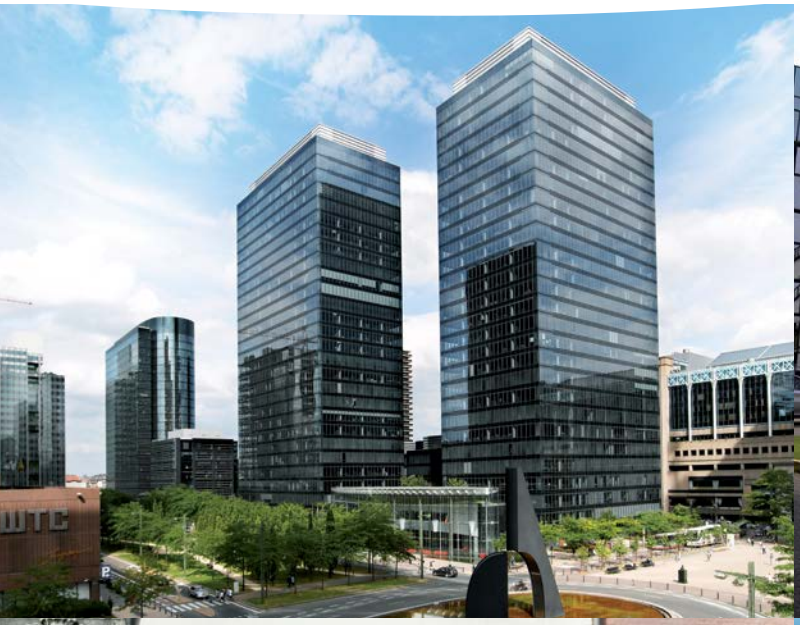
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2012



Cofinimmo

inhoudstafel

02 RISICOFACTOREN

10 BEHEERSVERSLAG

10 Brief aan de Aandeelhouders

12 Kerncijfers

14 Strategie

18 Samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekeningen
18 Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema
20 Geconsolideerde balans
22 Statutaire resultaatsbestemming

24 Transacties en verwezenlijkingen in 2012
24 Global portefeuille
32 Kantoren
38 Zorgvastgoed
46 Vastgoed van de distributienetten
50 Publiek- Private Samenwerkingen
54 Beheer van de financiële middelen
58 Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem
64 Synthese van de geconsolideerde kwartaalrekeningen
66 Gebeurtenissen na 31.12.2012
68 Vooruitzichten 2013
72 Corporate governanceverklaring
72 Referentiecode, interne audit en risicobeheer
74 Beslissingsorganen
82 Management
82 Reglementering en procedures
85 Bezoldigingsverslag
90 Andere tussenkomende partijen

92 Maatschappelijk verantwoord ondernemen
94 Overzicht
98 Milieu
104 Personeel
107 Key performance indicatoren

112 Cofinimmo op de Beurs
112 Het gewoon aandeel
114 Het bevoorrecht aandeel
115 De niet-converteerbare obligaties
116 De converteerbare obligaties
116 Aandeelhoudersstructuur
117 Agenda van de Aandeelhouder

118 Vastgoedverslag
118 Geografische ligging
120 Markteigenschappen
121 Geconsolideerde vastgoedportefeuille
128 Verslag van de vastgoeddeskundigen

131 JAARREKENINGEN
131 Geconsolideerde jaarrekeningen
138 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen
180 Verslag van de commissaris
181 Statutaire jaarrekeningen

184 PERMANENT DOCUMENT
184 Algemene inlichtingen
188 Maatschappelijk kapitaal
191 Uittreksels statuten

197 LEXICON

historisch overzicht

2012

Versterking van haar positie als sleutelmarktspeler inzake zorgvastgoed in Europa via de verwerving van een orthopedische kliniek (ZBC) in Nederland.
Verkrijging van het FBI-statuut
Eerste steenlegging van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut (PPS)

2011

Voortzetting van de diversificatiestrategie.
Versterking van de vastgoedportefeuille van distributienetten via verwerving van een belangrijk net van verzekeringsagentschappen in Frankrijk (Cofinimur I). Uitgifte van converteerbare obligaties.

2011- 2010 -2009

Positie als belangrijkste vastgoedinvesteerder van Continentaal Europa in de zorgsector.

2008

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

2007

Partnerschap met AB InBev Group betreffende de verwerving van een belangrijke portefeuille van cafés verspreid over België en Nederland (Pubstone).

2006

Toekenning van de PPS voor de Brandweerkazerne van Antwerpen en het HEKLA politiecommissariaat (regio Antwerpen).

2005

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

2004

Verwerving van het Egmont kantorencomplex.
Uitgifte van bevoorrechte aandelen.

2003

Intrede in de BEL20, MSCI World en GPR15 indexen.
Verwerving van de North Galaxy torens.

2002-2001-2000

Verwerving van verscheidene omvangrijke kantorenportefeuilles.

1999

Internalisering van het vastgoedbeheer.

1996

Verkrijging van het Vastgoedbevak-statuut.

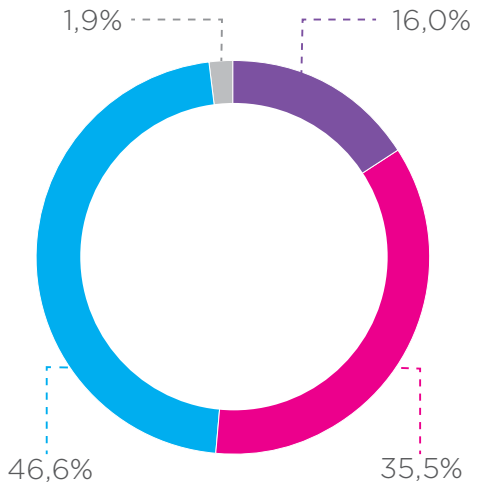
1994

Notering op de Beurs van Brussel.

1983

Oprichting.

UITSPLITSING VAN HET PATRIMONIUM IN REËLE WAARDE (in %)

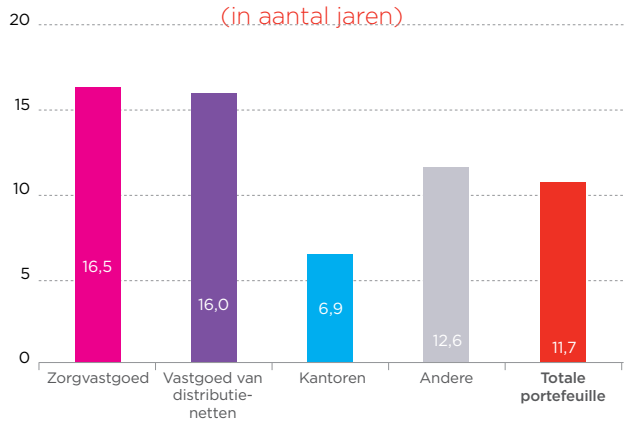


- Vastgoed distributienetten
- Zorgvastgoed
- Kantoren
- Andere

VIJF BELANGRIJKSTE KLANTEN-IN CONTRACTUELE HUREN (in %)

AB InBev Groep	13,5%
Regie der Gebouwen (Belgische staat)	11,9%
Korian Groep	8,9%
Senior Living Group	7,4%
Armonea	7,2%

GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN PER SEGMENT



- Globale bezettingsgraad : **95,71%**
- Bruto huurrendement : **7,01%**
- Loan-to-value ratio : **51,21%**

COFINIMMO is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde vastgoedonderneming gespecialiseerd in vastgoed bestemd voor verhuring. In België geniet de vennootschap het Vastgoedbevak-statuut, in Frankrijk het SIIC-statuut en in Nederland het FBI-statuut. Haar belangrijkste activiteitensectoren zijn het kantorenvastgoed en zorgvastgoed.

Daarnaast bestaat het patrimonium ook uit een pool van vastgoed van distributienetten (16%) die de portefeuilles van Pubstone en Cofinimur I groepeert. De grote meerderheid van de activa ligt op Belgisch grondgebied (79,4%). Het buitenlandse deel vertegenwoordigt in Frankrijk 15,7% (zorgvastgoed, MAAF kantorennet) en in Nederland 4,9% (Pubstone portefeuille en zorgvastgoed).

Alle gebouwen samen vertegenwoordigen 1 865 527m² en een reële waarde van € 3 308,6 miljoen. De strategische prioriteiten van de vennootschap zijn waardecreatie voor haar beleggers, het uitbouwen van een solide vertrouwensrelatie met haar klanten en een duurzaam patrimoniumbeheer.

Cofinimmo is een onafhankelijke vennootschap die zelf instaat voor het beheer van haar gebouwen en haar portefeuille van klanten-huurders. De vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels, waar ze deel uitmaakt van de BEL20 index.

Haar aandeelhouders zijn hoofdzakelijk Belgische en buitenlandse particulieren en institutionele beleggers, die een gematigd risicoprofiel met een hoog en regelmatig dividend-rendement beogen.

Cofinimmo

Together in real estate

Cofinimmo speelt op een unieke wijze in op de specifieke noden van de vastgoedmarkt:

→ De vraag van de bedrijfswereld en de overheid naar flexibele kantoren
→ De vraag van medische zorgverstrekkers en uitbaters van instellingen voor ouderen naar zorgvastgoed
→ De vraag van de bedrijfswereld om distributienetten te verkopen en deze vervolgens terug te huren
→ De behoefte van de overheid aan op maat gebouwde faciliteiten

Dankzij deze strategie kan trouwens een interessant dividend-rendement aan haar aandeelhouders worden aangeboden.

Bij de uitvoering van deze strategie, hanteert de Groep een beleid van maatschappelijk verantwoordelijke onderneming die elk jaar steeds ambitieuzere streefdoelen vooropstelt inzake de energieprestaties van haar bestaande en in aanbouw zijnde gebouwen en haar maatschappelijke rol tegenover de personen en de verenigingen waarmee ze in contact komt.

Risicofactoren

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

MARKT

De Cofinimmo Groep is actief in markten die deels worden beïnvloed door de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Zo wordt de kantorenmarkt beïnvloed door de economische trends, terwijl de huuromgeving in de sectoren van het zorgvastgoed, de vastgoedportefeuille van de distributienetten en de Publiek-Private Samenwerkingen (PPS) stabiel is.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN[1]
VERSLECHTERING VAN DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR T.O.V. DE BESTAANDE SITUATIE	**1.** Negatieve invloed op de vraag, de bezettingsgraad en de huurprijzen waartegen de gebouwen herverhuurd kunnen worden. **2.** Negatieve herziening van de waarde van het vastgoed-patrimonium.	Het zorgvastgoed en de Publiek-Private Samenwerkingen (samen 36,5% van de portefeuille in beheer) zijn niet of weinig gevoelig voor de schommelingen van de algemene economische conjunctuur. (1,2) Gewogen gemiddelde looptijd van de langlopende huurcontracten (11,7 jaar op 31.12.2012). (1,2) 37,8% van de huurders in de kantorensector behoren tot de publieke sector.
VERSLECHTERING VAN DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR T.O.V. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DISTRIBUTIENETTEN	Het vastgoed van distributienetten verhuurd aan industriële of dienstenondernemingen zijn onderhevig aan de impact die de algemene economische conjunctuur kan hebben op deze huurders-ondernemingen.	De impact is concreet voelbaar op het einde van de huurcontracten die een lange looptijd hebben. Het net is een contactpunt voor de klanten van de huurder en is bijgevolg noodzakelijk voor zijn commerciële activiteit.
HERBESTEMMING VAN KANTOORGEBOUWEN IN WONINGEN	Onzekerheid over de prijs en de timing van de verkoop.	Voorverkoop vóór de start van de conversiewerken.

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

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het investeringsbeleid van de Groep komt tot uiting in een gediversifieerd vastgoedpatrimonium en een beperkte ontwikkelingsactiviteit voor eigen rekening (i.e. de bouw van nieuwe gebouwen of de volledige renovatie van bestaande gebouwen). Af en toe verbouwt de vennootschap kantoorgebouwen waarvan de exploitatie afloopt tot appartementen die ze dan verkoopt.
Het vastgoed wordt volledig intern en proactief beheerd. De activadiversificatie beoogt een spreiding van de marktrisico's.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
ONGESCHIKTE INVESTERINGS- OF ONTWIKKELINGSKEUZE	**1.** Wijziging van het inkomstenpotentieel van de Groep. **2.** Niet op de marktvraag afgestemd en bijgevolg huurleegstand. **3.** Verwachte rendementen worden niet gehaald.	Strategische en risicoanalyse evenals technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale *due diligence* vóór elke aankoop. (1,2,3) Interne en externe (onafhankelijke expertise) waardeschattingen voor elk te kopen of te verkopen vastgoed. (1,2,3) Commercialisering van ontwikkelingsprojecten vóór de aankoop. (1,2,3)
TE UITGEBREID PROGRAMMA VAN ONTWIKKELINGEN VOOR EIGEN REKENING	Onzekerheid over toekomstige inkomsten.	Activiteit beperkt tot maximum 10% van de reële waarde van de portefeuille.
FALEND BEHEER VAN DE GROTE WERKEN	**1.** Niet nakomen van het budget en de timing. **2.** Hogere kosten en/ of lagere inkomsten; negatieve impact op de rentabiliteit van de projecten.	Intern gespecialiseerd Project Management team. (1,2) Externe gespecialiseerde Project Managers die geselecteerd worden voor grotere projecten. (1,2)
NEGATIEVE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN	Negatieve invloed op het netto resultaat, het netto actief en de schuldratio. Op 31.12.2012 zou een waardevariatie van 1% een impact van € 33,09 miljoen op het netto resultaat en van € 2,07 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben. Ze zou eveneens een impact van 0,51% op de schuldratio hebben gehad.	De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt elk kwartaal door onafhankelijke deskundigen bepaald, wat toelaat eventuele corrigerende maatregelen door te voeren. Duidelijk omschreven en voorzichtig schuldbeleid. Investeringsbeleid gericht op kwaliteitsactiva die stabiele inkomsten opleveren. Portefeuille met meerdere types activa waarop verschillende tegen elkaar opwegende waarderingstrends van toepassing zijn. Belangrijkste actief vertegenwoordigt slechts 5,93% van de portefeuille.
NEGATIEVE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED OP DE CAPACITEIT VAN DE VENNOOTSCHAP OM EEN DIVIDEND UIT TE KEREN	Gedeeltelijk of volledig onvermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties in de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijden.	De vennootschap beschikt over belangrijke verdeelbare reserves. In het verleden realiseerde de groep bepaalde operaties die het haar mogelijk maakten om de uitkering van haar dividend te waarborgen: uitkering van dividenden door de dochterondernemingen aan de moederonderneming en de herboeking van reserves die overeenkomen met meerwaarden die gerealiseerd werden bij fusies met de moederonderneming. Ter herinnering: de overdracht van € 214 087 000 die door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 werd goedgekeurd, had enerzijds tot gevolg dat het uitkeerbare bedrag met deze waarde werd verhoogd en dat het totale bedrag van de statutaire reserves en het overgedragen resultaat van Cofinimmo NV positief zijn en anderzijds dat het totaal van het maatschappelijk kapitaal en de emissiepremies daalde[1].

[1] Meer details vindt u op pagina 54 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

HUURLEEGSTAND (NIET BEZETTING) VAN DE GEBOUWEN	**1.** Verlies van huurinkomsten. **2.** Neerwaartse herziening van de huurprijzen en toekenning van huurkortingen/incentives. **3.** Hogere commerciële kosten om nieuwe huurders aan te trekken, wat een weerslag heeft op de resultaten. **4.** Waardedaling van de gebouwen. Op 31.12.2012 zou een waardevariatie van 1% een impact van € 33,09 miljoen op het netto resultaat en van € 2,07 op de intrinsieke waarde per aandeel gehad hebben. Ze zou eveneens een impact van 0,51% op de schuldratio hebben gehad.	(Pro)actief commercieel en vastgoedbeheer door interne Property Management en verhuurteams. (1,3) Hoge gemiddelde looptijd van de huurcontracten (11,7 jaar) waarvan max. 9% in eenzelfde jaar vervalt. (1,2,4) Voorkeur voor langlopende huurcontracten: de kantoorgebouwen zijn indien mogelijk verhuurd op middellange zelfs lange termijn; het zorgvastgoed op zeer lange termijn (initiële looptijd van 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk); de pubs voor een initiële looptijd van min. 23 jaar en de agentschappen voor financiële diensten (verhuurd aan MAAF) voor een initiële looptijd van 9,7 jaar; de kantoren zijn voor 91,65% bezet; het zorgvastgoed en de pubs zijn voor 100% bezet; de agentschappen 96,96%. (1,2,4) Op 31.12.2012 bedroeg de totale bezettingsgraad[1] 95,71%, in vergelijking met 95,34% in 2011, hetzij een stijging van 0,37%
ONDERHOUDSKOSTEN	Daling van de resultaten.	Nagenoeg alle huurcontracten voor het zorgvastgoed zijn *triple net* contracten; voor de pubs en agentschappen zijn de onderhoudsverplichtingen beperkt. Streng periodiek onderhoudsbeleid voor de kantoren.
SLIJTAGE EN VERSLECHTERDE STAAT VAN DE GEBOUWEN	Bouwkundige of technische veroudering en bijgevolg verminderde commerciële aantrekkingskracht.	Lange termijnbeleid om installaties systematisch te vervangen. Regelmatige renovatie van de gebouwen zodat ze aantrekkelijk blijven. Verkoop van gebouwen indien de geboden prijs boven de geschatte waarde zonder de geanticipeerde renovatiekosten ligt.
VERNIELING VAN GEBOUWEN	Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten.	Portefeuille verzekerd voor een totale herop-bouwwaarde van € 1,78 miljard[2] (i.e. tgov. de reële waarde, inclusief grond, van € 1,49 miljard voor dezelfde goederen). Dekking tegen huurleegstand als gevolg van rampen. Verzekering ter dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaar of de bouwheer.

KLANTEN

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
VERMINDERDE SOLVABILITEIT / FAILLISSEMENT VAN DE KLANT	**1.** Verlies van huurinkomsten. **2.** Onverwachte huurleegstand. **3.** Commerciële kosten voor het herverhuren. **4.** Herverhuur aan een lagere prijs / toekenning van incentives en huurkortingen (kantoren).	Kwaliteit van de huurders: de twee grootste huurders van kantoorgebouwen behoren tot de openbare sector. (2) Nieuwe klanten worden pas aanvaard na een kredietrisicoanalyse door een extern ratingbureau. (2) Doorgaans wordt aan huurders die niet tot de openbare sector behoren een voorschot/bank-waarborg van zes maanden huur gevraagd. (1) De huur is vooraf betaalbaar (maandelijks/ driemaandelijks/jaarlijks) + driemaandelijkse provisie ter dekking van de huurlasten en belastingen die de Groep op zich neemt maar contractueel aan de huurders doorrekent. (1) De solvabiliteitsrisico's van een individueel woon- en zorgcentrum worden over de uitbatende Groep verdeeld. (2,3) Krachtens hun exploitatievergunningen ontvangen de uitbaters van zorgvastgoed zowel in België als in Frankrijk en Nederland een groot deel van hun inkomsten rechtstreeks van sociale zekerheidsinstanties; Cofinimmo investeert uitsluitend in erkende medische bedden. (1,2,3)

[1] De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de contractuele huren en de potentiële huren van de leegstand.
[2] Deze verzekeringen dekken 53,9% van de portefeuille. De verzekeringen die tijdens de werven worden afgesloten en diegene die contractueel ten laste zijn van de huurders (i.e. voor het zorgvastgoed in België, Frankrijk en Nederland, voor het vastgoed van distributienetten en bepaalde kantoorgebouwen) zijn in dit bedrag niet inbegrepen. De overeenstemmende verzekeringspremie bedraagt € 639 026.

		Voor de periode 1996-2012 vertegenwoordigen de verliezen op huurvorderingen, na aftrek van recuperaties, 0,061% van de totale omzet. In bepaalde gevallen kunnen in de kantoorsector gratis huur/incentives worden toegekend die conform zijn met de marktomstandigheden en geen negatieve impact op de solvabiliteit van de Groep hebben. Deze laatste worden berekend op basis van de looptijd van de huurovereenkomst, de staat en de ligging van het gebouw.
OVERWICHT VAN DE BELANGRIJKSTE HUURDERS	Belangrijke negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek.	Gediversifieerde klantenbasis: Cofinimmo heeft in totaal 365 klanten waarvan de belangrijkste <15% vertegenwoordigt, en de tweede belangrijkste afkomstig is uit de openbare sector en gespreid is over zes gebouwen. Talrijke en gediversifieerde uitbaters van het zorgvastgoed (11).
ONVOORZIENE NIET-VERLENGING OF VROEGTIJDIGE VERBREKING VAN HET HUURCONTRACT	**1.** Huurleegstand. **2.** Hogere commerciële kosten omwille van de huurleegstand. **3.** Negatieve terugval van de huur. **4.** Toekenning van gratis huur en andere incentives	(Pro) actief commercieel en vastgoedbeheer. (1,2,3) Permanente contacten tussen het interne commerciële team en de vastgoedmakelaars. (1) Alle huurcontracten voorzien een schadevergoeding bij vroegtijdig vertrek. (2) In bepaalde gevallen kunnen in de kantoorsector gratis huur/incentives worden toegekend die conform zijn met de marktomstandigheden en geen negatieve impact op de solvabiliteit van de Groep hebben. Deze laatste worden berekend op basis van de looptijd van de huurovereenkomst, de staat en de ligging van het gebouw.

REGELGEVING

Cofinimmo heeft een bijzonder fiscaal stelsel (Vastgoedbevak in België, SIIC in Frankrijk, FBI in Nederland) waardoor ze vrijgesteld is van vennootschapsbelasting in ruil voor de verplichting om 80% (België), 85% (Frankrijk) of 100% (Nederland) van haar winsten uit te keren (zie pagina 186). De vennootschap moet niet alleen het vennootschapsrecht, maar ook de wetgeving voor beursgenoteerde vennootschappen en instellingen voor collectieve beleggingen naleven. Anderzijds is ze onderworpen aan de specifieke stedenbouwkundige en milieuregelgevingen.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
NIET NALEVEN VAN HET VASTGOEDBEVAKSTELSEL	**1.** Verlies van de erkenning als Vastgoedbevak en van het hieraan verbonden transparante fiscale stelsel (vrijstelling van vennootschapsbelasting voor de Vastgoedbevak/belasting in hoofde van de aandeelhouders). **2.** Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten.	Professionalisme van de teams door toezicht op de strikte naleving van de verplichtingen.
NIET NALEVEN VAN HET SIIC- OF FBI-STELSEL	Verlies van het transparante fiscale regime.	Professionalisme van de teams door toezicht op de strikte naleving van de verplichtingen.
ONGUNSTIGE WIJZIGING VAN HET VASTGOEDBEVAK, SIIC- OF FBI-STELSEL	Daling van de resultaten of van de waarde van het netto-actief.	Regelmatige contacten met de openbare instanties. Deelname in verenigingen en verbonden die de sector vertegenwoordigen.
WIJZIGING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE OF MILIEUREGELGEVING	**1.** Daling van de reële waarde van het gebouw. **2.** Hogere kosten om het vastgoed in goede staat van exploitatie te houden. **3.** Aantasting van het vermogen van de Groep om gebouwen uit te baten.	Actief energieprestatie- en milieubeleid voor de kantoorgebouwen dat zo veel mogelijk op de wetgeving vooruitloopt.

