTAL	11.705	11.410

Les autres actifs courants comprennent principalement des taxes, précomptes et autres charges à refacturer.

Note 26. Comptes de régularisation - Actifs (x € 1 000)

	2012	2011
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	1.550	1.497
Charges immobilières à reporter	8.608	17.560
Précomptes immobilier à récupérer locataires	8.731	9.007
Taxe bureau à récupérer	2.612	2.358
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	5.283	3.100
TOTAL	26.784	33.522

Note 27. Capital, primes d'émission et réserves

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nombre d'actions (A)						
AU 01.01	15.220.653	13.667.092	1.067.809	1.249.310	16.288.462	14.916.402
Augmentation de capital en rémunération d'apports					0	0
Augmentation de capital résultant de fusions avec filiales	434.082	1.041.767			434.082	1.041.767
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	390.778	330.246			390.778	330.246
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	378.412	181.501	-378.412	-181.501	0	0
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		47			0	47
AU 31.12	16.423.925	15.220.653	689.397	1.067.809	17.113.322	16.288.462
Actions propres détenues par le Groupe (B)						
AU 01.01	1.094.374	52.607			1.094.374	52.607
Augmentation de capital résultant de fusions avec filiales	434.082	1.041.767			434.082	1.041.767
Actions propres (vendues)/acquises - net	-422.706				-422.706	0
Actions propres (vendues janvier 2013)	-8.000,00				-8.000	
AU 31.12	1.097.750	1.094.374			1.097.750	1.094.374
Nombre d'actions en circulation (A-B)						
AU 01.01	14.126.279	13.614.485	1.067.809	1.249.310	15.194.088	14.863.795
AU 31.12	15.326.175	14.126.279	689.397	1.067.809	16.015.572	15.194.088

(x € 1 000)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Capital						
AU 01.01	815.548	741.959	57.329	57.390	872.876	799.349
Augmentation de capital en rémunération d'apports					0	0
Augmentation de capital résultant de fusions avec filiales	23.262	55.828			23.262	55.828
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	20.941	17.697			20.941	17.697
Actions propres vendues/(acquises) - net					0	
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		3			0	3
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	20.567	61	-20.567	-61	0	0
AU 31.12	880.318	815.548	36.762	57.329	917.079	872.876
Primes d'émission						
AU 01.01	339.635	525.370	69.959	69.959	409.594	595.329
Augmentation de capital en rémunération d'apports					0	0
Augmentation de capital résultant de fusions avec filiales	15.411	15.028			15.411	15.028
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	11.165	13.321			11.165	13.321
Actions propres vendues/(acquises) - net					0	
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		3			0	3
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires					0	
Reclassification des primes d'émission		-214.087			0	-214.087
AU 31.12	366.211	339.635	69.959	69.959	436.170	409.594

Catégories d'actions

Cofinimmo SA a émis 2 catégories d'actions :

Actions ordinaires : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit au dividende lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des Assemblées Générales de la société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de € 53,59 au 31.12.2012. Les actions ordinaires sont cotées sur le premier marché d'Euronext Brussels et Paris.

Actions privilégiées convertibles : les actions privilégiées ont été émises en 2004 en 2 séries distinctes qui présentent toutes 2 les caractéristiques principales suivantes :

- droit prioritaire à un dividende annuel brut fixe de € 6,37 par action, plafonné à ce montant et non cumulatif ;
- droit prioritaire en cas de liquidation à une distribution égale au prix d'émission de ces actions, plafonné à ce montant ;
- option pour le détenteur de convertir ses actions privilégiées en actions ordinaires à partir du 5e anniversaire de leur date d'émission (01.05.2009), dans le rapport d'une action ordinaire pour une action privilégiée ;
- option pour un tiers désigné par Cofinimmo (par exemple une de ses filiales) d'acheter en espèces et à leur prix d'émission, à partir du 15e anniversaire de leur émission, les actions privilégiées qui n'ont pas encore été converties ;
- les actions privilégiées sont nominatives et cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels et donnent un droit de vote identique que celui des actions ordinaires.

La première série d'actions privilégiées a été émise à €107,89 et la deuxième à €104,40 par action. Le pair comptable des 2 séries est de €53,33 par action.

Actions détenues par le Groupe : au 31.12.2012 le Groupe détenait 1 105 750 actions ordinaires de Cofinimmo, toutes détenues par Cofinimmo elle-même (31.12.2011 : 1 094 374).

Capital autorisé

L'Assemblée Générale des Actionnaires a autorisé le 29.03.2011 le Conseil d'Administration à procéder à des augmentations de capital pour un montant de € 799 000 000 et pour une période de 5 ans. Au 31.12.2012, le Conseil d'Administration avait fait usage de cette autorisation pour un montant total de € 118 291 647,44 . Le capital autorisé restant s'élève donc à € 680 708 352,56 à cette date. Ce capital autorisé est déterminé sur base du pair comptable des actions ordinaires ou privilégiées s'élevant à € 53,33 par action avant le 31.12.2007 et à € 53,59 par action par la suite, pour les actions ordinaires.

<u>Réserves</u>	2012	2011
Réserve des frais de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-59.811	-60.067
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée.	-157.112	-116.380
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.	-1.479	-1.312
Réserves pour actions propres	-62.115	-5.124
Autres réserves	-145.453	-157.653
Résultat reporté des exercices antérieurs	491.388	500.955
Total des réserves	65.417	160.419

0

0

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice.

Note 28 Résultat par action

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net courant/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et privilégiés de K€ 116 095 (2011 : K€ 130 962)/K€ 96 035 (2011 : K€ 110 725) et sur un nombre d'actions ordinaires et privilégiés ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2012 de 16.015.572 (2011 : 15 194 088).

Résultats attribuables aux actions ordinaires et privilégiées (x € 1 000)

	2012	2011
Résultat net courant attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	117.517	132.457
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-21.482	-21.732
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	96.035	110.725
Résultat net de la période	96.035	110.725

Résultat par action (en €)

	2012	2011
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période(1)	16.015.572	15.194.088
Résultat net courant par action	7,34	8,72
Résultat sur le portefeuille par action	-1,34	-1,43
Résultat net par action	6,00	7,29

(1) comprend 8000 actions propres vendues en janvier 2013 et ayant droit au dividende de l'exercice 2012

Note 29. Dividende par action (en €)

	Payé en 2012	Payé en 2011
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires	91.820.813,50	88.494.152,50
Dividende brut par action ordinaire	6,50	6,50
Dividende net par action ordinaire	5,1350	5,5250
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires privilégiés	6.801.943,33	7.958.104,70
Dividende brut par action privilégiée	6,37	6,37
Dividende net par action privilégiée	5,0323	5,4145

Un dividende brut au titre de l'exercice 2012 pour les actions ordinaires de € 6,50 par action (dividende net par action de €4,875), représentant un dividende total de € 99 620 137,50 sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2012 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 15 326 175 (1).

Le Conseil d'Administration propose de suspendre le droit au dividende de 38 986 actions ordinaires propres encore détenues par Cofinimmo dans le cadre de son plan d'options sur actions et d'annuler le droit au dividende des 1 058 764 actions propres restantes.

Un dividende brut au titre de l'exercice 2012 pour les actions privilégiées de € 6,37 par action (dividende net par action de € 4,775), représentant un dividende total de € 4 391 458,89 sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013. Le nombre d'actions privilégiées bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2012 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 689 397.

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués à partir du 01.01.2013 s'élève à 25%. A partir du 07. 01. 2013, aucun précompte n'est retenu pour les investisseurs non résidents ayant une activité non lucrative et dont l'objet social consiste uniquement en la gestion et le placement de fonds récoltés dans le but de servir des retraites légales ou complémentaires.

(1) y compris les 8 000 actions propres vendues en janvier 2013 et ayant droit au dividende de l'exercice 2012.

Note 30. Provisions (x € 1 000)

	2012	2011
AU 01.01	17.547	19.055
Provisions constituées à charge des comptes de résultats	6.005	4.306
Utilisations	-1.576	-106
Reprises de provisions portées aux comptes de résultats	-2.374	-5.708
AU 31.12	19.602	17.547

Des provisions sont constituées et correspondent à une quotité contingente du coût des travaux que la Société s'est engagé à faire dans plusieurs immeubles. En outre, la Société a constitué des provisions pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers. Les provisions constituées correspondent à la meilleure estimation de la sortie de ressources considérée comme probable par le Conseil d'Administration.

Note 31. Dettes financières (x € 1 000)

	2012	2011
Emprunts porteurs d'intérêts	1.560.513,00	1.531.664
TOTAL	1.560.513	1.531.664
Non courantes	1.214.151,00	1.285.768
Courantes	346.362,00	245.896
TOTAL	1.560.513	1.531.664

Emprunts porteurs d'intérêts (x € 1 000)

	2012	2011
Non courantes		
Emprunts bilatéraux - taux flottant	606.000	734.003
Emprunts syndiqués - taux flottant	0	90.000
Billets de trésorerie - taux flottant	15.000	15.000
Obligations - taux fixe	472.112	315.326
Autres - taux variable ou fixe	121.039	131.439
SOUS-TOTAL	1.214.151	1.285.768
Courantes		
Emprunts (syndiqués) bilatéraux - taux flottant	11.503	0
Billets de trésorerie - taux flottant	321.750	235.500
Découverts bancaires - taux flottant	13.102	10.389
Autres - taux variable ou fixe	7	7
SOUS-TOTAL	346.362	245.896
TOTAL	1.560.513	1.531.664

Tous les emprunts porteurs d'intérêts sont non gagés.

Maturité des emprunts non courants (x € 1 000)

	2012	2011
Entre 1 et 2 ans	534.823	506.503
Entre 2 et 5 ans	539.328	679.265
Au-delà de 5 ans	140.000	100.000
TOTAL	1.214.151	1.285.768

Répartition selon les emprunts (non courants et courants) à taux flottant et à taux fixe (x € 1 000)

	2012	2011
Emprunts à taux flottant	1.087.993	1.216.185
Emprunts à taux fixe	472.257	315.479
TOTAL	1.560.250	1.531.664

Les obligations non convertibles émises à taux fixe ont été immédiatement converties en taux flottant.