WIJZIGING VAN HET SOCIALE ZEKERHEIDSSTELSEL VOOR HET ZORGVASTGOED: VERMINDERDE SUBSIDIES VOOR DE UITBATERS VANWEGE DE SOCIALE ZEKERHEID DIE NIET GECOMPENSEERD WORDEN DOOR EEN HOGERE PRIJS BETAALD DOOR DE BEWONERS OF DOOR TUSSENKOMST VAN DE PRIVATE VERZEKERINGEN	Impact op de solvabiliteit van de uitbaters van zorgvastgoed.	Jaarlijkse solvabiliteitsanalyse van de uitbaters op basis van een regelmatige financiële rapportering. Opvolging van de evolutie van de regelgeving.
GERECHTERLIJKE PROCEDURES EN SCHEIDSRECHTERLIJKE UITSPRAKEN TEGEN DE ONDERNEMING	Negatieve impact op het resultaat van de periode en eventueel op het imago en de beurskoers van de vennootschap.	Beheersing van alle interne elementen van de vennootschap die een negatieve invloed kunnen hebben op de slechte uitvoering van een contractuele verplichting. Professionalisme van de teams waarbij toegezien wordt op de strikte naleving van de verplichtingen.
VERBORGEN VERPLICHTINGEN ALS GEVOLG VAN FUSIES, SPLITSINGEN EN INBRENGEN	Negatieve invloed op de netto actiefwaarde, daling van de resultaten.	Adequate due diligence audits bij de verwerving van vastgoedondernemingen en -activa. Verkrijgen van verklaringen en waarborgen van de verkopers.
DE EXIT TAKS WORDT BEREKEND REKENING HOUDEND MET DE BEPALINGEN VAN DE CIRCULAIRE CI.RH.423/567.729 VAN 23.12.2004 WAARVAN DE INTERPRETATIE OF DE PRAKTISCHE TOEPASSING OP ELK MOMENT KUNNEN WORDEN GEWIJZIGD. DE "REËLE WAARDE" VAN EEN VASTGOED ZOALS BEDOELD IN DEZE CIRCULAIRE WORDT BEREKEND NA AFTREK VAN DE REGISTRATIERECHTEN OF DE BTW. DEZE "REËLE WAARDE" VERSCHILT VAN (EN KAN DUS LAGER ZIJN DAN) DE REËLE WAARDE VAN HET VASTGOED ZOALS VERMELD IN DE IFRS BALANS VAN DE VASTGOEDBEVAK.	Verhoging van de basis waarop de exit taks berekerd wordt.	De Groep is van oordeel dat ze zich conform heeft gesteld met alle punten in de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was.
INTERESTEN OP LENINGEN / ONTVANGEN HUURINKOMSTEN DIE HOGER LIGGEN DAN HET PLAFOND DAT BEPAALD WORDT DOOR HET KONINKLIJK BESLUIT INZAKE VASTGOEDBEVAKS	Niet-conformiteit met de regelgeving.	Het up-to-date houden van een financieel plan op vijf jaar.
TOEPASSING VAN DE AIFM RICHTLIJN OP VASTGOEDBEVAKS	Herinvoering van de functie van depothouder en ongunstige impact op de administratieve kosten. Toepassing van de EMIR regelgeving met ongunstige impact op het schuldniveau en op de financiële kosten. Onrechtstreekse impact op het schuldniveau.	Professionalisme van de teams waarbij toegezien wordt op de strikte naleving van de verplichtingen. Regelmatig contact met overheidsinstanties om de eventuele impact van deze nieuwe wetgeving in te schatten. Aansluiting bij verenigingen en federaties die de sector vertegenwoordigen.

FINANCIEEL BEHEER[1]

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE INVLOED	TEMPERENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
VOOR VASTGOED EN/OF COFINIMMO ONGUNSTIGE FINANCIËLE EN BANKMARKTEN	**1.** Moeilijker toegankelijke en duurdere kredieten. **2.** Beperkte liquiditeit	Strikt financieringsbeleid (1,2): • diversificatie van de financieringsbronnen tussen de bankmarkt (46,3%) en diverse compartimenten van de kapitaalmarkt (53,7%); • stabiele en uitgebreide bankpool; • evenwichtige spreiding van de vervaldata. Volledige dekking van het handelspapierprogramma. (1) Behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen om de operationele/verwervings-/bouwuitgaven op middellange termijn en de herfinancieringskosten op korte termijn te dekken. (1,2)
INSOLVABILITEIT VAN DE FINANCIËLE OF BANCAIRE TEGENPARTIJEN	Negatieve impact op de resultaten.	Divers aantal bancaire tegenpartijen met goede financiële ratings.
(TOEKOMSTIGE) RENTESCHOMMELINGEN VAN DE MARKT	**1.** Herwaardering van de financiële instrumenten[2]. **2.** Ongunstige impact op de financiële lasten. **3.** Negatieve invloed op de netto actiefwaarde en op het resultaat van de periode. **4.** Wijziging (daling) van de rating van de Groep met een ongunstige impact op de financierings- en liquiditeitskost (zie punt wijziging van de rating).	Een deel van de schulden wordt afgesloten met een variabele rente of met onmiddellijke omzetting van vaste naar variabele rente. Veiliggestelde rente op een horizon van ten minste drie jaar voor minstens 50% van de schuld. Gebruik van afgeleide instrumenten (Interest Rate Swaps en CAP-en FLOOR-opties), om de rente binnen een minimum- en maximumlimiet te houden. (1,2,3) (In de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld in 2013 dezelfde blijven als op 31.12.2012 en rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten voor 2013, zou een rentestijging of -daling met 0,5% de financieringskosten niet aanzienlijk veranderen.) Op 31.12.2012 bedroeg de vastrentende financiële schuld 14,2%. De financiële schuld met een variabele rente vertegenwoordigde 85,8%. Bij afwezigheid van indekking zou een stijging van tien basispunten de kosten met €1,49 miljoen verhogen. De schuld met een variabele rente is tot 2015 voor quasi 100% gedekt door afdekkingsinstrumenten.
VERHOGING VAN DE KREDIETMARGES	Verhoging van de financiële kosten.	Diversificatie van de bronnen van het geleend kapitaal met het oog op het optimaliseren van de gemiddelde kredietmarges en kapitaalopneming op middellange en lange periodes met vaste marges.
NIET HERNIEUWING OF OPZEGGING VAN FINANCIËLE CONTRACTEN	Negatieve impact op de liquiditeit	Tien banken met bekendheid. Verschillende vormen van financiering : bankschulden, uitgifte van obligaties, ... Herfinanciering van minstens 12 maanden vooraf om de onderhandelingen te optimaliseren.

[1] Zie eveneens het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' op pagina 54.
[2] Afgeleide renteafdekkingsinstrumenten worden tegen marktwaarde gewaardeerd.

VARIATIE IN DE REELE WAARDE VAN DE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN	Positieve of negatieve invloed op het eigen vermogen en de intrinsieke waarde per aandeel. Indien Cofinimmo haar posities op 31.12.2012 zou hebben afgesloten, zou het verschuldigde bedrag € -177,2 miljoen geweest zijn. Indien de rente hoger dan 1% was geweest, zou de variatie in de reële waarde € -157,09 miljoen zijn geweest, en € -198,87 miljoen indien de rente lager was geweest dan 1%.	Cofinimmo gebruikt hedging voor haar volledige portefeuille en niet voor specifieke kredietlijnen.
DEFLATIERISICO	Negatieve impact op de huurinkomsten.	De meeste huurcontracten voorzien dat de nieuwe huurprijs niet lager mag zijn dan de vorige huurprijs of de huurprijs tijdens het eerste jaar van het contract. De indexatie van sommige minder gewichtige technische lasten kan hoger liggen dan deze van de huurprijzen.
SCHULDRISICO[1]	Niet naleven van de wetgeving inzake Vastgoedbevaks en bijhorende sancties.	Voorzichtig financieel en schuldbeleid en continue bewaking. Cofinimmo (49,90%) respecteert de gereglementeerde schuldratio (65%).
NIET NALEVEN VAN DE LOAN-TO-VALUE RATIO (schuldratio)	Nietigverklaring/ opzegging van kredietovereenkomsten of vervroegde terugbetaling.	• De LTV-ratio speelt een rol in de overeenkomsten voor 30% van de schuld en beschikbare, niet benutte kredietfaciliteiten op 31.12.2012. • Voorzichtig financieel en schuldenbeleid en continue bewaking. • Termijn van zes maanden om opnieuw tot onder de de LTV-ratio van 55% die met de banken overeengekomen werd, te zakken.
VALUTARISICO	Waardeverlies van de investeringen en cashflows.	De euro is de munt voor alle investeringen, inkomsten en lasten.
VOLATILITEIT VAN DE AANDELENKOERS	Moeilijkere toegang tot nieuw eigen vermogen.	Nauwkeurig beheer van de bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben. Veelvuldige communicatie met de aandeelhouders en verspreiding van financiële vooruitzichten.
WIJZIGING VAN DE RATING VAN DE GROEP	Financierings- en liquiditeitskost	Nauwe relatie met het ratingagentschap en inachtname van de aanbevelingen ervan inzake de te bereiken financiële ratio's voor verschillende ratingniveaus en inzake de financieringsbronnen, de liquiditeit en renteafdekkingen.

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

[1] Indien de schuldratio 50% overschrijdt, zal Cofinimmo, overeenkomstig Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 10.12.2010, een financieel plan met uitvoeringskalender uitwerken waarin de maatregelen ter voorkoming van een overschrijding van 65% van de geconsolideerde activa worden beschreven. Zie Bijlage 24 pagina's 154-163.

North Galaxy

Beheersverslag

Brief aan de aandeelhouders

MEVROUW, MIJNHEER,

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

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

In deze moeilijke context is het bezettingsniveau van het kantorenpatrimonium van Cofinimmo evenwel stabiel gebleven op 91,65%[1] aan het einde van het boekjaar, hetzij 3,10% boven het marktgemiddelde[2]. Teneinde het huurleegstandsrisico te beperken, gaven we voor vrijgekomen kantoorgebouwen en kantoren die volledig moeten worden gerenoveerd, voorrang aan het scenario van een herbestemming in appartementen die bestemd zijn voor verkoop. In 2013 zullen twee projecten gerealiseerd worden, samen goed voor 24 000m², die bij een dergelijk scenario aansluiten. Op datum van publicatie van dit Verslag was ongeveer 40% ervan reeds in voorverkoop voorbehouden:

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

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

- De lichte renovatie van Livingstone II (16 000m²), dat thans leeg staat, gepland voor 2013 – 2014;
- De afbraak/heropbouw, gepland voor 2014 - 2015, van het gebouw Wetenschapsstraat 15 – 17 te 1000 Brussel (18 000m²), dat thans nog door de Europese Commissie wordt gebruikt;
- De zware renovatie van de huidige zetel van AXA Belgium (57 000m²), Vorstlaan 23-25 te 1170 Brussel, waarvan het project nog ter studie ligt, en dat deels zou kunnen worden verbouwd tot woningen.

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

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

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

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

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

[1] De bezettingsgraad van de kantoren op 31.12.2011 was 91,35%
[2] Bron : DTZ

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

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

Wat de sectorspreiding betreft, streeft uw Raad van Bestuur ernaar het kantoorgedeelte zo snel mogelijk terug te brengen tot onder 40% en dat van zorgvastgoed op te trekken tot boven 40%. De verschuiving van de samenstelling gebeurde tot nu toe door de verkoop van talrijke kantoorgebouwen en door de stijging van de **financiële middelen** waarover Cofinimmo beschikt, zowel via leningen als eigen middelen. In dit kader werd in 2012 € 70 miljoen aan eigen vermogen verzameld, waarvan € 32 miljoen als resultaat van uw inschrijvingen op het dividend 2011 in nieuwe aandelen, ten belope van 41% van de aangeboden dividenden.
Tijdens het boekjaar 2012 verleende de bankpool van de vennootschap haar een nieuwe roll-over kredietfaciliteit voor een termijn van vijf jaar en een bedrag van € 220 miljoen. Er werd bovendien een private obligatieplaatsing bij Europese verzekeraars uitgevoerd voor een bedrag van € 140 miljoen, met een termijn van 7,5 jaar en een aantrekkelijke interestkost voor Cofinimmo van 3,55% per jaar. Deze nieuwe bron van geleend kapitaal zal in de toekomst waarschijnlijk nog worden benut. Dankzij deze financieringen en de al beschikbare kredietmogelijkheden waren de vervaldata van de schulden en de investeringsuitgaven van het volledige boekjaar 2013 gedekt vanaf 1 januari.

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

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

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

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

Brussel, 21 maart 2013

Jean-Edouard Carbonnelle
Afgevaardigd bestuurder

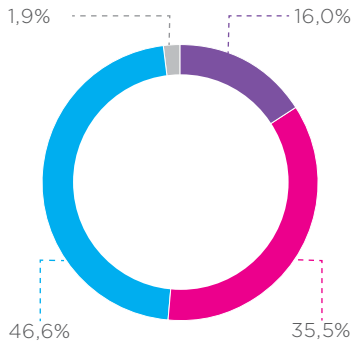
André Bergen
Voorzitter van de Raad van Bestuur

[1] Tegenover 87% op 31.12.2011.

Beheersverslag

Kerncijfers

Uitsplitsing van het patrimonium in reële waarde (in %)



- Vastgoed distributienetten
- Zorgvastgoed
- Kantoren
- Andere

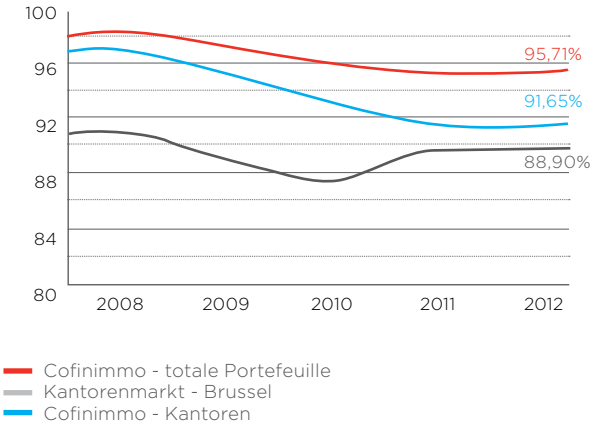
Algemene gegevens (x € 1 000 000)

	31.12.2012	31.12.2011
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 308,6	3 189,4

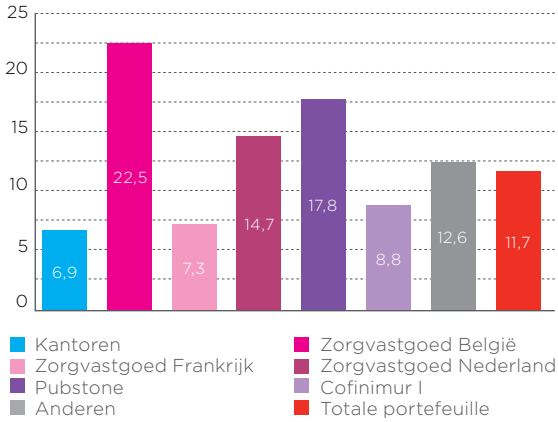
(x € 1 000)	31.12.2012	31.12.2011
Vastgoedresultaat	222 373	208 569
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	188 839	177 791
Financieel resultaat	-83 877	-67 107
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	97 486	103 643
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	586	14 896
Netto resultaat (aandeel Groep)	98 072	118 539

(en %)	31.12.2012	31.12.2011
Beheerkosten/gemiddelde waarde van het patrimonium in beheer[1]	0,87%	0,83%
Operationele marge	84,92%	85,24%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten[2] (in jaren)	11,7	11,3
Bezettingsgraad[3]	95,71%	95,34%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,01%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,55%	6,56%
Gemiddelde rentevoet van de schulden[4]	4,11%	4,20%
Schuldgraad[5]	49,90%	49,89%
Loan-to-Value ratio[6]	51,21%	51,50%

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



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



[1] Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar telkens door de Groep worden gedragen en die afgedekt zijn door verzekeringspremies in totale waarborg.
[2] Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.
[3] Berekend in functie van de reële huren voor de verhuurde gebouwen en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 91,65% t.o.v. 88,90% voor de Brusselse kantorenmarkt (bron: CB Richard Ellis).
[4] De bankmarges en de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen.
[5] Wettelijke ratio berekend als financiële en andere schulden gedeeld door totaal der activa, overeenkomstig de regelgeving op de Vastgoedbevaks. Indien de schuldratio 50% overschrijdt, zal Cofinimmo, overeenkomstig Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 10.12.2010, een financieel plan met uitvoeringskalender uitwerken waarin de maatregelen ter voorkoming van een overschrijding van 65% van de geconsolideerde activa worden beschreven. Zie Bijlage 24.
[6] Ratio waarnaar wordt verwezen in de kredietovereenkomsten en die als volgt wordt berekend: netto financiële schulden/totaal van de reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

Gegevens per aandeel[1] (in €)

	31.12.2012[2]	31.12.2011
Resultaten		
Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact	**7,61**	7,45
IAS 39 impact	-1,52	-0,63
Netto courant resultaat – aandeel Groep	**6,09**	6,82
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,02	0,44
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille[3]	0,01	0,54
Netto resultaat – aandeel Groep	**6,12**	7,80

	31.12.2012[2]	31.12.2011
Intrinsieke waarde per aandeel		
Geherwaardeerd netto actief per aandeel in reële waarde[4] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	92,16	89,66
Geherwaardeerd netto actief per aandeel in investeringswaarde[5] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	96,81	94,19

	31.12.2012[2]	31.12.2011
Intrinsieke waarde per aandeel (verwaterd)[6]		
Geherwaardeerd netto actief per aandeel in reële waarde[4] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	94,38	92,52
Geherwaardeerd netto actief per aandeel in investeringswaarde[5] na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	98,50	96,51

Key performance indicatoren volgens het EPRA[7] referentiesysteem (in € per aandeel)

	31.12.2012	31.12.2011
EPRA Resultaat	7,61[2]	7,45
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	102,04[2]	104,11
EPRA Aangepaste Netto Actief Waarde (NNNAW)	94,38[2]	98,29
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,19%	6,26%
EPRA Aangepaste NIR	6,10%	6,22%
EPRA Huurleegstand	4,70%	4,84%

[1] Gewone en bevoorrechte aandelen.
[2] Houdt rekening met de verkoop van 8 000 eigen aandelen in januari 2013.
[3] Het betreft hoofdzakelijk de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de impact van de impairment test, de goodwill en de terugname van uitgestelde belastingen.
[4] Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.
[5] Investeringswaarde: voor inhouding van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.
[6] Uitgaande van de theoretische omzetting van de converteerbare obligaties uitgegeven door Cofinimmo, van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door Cofinimur I en van de aandelenopties.
[7] Voornaamste financiële performance indicatoren toepasselijk op genoteerde vastgoedondernemingen volgens de EPRA aanbevelingen (www.epra.com). Deze gegevens zijn niet vereist door de Vastgoedbevak-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de publieke instanties. De commissaris heeft nagekeken of de ratio's "EPRA Resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" berekend werden overeenkomstig de definities in "EPRA Best Practices Recommendations" 2012, en of de gebruikte financiële gegevens in de berekening van deze ratio's overeenkomen met de boekhoudkundige gegevens in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten.

Beheersverslag

Strategie

HOGE EN STABIELE HUURRENDEMENTEN
MATIG RISICOPROFIEL

Cofinimmo speelt actief in op de specifieke behoeften van haar klanten en partners in elke sector waarin ze actief is en streeft daarbij naar een goede beheersing van de operationele en de marktrisico's. Deze werkwijze waarborgt een kwaliteitsbelegging en een aantrekkelijk rendement voor haar aandeelhouders."

KANTOREN

HAAR HUURDERS RUIMTEN AANLEVEREN DIE AAN HUN BEHOEFTEN BEANTWOORDEN

EEN WELDOORDACHTE ARBITRAGE IN DE SAMENSTELLING VAN HAAR PORTEFEUILLE HANTEREN

HERBESTEMMINGEN VAN GEBOUWEN IN OVERWEGING NEMEN

STRATEGIE :

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

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

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

Onder ontwikkeling voor eigen rekening verstaat Cofinimmo overigens de bouw of de zware renovatie van gebouwen die meestal op lange termijn zullen worden verhuurd en in de portefeuille worden gehouden. Het bedrag dat wordt geïnvesteerd in deze activiteit, die het mogelijk maakt het investeringsrendement te optimaliseren, blijft beperkt tot 10% van de reële portefeuillewaarde, teneinde het risicoprofiel van de vennootschap niet te beïnvloeden. Bij alle renovaties optimaliseert Cofinimmo de energieprestaties van haar gebouwen waardoor de algemene kwaliteit van haar patrimonium verbetert.
Rekening houdend met de marktrealiteit en de stijgende behoefte aan nieuwe woningen, analyseert Cofinimmo bij een belangrijke huurleegstand van een gebouw en de ouderdom ervan, de mogelijkheid om het tot woningen te verbouwen. In dat geval worden de woningen soms te koop aangeboden.

BEHEER:

Cofinimmo verwierf het ISO 14001: 2004 certificaat voor haar volledige kantorenportefeuille in eigen beheer. Dit succes is te danken aan de internalisering van het operationeel beheer van het patrimonium.
Quasi alle huurcontracten zijn van het type dubbel netto: het onderhoud en de herstellingen van de gebouwen zijn volledig ten laste van de eigenaar. De interne medewerkers die instaan voor het commercieel beheer (Account Management) en het vastgoedbeheer (Property Management), die regelmatige en duurzame relaties met de klanten onderhouden, streven er in de eerste plaats naar hen een totale vastgoedoplossing te bieden, bestaande uit kwaliteitsgebouwen, huurflexibiliteit en aanverwante diensten. Hun taak bestaat er tevens in de huurders met raad bij te staan aangaande het gebruik van hun gehuurde ruimten, meer bepaald op energetisch en ecologisch vlak. Het team van het projectbeheer (Project Management) is verantwoordelijk voor het beheer van ontwikkelingsprojecten, zware renovaties en decoratie- of inrichtingswerken van de kantoorruimten. Aangezien dit beheer intern wordt gewaarborgd, behoudt de vennootschap een hoogkwalitatief gebouwenpatrimonium dat te allen tijde optimaal wordt uitgebaat en dat herontwikkeld kan worden met de meest beschermende technieken voor het stedelijk leefmilieu (zie tevens pagina 98-103).

ZORGVASTGOED

DIVERSIFICATIE OP HET VLAK VAN GEOGRAFISCHE LIGGING EN VASTGOEDTYPES IN DEZE SECTOR

RISICOSPREIDING TUSSEN DE VERSCHILLENDE SOCIALE ZEKERHEIDSSYSTEMEN

STRATEGIE :

De zorgvastgoedportefeuille bevat voor de woon- en zorgcentra, revalidatiecentra en psychiatrische instellingen middelgrote gebouwen met een reeks individuele kamers, kleine flats en gemeenschappelijke ruimten voor de bewoners. De orthopedische kliniek van Naarden heeft eveneens operatiezalen en ontwaakruimten.
De vastgoedinvesteringen van Cofinimmo in deze sector hebben een initieel rendement dat dicht in de buurt ligt van dat van kantoren met een langer lopende huurovereenkomst en lagere aankoopprijzen per vierkante meter. Zij steunen trouwens op een reële behoefte die omwille van de demografische evolutie groeit en bijgevolg een belangrijk uitbreidingspotentieel vertegenwoordigt. Bovendien zijn ze zowel in België als in Frankrijk en Nederland streng gereglementeerd op nationaal en regionaal niveau zodat de toegang tot de sector en de inkomsten van de uitbaters beschermd zijn.

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

BEHEER :
Cofinimmo verwerft het vastgoedpatrimonium van uitbaters van zorginstellingen die een uitstekende reputatie genieten op het gebied van zowel hun uitbating als hun evenwichtige financiële situatie. Op deze manier kunnen zij zich concentreren op hun professionele activiteit en de financiële middelen vrijmaken om hun expansie te financieren. Cofinimmo verhuurt de gebouwen onmiddellijk aan hen terug op lange en zelfs zeer lange termijn (doorgaans 12 jaar in Frankrijk, 27 jaar in België, 15 jaar in Nederland). Bovendien begeleidt zij deze uitbaters in hun expansie door bestaande instellingen te renoveren of nieuwe projecten te ontwikkelen. Deze renovatie-en nieuwbouwprojecten worden beheerd door de Project en Property Managers binnen de vennootschap. Hun taak bestaat erin te waken over de goede uitvoering van de werken en aan de uitbaters aanbevelingen te doen die gericht zijn op het optimaliseren van het duurzaamheidskarakter van het vastgoed.