Facilités de crédit à long terme non utilisées (x € 1 000)

	2012	2011
Venant à expiration dans l'année	50.000	30.000
Venant à expiration dans plus d'un an	577.400	561.900
TOTAL	627.400	591.900

Note 32 Autres passifs financiers (x € 1 000)

	2012	2011
Instruments financiers dérivés	177.577	145.610
Autres passifs	216	182
TOTAL	177.793	145.792
Non courants	121.015	106.917
Courants	56.778	38.875
TOTAL	177.793	145.792

Note 33. Dettes commerciales et autres dettes courantes (x € 1 000)

	2012	2011
Exit tax	8	
Autres	48.006	61.912
Fournisseurs	21.595	29.985
Taxes, charges sociales et dettes salariales	19.510	24.088
Taxes	18.175	22.811
Charges sociales	528	507
Dettes salariales	807	770
Autres	6.901	7.839
Comptes courants divers	632	983
Charges urbanistiques	0	406
Coupons de dividende	33	397
Provision précomptes et taxes	5.863	5.817
Autres	373	236
TOTAL	48.014	61.912

Note 34. Comptes de régularisation - Passifs (x € 1 000)

	2012	2011
Revenus immobiliers perçus d'avance	10.052	7.101
Intérêts et autres charges courus non échus	17.956	12.034
Autres	75	114
TOTAL	28.083	19.249

Note 35. Droits et engagements hors bilan

1- Acquisitions/Cessions

Cofinimmo s'est engagée à acquérir des extensions ou constructions de nouvelles maisons de repos réalisées par Armonea SA (en qualité d'emphytéote ou de cocontractant) sur les terrains que Cofinimmo a achetés dans le cadre de la transaction avec le

Cofinimmo a signé des conventions d'option d'achat et de promesse de vente relatives au tréfonds d'un terrain situé à Gentbrugge destiné à la construction d'une maison de repos qui sera exploitée par Foyer de la Femme ASBL.

Les actions de la société Belliard III-IV Properties SA détenues par Cofinimmo font l'objet d'une option d'achat. L'exercice de cette option est soumis à la réalisation de certaines conditions spécifiques.

Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatifs au bail en cours avec la Régie sur le Palais de Justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo s'est par

Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatifs aux baux en cours avec la Régie sur les immeubles North Galaxy, Egmont I, Egmont II, Maire et Colonel Bourg 124, ainsi qu'au bail en cours avec la Ville d'Anvers portant sur la Caserne de Pompiers, les actions de Galaxy Properties SA, de Egmont Properties SA, de Belliard I-II SA et d'une SPV à créer ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions, de même qu'un dépôt de € 1,0 million pour frais de maintenance et d'assurance à charge du propriétaire dans le cadre de l'immeuble North Galaxy. Cofinimmo a par ailleurs obtenu l'émission de

Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties et notamment en ce qui concerne la cession de créance à intervenir sur les redevances relatives à la prison de Leuze après

Dans le cadre du bail conclu avec la Régie des Bâtiments relatif au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat soit racheter Cofinimmo a consenti une garantie de revenus locatifs dans le cadre de la cession d'une partie de son portefeuille sis en

Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité à

Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de

Cofinimmo s'est engagée et bénéficie en nom de sa filiale "Silverstone" d'un droit de préférence sur les développements futurs à réaliser en partenariat avec un exploitant de maisons de repos.

Cofinimmo a souscrit divers engagements de ne pas faire aux termes de divers contrats de financement

Cofinimmo a donné une garantie de bonne exécution de ses obligations dans le cadre de la mise en place de sa filiale à vocation de sicafi institutionnelle de droit belge "Silverstone".

Cofinimmo bénéficie d'un droit de priorité sur un projet à développer en partenariat avec un exploitant de maison de repos en

Dans le cadre de la conclusion d'un partenariat avec ORPEA, Cofinimmo constituera des « joint-ventures » avec ORPEA dont l'objet consistera en l'acquisition, la détention et la location d'actifs immobiliers exploités par ORPEA en France.

Dans le cadre de l'attribution d'un marché public relatif à la construction et à l'entretien d'une nouvelle prison à Leuze-en-Hainaut, Cofinimmo reprendra le solde des actions de la société FPR LEUZE, sicafi institutionnelle constituée à cette occasion dont elle détient actuellement 50%, lors de la délivrance du certificat de disponibilité de l'immeuble par la Régie des Bâtiments.

Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.

D'une manière générale, Cofinimmo bénéficie de garanties de passif de la part des cédants des actions de sociétés

2- Divers

Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale 6 mois de loyers.

Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL administrée par Fortis Intertrust (Belgium)), et qui se rapporte au coût de construction du Palais de Justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été

Cofinimmo bénéficie d'une promesse de vente sur les actions privilégiées qu'elle a émises (Article 8 des statuts).

Cofinimmo s'est engagée à trouver un acquéreur pour les Notes échéant en 2027 émises par Cofinimmo Lease Finance (voir page 42 du Rapport Annuel 2011) dans l'hypothèse où un précompte mobilier serait applicable sur les intérêts de ces Notes en raison d'une modification de la législation fiscale ayant un effet pour un détenteur résidant en Belgique ou aux Pays-Bas.

Lors de demandes de conversion d'obligations convertibles qu'elle a émises, Cofinimmo a le choix, à certaines conditions, entre remettre des actions nouvelles et/ou existantes, ou verser un montant en espèces ou une combinaison des deux.

Cofinimmo aura l'option d'acquérir en 2023, à leur valeur intrinsèque, la totalité des Obligations Remboursables en Actions émises par Cofinimur I soit en numéraire, soit par remise d'actions ordinaires Cofinimmo, dans ce dernier cas moyennant

Note 36. Engagements

Cofinimmo SA a des engagements d'investissements de K€ 166 012(31.12.2011 : K€ 213 471) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées à la date de clôture mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

Note 37. Critères et périmètre de consolidation**Critères de consolidation**

Les comptes consolidés regroupent les comptes de la société mère, des filiales et des co-entreprises arrêtés à la date de clôture.

La consolidation est effectuée en appliquant les méthodes de consolidation suivantes.

Consolidation globale pour les filiales

La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges.

Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et des comptes de résultats.

Consolidation par la méthode de mise en équivalence pour les co-entreprises

La mise en équivalence consiste à remplacer la valeur comptable des titres par la juste valeur de la part des capitaux propres de l'entité

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social	TVA ou	Participation directe et indirecte et droits de vote (en
Liste des filiales consolidées globalement	numéro national (NN)	%)
BELLIARD I-II PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC Napoli Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI Beaulieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI Chamtau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI Cuxac II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI de l'Orbieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00
SA Domaine de Vontes Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI du Donjon Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC du Haut Cluzeau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL Hypocrate de la Salette Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 388 117 988	100,00
SCI La Nouvelle Pinède Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI Privatel INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE Frontenac Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI Sociblanç Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Luxembourg)	non assujetti NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 437 018 652	100,00
COFINIMUR I Avenue Georges V 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65
EGMONT PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 891 801 042	100,00
GALAXY PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 872 615 562	100,00
LEOPOLD SQUARE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 465 387 588	100,00
PUBSTONE GROUP SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 878 010 643	90,0006

PUBSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 405 819 096	90,00
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	non assujetti NN 8185 89 723	90,00 (1)
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.11.66.347.B.01	90,00 (1)
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.26.20.005.B.01	90,00 (1)
RHEASTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 893 787 296	100,00
SILVERSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 452 711 674	95,00
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00

NOM ET ADRESSES DU SIEGE SOCIAL Liste des co-entreprises consolidées par mise en	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
FPR LEUZE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 839 750 279	50,00
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 538 144 122	51,00

Belliard I-II Properties SA détient les droits résiduels de propriété portant sur l'immeuble Belliard I-II, grevés d'un droit d'emphytéose.

Belliard III-IV Properties SA détient les droits résiduels de propriété portant sur l'immeuble Belliard III-IV, grevé d'un droit d'emphytéose.

Bolivar Properties SA détient le tréfonds de l'immeuble Omega Court.

Cofinea I SAS accueille les maisons de repos exploitées par le groupe Orpea en France suite à l'accord de partenariat conclut avec le groupe Orpea en novembre 2011. Actuellement, la société détient un EHPAD situé à Paris. Cofinimmo SA détient 51% du capital de Cofinea SAS qui est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe.

- 14 cliniques de Soins de Suite et de Rééducation (SSR) : Belloy à Belloy, Bezons à Bezons, Brocéliande à Caen, Bruyères à Letra, Canal de l'Ourcq à Paris, Château de Gléteins à Jansans-Riottier, Château de la Vernède à Conques-sur-Orbiel, Hélio Marin à Hyères, La Pinède à Sigean, La Ravine à Louviers, La Salette à Marseille, Montpibat à Montfort en Chalosse, Sainte Baume à Nans Les Pins, Siouville à Siouville-Hague et William Harvey à Saint-Martin-d'Aubigny;
- 6 cliniques psychiatriques : Champgault à Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes à Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau à Chasseneuil, Horizon 33 à Cambes, La Gaillardière à Vierzon et Pays de Seine à Bois le Roi;
- 22 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) : Automne à Reims, Automne à Sarzeau, Automne à Villars les Dombes, Chamitou à Chambray-lès-Tours, Cuxac II à Cuxac-Cabardès, Debussy à Carnoux en Provence, Frontenac à Bram, Grand Maison à L'Union, La Goélette à Equeurdreville-Hainneville, La Jonchère à Reuil Malmaison, Las Peyrères à Simorre, Le Bois Clément à La Ferté-Gaucher, Le Clos du Mûrier à Fondettes, Le Clos Saint Sébastien à Saint Sébastien sur Loire, Le Jardin des Plantes à Rouen, Le Lac à Moncontour, Les Hauts d'Andilly à Andilly, Les Jardins de l'Andelle à Perriers-sur-Andelle, Les Oliviers à Cannes La Bocca, Villa Saint Gabriel à

Cofinimmo SA a également une succursale en France, par le biais de laquelle elle est propriétaire de 14 établissements médicalisés en France : Hotelia Montpellier à Montpellier, L'Ermitage à Louviers, Les Amarantes à Tours, Les Blés d'Or à Castelnau de Levis, Les Hauts de l'Abbaye à Montvilliers, Les Lubérons au Puy-Sainte-Réparate, Les Meunières à Lunel, Les Oliviers au Puy-Sainte-Réparate, Les Ophéliades à Saint Etienne, Les Villandières à Vaucresson, Lo Solelh à Béziers, Rougemont au Mans, Sartrouville à Sartrouville et Villa Eyras à Hyères.