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

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

OPPORTUNISTISCHE ONTWIKKELING

ERVARING EN REACTIVITEIT

Cofinimmo investeert eveneens in gebouwen die door vennootschappen worden gebruikt als netten van contactpunten voor de rechtstreekse verkoop van producten en diensten aan hun klanten.

STRATEGIE :
Ze verwerft deze netten, die uit talrijke kleine gebouwen bestaan, van vennootschappen die hun distributiepatrimonium wensen te outsourcen en het tegelijk op middellange of lange termijn opnieuw wensen te huren.

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

BEHEER:
Het onderhoud van de gebouwen van deze twee netten Pubstone en Cofinimur, gebeurt ofwel in beperkte mate door Cofinimmo, ofwel volledig door de huurder.

Pubstone :
De in 2007 verworven Pubstone portefeuille werd aan AB InBev verhuurd voor een initiële gemiddelde duur van 23 jaar en bestaat uit 1 059 cafés en restaurants in België en Nederland waarin AB InBev haar bieren via individuele uitbaters commercialiseert. Deze huren de gebouwen van AB Inbev en kopen hun dranken eveneens bij haar aan. Het totale “on trade” rechtstreekse verkoopnet van AB InBev in deze twee landen bestaat uit zeer talrijke contactpunten met de klanten waarvan er veel door AB InBev worden gehuurd. Het Pubstone net is hiervan het belangrijkste onderdeel.

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

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN (PPS)

DE OVERHEID BEGELEIDEN BIJ HET MODERNISEREN EN HERNIEUWEN VAN HAAR VASTGOEDPARK.

STRATEGIE :
De overheid heeft een steeds grotere behoefte om gebouwen te renoveren of te bouwen om zo kwalitatief betere ruimten voor collectief gebruik en betere werkomstandigheden te creëren. Cofinimmo beoogt de uitbreiding van haar portefeuille met andere types van gebouwen teneinde beter in te spelen op de behoeften van de overheid en op de bevolkingsgroei.

BEHEER :
De overheid wenst de verantwoordelijkheid voor de bouw en het onderhoud van deze gebouwen uit handen te geven. De Publiek-Private Samenwerking is één van de mogelijkheden voor dergelijke behoeften. Daar Cofinimmo constant op zoek is naar stabiele investeringen met weinig risico’s en ze zich bewust is van de rol die ze kan spelen bij de renovatie en de duurzame verbetering van het patrimonium in het stedelijk milieu, investeert ze in dit type projecten, zelfs voor niet-traditionele gebouwen zoals gerechtshoven, brandweerkazernes, politiecommissariaten of gevangenissen. Deze transacties resulteren over het algemeen in financiële leasingcontracten en verlenen Cofinimmo de definitieve eigendom van de gebouwen niet[1].

[1] Cofinimmo geniet de restwaarde niet omwille van de toekenning van een aankoopoptie aan de tegenpartijen in het einde van het contract. Naargelang van het geval is de uitoefenprijs van deze optie symbolisch of ligt hij ver onder de op die horizon geraamde marktwaarde of komt hij overeen met de lineair afgeschreven bouwprijs van het gebouw. De eigendom wordt aan het einde van de overeenkomst vaak automatisch en gratis aan de overheid overgedragen.

INVESTERINGSCRITERIA

LIGGING, KWALITEIT, KOSTPRIJS VAN HET GEBOUW, CASHFLOW VAN DE HUUROVEREENKOMST, RESTWAARDE

Cofinimmo heeft meer dan 30 jaar ervaring op het vlak van vastgoedinvesteringen. Enkel aankoopdossiers die positieve financiële perspectieven bieden, het risicoprofiel van de vennootschap verbeteren en het dividenduitkeringsbeleid voor haar aandeelhouders ondersteunen, worden weerhouden.

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

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

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

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

GEOGRAFISCHE AANWEZIGHEID

Tot 2006 was Cofinimmo uitsluitend aanwezig in België. In 2007 heeft de vennootschap zich tevens gevestigd in Nederland (deel van de Pubstone portefeuille) en in 2008 in Frankrijk (zorgvastgoed). In beide gevallen gebeurde dit aan de hand van lange termijnsamenwerkingen met huurders-uitbaters. Vanuit haar strategie geeft Cofinimmo er de voorkeur aan zich te vestigen in buurlanden van België tegen een vestigingsritme dat de vennootschap toelaat een gedegen kennis op te doen van de gekozen buitenlandse vastgoedmarkten.
Indien in deze landen een fiscaal regime van REIT (Real Estate Investment Trust) bestaat, dat gelijkaardig is aan dat van de Vastgoedbevak, gaat de voorkeur van Cofinimmo naar deze landen uit.

COMMERCIEEL BELEID EN DIENSTEN AAN DE HUURDERS

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

Kantoren

Cofinimmo biedt haar klanten flexibiliteit inzake de voorwaarden en de looptijd van de lopende contracten die, gezien de huidige context, onontbeerlijk is voor haar huurders daar ze zich snel moeten aanpassen aan veranderingen (fusies, overnames, herstructureringen, ...) en aan de steeds evoluerende vereisten op het gebied van gebouwenfunctionaliteit (nieuwe technologieën, toegankelijkheid, comfort, verbruik, ...).
Ze biedt hen de mogelijkheid om de gehuurde oppervlakte te verkleinen, te vergroten of binnen de portefeuille te verhuizen, met maximale naleving van de modaliteiten en voorwaarden van het huurcontract. De vennootschap benut hiervoor optimaal de belangrijke omvang van haar portefeuille en het hieruit voortvloeiende concurrentievoordeel.

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

Dankzij deze "one-stop shopping", die bijdraagt tot klantenbinding, wint de klant aan doeltreffendheid. Bovendien staat een interne Help Desk dienst in voor het centraliseren van de klachten van de huurders en het doorverwijzen naar de juiste onderaannemers en de interne Property Manager van het gebouw.

SERVICE, FLEXIBILITEIT, VERTROUWEN

Deze laatste is als uniek aanspreekpunt verantwoordelijk voor de aanbestedingen, de opvolging van de werken en de kwaliteitscontrole ervan.

INTERN OPERATIONEEL EN VASTGOEDBEHEER

Cofinimmo is overtuigd van de meerwaarde die haar intern operationeel en vastgoedbeheer (voor de kantoren) voor haar klanten vertegenwoordigt en geeft hieraan voorrang.

Zij voert haar beleid in de vier investeringssegmenten dankzij de knowhow van haar eigen teams van Project Management en Property Management die exclusief ten dienste staan van haar klanten-huurders.

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

FINANCIEEL BELEID

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

Dankzij het behoud van een goede bezettingsgraad, het verlagen van de kosten verbonden aan niet-verhuurde ruimten en het investeren in kwaliteitsprojecten, kan de Groep met een redelijke voorspelbaarheid operationele resultaten neerzetten die de nodige basis vormen voor de operationele cashflow. Cofinimmo houdt overigens de structurele kosten van de vennootschap nauwlettend in de gaten.

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

Hoewel het wettelijk statuut van Vastgoedbevak een schuldratio van 65% toelaat (schulden op het actieftotaal), heeft Cofinimmo in samenspraak met haar bankpartners, een beleid uitgestippeld waarin een financiële schuldratio van om en bij 50% wordt gehandhaafd (zie hoofdstuk “Beheer van de financiële middelen” pagina 54).

Deze keuze werd meer bepaald gemaakt op basis van de lange resterende huurlooptijden in de portefeuille en gaat gepaard met voorzichtige renteafdekkingsmaatregelen. Dit biedt uiteindelijk een globaal coherent financieel bedrijfsprofiel, een grotendeels voorspelbaar netto courant resultaat en een geringe risicoblootstelling, behoudens extreme externe gebeurtenissen.

In overeenstemming met het principe van Real Estate Investment Trust en het wettelijk Vastgoedbevakstatuut, keert Cofinimmo het merendeel van haar courante resultaten aan haar aandeelhouders uit onder de vorm van dividenden.

De economische afschrijving van de gebouwen wordt niet in mindering gebracht in de berekening van de courante resultaten. Deze afschrijving wordt echter wel in beschouwing genomen in het resultaat op de portefeuille gezien de vastgoeddeskundigen de leeftijd van de gebouwen en de kosten van komende renovaties in hun expertises incalculeren. Tijdens periodes van stagnerende markthuurprijzen weegt deze economische afschrijving zwaarder door op de expertisewaarden en bijgevolg op het resultaat op de portefeuille van Cofinimmo.

[1] Netto financiële schulden op de reële waarde van de vastgoedportefeuille en van de financiële leasingvorderingen.

Samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekeningen

Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema (x € 1 000)

	31.12.2012	31.12.2011
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurgelden en gewaarborgde opbrengsten, min de met verhuur verbonden kosten	192 213	191 811
Huurkortingen	-1 673	-1 018
Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)	-803	-2 463
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	12 620	637
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten[1]	**202 357**	**188 967**
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	22 994	20 999
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen[2]	-1 968	143
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade[3]	-1 010	-1 540
Vastgoedresultaat	**222 373**	**208 569**
Technische kosten	-6 243	-4 412
Commerciële kosten	-1 091	-1 560
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 826	-3 574
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**211 213**	**199 023**
Beheerkosten vastgoed	-15 011	-13 926
Operationeel vastgoedresultaat	**196 202**	**185 097**
Algemene kosten van de vennootschap	-7 363	-7 306
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	**188 839**	**177 791**
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39)[4]	5 559	6 079
Financiële kosten (exclusief IAS 39)[5]	-65 092	-63 625
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-24 344	-9 561
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	503	213
Belastingen	-4 273	-6 920
Netto courant resultaat[6]	**101 192**	**103 977**
Minderheidsbelangen	-3 706	-334
Netto courant resultaat – aandeel Groep	**97 486**	**103 643**
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 414	6 644
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12 197	-9 603
Andere resultaten op de portefeuille[7]	-12 038	22 067
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-70	
Resultaat op de portefeuille	**1 503**	**19 108**
Minderheidsbelangen	-917	-4 212
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	**586**	**14 896**
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat – aandeel Groep	**98 072**	**118 539**

AANTAL AANDELEN	**31.12.2012**[8]	31.12.2011
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	16 423 925	15 220 653
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	689 397	1 067 809
Aantal gewone aandelen deelgerechtijd in het resultat van de periode	15 326 175	14 126 279
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	689 397	1 067 809
TOTAAL AANTAL AANDELEN DEELGERECHTIGD IN HET RESULTAAT VAN DE PERIODE	**16 015 572**	**15 194 088**

[1] Deze rubriek komt overeen met de rubriek "Netto huurresultaat" min de rubriek "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren", opgenomen in het IFRS-schema van de geconsolideerde jaarrekeningen.
[2] Deze rubriek komt overeen met de rubrieken "Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen" en "Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen", opgenomen in het IFRS-schema van de geconsolideerde jaarrekeningen.
[3] Deze rubriek komt overeen met de rubrieken "Recuperatie van vastgoedkosten" en "Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur", opgenomen in het IFRS-schema van de geconsolideerde jaarrekeningen.
[4] IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2012 en 31.12.2011 respectievelijk K€ 8 879 en K€ 12 320.
[5] IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.12.2012 en 31.12.2011 respectievelijk K€ -92 756 en K€ -79 427.
[6] Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, de exit taks en de impact van de impairment test van de goodwill.
[7] Deze rubriek komt overeen met de rubrieken "Ander portefeuilleresultaat" en "Exit taks", opgenomen in het IFRS-schema van de geconsolideerde jaarrekeningen.
[8] De berekening per aandeel van de resultaten op 31.12.2012 houdt rekening met de verkoop, in januari 2013, van 8 000 eigen aandelen.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN - ANALYTISCH SCHEMA

Op 31.12.2012 bedragen de gecumuleerde **huurinkomsten** € 202,4 miljoen, tegenover € 188,8 miljoen op 31.12.2011, hetzij een verbetering van 7,1% die hoofdzakelijk verklaard wordt door de betaling van een verbrekingsvergoeding voor de huurovereenkomst voor de gebouwen Livingstone I en II door Belfius Bank. De niet-weerkerende schadevergoeding voor een bedrag van € 11,20 miljoen werd tijdens het eerste kwartaal 2012 betaald en werd integraal geboekt in de resultatenrekening van het kwartaal. **Bij een ongewijzigde portefeuille** ("like-for-like") is het niveau van de huren over de laatste 12 maanden gestegen met 0,6%: de negatieve impact van de vertrekken (-1,9%) en van de heronderhandelingen (-2,0%) werd gecompenseerd door het positieve effect van de indexering van de huurovereenkomsten (+2,5%) en van nieuwe verhuringen (+2,0%). Op 31.12.2012 bedraagt de **bezettingsgraad** 95,71% voor de globale portefeuille en 91,65% voor de kantoorportefeuille.

Op 31.12.2012 vertegenwoordigen de directe en indirecte **operationele kosten** 0,87% van de gemiddelde waarde van het patrimonium.

Het **operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)** bedraagt € 188,8 miljoen op 31.12.2012, tegenover € 177,8 miljoen een jaar eerder, hetzij een stijging met 6,2%.

Het financieel resultaat (inclusief IAS 39 impact) evolueert van € -67,1 miljoen op 31.12.2011 naar € -83,9 miljoen op 31.12.2012. Dit wordt hoofdzakelijk verklaard door de variatie in de reële waarde van converteerbare obligaties en afgeleide instrumenten op interesten[1]. Deze twee elementen leiden tot een latent verlies van € 27,7 miljoen op 31.12.2012 tegenover een latent verlies van € 7,0 miljoen op 31.12.2011. De balanspost van het eigen vermogen "Reserve voor het saldo van de **variaties in reële waarde van de financiële instrumenten**"[2], waaronder de variaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, daalt van € -117,7 miljoen op 31.12.2011 naar € -158,6 miljoen op 31.12.2012, onder invloed van de daling van de toekomstige rentevoeten tussen deze twee data. Dit element maakt geen deel uit van de resultatenrekening maar heeft een negatieve invloed op het eigen vermogen en de intrinsieke waarde van het aandeel.

Ook het financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact) daalt tussen 31.12.2011 en 31.12.2012 van € -57,5 miljoen naar € -59,5 miljoen. De rentedaling compenseert deels het hogere schuldniveau tussen deze twee data. **De gemiddelde rentevoet**, bankmarges en afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, bedraagt 4,11% op 31.12.2012, in vergelijking met 4,20% op 31.12.2011. **Het gemiddeld schuldniveau** gaat van € 1 607,0 miljoen naar € 1 704,7 miljoen tussen deze twee data.

De belastingen (€ -4,3 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de belasting ten laste van de vennootschappen die niet het fiscale stelsel van Vastgoedbevak, SICC of FBI genieten.

Op 31.12.2012 bedraagt het **netto courant resultaat – aandeel van de Groep** € 97,5 miljoen (hetzij € 6,09 per aandeel), tegenover € 103,6 miljoen op 31.12.2011 (hetzij € 6,82 per aandeel). Zonder de negatieve impact van de IAS 39 norm, bedraagt het € 121,8 miljoen op 31.12.2012 (hetzij € 7,61 per aandeel), tegenover € 113,2 miljoen op 31.12.2011 (hetzij € 7,45 per aandeel).

De variatie in de reële waarde van beleggingsvastgoed is positief in 2012 (€ 12,2 miljoen) terwijl die in 2011 nog negatief was (€ -9,6 miljoen). De positieve variatie in de reële waarde van de activa in het segment van het zorgvastgoed en vastgoed voor distributienetten, evenals de meerwaarde die werd geboekt op het North Galaxy gebouw als gevolg van de verlenging van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen, compenseren de daling van de waarde van twee kantoorgebouwen die in de nabije toekomst grondig moeten worden gerenoveerd. **Bij een ongewijzigde samenstelling** ("like-for-like") bedraagt de variatie in de reële waarde van het beleggingsvastgoed 0,4%. Het **resultaat op de portefeuille** daalt evenwel van € 14,9 miljoen op 31.12.2011 naar € 0,6 miljoen op 31.12.2012. Ter herinnering: het **resultaat op de portefeuille** van het boekjaar 2011 omvatte een terugneming van de uitgestelde belastingen als gevolg van de omzetting van Pubstone NV in een institutionele Vastgoedbevak voor een bedrag van € 39,3 miljoen.

Het **netto resultaat – aandeel van de Groep** – bedraagt € 98,1 miljoen op 31.12.2012 (hetzij € 6,12 per aandeel), in vergelijking met € 118,5 miljoen op 31.12.2011 (hetzij € 7,80 per aandeel).

[1] Het gaat om Interest Rate Swaps die niet onder cashflow hedge vallen.
[2] De rubriek "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten" is opgenomen in de rubriek "Reserves" van de balans.

Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	31.12.2012	31.12.2011
Vaste activa	**3 533 691**	**3 414 890**
Goodwill	150 356	157 456
Immateriële vaste activa	605	745
Vastgoedbeleggingen	3 297 900	3 177 560
Andere materiële vaste activa	856	966
Financiële vaste activa	24 672	21 880
Vorderingen financiële leasing	53 397	55 403
Handelsvorderingen en andere vaste activa	97	43
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5 808	838
Vlottende activa	**108 797**	**114 051**
Activa bestemd voor verkoop	10 670	12 025
Financiële vlottende activa	6 501	13 779
Vorderingen financiële leasing	2 973	2 868
Handelsvorderingen	22 636	20 840
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29 142	17 015
Kas en kasequivalenten	3 041	10 207
Overlopende rekeningen	33 834	37 317
TOTAAL ACTIVA	3 642 488	3 528 941
Eigen vermogen	**1 542 292**	**1 515 544**
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**1 476 029**	**1 460 887**
Kapitaal	857 822	814 228
Uitgiftepremies	329 592	312 330
Reserves	190 543	215 790
Netto resultaat van het boekjaar	98 072	118 539
Minderheidsbelangen	**66 263**	**54 657**
Verplichtingen	**2 100 196**	**2 013 397**
Langlopende verplichtingen	**1 566 005**	**1 601 387**
Voorzieningen	20 493	18 474
Langlopende financiële schulden	1 388 883	1 435 094
Andere langlopende financiële verplichtingen	120 835	106 735
Uitgestelde belastingen	35 794	41 083
Kortlopende verplichtingen	**534 191**	**412 011**
Kortlopende financiële schulden	351 203	246 316
Andere kortlopende financiële verplichtingen	81 959	58 930
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	64 560	79 225
Overlopende rekeningen	36 469	27 540
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 642 488	3 528 941

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

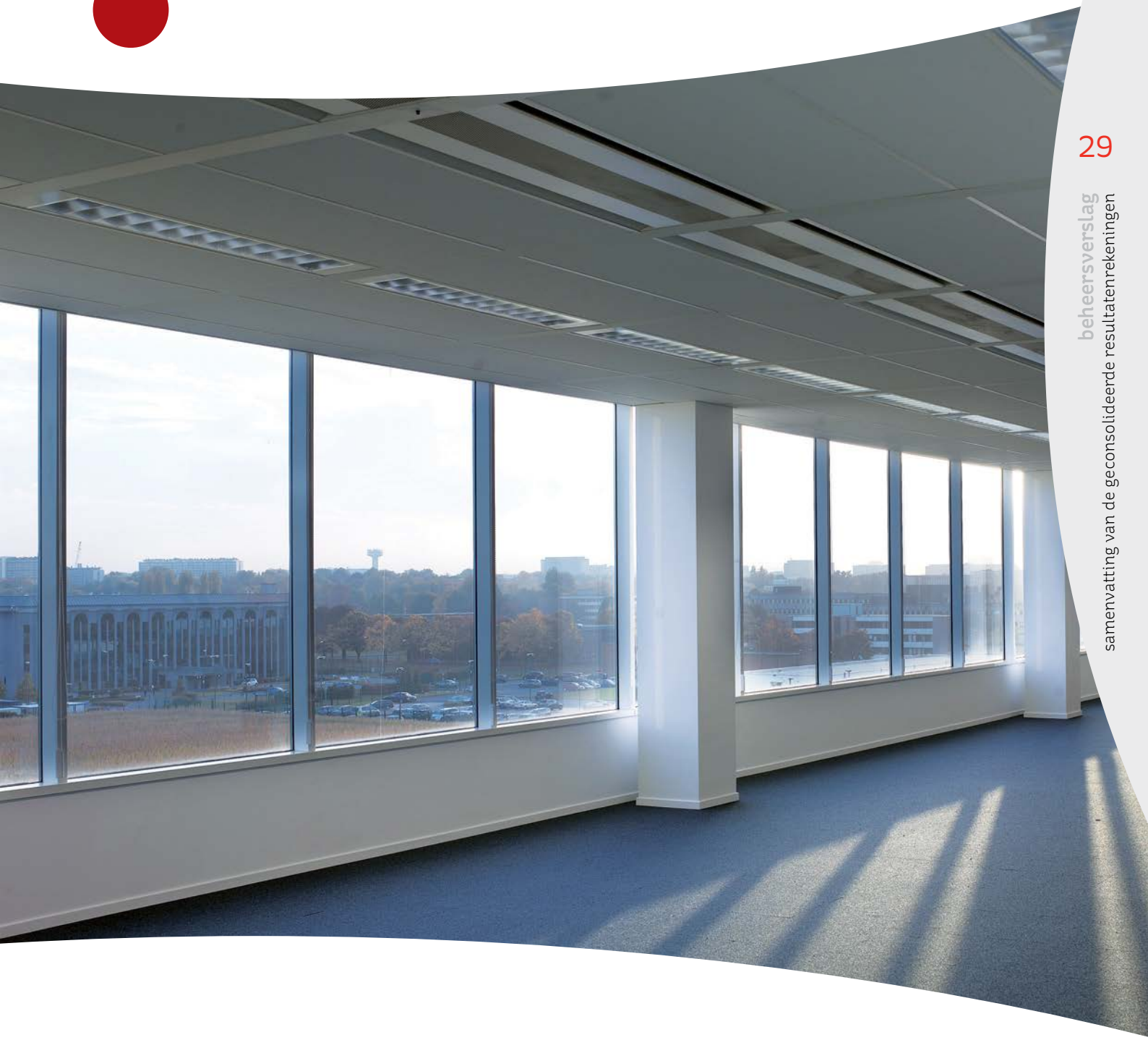
De **reële waarde** van de vastgoedportefeuille[1], opgenomen in de geconsolideerde balans door toepassing van de IAS 40 norm, wordt bekomen door de transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Op 31.12.2012 bedraagt de reële waarde € 3 308,6 miljoen, in vergelijking met € 3 189,4 miljoen op 31.12.2011.

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt € 3 436,1 miljoen op 31.12.2012, in vergelijking met € 3 311,3 miljoen op 31.12.2011.

De rubriek "Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures" betreft de belangen van respectievelijk 50% en 51% van Cofinimmo in FPR Leuze NV en Cofinéa I SAS.

De rubriek "Minderheidsbelangen" omvat de in aandelen terugbetaalbare obligaties die werden uitgegeven door de dochtervennootschap Cofinimur I en de minderheidsbelangen van de dochtervennootschap Silverstone en Pubstone.

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



Statutaire resultaatsbestemming

De Raad van Bestuur stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 08.05.2013 voor om de jaarrekeningen per 31.12.2012 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel hierna en de volgende dividenden uit te keren:

- € 6,50 bruto, i.e. € 4,88 netto per gewoon aandeel;
- € 6,37 bruto, i.e. € 4,78 netto per bevoorrecht aandeel.

De data en modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld op pagina 117. De hierop ingehouden roerende voorheffing bedraagt 25%.

Op 31.12.2012 bezat de Cofinimmo Groep 1 105 750 eigen gewone aandelen[1].