Cofinimmo Luxembourg SA a émis un emprunt obligataire à 10 ans garanti par Cofinimmo SA. Ses moyens sont utilisés pour le financement

Cofinimmo Services SA assure la gérance des immeubles de Cofinimmo. Elle n'intervient pas pour compte de tiers.

Cofinimur I SA possède un patrimoine de 281 sites (agences et bureaux), localisé en France et utilisés par le groupe MAAF.

Egmont Properties SA est titulaire d'un droit d'emphytéose sur les immeubles Egmont I et II.

FPR Leuze SA fut créée suite à l'attribution par la Régie des Bâtiments (Etat fédéral belge) au consortium Future Prisons, dont Cofinimmo fait partie, le marché public élaboré sur le modèle Design-Build-Finance-Maintain relatif à la construction et à l'entretien d'une nouvelle prison à Leuze-en-Hainaut, dans la région de Mons. Cofinimmo SA détient 50 % de la FPR Leuze SA qui est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe.

Galaxy Properties SA est titulaire d'un droit d'emphytéose sur l'immeuble North Galaxy.

Leopold Square SA est propriétaire des tréfonds des immeubles situés avenue du Bourget 40 à Bruxelles et avenue Mommaerts 16 à Diegem. Cette filiale détient également des participations dans les sociétés Belliard I-II Properties SA, Bolivar Properties SA, Cofinimmo Services SA, Egmont Properties SA et Galaxy Properties SA. Pubstone Group SA détient une participation de contrôle dans la société Pubstone SA.

Pubstone SA détient 813 cafés en Belgique et une participation dans la société Pubstone Holding BV.

Pubstone Holding BV détient les sociétés Pubstone Properties I BV et Pubstone Properties II BV.

Pubstone Properties I BV détient 200 cafés aux Pays-Bas.

Pubstone Properties II BV détient 46 cafés aux Pays-Bas.

Rheastone SA détient une maison de repos Le Progrès à la Louvière.

Silverstone SA détient 24 maisons de repos en Belgique : 7 Voyes à Vedrin, Bellevue à Forest, Borsbeekhof à Borgerhout, Brise d'Automne à Ransart, Charmilles à Sambreville, Chenoy à Ottignies, Claire de vie à Liège, Colvert à Ottignies, Couverture à Aalst, Farnientane à Fexhe-Slins, Grand Cerf à Spa, Hof ter Dennen à Vosselaar, Les jours heureux à Lodelinsart, Maison Saibnt Ignace à Laeken, De Mouterij à Alost, Nieuwe Seigneurie à Rumbeke, Parc à Nivelles, Saint Charles à Bouillon, Sittelles à Chastre, De Fakkell à Paal, Karen à Koersel, Villa Vitae à Paal et De Laeck à Koersel.

Superstone NV détient une clinique privée localisée à Naarden aux Pays-Bas. Elle bénéficie d'un statut de "fiscale beleggingsinstelling".

foonote (1) Intérêt économique

Note 38. Paiements fondés sur des actionsPlan d'options sur actions

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8 000 options sur actions ont été accordées au management du Groupe. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes. En 2012 un total de 4 095 options sur actions a été accordé.

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice de € 84,85 par action pour le plan de 2012 en échange de la livraison des titres.

En cas de départ volontaire ou d'un départ involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues ne pourront plus être exercées qu'au cours de la première fenêtre d'exercice suivant la date de la rupture de contrat. Les options non dévolues sont annulées. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées seront annulées.

Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration pour les membres du Comité de Direction ou du Comité de Direction pour les autres participants d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents.

EVOLUTION DU NOMBRE D'OPTIONS SUR ACTIONS

Année de plan	2012	2011	2010	2009	2008	2007
AU 01.01		8035	5740	7.215	6.730	7.300
Accordées	4095					
Annulées		-1250	-184	-695	-1.800	-1.800
Exercées						
Expirées						
AU 31.12	4.095	6.785	5.556	6.520	4.930	5.500
Exercable au 31.12				6.520	4.930	5.500
Prix d'exercice (en €)	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66
Date extrême d'exercice des options	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023 (1)	12.06.2022 (1)
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x € 1 000)	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des

JUSTE VALEUR DES OPTIONS SUR ACTIONS A LA DATE D'OCTROI ET HYPOTHESES UTILISEES - MOYENNE PONDEREE	2012
Modèle de valorisation du prix	Black & Scholes
Durée contractuelle des options	10 ans
Durée estimée	8 ans
Prix d'exercice	84,85
Volatilité (moyenne 3 dernières années)	23,74%
Taux d'intérêt sans risque	"Euro Swap Annual Rate"
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi, prise en charge sur 3 exercices(2) (x€ 1	168,18

(1) Conformément à la Loi de relance économique du 27.03.2009, la période d'exercice sur les plans d'options sur actions de 2006 à 2008 a été allongée de 10 à 15

Note 39. Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise

	2012	2011
Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	90,5	88,3
Employés	86,5	84,3
Personnel de direction	4,0	4,0
ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN	82,0	79,0

Note 40. Transactions avec des parties liées

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans les comptes de résultats, s'élèvent à € 2 266 662

Les Administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation qui concerne uniquement les employés du Groupe.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

218

ETAT DES PERSONNES OCCUPEES**TRAVAILLEURS inscrits au registre du personnel****Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent****Nombre moyen de travailleurs**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	64,8	23,9	40,9
Temps partiel	1002	21,7	1	20,7
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1003	81,9	24,7	57,2

Nombre effectif d'heures prestées

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1011	106.617,50	41.611,00	65.006,50
Temps partiel	1012	28.545,50	1.383,50	27.162,00
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1013	135.163,00	42.994,50	92.168,50

Frais de personnel

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1021	6.028.023	xxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxx
Temps partiel	1022	1.407.203	xxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxx
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1023	7.435.226	xxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxx
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1003	79,9		
Temps partiel	1013	128.446		
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1023	7.070.422		

A la date de clôture de l'exercice**Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel****Par type de contrat de travail**

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
	105	64	22	81,4
Contrat à durée indéterminée	110	63	22	80,4
Contrat à durée déterminée	111	1		1,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112		0	0,0
Contrat de remplacement	113			

Par sexe et niveau d'études

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Hommes	120	23	1	23,8
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	1		1,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	9		9,0
de niveau universitaire	1203	13	1	13,8
Femmes	121	41	21	57,6
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	3	1	3,9
de niveau supérieur non universitaire	1212	16	10	23,8
de niveau universitaire	1213	22	10	29,9

Par catégorie professionnelle

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Personnel de direction	130			
Employés	134	64	22	81,4
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE**Au cours de l'exercice**

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150	3,3	0,9
Nombre effectif d'heures prestées	151	6490	1716
Frais pour l'entreprise	152	232029	81313

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTREES		1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'exercice				
205		9		9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	9		9,0
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			
SORTIES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'exercice				
305		5	2	6,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	5	2	6,6
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312	0		0
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Prépension	341	1		1
Licenciement	342	2	1	2,8
Autre motif	343	2	1	2,8
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants				
	350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur		Hommes	Codes	Femmes
Nombre de travailleurs concernés	5801	20	46	50
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1195	5812	2368
Coût net pour l'entreprise	5803	64222	5813	144336
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 07.12.2010 relatif aux Sicafis

	(x € 1 000)	
	2012	2011
Résultat net	96035	110.726
Amortissements (+)	381	349
Réductions de valeur (+)	-3	202
Reprises de réduction de valeur (-)	-14	-440
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-22.994	-20.999
Autres éléments non monétaires (+/-)	18.769	5.216
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-1.831	-337
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-25.794	-24.734
Résultat corrigé (A)	64.549	69.983
Plus-values et moins-values réalisées(1) sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	6718	13.732
Plus-values réalisées(1) sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)	-10928	-26.993
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)		
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-4.210	-13.261
TOTAL (A+B) x 80 %	48.271	45.378
Diminution de l'endettement (-)		
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	48.271	45.378

Fonds propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés

(x € 1 000)

	2012	2011
Actif net	1.514.701	1.553.614
Distribution de dividendes et plan de participation	-111.208	-99.240
Actif net après distribution	1.403.493	1.454.374
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	917.079	872.876
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	436.170	409.594
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-59.987	-60.642
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-146.032	-106.737
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-14.900	-1.478
Réserve pour actions propres		
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	2.941	2.389
Réserve légale		
Fonds propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés	1.135.269	1.116.002
Marge restante après distribution	268.224	338.372

(1) Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

Rapport de gestion

Lettre aux actionnaires



MESDAMES, MESSIEURS,

Au cours de l'année 2012, votre société a poursuivi l'exécution de ses priorités stratégiques qui visent à investir vos fonds dans un patrimoine immobilier procurant un revenu récurrent appréciable avec un profil de risque modéré, à répartir suffisamment les aléas économiques de marché et à maîtriser adéquatement toutes les dimensions opérationnelles de la gestion immobilière.

La part du patrimoine global investie dans **le secteur des bureaux** en Belgique est passée sous la barre de la moitié pour s'établir à 46,6% en fin d'exercice. Ce secteur connaît encore une situation de vide locatif excessif et des loyers sous pression, qui sont le résultat d'un excès de mises en chantier de nouveaux immeubles et d'une demande d'occupants en repli. Toutefois, les livraisons de nouveaux immeubles dans le marché ont été extrêmement réduites en 2012. Sur un stock total construit de 13 000 000m² à Bruxelles, les surfaces effectivement occupées sont malheureusement elles-mêmes en décroissance d'environ 300 000m² depuis 2009, sous l'effet de la faible conjoncture économique mais aussi sous l'influence des changements dans les modes de travail qui conduisent à diminuer le nombre de m² par poste.