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend voor boekjaar 2012 van 39 286 eigen gewone aandelen op te schorten in het kader van het aandelenoptieplan van de vennootschap en het recht op dividend van de 1 058 464 resterende eigen aandelen te annuleren. De vergoeding van het kapitaal is gebaseerd op het aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop op 08.02.2013. De eventuele conversies van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen tijdens de conversieperiode gaande van 22.03.2013 tot 31.03.2013, de conversie van obligaties terugbetaalbaar in gewone aandelen evenals de verkoop van gewone aandelen, in het bezit van de Groep, kunnen de vergoeding van het kapitaal nog wijzigen.

In naleving van Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, ligt de voorgestelde dividenduitkering boven het vereiste minimum van 80% van de netto opbrengst (zie pagina 183).

Na de voorgestelde vergoeding van het kapitaal voor het boekjaar 2012 ten bedrage van € 104,01 miljoen, wordt het totaal bedrag van de reserves en van het statutair resultaat van Cofinimmo NV positief ten belope van € 57,44 miljoen, terwijl het nog beschikbaar bedrag zoals bepaald door Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen € 275,02 miljoen bedraagt (zie eveneens pagina 183).

In 2012 bedraagt het geconsolideerd netto courant resultaat (aandeel Groep) € 97,49 miljoen en het geconsolideerd netto resultaat (aandeel Groep) € 98,07 miljoen. De pay out ratio op het geconsolideerd netto courant resultaat (exclusief IAS 39) bedraagt 86% (t.o.v. 87% voor 2011).

[1] 434 082 aandelen in het bezit van Leopold Square NV en 671 668 aandelen in het bezit van Cofinimmo NV. 8 000 eigen aandelen werden in januari 2013 verkocht.

Resultaatverwerking (in €)

	2012	2011	2010
A. NETTO RESULTAAT	96 035 491,25	110 725 553,37	20 974 317,52
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING VAN DE RESERVES	8 370 003,14	-11 764 171,54	75 843 003,53
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-28 613 732,94	-25 021 485,88	
Boekjaar	-28 613 732,94	-25 021 485,88	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	4 887 039,25	13 395 650,46	159 474 294,49
Boekjaar			131 693 063,36
Vorige boekjaren[1]	4 887 039,25	13 395 650,46	27 781 231,13
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte overdrachtsrechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	175 463,87	575 240,06	-357 866,95
Boekjaar	175 463,87	575 240,06	-357 866,95
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-11 079 599,00	-9 641 466,00	7 070 066,00
Boekjaar	- 11 079 599,00	-9 641 466,00	7 070 066,00
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	13 420 605,80	167 443,00	1 311 920,00
Boekjaar	13 420 605,80	167 443,00	1 311 920,00
Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	-255 359,00	-278 323,50	-226 102,50
Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	29 832 523,66	9 038 770,32	-91 429 307,51
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL	-104 011 596,39	-98 622 756,83	-96 452 257,20
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL ANDERE DAN C	-393 898,00	-338 625,00	-365 064,00
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT[2]	461 552 675,27	491 915 095,21	260 579 825,44

[1] Deze toevoegingen aan/onttrekkingen van de reserves komen voort uit de niet-gerealiseerde meer- en minwaarden die voordien werden toegevoegd aan de reserves van de variaties in de reële waarde, evenals uit de koop- en annuleringstransacties van eigen aandelen.
[2] Het over te dragen resultaat bestaat uit het over te dragen resultaat van het boekjaar en het resultaat van de vorige boekjaren.

Transacties en verwezenlijkingen in 2012

globale portefeuille

→ Op 31.12.2012 bedraagt de reële waarde[1] van de geconsolideerde vastgoedportefeuille € 3 308,6 miljoen en de investeringwaarde[2] ervan € 3 436,09 miljoen. Hij bestaat uit 1 559 gebouwen met een totale bovengrondse verhuuroppervlakte van 1 865 527m² .

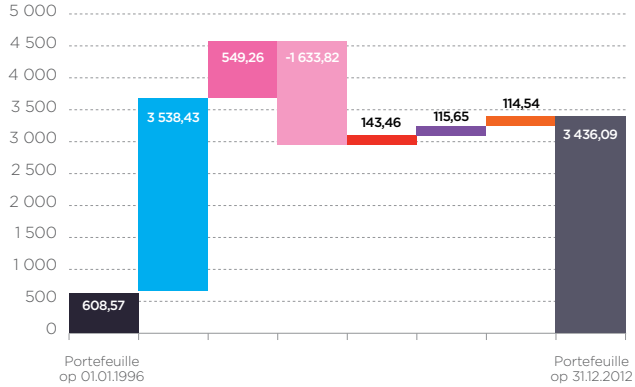
IN 2012 VERKOCHT COFINIMMO VOOR € 3,32 MILJOEN AAN ACTIVA EN INVESTEERDE ZE VOOR € 89,35 MILJOEN.

De kantoren vertegenwoordigen 46,6%[3] van het patrimonium, het zorgvastgoed 35,5% en het vastgoed van distributienetten met de Pubstone en Cofinimur I portefeuilles 16,0%. De overige activiteitssectoren (1,9%) zijn niet betekenisvol. Het overgrote deel van de portefeuille ligt op Belgisch grondgebied (79,4%)

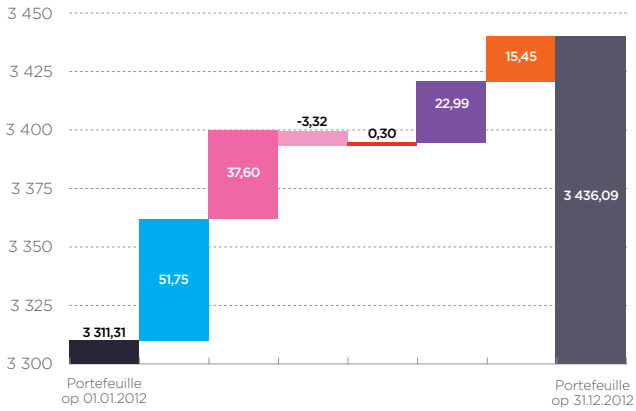
De gebouwen in het buitenland zijn enerzijds in Frankrijk het zorgvastgoed en het agentschaps- en kantorennet van MAAF (15,7%) en anderzijds in Nederland (4,9%) de Nederlandse Pubstone portefeuille en een orthopedische kliniek.

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

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille 1996-2012[1]
(x € 1 000 000)

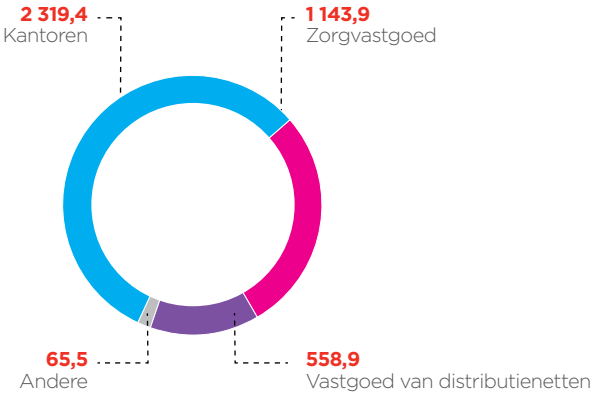


Evolutie van de geconsolideerde portefeuille in 2012
(x € 1 000 000)



- Verwervingen
- Constructies en renovaties
- Netto realisatiewaarde
- Gerealiseerde meer- en minwaarden t.o.v. de laatste jaarwaardering
- Terugnemingen overgedragen huren – wedersamenstelling van de waarde
- Variaties in de investeringswaarde van de portefeuille

Acquisitie- en investeringsprijs 1996-2012[3]
(x € 1 000 000)



EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE[2]

Sinds haar erkenning als Vastgoedbevak in 1996 heeft de Cofinimmo Groep voor € 4 087,69 miljoen investeringen gerealiseerd. Ze verkocht bovendien voor € 1 633,82 miljoen. Gemiddeld realiseerde ze bij deze verkopen (vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten) een netto meerwaarde van +9,6% in vergelijking met de laatste jaarlijkse expertises (in investeringswaarde) die aan deze verkopen voorafgingen. Voor 2012 alleen bedroeg dit gemiddelde +9%.

VERWERVINGEN

In 2012 investeerde Cofinimmo in nieuwe verwervingen voor een totaal bedrag van € 51,75 miljoen, waarvan € 36,78 miljoen in zorgvastgoed, € 0,43 miljoen in het net van verzekeringsagentschappen van MAAF en € 14,54 miljoen in het segment "Andere".

BOUW- EN HERONTWIKKELINGEN

Cofinimmo investeerde voor een totaal bedrag van € 31,02 miljoen in uitbreidingen en herontwikkelingen in België (voornamelijk € 29,41 miljoen in zorgvastgoed en € 1,52 miljoen in kantoren).

RENOVATIES

Cofinimmo investeerde eveneens voor een totaal bedrag van € 6,42 miljoen in renovaties, voornamelijk in de kantoren- en Pubstone portefeuilles.

DESINVESTERINGEN

In het kader van haar beleid dat gericht is op de arbitrage van haar portefeuille, verkocht Cofinimmo activa, hoofdzakelijk gebouwen van distributienetten, voor een totale netto verkoopprijs, hetzij na aftrek van de verkoopkosten en -commissies, van € 3,32 miljoen. Elke transactie werd gerealiseerd met een meerwaarde of tegen een prijs die aansluit bij de investeringswaarde die door de deskundige werd bepaald. De gewogen gemiddelde meerwaarde voor al deze verkopen bedraagt 9%.

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

COMMERCIËLE RESULTATEN

Het huurleegstandrisico waarmee Cofinimmo elk jaar geconfronteerd wordt, bedraagt gemiddeld 6% van de totale portefeuille en 12 tot 15% van de kantorenportefeuille alleen. De klanten met risicohuurovereenkomsten worden van zeer dichtbij opgevolgd door het commercieel departement. In 2012 werd 64% van het leegstandrisico gevrijwaard dankzij heronderhandelingen, niet-uitgeoefende opzeggingen en hernieuwingen van huurcontracten. Dit percentage bedraagt 69% indien de nieuwe verhuringen die tijdens het jaar afgesloten werden en in voege traden, eveneens in beschouwing worden genomen. Aldus werden van de 6% huurcontracten (totale portefeuille) die in 2012 als risicovol beschouwd werden 4,2% veiliggesteld[1].

De bezettingsgraad[2] van de kantorenportefeuille bedraagt 91,65% en ligt nog altijd boven het marktgemiddelde van 88,9%. Dit is te danken aan het commercieel beleid dat zich toespitst op een hechte vertrouwensrelatie met haar klanten en draagt bij tot een gunstige evolutie van de operationele marge. Bovendien heeft de diversificatie in de sector van het zorgvastgoed en de Pubstone en Cofinimur I portefeuilles waarvan de bezettingsgraad quasi 100% bedraagt, een positieve impact op de globale bezettingsgraad van 95,71% en verbetert dit de risicospreiding.

Bij ongewijzigde portefeuille zijn de huren in 2012 met 0,57% gestegen.

VASTGOEDRESULTATEN

Het patrimonium van Cofinimmo kent in 2012 een positieve variatie in de reële waarde van +0,4%[4], wat neerkomt op een bedrag van € 12,2 miljoen. De variatie in de waarde van de portefeuille was positief tijdens de vier kwartalen van 2012.

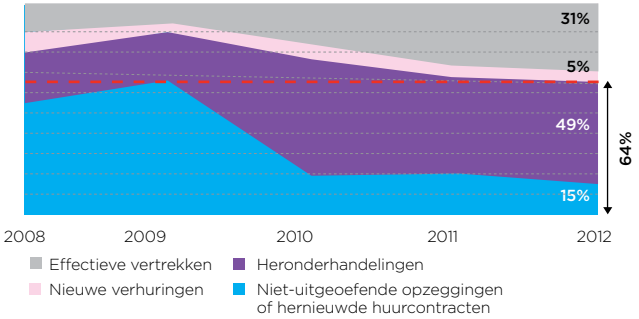
Deze waardevermeerdering is op jaarbasis als volgt samengesteld:

- het segment "Kantoren" toont een negatieve variatie in de reële waarde van € -34,7 miljoen;
- de segmenten "zorgvastgoed", "vastgoed van distributienetten" en "Andere" boeken een positieve variatie in de reële waarde van respectievelijk € 27,1 miljoen, € 16,5 miljoen en € 3,3 miljoen.

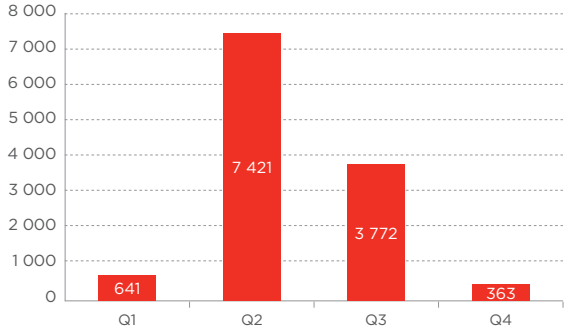
De oorzaak van de waardevermindering van de kantorenportefeuille is tweevoudig:

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

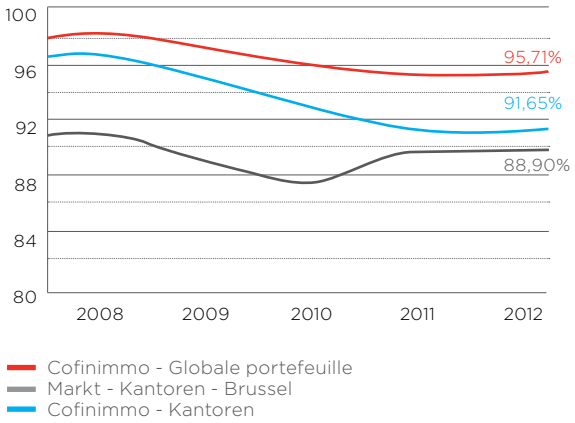
Risicobeheer van de huurleegstand (in %)



Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (x € 1 000)



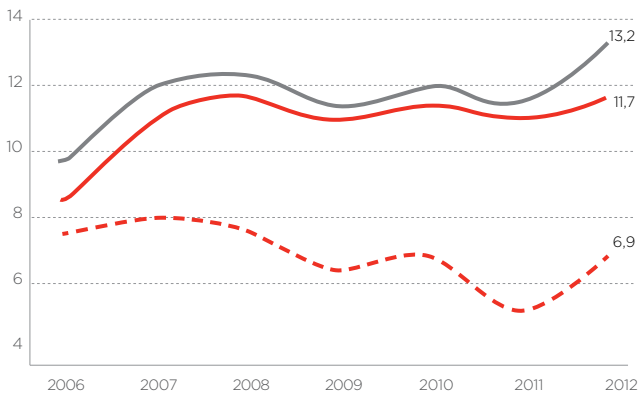
Evolutie van de bezettingsgraad van de Cofinimmo portefeuille vs. de Cofinimmo kantorenportefeuille vs. de Brusselse kantorenmarkt[3] (in %)



Segment	Variatie in de reële waarde	Geografische en sectoriële spreiding
Kantoren	**-2,20%**	**46,64%**
Antwerpen	1,35%	1,88%
Brussel Centrum/Noord	8,71%	8,98%
Brussel Gedecentraliseerd	-4,25%	18,17%
Brussel Leopold/Louiza	-8,30%	9,93%
Brussel Periferie & Satellieten	0,87%	4,40%
Andere Régio's	-3,73%	3,28%
Zorgvastgoed	**2,37%**	**35,43%**
België	2,35%	22,68%
Frankrijk	2,38%	12,41%
Nederland	3,62%	0,34%
Vastgoed van distributienetten	**3,21%**	**16,00%**
Pubstone België	4,56%	8,17%
Pubstone Nederland	-0,10%	4,52%
Cofinimur I – Frankrijk	4,63%	3,31%
Andere	**5,46%**	**1,93%**
TOTALE PORTEFEUILLE	**0,37%**	**100,00%**

[1] Indien de Groep op 31.12.2012 de totaliteit van de huurovereenkomsten opnieuw zou onderhandelen, zou de terugval 6% bedragen.
[2] De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van deze contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden van de leegstaande oppervlakten. Deze laatste worden berekend op basis van het niveau van de gangbare huurprijzen op de markt.
[3] Bron : CB Richard Ellis.
[4] D.w.z. met inbegrip van de variatie in de tijdens het jaar verwezenlijkte investeringen.

Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten (in aantal jaren)



Totale portefeuille - Tot aan het einde van de huurcontracten
Totale portefeuille - Tot aan de eerste opzegmogelijkheid (break)
Kantoren - Tot aan de eerst mogelijke opzegmogelijkheid (break)
(vóór 2005 had Cofinimmo enkel kantoren in portefeuille)

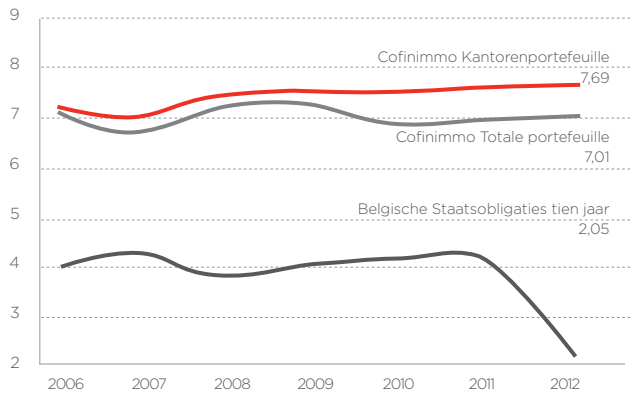
Voor de hele portefeuille wordt de waardevermindering deels gecompenseerd door:

- de indexering van de huurovereenkomsten;
- een hoge bezettingsgraad: 95,71% op 31.12.2012 ;
- een gemiddelde resterende looptijd van de lopende huurovereenkomsten die van 6,7 jaar eind 2004 geëvolueerd is naar 8,4 jaar eind 2006 en vervolgens naar 11,7 jaar eind 2012, wat een uitzonderlijk niveau onder de Europese vastgoedvennootschappen is.

Het aantal resterende jaren tot aan de einddatum van de lopende huurovereenkomsten op 31.12.2012 is inderdaad 11,7 jaar[2] indien elke huurder zijn contract bij de eerste mogelijke verbrekingsoptie (break) zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 13,2 jaar indien er geen enkele opzegoptie wordt uitgeoefend, met andere woorden, indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun ruimten blijven.

De diversificatie van het risico is één van de belangrijkste kenmerken van de Vastgoedbevaks. De portefeuille van Cofinimmo is evenwichtig gespreid. Het grootste gebouw vertegenwoordigt slechts 5,9% van de geconsolideerde portefeuille.

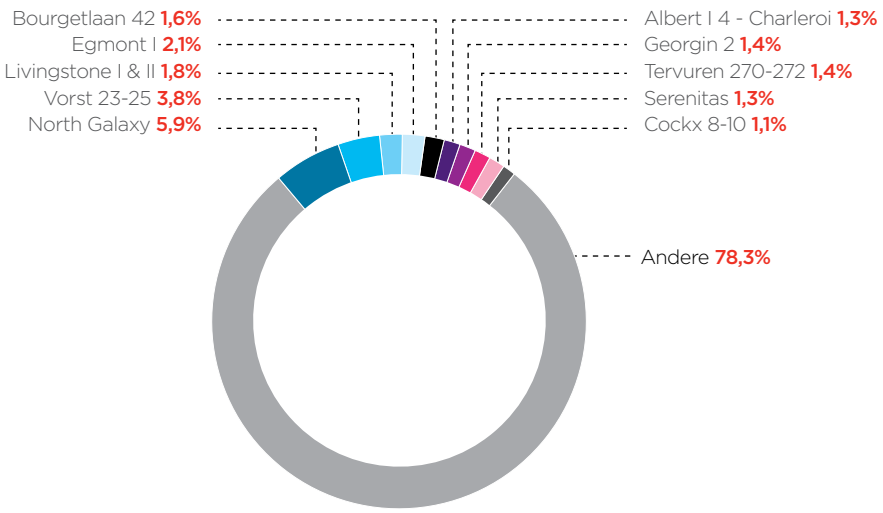
Kapitalisatierentevoeten Cofinimmo patrimonium vs. rendement van Belgische Staatsobligaties (in %)



Belangrijkste klanten- in contractuele huren (in %)

AB Inbev	13,5%
Regie der Gebouwen (Belgische Staat)	11,9%
Korian Groep	8,9%
Senior Living Group	7,4%
Armonea	7,2%
Top 5 huurders	**48,9%**
Internationale overheid	5,9%
AXA Groep	5,1%
MAAF	3,5%
Senior Assist	2,8%
Orpea France	2,6%
Top 10 huurders	**68,9%**
Top 20 huurders	**79,7%**
Andere huurders	20,3%
TOTAAL	100%

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



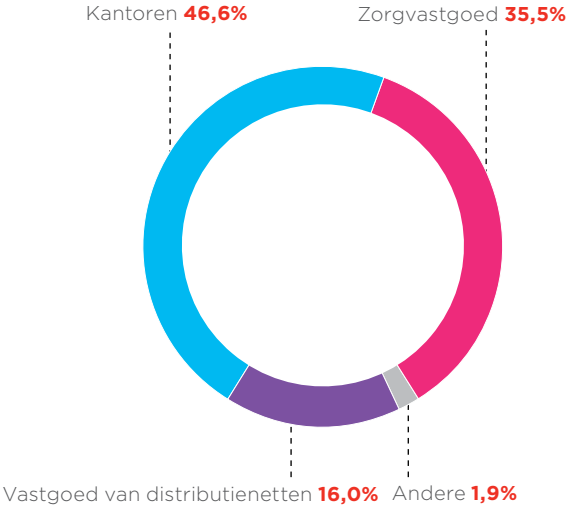
[1] Bron : Standard & Poor's.
[2] Bedraagt voor de kantoorgebouwen alleen 6,9 jaar.