Dans ce contexte difficile, le patrimoine de bureaux de Cofinimmo a conservé néanmoins un taux d'occupation stable s'établissant à 91,65%² en fin d'exercice, soit 3,10% au-dessus de la moyenne du marché¹. Afin de limiter les risques de vide, nous avons privilégié, pour des immeubles de bureau libérés par leurs occupants et dont la rénovation complète est impérative, le scénario d'une conversion en immeubles à appartements destinés à la vente.

Deux projets correspondant à un tel scénario seront réalisés en 2013 totalisant 24 000m². Ils comptent à la date de publication du présent Rapport ±40% de préventes :

- l'immeuble Livingstone ;
- l'immeuble sis Boulevard de la Woluwe 34.

Par ailleurs, le Groupe est actif sur trois autres projets de rénovation d'immeubles de son patrimoine de bureaux :

- la rénovation légère du Livingstone II (16 000 m²), actuellement vide, prévue pour 2013 - 2014 ;
- la démolition/reconstruction, prévue pour 2014 - 2015, du bâtiment Rue de la Science 15 - 17 à 1000 Bruxelles (18 000 m²), encore occupé actuellement par la Commission Européenne ;

- la rénovation lourde du siège actuel d'AXA Belgium (57 000 m²), Boulevard du Souverain 23 - 25 à 1170 Bruxelles, dont le projet est à l'étude ; il pourrait comporter une conversion partielle en biens résidentiels.

En dehors de ces différents projets, le patrimoine de bureaux de Cofinimmo ne comporte pas d'enjeux majeurs de rénovation ou de conversion. Il comprend 87 immeubles et compte 786 066 m². Nos équipes de location et de property management s'emploient quotidiennement à en maximiser l'occupation et à obtenir les meilleures conditions possibles de loyer et de durées de bail.

Notre politique «développement durable» ainsi que les prescriptions plus sévères en matière environnementale nous ont incité à accélérer le remplacement de certains équipements techniques dans quelques immeubles, ce qui pèse inévitablement sur les frais directs d'exploitation.

Enfin, votre société reste très attentive aux possibilités de céder des immeubles de bureau si les prix offerts sont attractifs. Toutefois, aucune cession significative n'a été réalisée en 2012.

Dans le prolongement de l'activité "Bureaux", votre société a développé, depuis un peu moins de dix ans, une présence encore modeste dans **des Partenariats Public-Privé** portant sur des immeubles à usages spécifiques d'autorités publiques, mais qui par leur taille et souvent leurs caractéristiques techniques, s'apparentent à des immeubles de bureau. En 2012 a été achevée la construction du Commissariat de Police de Termonde en Belgique, un immeuble de 9 000 m², particulièrement efficace sur le plan de la consommation énergétique. Par ailleurs, suite à la délivrance des permis, la construction de la prison de Leuze-en-Hainaut a été entamée en août 2012. Enfin, la rénovation complète d'une première résidence étudiants et celle plus légère d'une seconde, toutes deux pour le compte de l'Université Libre de Bruxelles ont été lancées en septembre 2012. Ces immeubles, qui résultent tous du succès de Cofinimmo à répondre à des marchés publics, sont ou seront respectivement loués pour 18, 25 et 27 ans.

Le principal pôle de croissance du patrimoine de Cofinimmo est **l'immobilier de santé**, constitué de maisons pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes et de cliniques de moyen séjour. Votre société a choisi d'y investir depuis 2005 en visant des immeubles d'une taille moyenne de 5 000 m², loués à long terme à des opérateurs de soins disposant d'une expérience démontrée. La taille des biens confère à cette partie du portefeuille une bonne granularité, c'est-à-dire une absence de concentration de risque sur tel ou tel site en particulier. En outre, leur localisation et la structure des constructions se prêtent généralement bien à d'éventuelles reconversions en bâtiments résidentiels si les baux en place n'étaient pas renouvelés à leurs échéances. Enfin, les besoins d'accueil des personnes âgées en institutions de soins vont croissants compte tenu du vieillissement de la population, même si celui-ci est accompagné de très nets progrès de santé. Ce secteur représente aujourd'hui plus de 35 % du patrimoine de Cofinimmo. Plus de € 67 millions y ont été investis en 2012 et neuf nouvelles maisons de repos et une clinique orthopédique sont entrées en portefeuille. Par ailleurs, à la suite d'un travail d'étude et de recherches qui se sont étalées sur plus d'un an et

¹ Source : DTZ.

² Le taux d'occupation des bureaux au 31.12.2011 était de 91,35%.

demi, Cofinimmo a acquis un premier bâtiment aux Pays-Bas, situé près d'Amsterdam, et utilisé comme clinique de soins orthopédiques. Le bail en est de 15 ans et le rendement initial de l'investissement de 7,20%. Cofinimmo poursuivra dans les années futures son développement dans ce secteur avec l'ambition de constituer un portefeuille bien équilibré entre trois pays européens au moins et réparti entre les meilleurs opérateurs d'hébergement et de soins dans chacun d'entre eux.