SECTORINFORMATIE

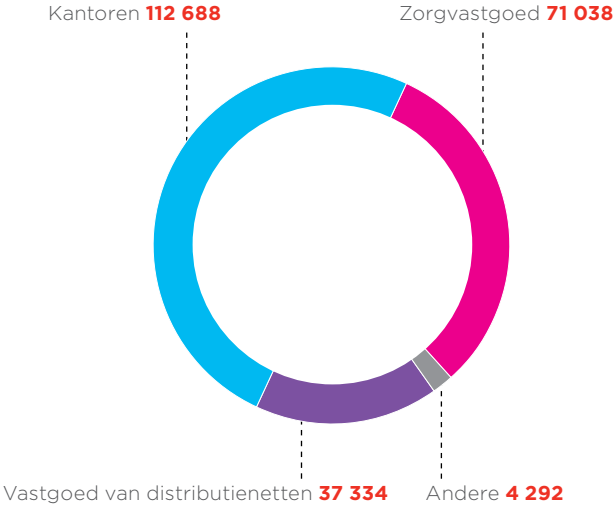
Huursituatie per bestemming

GEBOUW	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW[1] op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW)[1] (x € 1 000)
Kantoren	534 684	81 612	90,36%	90 319	82 494
Kantoren met overgedragen huren	217 041	24 905	96,17%	25 897	25 896
Totaal kantoren (inclusief kantoren met overgedragen huren)	751 725	106 517	91,65%	116 216	108 390
Zorgvastgoed	622 749	73 057	100%	73 058	70 748
Pubstone	364 489	29 973	100%	29 973	27 340
Cofinimur I	60 686	7 822	96,96%	8 067	8 244
Andere	31 537	4 247	100%	4 247	3 497
Totaal vastgoedbeleggingen (inclusief kantoren met overgedragen huren)	1 831 186	221 616	95,71%	231 561	218 219
Projecten & renovaties	34 341	374		727	741
Grondreserves		37		37	37
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 865 527	222 027		232 325	218 997

Uitsplitsing per bestemming - in reële waarde[2] (in %)

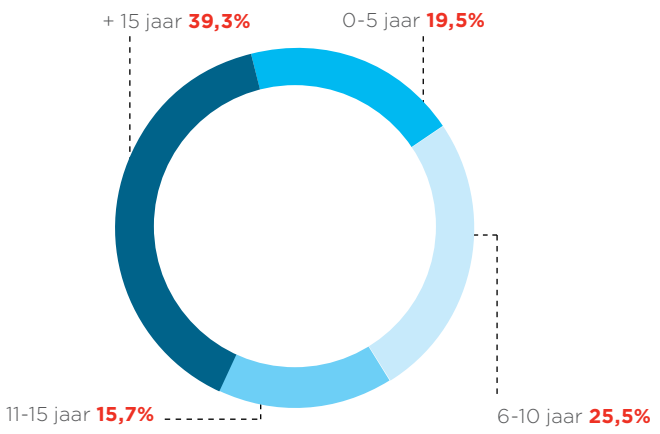


Geografische uitsplitsing - in reële waarde[3] (x € 1 000)

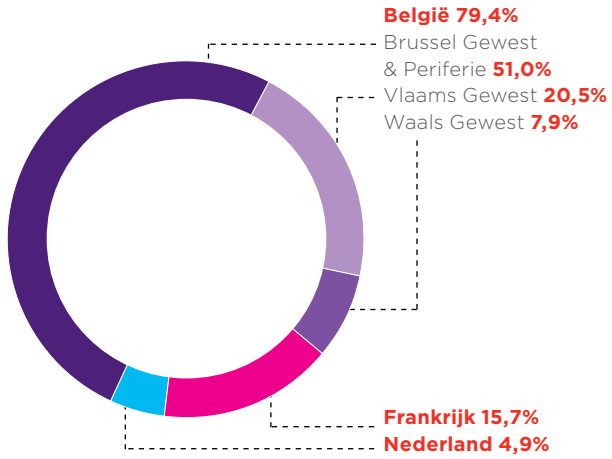


[1] GHW = Geschatte Huurwaarde.
[2] De uitsplitsing voor Cofinimmo NV is de volgende: Kantoren 66,1%, Zorgvastgoed 31,2% en Andere 2,7%.
[3] Het verschil tussen de werkelijk ontvangen huren en de contractuele huren wordt verklaard door de huurvrije periode die aan het begin van bepaalde huurcontracten wordt toegekend en de prorata temporis leegstand van gebouwen tijdens de voorbije 12 maanden.

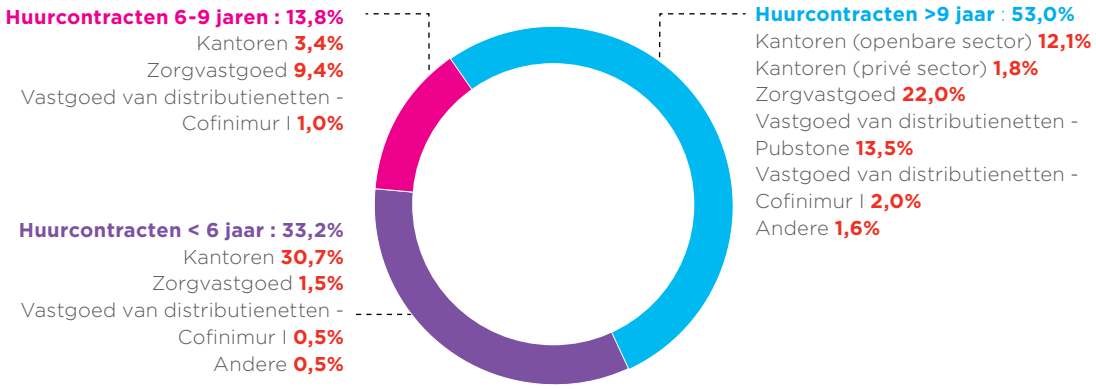
Uitsplitsing per leeftijd van de gebouwen[1] (in %)



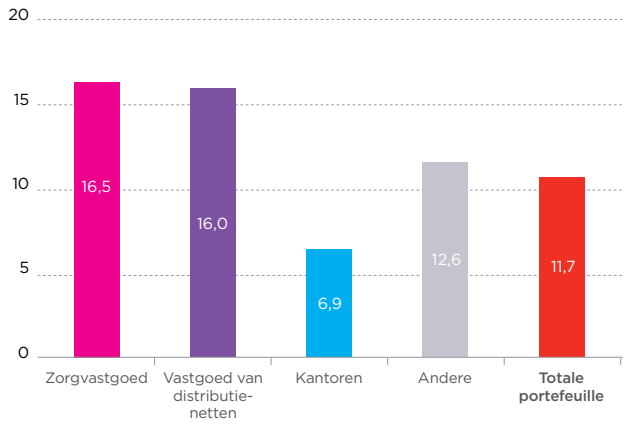
Geografische uitsplitsing - in reële waarde[2] (in %)



Maturiteit van de huurcontracten[3] (in %)

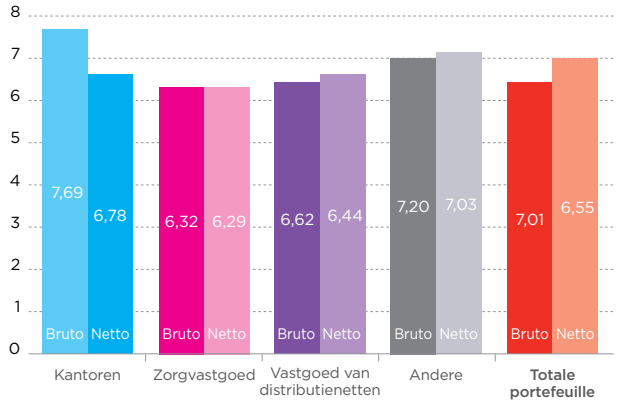


Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten per segment (in aantal jaren)



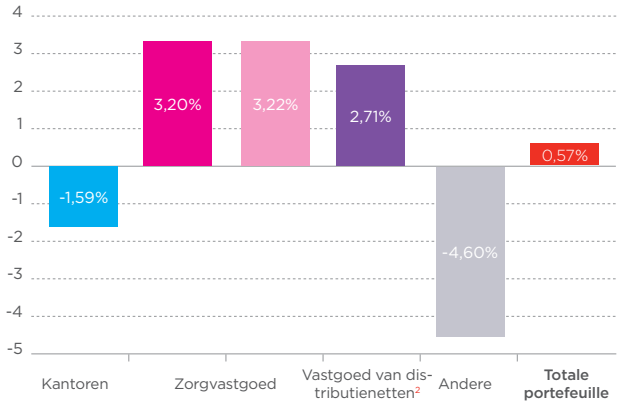
[1] De gebouwen die een zware renovatie ondergingen, worden beschouwd als nieuwe gebouwen: de portefeuille van het vastgoed van het Pubstone distributienet wordt beschouwd als één vastgoedgeheel en is opgenomen in de leeftijdsgroep >15 jaar.
[2] De uitsplitsing voor Cofinimmo NV is de volgende: België 95,4%, Frankrijk: 4,6%.
[3] Tot de eerstkomende opzegmogelijkheid.

Bruto/netto huurrendementen per segment[1] (in %)



Het **bruto huurrendement** van de portefeuille blijft stabiel tussen 2011 en 2012 en bedraagt 7,01%.

Evolutie van de ontvangen huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille 2012 vs 2011 (in %)

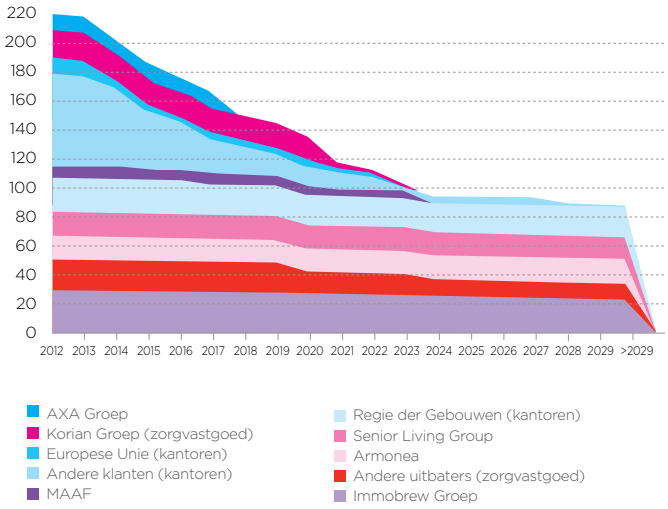


Drie elementen helpen om een positieve terugkeer te handhaven:

- de bezettingsgraad van de kantoren die nog altijd vrij hoog is (91,65%) ;
- het huurdersverloop binnen de globale portefeuille blijft beperkt tot 1%;
- de huurcontracten van het zorgvastgoed en het vastgoed van distributienetten genieten een positieve indexering en de huurinkomsten zijn beschermd door hun lange looptijd.

De terugval in de kantorensector kan verklaard worden door de heronderhandelingen van de contracten.

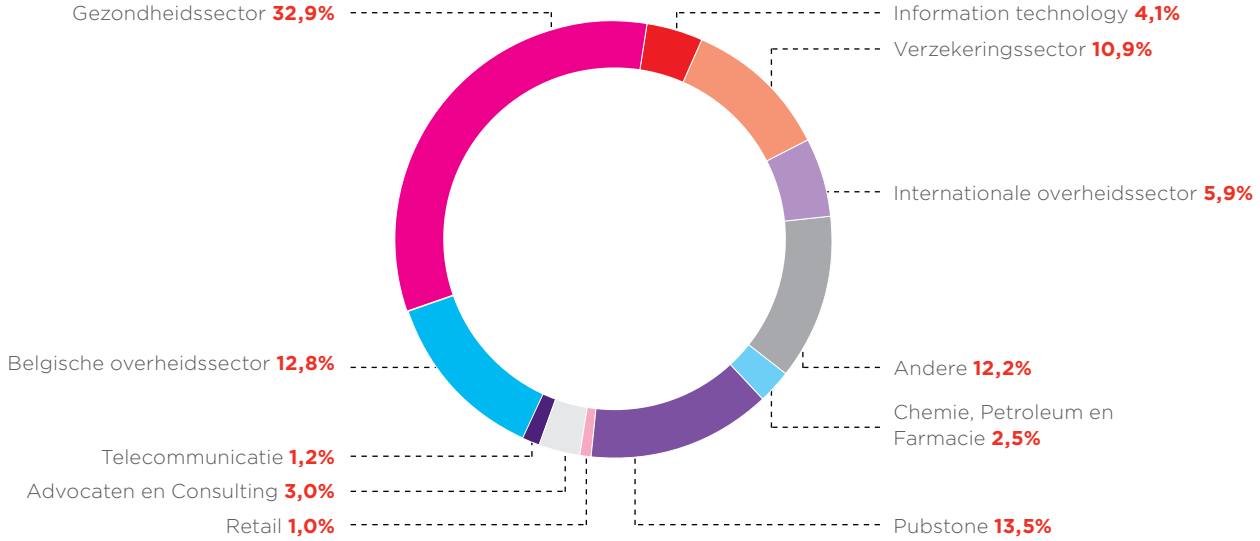
Gewaarborgde huurinkomsten[3] - in contractuele huurbedragen (x € 1 000 000)



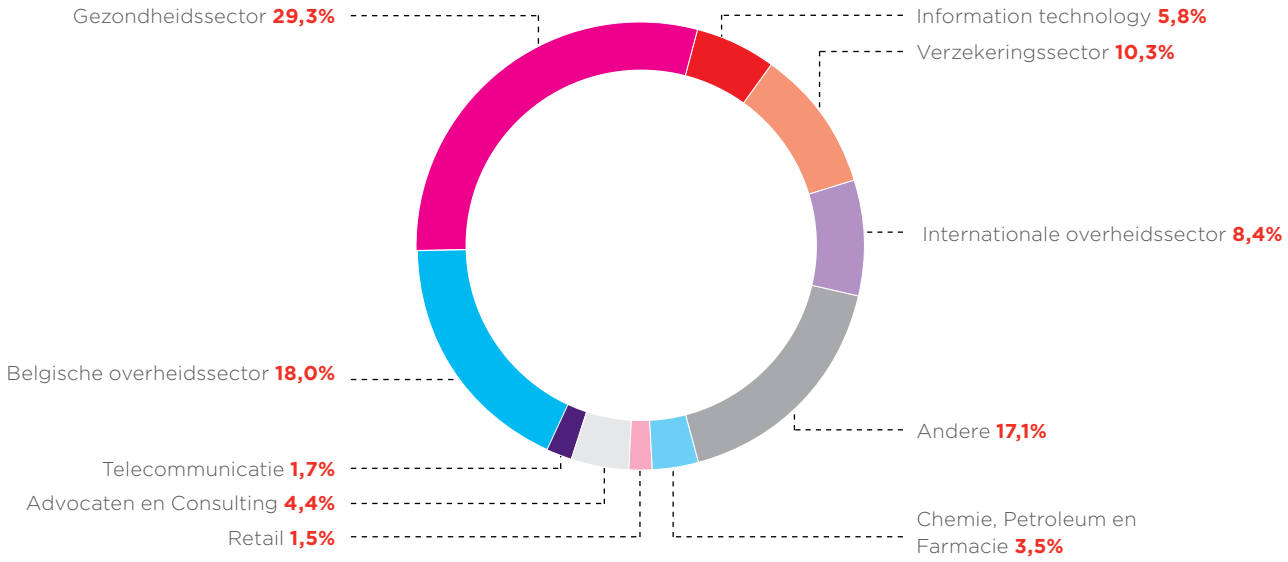
Minstens 70% van de huurinkomsten zijn contractueel gewaarborgd tot in 2018. Dit percentage stijgt tot 76% indien geen enkele opzegoptie (break) zou worden uitgeoefend en de huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun gebouw zouden blijven.

[1] Indien portefeuille 100% verhuurd.
[2] Dit jaar enkel het Pubstone net inbegrepen.
[3] Tot aan de eerst mogelijke opzegoptie.

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



Uitsplitsing per activiteitensector van de huurders – in contractuele huurbedragen van de publieke Vastgoedbevak (in %)



Kantoren

→ Zoals in 2011 stond het jaar 2012 in het teken van de schuldencrisis in de Eurozone en de daaruit voortvloeiende economische vertraging. In deze economische context moeten we ook dit jaar vaststellen dat bij de bedrijven het algemene klimaat er één blijft van voorzichtigheid en het drukken van de kosten, elementen die niet echt gunstig zijn voor de huurmarkt van kantoren. Eén lichtpunt voor de Brusselse kantorenmarkt in 2012 is de spectaculaire terugkeer van de Europese Instellingen. Zij alleen namen ±20%[1] van de totale take-up voor hun rekening iets wat in jaren niet meer gezien was.

De bruto take-up op de Brusselse kantorenmarkt is gestegen van 320 000m² in 2011 naar 427 000m² in 2012[2]. Vooral in de Brusselse periferie werd er heel wat activiteit opgetekend, ondermeer door meerdere grote deals in een nieuwe kantorenparken in de buurt van de luchthaven.

Ondanks de zwakke take-up van de laatste twee jaren, stellen we toch een licht dalende trend vast in de globale leegstand in Brussel die een niveau bereikt van 11,10% of 1,46 miljoen m² [3].
Toch stellen we nog altijd een structureel overaanbod van kantoorruimten vast. Ongeveer 21% ervan zijn gebouwen die minder dan vijf jaar geleden werden opgeleverd. De vermindering van de globale leegstand is deels toe te wijzen aan een aantal herbestemmingsprojecten van kantoorgebouwen in woningen in de gedecentraliseerde wijken van Brussel en de zeer lage speculatieve projectontwikkeling van de laatste jaren.
De oplevering van nieuwe kantoorprojecten die de laatste twee jaren reeds sterk aan het dalen was, kende in 2012 een absoluut dieptepunt.

Het gevolg van het overaanbod komt tot uiting in de huurprijzen, die uiteraard onder druk blijven staan.

Wat de investeringen betreft, is de globale activiteit in Brussel licht gedaald ten opzichte van 2011, hetzij om en rond € 1,8 miljard[4] voor alle sectoren samen. Het aandeel van de kantoren is echter aanzienlijk gekrompen en vertegenwoordigt nog slechts 46% van alle investeringen. De investeerders geven nog altijd de voorkeur aan gebouwen met een veilige huursituatie, maar opmerkelijk is dat er heel wat deals werden afgesloten met het oog op een herbestemming in een residentieel complex.

Op 31.12.2012 bestond de kantorenportefeuille van Cofinimmo uit 87 gebouwen[5], goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 786 066m² en een reële waarde van € 1 543,16 miljoen. Deze gebouwen zijn uitsluitend gelegen in België en voor het overgrote deel in Brussel.

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

[1] Bron: Jones Lang LaSalle
[2] Bron: CBRE
[3] In vergelijking met 11,49% en 1,49 miljoen m² op 31.12.2011. Bron: CBRE
[4] Bron: DTZ.
[5] Business parken worden beschouwd als één actief, maar kunnen bestaan uit meerdere gebouwen

BOUW- EN RENOVATIEWERKEN 2012

In 2012 waren er geen ontwikkelingen in de kantoorsector. Er werden bijgevolg minder werven opgestart. Het departement Project Management beheerde of begeleidde één grote kantoorwerf in Brussel. Het totale bedrag van de in 2012 beheerde en geboekte bouw- en renovatiewerken bedraagt € 4,40 miljoen.

Brussel

Gebouw	Type werken	Opper-vlakte	(Verwacht) einde van de werken
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie (fases II, III, V)	4 058m²	Q2 2013

KANTOORTRANSACTIES EN –PROJECTEN

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

Brussel

Gebouw	Type werken	Opper-vlakte	(Verwacht) einde van de werken
Woluwe 34	Omvorming naar woningen, handelspanden en/of kantoren	6 680m²	Q4 2014
Wetenschap 15-17	Renovatie van kantoren en toevoeging van woningen	20 000m²	Q3 2015
Livingstone I	Omvorming naar woningen, handelspanden en/of kantoren	16 000m²	Q1 2015
Livingstone II	Renovatie van kantoren	17 000m²	Q4 2013

WETENSCHAP 15-17

Dit gebouw heeft een bovengrondse oppervlakte van ±20 000m², verdeeld over acht verdiepingen en met twee ondergrondse parkeerniveaus. Het is gelegen op de hoek van de Belliardstraat en de Wetenschapsstraat. Het dateert van het begin van de jaren '70 en werd een tiental jaar later uitgebreid. Omdat het niet meer beantwoordt aan de huidige behoeften van een modern en duurzaam kantoorgebouw, besloot Cofinimmo om het volledig te herontwikkelen. De vennootschap opteerde voor een gemengd project met de ambitie om er een topgebouw in de Belliardstraat van te maken. Het project was laureaat in de wedstrijd Voorbeeldgebouw 2011 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

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

- **De oprichting van een duurzaam[1] gebouw met een laag energieverbruik**

  Cofinimmo hecht bijzonder veel belang aan de ecologische en duurzame identiteit van haar patrimonium. In dit geval wordt een zeer laag energiepeil beoogd (maximaal E45), maar ook een BREEAM-certificaat 'Very good' voor het gebouw. Om dit te bereiken, wordt de buitenmantel van het gebouw sterk geïsoleerd en uitgerust met driedubbele beglazing. Er wordt ook een groen dak voorzien, evenals terugwinning van energie met behulp van een warmtewiel, hoogrendementinstallaties voor de productie van warmte en koude, terminaleenheden met laag verbruik (bij voorbeeld koude plafonds), het maximale gebruik van natuurlijk licht en bewegingsdetectors die het kunstlicht bedienen.

- **De verbetering van de leefbaarheid van de Belliardstraat**

  Het project voorziet de aanleg van een voorplein op de hoek van de Belliardstraat en de Wetenschapsstraat. Zo ontstaat er een vrije en open ruimte langs deze stadssnelweg. Dankzij een transparant vijf verdiepingen hoog atrium, dat dienst zal doen als toegang tot het gebouw, zal de binnentuin achter het gebouw zichtbaar zijn vanaf de straat. Dit concept past perfect in het nieuwe, beoogde stadsbeeld. Het gebouw zal multifunctioneel zijn. De onderste verdiepingen zullen bestemd zijn voor commerciële of culturele activiteiten. Het stadsvoorplein krijgt een nieuwe dynamiek, wat de wijk in het algemeen ten goede moet komen. De bovenste verdiepingen behouden hun identiteit als kantoorruimten.

- **De bouw van een representatief gebouw met hoogkwalitatieve kantoorruimten in een toonaangevende buurt**

  De ligging langs de Belliardstraat zorgt voor een optimale bereikbaarheid. De kantoren zullen een uitstekende akoestiek genieten, beschut tegen omgevingsgeluiden, en een hoge bruto/netto verhouding van de kantooroppervlaktes.

Anderzijds zullen de ruimten verdeeldbaar zijn in modules van 1,35m en zullen ze een grote modulaire flexibiliteit bieden. De vennootschap zal de meest moderne technieken voor koeling, verwarming en verluchting toepassen en de mogelijkheid tot privatief beheer aanbieden. De werken zullen na het vertrek van de huidige huurder (Europese Commissie) van start gaan en nadat de verschillende vereiste vergunningen toegekend zijn. Ze zouden uitgevoerd worden tijdens de jaren 2014-2015.

Tenslotte, zal Cofinimmo bijdragen tot de demografische uitdaging van de stad Brussel door in het project 17 wooneenheden kant Wetenschapsstraat te verwerken.

LIVINGSTONE I- II

De Livingstone site bestaat uit twee aparte entiteiten, Livingstone I en II, met elk een verschillende architecturale stijl.

Livingstone I is gunstig gelegen in het hart van de Europese Wijk en grenst aan groene zones zoals de Maria-Louizasquare. De site is vlot bereikbaar. De herbestemming in een residentieel gebouw zal beantwoorden aan de hoge behoefte aan woningen in deze zone. Het gebouw zal in vier appartementsblokken ingericht worden met in totaal 125 wooneenheden (studio's en appartementen met één, twee of drie kamers) die verkocht zullen worden. Het gelijkvloers zal gebruikt worden voor commerciële functies en/of vrije beroepen.

[1] I.e. met een zuinige benutting van de natuurlijke bronnen.

Op energievlak beoogt Cofinimmo een K-peil 30 en een E-peil 60 voor dit gebouw. Om dit te bereiken, koos de vennootschap voor:

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

Het huidige volume van het gebouw blijft behouden. De renovatiewerken van Livingstone I gingen begin januari 2013 van start.

Zowel de functionele structuur van het gebouw, die het mogelijk maakt om het te herverdelen in zeer interessante wooneenheden met grote buitenruimten, als de beoogde energie- en milieuprestaties hebben bijgedragen tot de selectie van het Livingstone I project als laureaat in de wedstrijd "herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen in huisvesting" van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De diverse vergunningen die vereist zijn voor de renovatiewerken van de Livingstone I werden in de loop van het eerste halfjaar van 2012 toegekend. De verkoop van de ruimten is reeds gestart en op datum van publicatie van huidig Verslag is ±40% van de appartementen reeds voorbehouden. Anderzijds hebben Cofinimmo en Cordeel in januari 2013 een akkoord afgesloten om met de herbestemmingswerken van start te gaan en waarbij de totaliteit van de risico's verbonden aan de verkoop van de te bouwen wooneenheden aan Cordeel werd overgedragen, nits Cofinimmo een bedrag van € 24 miljoen ontvangt.

Het gebouw Livingstone II biedt ±17 000m² kantooroppervlakte verdeeld over zeven verdiepingen en zal geherstructureerd en volledig gerenoveerd worden. Er zal een nieuwe inkomhal kant Filips De Goedestraat, vlak bij het metrostation gebouwd worden. Op de begane grond zal een flexibele ruimte komen die perfect aanpasbaar zal zijn voor kantoren of grote vergaderzalen.

De vergunningen voor de werken aan Livingstone II werden afgeleverd tijdens het eerste halfjaar van 2012. De start van de werken is gepland voor maart 2013. Zij zullen waarschijnlijk tien maanden duren.

Het totale budget van de werken voor deze twee belangrijke herontwikkelingsprojecten wordt geraamd op € 40 miljoen, inclusief BTW, waarvan € 27 miljoen bestemd zijn voor de herbestemming van Livingstone I, ten laste van de algemene aannemer Cordeel, en € 13 miljoen voor de renovatie van Livingstone II, ten laste van Cofinimmo.

WOLUWE 34

Het kantoorgebouw "Woluwe 34" (6 680m²) langs Woluwedal waarvan Cofinimmo sedert 1996 eigenaar is, maakte deel uit van een bouwproject van vier kantoorgebouwen op een gemeenschappelijke ondergrondse parking. De bovengrondse oppervlakte ervan is verdeeld over negen verdiepingen (van begane grond tot +8). De ondergrondse oppervlakte (één verdieping) is 3 230m² groot en wordt gebruikt als parking, archiefruimten en technische lokalen. Vandaag heeft het gebouw een eigen parking en een aparte toegang. Het gebouw werd nooit grondig gerenoveerd.

Gezien de leeftijd van het gebouw werd een volledige renovatie onvermijdelijk. De herbestemming in woningen zal het mogelijk maken om een waarde – exclusief werken – te bekomen die aanzienlijk hoger ligt dan in het geval van een renovatie van kantoren, met een lager liquiditeitsrisico aangezien de appartementen verkocht zullen worden. Het gebouw zal worden omgevormd in 69 wooneenheden, met de mogelijkheid om op de begane grond beperkte handels- en kantoorruimten te creëren. Deze drie bestemmingen (woningen, handels- en/of kantoorruimten) kaderen perfect in het al bestaande gemengde karakter van de wijk.

Inzake energie en duurzaamheid streeft Cofinimmo een globale K-waarde van 40 en een E-waarde per appartement van 70 na. Het totale budget van de werken voor dit herbestemmingsproject wordt tussen € tien miljoen en € 12 miljoen zonder BTW geraamd.

De stedenbouwkundige en milieuvergunningsaanvragen zijn ingediend. Vanaf oktober 2012 werd gestart met de verkoop van de ruimten. Op datum van publicatie van huidig Verslag is ±42% van de appartementen reeds voorbehouden.

COMMERCIELE RESULTATEN

Vastgoeddiensten

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

Cofinimmo telt 348 kantoorklanten waarvan er in het afgelopen jaar 232 een beroep hebben gedaan op één of meerdere vastgoeddiensten meer bepaald in de inrichting, het onderhoud en de beveiliging van de kantoorruimten.

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

De overige verleende diensten zoals onderhoud, beveiliging of energievoorziening worden uitgevoerd door onderaannemers die zorgvuldig door de aankoopdienst worden geselecteerd.

Hiervoor sluit Cofinimmo kaderovereenkomsten af met de onderaannemers waardoor zij niet enkel haar hoge kwaliteitsnormen kan opleggen maar eveneens schaalvoordelen kan realiseren dankzij de omvang van haar patrimonium om de beste kwaliteit/prijsvoorwaarden te verkrijgen.

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

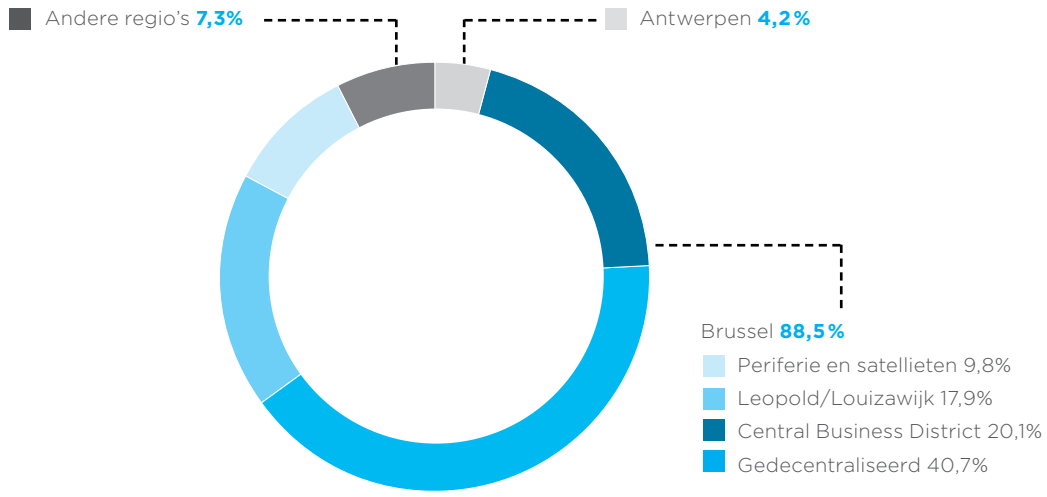
In 2012 behandelde de Help Desk ongeveer 9 200 interventieaanvragen. De kosten van deze dienstverlening worden aan de klanten gefactureerd. Naast klantenbinding en het ter beschikking stellen van zo comfortabel mogelijke kantoorruimten, wat tenslotte het hoofddoel van deze dienst is, realiseerde Cofinimmo hiermee een operationeel resultaat van bijna € 204 000. Deze dienstverlening zal in 2013 worden voortgezet en het dienstenaanbod zal worden uitgebreid in functie van eventuele nieuwe behoeften.

SECTORINFORMATIE

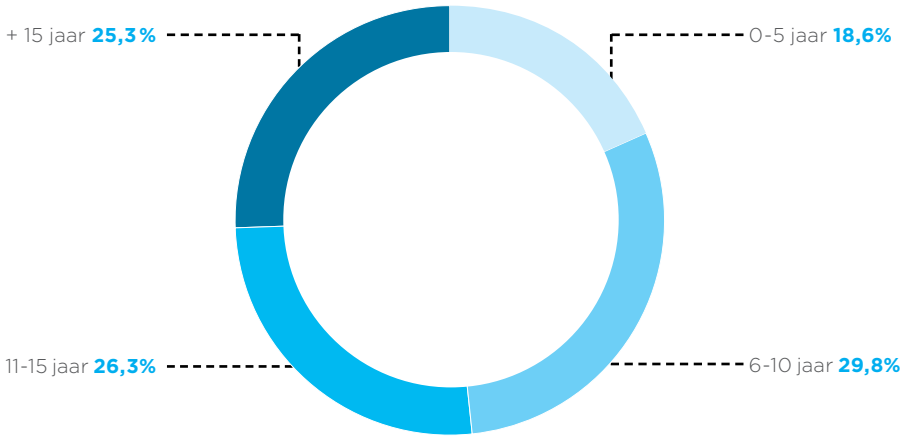
Belangrijkste klanten in contractuele huurbedragen (in %)

	Rating[1]	Vooruitzicht[1]	%
Regie der Gebouwen(Belgische Federale Staat)	AA	Negatief	23,6%
Europese Commissie	AAA	Negatief	11,9%
AXA Belgium	A	Stabiel	10,2%
IBM Belgium (IBM Groep)	AA-	Stabiel	4,2%
TVI NV (RTL Groep)	BBB+	Stabiel	2,8%
CEFIC	Nvt	Nvt	1,9%
OVAM	Nvt	Nvt	1,9%
KPMG	Nvt	Nvt	1,7%
Cleary Gottlieb Steen & Hamilton	Nvt	Nvt	1,7%
TOTAAL			60,0%
Andere			**40,0%**

Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)

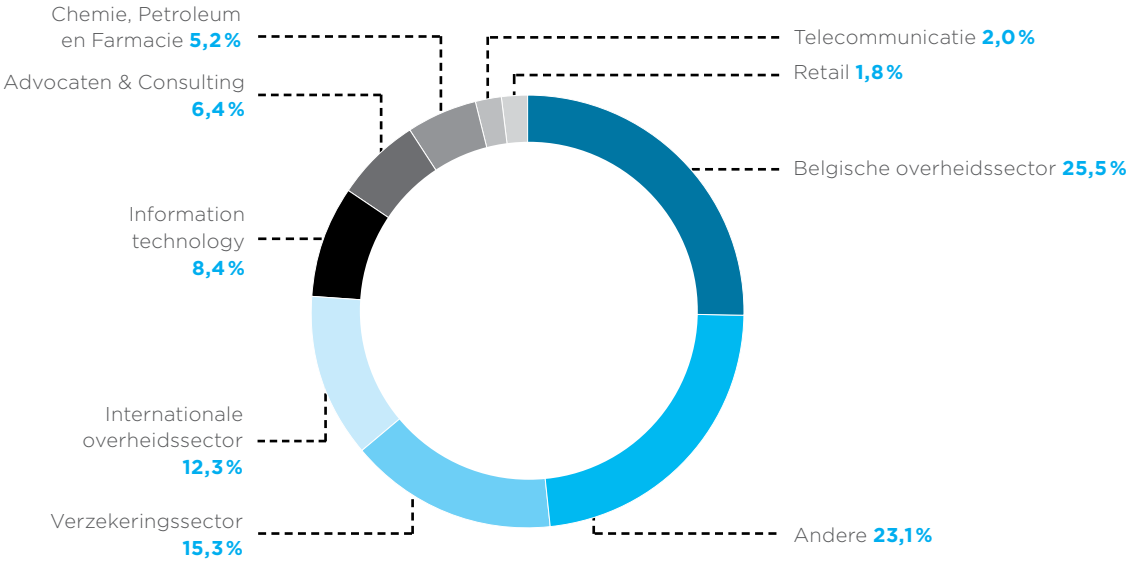


Gemiddelde leeftijd van de gebouwen[2] (in %)

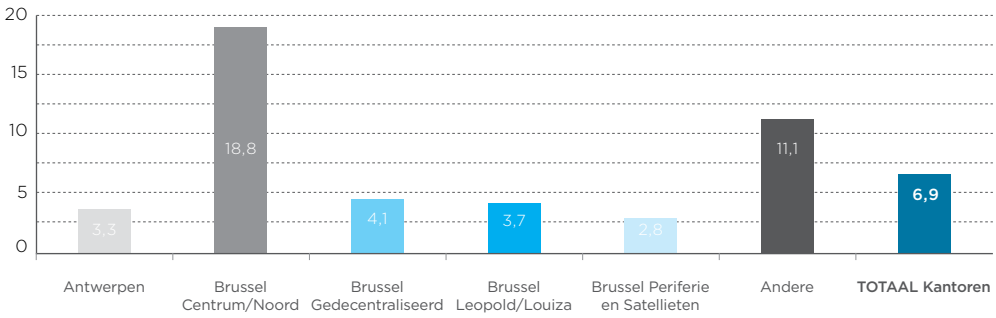


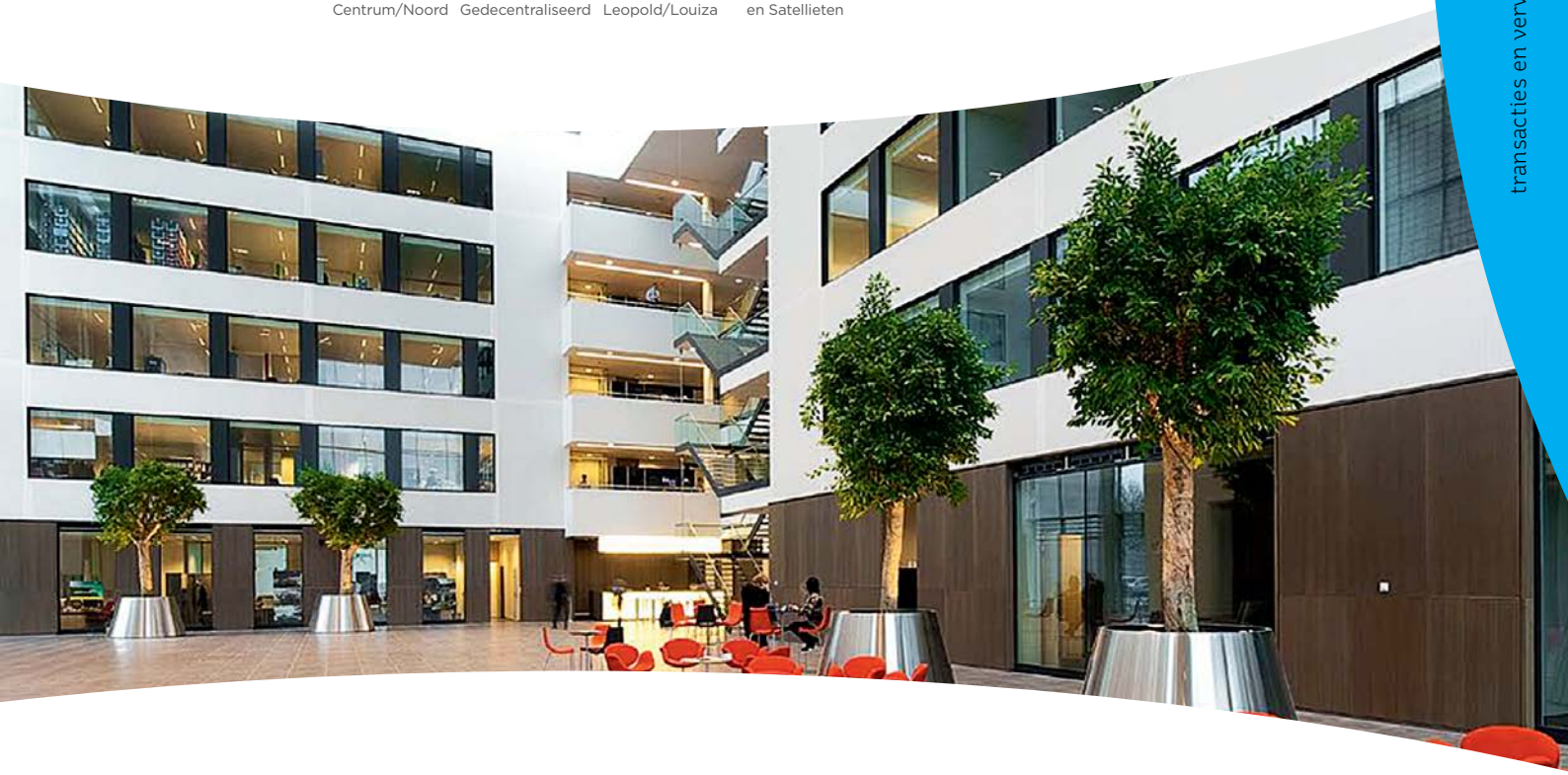
[1] Het betreft de waardering van het financiële solvabiliteitsrisico van de entiteit, door het financiële ratingagentschap Standard & Poor's; situatie op 31.12.2012.
[2] De gebouwen die een zware renovatie ondergingen, worden als nieuwe gebouwen beschouwd.

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



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





Zorgvastgoed

GEZIEN DE GROEIENDE NOOD AAN ZORGVASTGOED BESLOOT COFINIMMO VANAF 2005 IN DIT SEGMENT TE INVESTEREN VIA WOON- EN ZORGCENTRA (EHPAD)[1], PSYCHIATRISCHE, ZORGINSTELLINGEN VOOR ACUTE ZORGVERSTREKKING.

DE BELANGRIJKSTE TROEVEN VAN DEZE SECTOR ZIJN:

Een gunstige wetgevende context: zorginstellingen voor acute en langdurige zorgverstrekking worden beheerd door zeer strenge vergunningssystemen. Deze laatste vormen een sterke instapbarrière voor nieuwe uitbaters en ondersteunen aldus de bezettingsniveaus van deze instellingen.

Een sterk groeipotentieel: demografische voorspellingen[2] wijzen erop dat het aantal bejaarden ouder dan 65 in België en in de buurlanden met zowat 51% zal toenemen tussen nu en 2060, terwijl het huidige aanbod aan zorgverstrekking en dienstverlening aan zorgbehoevenden vaak al ontoereikend is. De projecten voor een gedeeltelijke of volledige renovatie en de groei van het zorgvastgoedpark creëren een belangrijk ontwikkelingspotentieel voor Cofinimmo.

Huurovereenkomsten op lange termijn met de uitbaters: de huurovereenkomsten die met de uitbaters worden afgesloten, hebben een vaste initiële looptijd van 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk en 15 jaar in Nederland. De vaste huurprijzen zijn jaarlijks geïndexeerd en hangen niet af van de bezettingsgraad door de bewoners. Nagenoeg alle huurovereenkomsten voorzien overigens de mogelijkheid om de contracten voor twee opeenvolgende termijnen van negen jaar in België en negen tot twaalf jaar in Frankrijk te verlengen. Tot slot voorzien de meeste huurovereenkomsten dat de onderhoudskosten, structurele onderhoudskosten inbegrepen, ten laste van de huurder zijn.

Huurniveaus die aansluiten bij het economisch potentieel van elk project: bij de waardering van elk project streeft Cofinimmo naar het respecteren van een redelijke huur in vergelijking met de inkomsten en het exploitatieoverschot dat van de instelling wordt verwacht.
Aldus heeft het huurniveau geen negatieve impact op de duurzaamheid van de exploitatie.

Gunstige liggingen die ruimte bieden voor herstructureringen: indien de huurovereenkomst niet wordt verlengd, zal Cofinimmo het herontwikkelingspotentieel van deze goederen, hoofdzakelijk in woningen, ten volle benutten. De relatief lage aankoopprijs per m² is het resultaat van huurgelden die overeenkomen met een duurzaam exploitatieniveau van de uitbaters. Dit biedt een aanzienlijk potentieel bij een herbestemming in woningen.

«Ter Kameren»
Brussel

[1] EHPAD: Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes – de meest verspreide vorm van instelling voor senioren in Frankrijk.
[2] Bron: EUROSTAT

NA EEN INTENSIEVE ONTWIKKELING IN BELGIË EN FRANKRIJK EN EEN EERSTE VESTIGING IN NEDERLAND, IS COFINIMMO AL ZEVEN JAAR EEN VAN DE BELANGRIJKSTE INVESTEERDERS IN ZORGVASTGOED OP HET EUROPESE VASTELAND.

Sébastien Berden - Head of Healthcare

Bergman Clinics Naarden

Cofinimmo identificeerde deze gunstige factoren vanaf 2005 en besloot haar ervaring en technische knowhow aan te wenden om zich te implementeren in de sector van het zorgvastgoed, waarin ze denkt dat ze een belangrijke rol kan spelen in de financiering van de nood aan vastgoed. De Groep investeert meer in het bijzonder in instellingen ter huisvesting van Hulpbehoevende Bejaarden [EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) in Frankrijk], woon- en zorgcentra, service flats, revalidatiecentra [zogenaamde ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (Cliniques de Soins de Suite et de Réadaptation - SSR) in Frankrijk], psychiatrische klinieken en onlangs in een kliniek voor acute zorgverlening in Nederland (Zelfstandig Behandel Centrum ZBC).

Ze investeert uitsluitend in instellingen met bedden die erkend zijn door de overheid. Hiervoor sluit ze solide vastgoedpartnerschappen af met de belangrijkste actoren op de Belgische, Franse en Nederlandse markt[1]. Deze verwervingen vereisen een voorafgaande due diligence analyse om de rentabiliteit van het project, maar ook de solvabiliteit van de uitbaters te analyseren. Deze solvabiliteitsanalyse wordt jaarlijks herhaald en de uitbaters verbinden zich ertoe om o.a. een regelmatige financiële rapportering voor te leggen.

Cofinimmo biedt de uitbaters toegang tot haar financiële, vastgoed- en bouwkundige expertise. Met haar eigen Project Managementafdeling die gespecialiseerd is in het zorgvastgoedsegment, speelt ze bij renovatie- of bouwprojecten een adviserende rol inzake duurzaam en ecologisch bouwen.

Op 31.12.2012 bestaat de totale portefeuille van het zorgvastgoed van Cofinimmo uit 127 gebouwen, waarin om en bij 13 100 erkende bedden (8 300 in België, 4 750 in Frankrijk en 40 in Nederland) ondergebracht zijn, goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 622 749m² en een reële waarde van € 1 172,44 miljoen.

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

TRANSACTIES

DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES IN 2012 ZIJN:

België

Oprichting van een institutionele Vastgoedbevak en co-investering met Senior Assist

Op 31.01.2012 sloten Cofinimmo en Senior Assist een overeenkomst voor een patrimonium van de muren van woon-en zorgcentra die door Senior Assist worden uitgebaat en die een totale waarde van bijna € 150 miljoen vertegenwoordigen. Van dit patrimonium komt € 80 miljoen overeen met gebouwen waarvan Cofinimmo op 31.01.2012 reeds eigenaar is, € 24 miljoen zijn nieuwe gebouwen in uitbating en € 46 miljoen zijn te ontwikkelen projecten. De initiële huurrendementen van de activa van dit patrimonium liggen tussen 6,50% en 7,04% in "dubbel netto" equivalent[2]. Alle activa zijn verhuurd of voorverhuurd met erfpachtovereenkomsten voor 27 jaar met geïndexeerde huurprijzen.

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

Cofinimmo, Rheastone (dochtervennootschap van de Groep Cofinimmo) en Senior Assist zijn de aandeelhouders van Silverstone, met een participatie van respectievelijk 70,69%, 24,31% en 5%[3].

Operationele activa

Op 31.01.2012 ontving Silverstone NV via gedeeltelijke splitsingen van vennootschappen die eigendom zijn van de Groep Senior Assist, de volgende gebouwen als inbreng in natura:

Naam van de instelling	Ligging	Bedden	Opper-vlakte
De Fakkel, Karen, Villa Vitae & De Laek	Beringen	137 bedden	7 098m²
Farnientane	Fexhe-Slins	66 bedden	2 507m²
Claire de Vie	Luik	115 bedden + 20 service flats	3 055m²

Op 31.01.2012 verwierf Silverstone anderzijds via gedeeltelijke splitsingen van vennootschappen van de Groep Senior Assist, de twee onderstaande gebouwen. Ze heeft zich ertoe verbonden deze te renoveren en uit te breiden:

Naam van de instelling	Ligging	Bedden	Opper-vlakte
Brise d'Automne	Ransart	119 bedden (+ 25 bedden uitbreiding voorzien voor 2015)	2 816m² (+ 3 074m² uitbreiding voorzien voor 2015)
VII Voyes	Vedrin	85 bedden	4 172m²

De hierboven vermelde gebouwen worden uitgebaat door en verhuurd aan Senior Assist via erfpachtovereenkomsten voor een vaste initiële looptijd van 27 jaar.

Frankrijk

Groep Orpea

Op 19.04.2012 verwierven de Groep Orpea en de Groep Cofinimmo via hun gemeenschappelijke dochtervennootschap Cofinea I SAS de muren van de EHPAD "Les Musiciens". De EHPAD ligt in het 19de arrondissement van Parijs, werd gebouwd in 2004 en heeft een totale oppervlakte van 4 265m² met 107 bedden. De instelling wordt uitgebaat door de Groep Orpea waarmee Cofinea I een handelshuurovereenkomst van het type "triple netto" heeft gesloten voor een periode van 12 jaar. Bijkomend bij deze huurovereenkomst ondertekenden de partijen een groene huurovereenkomst, overeenkomstig de reglementering van de Franse Grenelle de l'Environnement. Deze groene huurovereenkomst bevat milieubepalingen die voorzien dat de verhuurder en huurder moeten samenwerken om de milieuprestatie van het gebouw te verbeteren. De Groep Orpea en Cofinimmo hebben immers beslist vooruit te lopen op het van kracht gaan van deze voor de EHPAD voorziene reglementering. De door Cofinea I betaalde aankoopprijs bedraagt € 20,9 miljoen en komt overeen met de reële waarde van het gebouw zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Dit bedrag wordt vermeerderd met de registratierechten die aan de Franse Staat verschuldigd zijn op deze verkoop, zodat het goed een investeringswaarde heeft van € 22,2 miljoen. De huuropbrengst bedraagt 6,15% in "dubbel

[1] Op basis van het aantal uitgebate bedden zijn de belangrijkste beheerders van private zorginstellingen in Frankrijk in afnemende volgorde: Orpea, Korian, Medica en Dolcéa. In België zijn dat Armonea, Senior Living Group, Orpea België en Senior Assist.
[2] Het rendement uitgedrukt in dubbel netto equivalent laat een geldige vergelijking toe met de rendementen op de kantoren
[3] Zie eveneens ons persbericht van 31.01.2012 op onze website. Cofinimmo en Senior Assist zijn verbonden partijen zoals bedoeld in de Artikels 18 § 1 en 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. De beschreven transactie werd uitgevoerd met naleving van de van toepassing zijnde procedures in geval van belangenconflict en tegen de normale marktvoorwaarden.

netto" equivalent en 5,90% in "triple netto" equivalent.