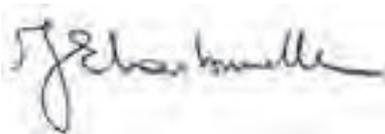
Enfin, le quatrième pôle de Cofinimmo est constitué de deux **pôles d'immobilier de réseaux de distribution** comportant chacun de nombreux biens, loués dans leur globalité à deux entreprises qui les utilisent pour distribuer leurs produits ou services. Le premier réseau est constitué de 1 059 cafés loués à très long terme à AB InBev et le second de 281 agences d'assurance louées à long terme à la compagnie MAAF (groupe Covéa). Ces deux ensembles, qui s'étendent sur trois pays, procurent une base de revenus récurrents très solide et présentent un risque unitaire en capital investi extrêmement granulaire. Leur performance respective, depuis cinq ans pour l'un et depuis un an pour l'autre, sont très satisfaisantes, comme d'ailleurs celles du pôle immobilier de santé.

En terme de répartition sectorielle, l'ambition de votre Conseil d'Administration est de ramener la part des bureaux au-dessous des 40 % et de porter celle de l'immobilier de santé au-dessus de 40 % aussi rapidement que possible.

Le rééquilibrage est intervenu jusqu'ici par la vente de nombreux immeubles de bureau mais aussi par l'accroissement des moyens financiers dont dispose Cofinimmo, moyens empruntés mais également moyens propres. A cet égard, € 70 millions de capitaux propres nouveaux ont été réunis en 2012, dont € 32 millions résultant de vos souscriptions au dividende 2011 en actions nouvelles, à concurrence de 41% des dividendes offerts.

Durant l'exercice 2012, le pool bancaire de la société lui a accordé une nouvelle facilité de crédit roll-over d'une durée de cinq ans et d'un montant de € 220 millions. Par ailleurs, un placement privé d'obligations a été effectué auprès d'assureurs européens pour une durée de 7,5 ans, ainsi qu'un montant de € 140 millions à un coût en intérêts attractif pour Cofinimmo de 3,55% par an. Cette dernière source de capitaux empruntés est nouvelle et sera probablement encore sollicitée à l'avenir. Grâce à ces financements et aux disponibilités de crédit déjà en place, les échéances de dettes et les dépenses d'investissement de l'entièreté de l'exercice 2013 étaient couvertes dès le 1^{er} janvier.

Jean-Edouard Carbonnelle
Administrateur délégué



Du 1.01.2012 au 31.12.2012 et en ce compris le dividende brut de € 6,50 distribué en mai dernier au titre de l'exercice précédent, le return de l'action ordinaire Cofinimmo a été de 6,09 %. Durant les dix dernières années, ce return s'est établi à 6,72% annuellement en moyenne. Le dividende qu'il est proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 8.05.2013 de répartir au titre de l'année 2012 est identique et représente 85,7%¹ (payout ratio) du résultat net courant par action réalisé au cours de l'exercice écoulé (hors impact de la norme comptable IAS 39).

Pour l'exercice social 2013, et sauf événements imprévus, Cofinimmo anticipe un résultat net courant par action de € 7,02 à comparer à € 7,61 pour l'année 2012. La baisse du résultat s'explique par la comptabilisation imposée par les règles internationales de l'intégralité de l'indemnité de rupture anticipée du bail de l'immeuble Livingstone dans le résultat de 2012, alors que cette indemnité porte sur une durée prenant fin en septembre 2013. Le résultat par action serait pratiquement identique entre les deux exercices si cette indemnité avait été prise en résultat pro rata temporis. Néanmoins, le Conseil d'Administration a jugé prudent de réduire la perspective du dividende de l'exercice 2013 (payable en mai 2014), de €0,50, en la situant à € 6,00 par action ordinaire.

L'année 2012 a été également marquée par la démission fin mars de Monsieur Serge Fautré, président du Comité de Direction depuis 2002. Votre Conseil d'Administration lui a adressé ses vifs remerciements pour sa contribution tout-à-fait importante aux nouvelles orientations stratégiques mises en place par Cofinimmo dès 2005. Par ailleurs, le mandat d'administrateur de Monsieur Gilbert van Marcke de Lummen prend fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 8.05.2013. Il n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat et le Conseil d'Administration le remercie également pour son engagement constant en faveur de l'entreprise.

Enfin, le Conseil d'Administration adresse ses vifs remerciements aux 109 personnes qui constituent l'effectif de l'entreprise et qui œuvrent chaque jour à rencontrer les souhaits des clients-locataires, veillent au bon entretien des immeubles et au renouvellement du patrimoine ou encore fournissent une assistance à sa gestion ainsi qu'à celle de la société.

Bruxelles, le 21 mars 2013

André Bergen
Président du Conseil d'Administration



¹ Contre 87% au 31.12.2011.

Cofinimmo SA

**Rapport du commissaire
à l'assemblée générale
sur les comptes annuels
clôturés le 31 décembre 2012**

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes annuels clôturés le 31 décembre 2012

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes annuels tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Cofinimmo SA (« la société ») pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2012, établis conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 3.351.993(000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un résultat net de l'exercice de 96.035(000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes annuels

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de la société relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous avons obtenu des préposés de la société et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels de la société Cofinimmo SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2012, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les comptes annuels et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés.

Diegem, le 22 mars 2013

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Frank Verhaegen