De verwerving van dit nieuwe actief plaatst zich in het kader van het partnerschapsakkoord dat beide Groepen in november 2011 hebben gesloten. Overeenkomstig dit partnerschap verbinden de partijen zich ertoe joint ventures op te richten met als doel de verwerving, het bezit en de verhuring van zorgvastgoed dat uitsluitend door Orpea wordt uitgebaat. Het akkoord beoogt over een termijn van vijf jaar een omvang van € 500 miljoen aan activa te bereiken. De verwerving wordt verricht door de eerste joint venture Cofinea I, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51% van het kapitaal in handen heeft en de Groep Orpea de rest, nl. 49%. De vennootschap Cofinea I geniet het stelsel van een Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) (beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap). Ze wordt volgens de equitymethode geboekt in de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo en in de rekeningen van Orpea.

Nederland

Groep Bergman

In september 2012 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Superstone NV een private kliniek van de Nederlandse groep Bergman Clinics in het Nederlandse Naarden, op 25km ten zuidoosten van Amsterdam, voor een bedrag van € 11,5 miljoen. De verkoper huurt het gebouw in het kader van een erfpachtovereenkomst van 15 jaar met een verlengingsoptie van tien jaar waarvoor de erfpachter op het tiende jaar (2022) een beslissing moet nemen. De erfpacht voorziet dat de onderhoudskosten en de belastingen ten laste van deze laatste vallen (huurovereenkomst van het type "triple netto"). Het initiële huurrendement bedraagt 7,20% in "dubbel netto" equivalent[1]. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op het indexcijfer der consumptieprijzen van de gezinnen.
De vestiging is een kliniek van het type "Zelfstandig Behandel Centrum" ("ZBC") of zelfstandige private kliniek. Ze heeft een oppervlakte van 5 821m² en 200 parkeerplaatsen, vier operatieblokken, lokalen voor medische beeldvorming en diagnose, tien consultatieruimtes, een ontwaakruimte voor 12 bedden en 40 private ziekenhuiskamers.

Verwervingen van percelen met bouwprojecten

Op 03.04.2012 verwierf Cofinimmo een perceel in Evere, "Projet Vishay", met het oog op de bouw van een woon-en zorgcentrum. Het totale budget van het project wordt op € 18,8 miljoen, BTW inbegrepen, geraamd. Na de oplevering van de werken die voorzien is in de loop van het vierde kwartaal van 2014, zal het woon- en zorgcentrum 8 565m² groot zijn en 165 bedden tellen. Na de oplevering zal Cofinimmo huurinkomsten op dit goed ontvangen. Het verwachte bruto huurrendement op dat moment bedraagt 6,55% in "dubbel netto" equivalent.
Dit woon-en zorgcentrum zal worden uitgebaat door de vennootschap Armonea, waarmee Cofinimmo een erfpachtovereenkomst van het "triple netto" type met een looptijd van 27 jaar zal afsluiten.

Bouw- en renovatiewerken

Cofinimmo wenst de rol van vastgoedadviseur tegenover de uitbaters te spelen. Ze moedigt hen aldus aan duurzame en energiezuinige architectuur, materialen en installaties te integreren bij het bouwen of renoveren van gebouwen en doet voorstellen om de ecologische voetafdruk van de gebouwen te beperken.

2012

De belangrijkste werven die in 2012 beheerd of gecontroleerd werden door het Project Managementdepartement zijn:

België

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	Oppervlakte	Einde van de werken
Zevenbronnen - Walshoutem	Anima Care	Uitbreiding	+ 17 bedden + 24 service flats	+ 2 761m²	Q2 2012
VII Voyes - Vedrin	Senior Assist	Uitbreiding	+ 45 bedden	+ 3 012m²	Q2 2012
't Smeedeshof - Oud-Turnhout	Armonea	Uitbreiding	+ 64 service flats	+ 6 542m²	Q2 2012

[1] Het rendement uitgedrukt in dubbel netto equivalent laat een geldige vergelijking toe met de rendementen op de kantoren

2013-2014

De belangrijkste voorziene bouw- en renovatieprojecten voor 2013-2014, naast de al opgestarte maar in 2012 nog niet voltooide werken, zijn:

België

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	Oppervlakte	Einde van de werken
Parkside – Laken (Brussel)	Le Noble Âge	Renovatie en uitbreiding	+ 15 bedden	+ 1 990m²	Q1 2013
Zonnetij - Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 26 bedden	+1 216m²	Q1 2013
Prinsenpark – Genk	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 64 bedden + 22 service flats	+ 4 213m²	Q1 2013
Dageraad – Antwerpen	Armonea	Nieuwbouw	+ 94 bedden	+ 5 090m²	Q2 2013
Lucie Lambert - Buizingen	Orpea	Uitbreiding	+18 bedden	+ 1 767m²	Q3 2013
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	+ 42 bedden	+ 5 918m²	Q3 2013
Couverture - Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	80 bedden + 29 service flats	7 894m²	Q4 2013
Saint-Ignace - Laken (Brussel)	Senior Assist	Renovatie			te bepalen
Zonnewende - Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 12 bedden	+ 600m²	Q3 2013
Les Jours Heureux - Lodelinsart	Senior Assist	Renovatie en uitbreiding	+ 20 bedden	+ 1 350m²	Q2 2013
Noordduin - Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	6 440m²	Q1 2014
De Mouterij - Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	120 bedden + 12 service flats	7 643m²	Q2 2014
Vishay - Evere (Brussel)	Armonea	Nieuwbouw	165 bedden	8 565m²	Q4 2014
Susanna Wesley - Ukkel (Brussel)	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	4 960m²	Q4 2014
Brise d'Automne - Ransart	Senior Assist	Uitbreiding	+ 25 bedden	+ 3 074m²	Q4 2015

Frankrijk

Lo Solelh - Béziers	Korian	Volledige renovatie	60 bedden + 13 bedden	2 760m²	Q1 2013
Le Clos Saint Sébastien - Saint Sébastien sur Loire	Orpea	Renovatie en uitbreiding	+ 12 bedden	+ 870m²	Q4 2013
Frontenac[1] - Bram	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 8 bedden	Uitbr. + 700m² Renov. 150m²	Q1 2014
Gleteins[1] - Jassans - Riottier	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 30 bedden	Uitbr. + 2 567m² Renov. 1 100m²	Q3 2014
Les Luberons[1] - Le Puy-Sainte-Réparade	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 25 bedden	Uitbr. + 1 400m² Renov. 400m²	Q4 2014
William Harvey[1] - Saint-Martin d'Aubigny	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 10 bedden	Uitbr. + 670m² Renov. 500m²	Q1 2014

Al deze instellingen zijn eveneens voorverhuurd.

[1] Door Cofinimmo verworven bij de oplevering van de werken.

UITBATERS

ANIMA CARE
In residentiële hulp investeert Anima Care, een dochtervennootschap van de Groep Ackermans & Van Haaren, zowel in de uitbating als in vastgoed.
In hun patrimonium is Cofinimmo eigenaar van het woon- en zorgcentrum Zevenbronnen in Landen (België).
Meer informatie over de Groep vindt u op:
www.animacare.be

ARMONEA
Armonea werd in 2008 opgericht. De Groep ontstond uit een verbintenis van twee Belgische familie ondernemingen die elk 30 jaar ervaring hebben in seniorenzorg.
Op dit ogenblik is Cofinimmo eigenaar van 24 woon- en zorgcentra van de totale portefeuille van de Groep en momenteel wordt er op drie terreinen gebouwd. Al deze goederen zijn in België gelegen.
Meer informatie over de Groep vindt u op:
www.armonea.be

BERGMAN CLINICS
De Groep Bergman werd opgericht in 1988 en heeft uitsluitend vestigingen in Nederland. Ze telt 600 werknemers en 80 geneesheren-specialisten verdeeld over 17 sites.
Sedert september 2012 is Cofinimmo eigenaar van een private kliniek in het Nederlandse Naarden.
Meer informatie over de Groep vindt u op:
www.bergmanclinics.com

CALIDUS
Calidus is een netwerk van onafhankelijke uitbaters van woon- en zorgcentra dat in 2007 werd opgericht met als doel bepaalde aspecten van operationele diensten (boekhouding, aankopen, advies, ...) te centraliseren.
Cofinimmo is eigenaar van het woon- en zorgcentrum Weverbos in Gentbrugge (België) dat deel uitmaakt van het Calidus netwerk.

KORIAN
De Groep Korian profileert zich als een Europese marktleider voor dienstverlening aan zorgbehoevenden via EHPAD, SSR ziekenhuizen en psychiatrische klinieken. De Groep is actief in Frankrijk en Duitsland en is beursgenoteerd.
Cofinimmo is thans eigenaar van 39 instellingen van de vastgoedportefeuille van Korian in Frankrijk.
Meer informatie over de Groep vindt u op:
www.groupe-korian.com

MEDICA
De Groep Medica is een referentiemarktspeler voor de verzorging van zorgbehoevenden in Frankrijk. Ze is actief via EHPAD, SSR ziekenhuizen en psychiatrische klinieken. De Groep is beursgenoteerd.
Cofinimmo is de eigenaar van zes instellingen van hun vastgoedportefeuille in Frankrijk.
Meer informatie over de Groep vindt u op:
www.medica-france.fr

LE NOBLE ÂGE
De Groep Le Noble Âge werd 20 jaar geleden opgericht en is gespecialiseerd in huisvesting van hulpbehoevende bejaarden, nazorg en revalidatie in Frankrijk en in België. De vennootschap is beursgenoteerd sinds juni 2006.
Op dit ogenblik is Cofinimmo eigenaar van het woon- en zorgcentrum Parkside in Laken (België).
Meer informatie over de Groep vindt u op:
www.groupenobleage.com

ORPEA
De Groep Orpea is thans een Europese referentiemarktspeler in de sector van de verzorging van zorgbehoevenden. Ze is in Frankrijk actief via EHPAD, SSR ziekenhuizen en psychiatrische ziekenhuizen. Orpea is sinds april 2002 genoteerd op Euronext Paris.
Cofinimmo bezit zes woon- en zorgcentra in België en 11 instellingen in Frankrijk
Meer informatie over de Groep vindt u op:
www.orpea.com

SENIOR ASSIST
De familiale Groep Senior Assist werd in 2005 opgericht en spitst zich toe op de thuiszorg en de huisvesting van zorgbehoevende bejaarden.
Cofinimmo bezit 21 woon- en zorgcentra van hun vastgoedportefeuille en momenteel wordt er op twee terreinen gebouwd. Al deze activa liggen in België.
Meer informatie over de Groep vindt u op:
www.senior-assist.be

SENIOR LIVING GROUP
Senior Living Group (SLG) is een dochtervennootschap van Waterland Private Equity en is sedert 2004 actief in de sector van de woonvoorzieningen van zorgbehoevende bejaarden in België.
Cofinimmo is eigenaar van 16 woon- en zorgcentrum van hun vastgoedportefeuille in België.
Meer informatie over de Groep vindt u op: www.srliving.be

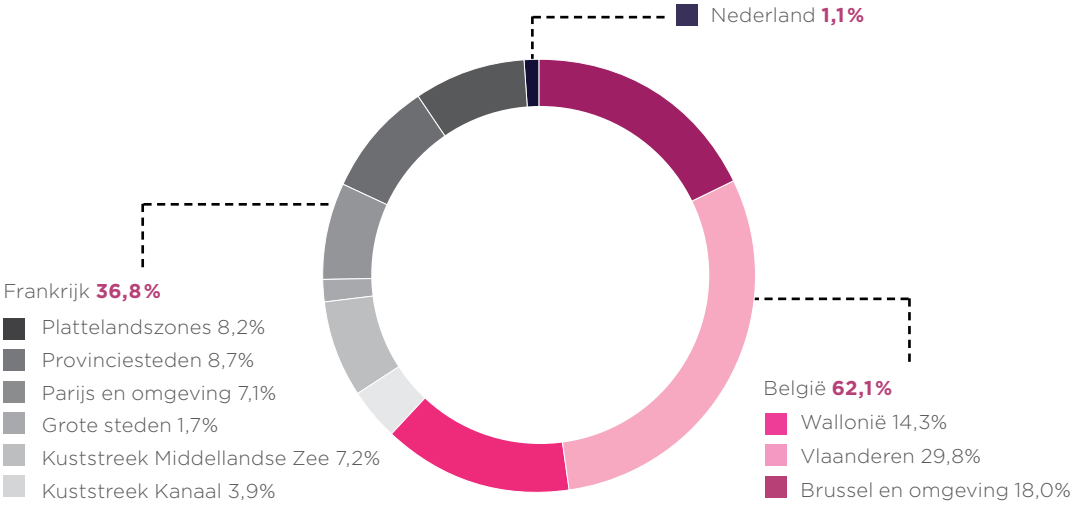
Woon- en zorgcentrum Lucie Lambert

Woon- en zorgcentrum Landen

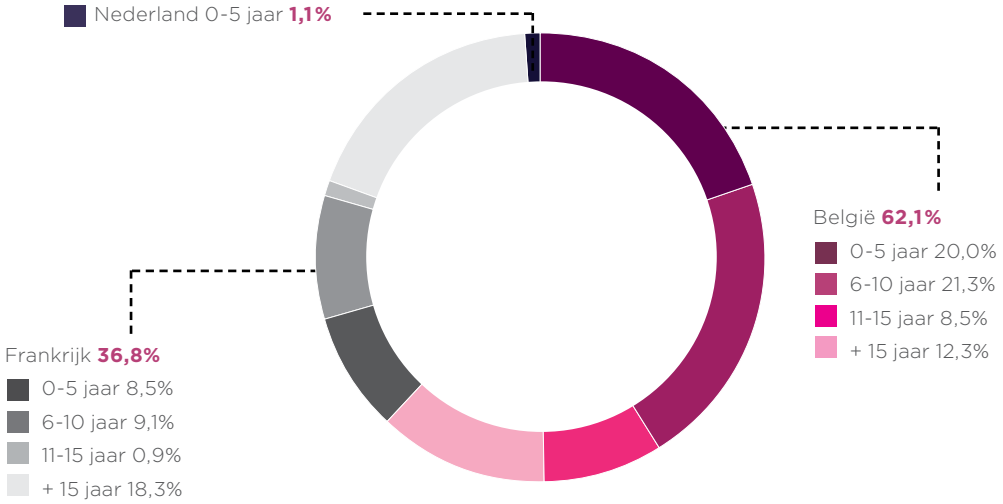
Woon- en zorgcentrum Den Brem

SECTORALE INFORMATIE

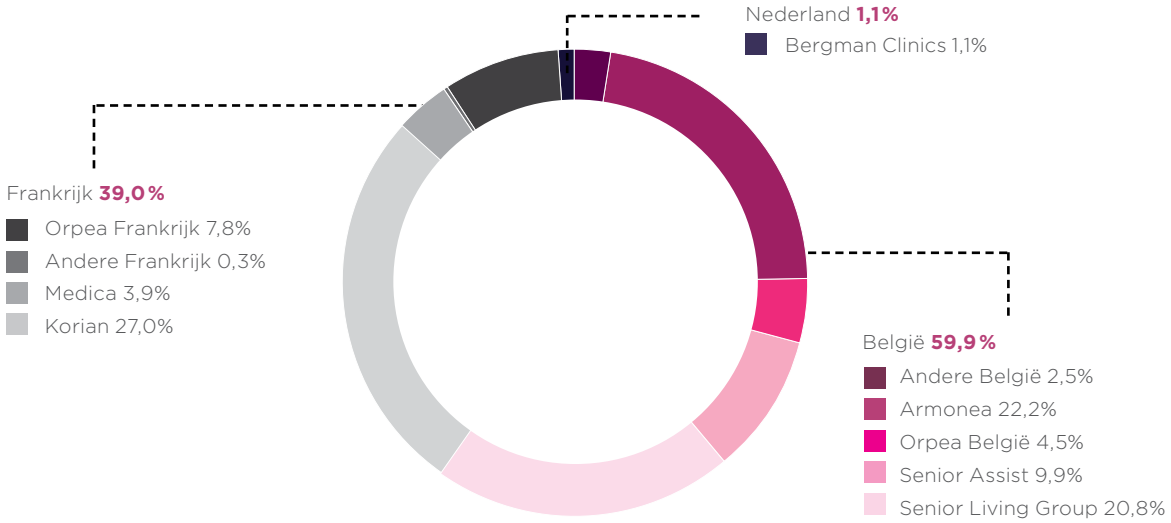
Geografische uitsplitsing – in reële waarde (in %)



Gemiddelde leeftijd van de instellingen - in jaren[1] (in %)

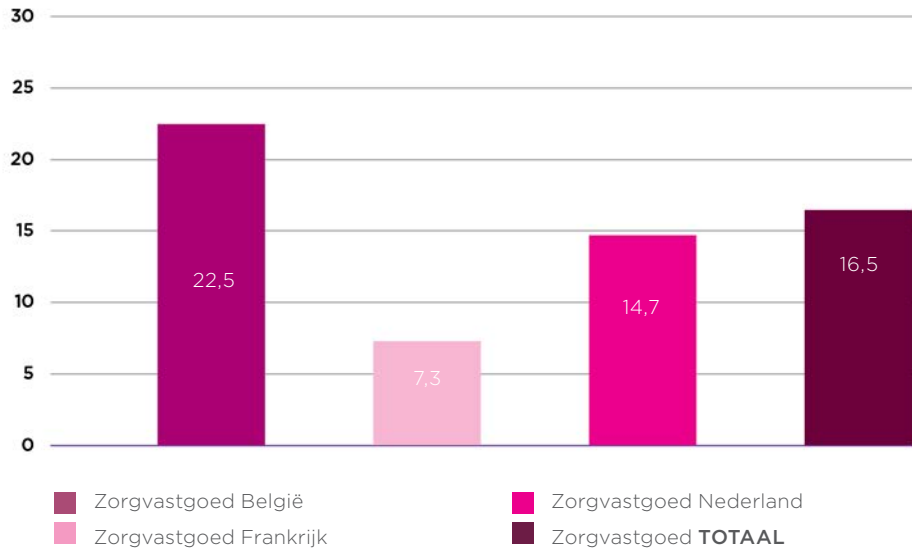


Uitsplitsing per uitbater - in contractuele huurbedragen (in %)

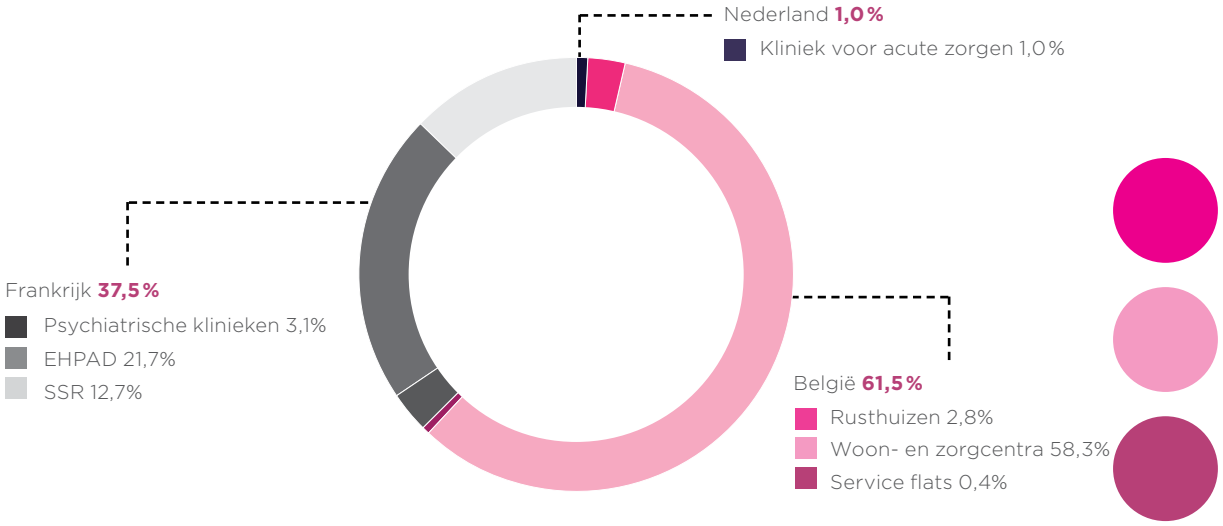


[1] De gebouwen die een zware renovatie ondergingen, worden als nieuwe gebouwen beschouwd.

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



Uitsplitsing per type activa - in investeringswaarde (in %)



Vastgoed van distributienetten

Pubstone en Cofinimur I

→ Cofinimmo belegt eveneens in gebouwen die door ondernemingen gebruikt worden als netwerk van contactpunten voor de directe verkoop van producten of diensten aan hun klanten.

Cofinimmo verwerft deze netten, die uit talrijke kleine gebouwen bestaan, van ondernemingen die hun distributiepatrimonium wensen te outsourcen en op middellange of lange termijn opnieuw wensen te huren. Cofinimmo startte met deze diversificatie in 2007 toen ze de volledige portefeuille van cafés in bezit van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB Inbev, kocht. De naam hiervan werd veranderd in Pubstone NV. In 2011 ging ze verder met de verwerving van een portefeuille van 265 verzekeringsagentschappen, 15 kantoorgebouwen en drie kantoren voor gemengd gebruik (kantoren/agentschappen) van de verzekeringsgroep MAAF (Frankrijk).

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

PUBSTONE[1]

In het kader van een vastgoedsamenwerking verwierf Cofinimmo eind 2007 de volledige portefeuille met cafés die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. De cafés werden vervolgens terug verhuurd aan AB InBev met een handelshuurovereenkomst voor een gemiddelde initiële looptijd van 23 jaar. AB InBev behoudt een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone (zie organigram pagina 176-177). Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur aan dezelfde voorwaarden of de restitutie van de vrijgemaakte ruimten.

Cofinimmo draagt geen enkel risico in de commerciële uitbating van de cafés. Dat risico valt uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van AB InBev die het deels afschuift op de individuele uitbaters aan wie ze de gebouwen onderverhuurt. Cofinimmo staat echter wel in voor het structureel onderhoud van daken, muren en het buitenschrijnwerk en blijft AB InBev in het kader van deze samenwerking verder begeleiden bij de dynamische ontwikkeling van deze portefeuille. In België bestaat het interne team van Pubstone, buiten de ondersteunende diensten, uit 6,5 personen die instaan voor het beheer van de portefeuille (Property en Project Management). In Nederland bestaat het interne team van Pubstone uit twee personen, waarvan er één instaat voor de technische coördinatie van het patrimonium en de andere verantwoordelijk is voor het administratieve luik.

Dit interne beheer van Cofinimmo waarborgt een continue technische en financiële opvolging van de verschillende gebouwen en een uniform beheer van de verschillende aspecten in relatie met eigendom en stedenbouw. Op 31.12.2012 bestond de Pubstone portefeuille uit 813 gebouwen in België en 246 gebouwen in Nederland die een totale bovengrondse oppervlakte van 364 489m² en een reële waarde van € 419,83 miljoen (België: 270,15 miljoen; Nederland: 149,68 miljoen) vertegenwoordigen.

[1] Pubstone NV heeft op 30.06.2011 het Vastgoedbevakstatuut verworven.

SALVATOR
Cafe DEN IJZER

MAAF
ASSURANCES

MAAF
MACROMANIA
VILLEJUIF

CONSTRUCTIES EN RENOVATIES

België

In 2012 behandelden de operationele teams Property Management en Project Management 489 technische interventies en 188 renovatieprojecten. Het gaat voornamelijk om schilderwerken, buitenschrijnwerk en dakwerken.

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

Gebouw	Type werken
BRUSSEL GENERAAL JACQUESLAAN 48	Vervanging van dak en buitenschrijnwerk
LEUVEN MARGARETHAPLEIN 3	Dakrenovatie
KORTRIJK GROTE MARKT 2	Gevelrenovatie
GENT SINT MICHIELSHELLING 6	Gevelrenovatie, vervanging van het dak en buitenschrijnwerk

Nederland

In 2012 werden 107 technische interventies en 45 kleine renovatiewerken uitgevoerd, gelijkaardig aan deze in België.

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

Gebouw	Type werken
MAASTRICHT GRAANMARKT 3	Schilderwerken
ZUTPHEN GROENMARKT 34	Vervanging buitenschrijnwerk en schilderwerken
VEGHEL MOLENSTRAAT 43	Schilderwerken
ROTTERDAM NIEUWE BINNENWEG 345	Renovatie geveltegels

Het totale investeringsbedrag dat in 2012 aan deze interventies en projecten besteed werd, bedraagt € 3,14 miljoen voor beide landen samen waarvan € 2,50 miljoen in België en € 0,64 miljoen in Nederland. Voor 2013 wordt verwacht dat nieuwe renovatieprojecten evenals klein- en grootschalige werken zullen worden opgestart voor een budget van € 3,47 miljoen.

COFINIMUR I

December 2011 wordt gekenmerkt door een tweede belangrijke fase in de verwervingstrategie van vastgoed van distributienetten. Cofinimmo NV en Foncière ATLAND verwierven in partnerschap voor dochtervennootschap Cofinimur I NV een portefeuille van de verzekeringsgroep MAAF met 283 activa, waaronder 265 commerciële agentschappen, 15 kantoorgebouwen en drie gebouwen voor gemengd gebruik (handelsruimte/kantoren).

Al deze gebouwen zijn voor een gemiddelde initiële termijn van 9,7 jaar (of vaste resttijd op 30.12.2012 van 8,8 jaar) verhuurd aan MAAF, een dochtervennootschap van de Franse verzekeringsgroep Covéa, die over een globaal net van 587 agentschappen beschikt die over het hele Franse grondgebied verspreid liggen en waarvan de hierboven vermelde agentschappen dus meer dan de helft uitmaken. De overige agentschappen worden van derden gehuurd. In deze agentschappen werkt het personeel van MAAF.

Foncière ATLAND REIM[1] staat in voor de asset en property management opdrachten voor de volledige portefeuille voor rekening van de verwervingstructuur die Cofinimmo NV en Foncière ATLAND gezamenlijk bezitten.

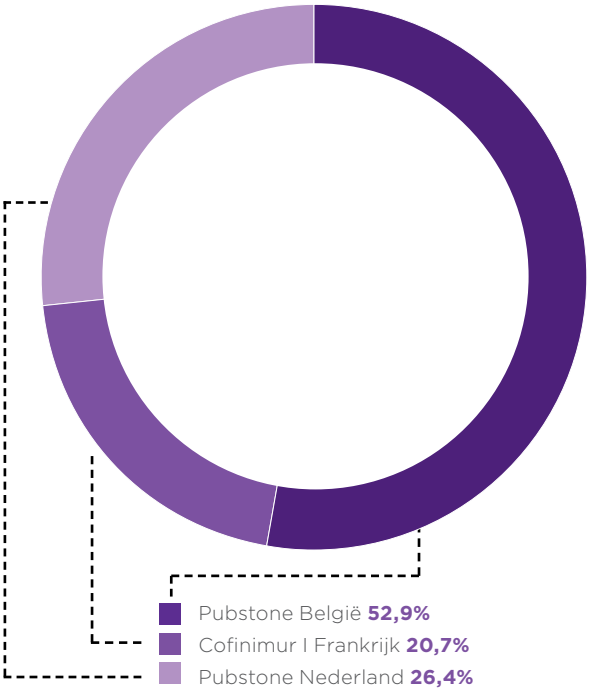
Cofinimur I heeft voor een bedrag van € 52,0 miljoen aan obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uitgegeven. De aan deze obligaties gekoppelde voorwaarden worden beschreven op pagina 48 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

In 2012 hebben de teams aan talrijke projecten gewerkt zoals:

- Het invoeren van administratieve beheerstools zoals SAP voor het boekhoudkundig aspect,
- Een internetdatabase waarmee het dagelijks beheer van 283 sites kan worden opgevolgd (Algemene Vergadering, plaatsbeschrijving bij huurintrede, plan, werken,...),
- Het valideren en opvolgen van werkdossieraanvragen “Agence 2010” (maakt deel uit van het budget van € 80 miljoen voor werken die met MAAF bij de verwerving werden overeengekomen),
- Het verkopen of ondertekenen van verkoopbeloften voor vijf leegstaande activa bij de verwerving en voor twee van de vijf activa met een onzekere huurovereenkomst van één jaar,
- Het ondertekenen van een belofte voor de verwerving van een nieuw actief in Oullins en het akkoord voor een bod voor een actief in Corbeil–Essonne,
- Het invoeren van een operationele opvolging door bezoeken aan agentschappen en het opstellen van plaatsbeschrijvingen volgens een ontwerpovereenkomst.

[1] REIM : Real Estate Investment Management

Uitsplitsing per huurbedrag - per land - in reële waarde (in %)



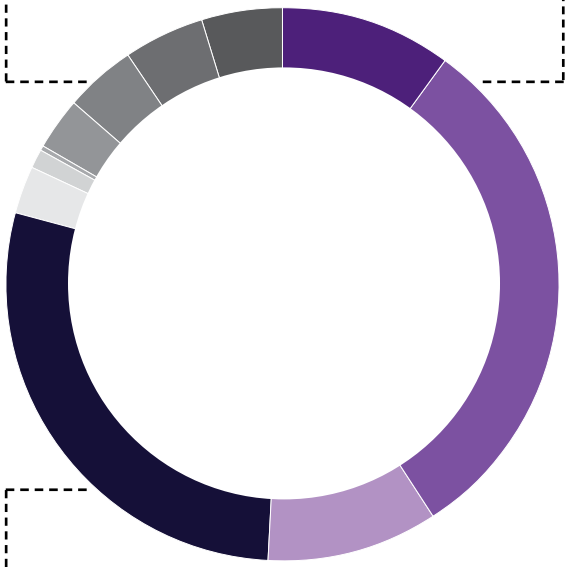
Uitsplitsing per stedelijke situatie - in reële waarde (in %)

Frankrijk (Cofinimur I)
20,7%

- Plattelandszones 4,7%
- Provinciesteden 4,5%
- Parijs en omgeving 4,4%
- Grote steden 2,8%
- DOM TOM 0,4%
- Kuststreek Middellandse Zee 1,2%
- Kuststreek Kanaal 2,7%

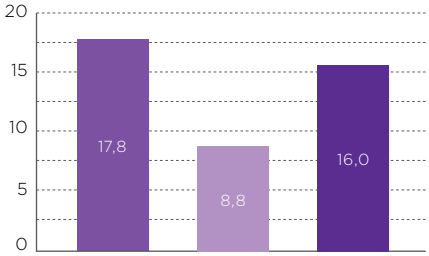
België (Pubstone)
51,0%

- Wallonië 10,1%
- Vlaanderen 31,0%
- Brussel en omgeving 9,9%



Nederland (Pubstone) **28,3%**

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



- Pubstone 17,8
- Cofinimur I 8,8
- TOTAAL 16,0

Publiek-Private Samenwerkingen

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

Cofinimmo streeft ernaar om in te spelen op de behoeften van de overheid die o.a. gekoppeld zijn aan de bevolkingsgroei. Bij lange termijnpartnerschappen, die het resultaat zijn van overheidsopdrachten, brengt ze haar financiële en vastgoeddeskundigheid in.

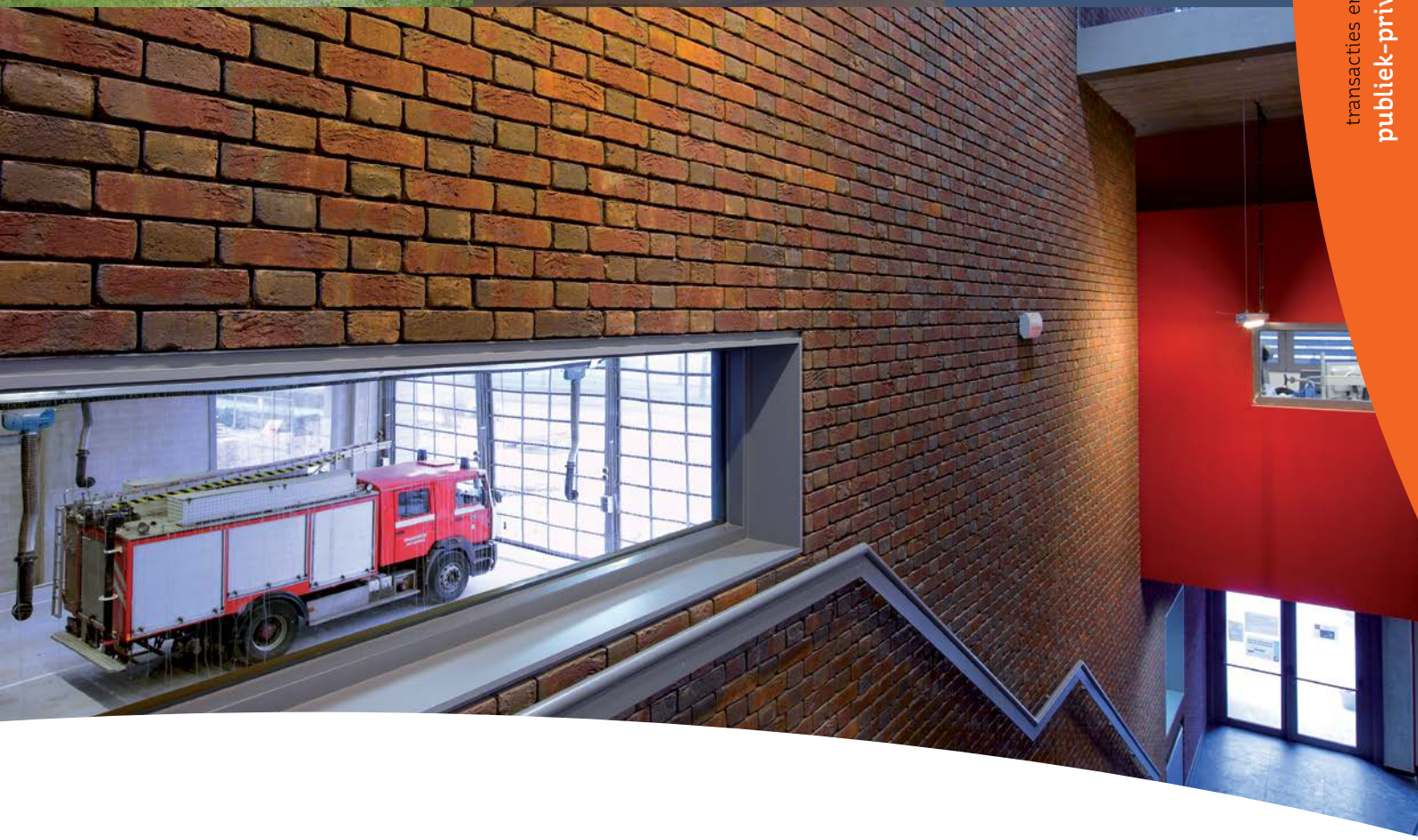
Cofinimmo analyseert de economische en technische levenscyclus van het project. Zo kan ze een optimale tussenweg vinden tussen de begininvesteringen en de uitgaven die in de toekomst moeten worden gemaakt, waarbij zowel rekening wordt gehouden met onderhouds- als vervangings- en herstelkosten.

De onderneming draagt geen enkel bouwrisico in dit type vastgoedinvestering. Dit blijft ten laste van een aangestelde algemene aannemer die met Cofinimmo een forfaitair bedrag overeenkomt dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw.

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

Toekomstige gevangenis van ***Leuze-en-Hainaut***

DE PPS-PORTEFEUILLE VAN COFINIMMO BESTAAT THANS UIT: EEN GERECHTSGEBOUW, EEN BRANDWEERKAZERNE, TWEE POLITIECOMMISSARIATEN IN UITBATING, EEN GEVANGENIS EN STUDENTENHUISVESTING IN AANBOUW



STUDENTENHUISVESTING VAN DE UNIVERSITÉ LIBRE DE BRUXELLES (ULB)

De ULB is een van de belangrijkste Belgische universiteiten en telt ongeveer 25 000 studenten.

Het project kadert in een openbare aanbesteding waarbij Cofinimmo werd geselecteerd en bestaat uit twee gebouwen die vlak bij de Campus Solbosch in Brussel liggen en een totale oppervlakte van 11 284m² aanbieden.

De ULB, eigenaar van beide gebouwen, verleent Cofinimmo een erfpachtrecht van 27 jaar. Cofinimmo verbindt zich ertoe het gebouw "Wedrennen" grondig te renoveren en een aantal verbeteringen aan het gebouw "Depage" aan te brengen, volgens door de ULB opgestelde lastenboeken.

Cofinimmo zal tevens instaan voor het onderhoud – enkel technisch – van de gebouwen tijdens de volledige verhuurperiode aan de ULB.

Als tegenprestatie is voorzien dat de ULB beide gebouwen in hun totaliteit voor een even lange periode als het erfpachtrecht in huur neemt voor een jaarlijkse huurprijs van € 1,21 miljoen, jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen (gezondheidsindex). De studenten die in de gebouwen wonen, huren hun kamers van de ULB. Cofinimmo heeft dus geen rechtstreekse relatie met hen.

Aan het einde van het erfpachtrecht van 27 jaar gaat de volle eigendom van de gebouwen opnieuw over in handen van de ULB.

Het bedrag dat Cofinimmo zal investeren in het project is op € 14,2 miljoen geraamd en het verwachte interne netto rendement zou bij 6,6% bedragen.

Cofinimmo heeft zich voor deze inschrijving geassocieerd met de algemene aanneming CIT Blaton en het architectenbureau Art & Build.

IN 2012 WERKTEN DE TEAMS VAN COFINIMMO MEE AAN PROJECTEN DIE INSPELEN OP BELANGRIJKE NODEN EN VRAGEN VAN DE OVERHEID, NL. STUDENTENHUISVESTING, EEN POLITIECOMMISSARIAAT EN EEN GEVANGENIS."

Laurence Gacoin - Head of Development

ULB Wedrennen

POLITIECOMMISSARIAAT IN DENDERMONDE

Cofinimmo heeft een overeenkomst afgesloten met de bouwonderneming Cordeel betreffende het Politiecommissariaat in Dendermonde. Voor dit project werd een Publiek-Private Samenwerking opgestart volgens het principe van een promotieovereenkomst.

Cordeel werd aangesteld voor de constructie van het gebouw van meer dan 9 000m². De oplevering gebeurde op 05.04.2012. Cofinimmo heeft sinds die datum het Commissariaat overgenomen en verhuurt het voor 18 jaar aan de Regie der Gebouwen. De investeringsprijs voor Cofinimmo bedraagt € 15 miljoen en het initieel bruto rendement ligt op 7%.

DBFM-OVEREENKOMST VOOR DE GEVANGENIS VAN LEUZE-EN-HAINAUT

In 2011 gunde de Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid) de overheidsopdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain model voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe gevangenis in Leuze-en-Hainaut aan het consortium Future Prisons, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt. Na de aflevering van de vergunning werden de werken onmiddellijk gestart in augustus 2012.

Cofinimmo vormde met haar partners Cordeel en Willemen een projectvennootschap (FPR Leuze NV) waarin ze voor 50% in het kapitaal deelneemt. De controle over deze vennootschap wordt gezamenlijk uitgeoefend. Ze wordt via vermogensoverdracht geboekt in de rekeningen van Cofinimmo, die het saldo van de aandelen van FPR Leuze zal overnemen bij aflevering door de Regie der Gebouwen van het Beschikbaarheidscertificaat voor het gebouw (voorzien voor het tweede kwartaal van 2014 in plaats van het vierde kwartaal van 2013 als gevolg van de administratieve vertraging i.v.m. het afleveren van de vergunning). Vanaf dat ogenblik zal uitsluitend Cofinimmo controle op de vennootschap uitoefenen. Deze laatste zal vanaf dan integraal geconsolideerd worden.

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

De verkoop van de investeringsvergoeding die 90% van de financiering van het project oplevert, gebeurt tegen een vaste rente. Het saldo van de financiering van het project wordt eerst door alle leden van het consortium in kapitaal ingebracht en vervolgens door Cofinimmo alleen overgenomen met als doel een netto rendement van 10%.

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
ULB Wedrennen	Renovatie	8 088m² (243 studentenkamers, 8 studio's en 1 appartement als conciërgewoning)	Q3 2013
Politiecommissariaat in Dendermonde	Nieuwbouw	9 667m²	Q2 2012
De gevangenis van Leuze-en-Hainaut	Nieuwbouw	28 316m²	Q2 2014

Beheer van financiële middelen

FINANCIËLE RISICO'S

MARKTRISICO'S

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

LIQUIDITEITSRISICO EN RENTERISICO

Het financieel beleid van Cofinimmo berust op volgende principes:

- de diversificatie van haar bancaire en kapitaalmarktfinancieringsbronnen;
- het behoud van een duurzame en solide relatie met bankpartners die een goede financiële rating genieten;
- het spreiden van de vervaldagen van de leningen;
- de herfinanciering, ten laatste één jaar vooraf, van leningen die vervallen;
- het invoeren van lange termijnafdekkingsinstrumenten tegen het risico van renteschommelingen;
- het integraal afdekken van handelspapierprogramma's op korte termijn door beschikbare lange termijnkredietlijnen.

Dit beleid biedt een optimale financieringskost en beperkt het liquiditeits- en het tegenpartijenrisico. Het algemeen beleid van Cofinimmo bestaat er eveneens in om geen hypotheek noch andere waarborgen aan haar schuldeisers te verlenen, met uitzondering van deze vermeld op pagina 172. Haar schuld en geconfirmeerde kredietlijnen zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- noch margevariatiebedingen die gekoppeld zijn aan het financieel ratingniveau van de vennootschap. Doorgaans zijn ze gekoppeld aan voorwaarden betreffende (i) het naleven van de Vastgoedbevak-reglementering, (ii) het naleven van de schuldratio's en de afdekking van financiële lasten door de cashflow en (iii) de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Op 31.12.2012 en gedurende het volledige boekjaar werden deze ratio's nageleefd.

STRUCTUUR VAN DE SCHULD

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE SCHULDEN

De wettelijk toegelaten schuldratio voor Vastgoedbevaks bedraagt 65% (schulden op activatotaal). Op 31.12.2012 bedroeg deze ratio 49,90%[1,2] voor Cofinimmo en wordt de limiet dus perfect nageleefd.

De voorwaarden en bepalingen betreffende een deel van haar banklijnen voorzien dat de Groep haar financiële schuldratio kan optrekken tot maximum 60%. Dit maximale schuldniveau is de strengste bepaling van de diverse contracten en is van toepassing op 5% van de financiële verbintenissen op lange termijn die in 2013 vervallen.
Hij wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de financiële leasingvorderingen. Indien de Groep evenwel een eerste drempel van 57,5% overschrijdt, moet deze schuldratio binnen de zes volgende maanden opnieuw tot onder deze drempel zakken.

HET FINANCIËLE BELEID VAN DE GROEP IS ER OP GERICHT DE FINANCIËLE SCHULDRATIO ROND 50% TE HOUDEN.

Ingrid Daerden - Group Treasurer

De effectieve financiële schuldgraad bedroeg 51,21% aan het einde van het boekjaar 2012.

Op 31.12.2012 bedroeg de **courante en niet-courante** geconsolideerde financiële schuld van de Cofinimmo Groep € 1 740,09 miljoen. Dit bedrag is als volgt samengesteld (zie eveneens het vervaldagschema op pagina 56):

Kapitaalmarkt

- € 401,23 miljoen van vier obligatieleningen; één daarvan werd uitgegeven door Cofinimmo Luxembourg SA in 2004 en een andere door Cofinimmo NV in 2009; deze twee obligatieleningen

[1] In geval dat de geconsolideerde schuldgraad 50% overschrijdt, zal Cofinimmo in navolging van Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 10.12.2010 een financieel plan met een uitvoeringskalender opstellen, met hierin een beschrijving van de maatregelen die moeten voorkomen dat deze schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt (zie Bijlage 24, pagina 157-163).
[2] In vergelijking met 49,89% op 31.12.2011

zijn terugbetaalbaar in 2014 voor een nominaal bedrag van € 100,00 miljoen elk; de derde obligatielening werd in 2010 uitgegeven door Cofinimmo NV en is terugbetaalbaar in 2013 voor een nominaal bedrag van € 50,00 miljoen; de vierde is een private plaatsing voor een bedrag van € 140,00 miljoen terugbetaalbaar in 2020;

- € 177,28 miljoen van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo aandelen; deze lening werd in april 2011 uitgegeven tegen een nominale waarde van € 173,31 miljoen; de obligatie wordt in de balans tegen haar marktwaarde gewaardeerd;
- € 336,75 miljoen handelspapier, waarvan € 321,75 miljoen met een looptijd korter dan één jaar en € 15,00 miljoen met een looptijd langer dan 3 jaar;
- € 4,20 miljoen die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven.

Bankfaciliteiten

- € 798,40 miljoen bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn[1], met een beginlooptijd van drie tot tien jaar, aangegaan bij tien banken;
- € 22,23 miljoen andere leningen en voorschotten (hoofdzakelijk debetsaldi op rekeningen en ontvangen huurwaarborgen).

Op 31.12.2012 bedroegen de enige **courante** financiële schulden van Cofinimmo € 351,20 miljoen, waarvan:

- € 321,75 miljoen handelspapier met een looptijd korter dan één jaar;
- € 16,17 miljoen investeringskrediet dat binnen het jaar vervalt;
- € 13,28 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

De uitgiftes van handelspapier op korte termijn (€ 321,75 miljoen) zijn volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal van € 1 517,10 miljoen. Cofinimmo geniet zo de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk financieringsprogramma op korte termijn en verzekert zich van de herfinanciering ervan indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder zou uitvallen of onmogelijk zou zijn.

SITUATIE VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN OP LANGE TERMIJN

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo (geen rekening houdend met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig afgedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn en eveneens zonder de vervaldagen waarvoor een herfinanciering is geregeld) is stabiel gebleven op 3,8 jaar op 31.12.2012. De geconfirmeerde kredieten op lange termijn (banklijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en huurkopen), waarvan het totale in omloop zijnde bedrag € 2 095,17 miljoen op 31.12.2012 is, vervallen op homogene wijze en zijn gespreid tot in 2020. Maximaal 18,63% van dit in omloop zijnde bedrag vervalt binnen één en hetzelfde jaar 2014[2]. In 2013 vervalt 17,0% van het in omloop zijnde bedrag (waarvan de herfinanciering reeds verzekerd werd aan de hand van de beschikbare bestaande kredietlijnen).

RENTEAFDEKKING

De gemiddelde rente van de schuld van Cofinimmo, bankmarges en afschrijvingskosten van afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, bedraagt 4,11% voor het boekjaar 2012 (zie ook pagina's 18 en 152).

Op 31.12.2012 werd bijna alle schuld aangegaan tegen een vlottende rente op korte termijn. Het deel van de schuld aan vaste rente zet de vennootschap dikwijls onmiddellijk om in een vlottende rente. De converteerbare obligatie blijft aan vaste rente evenals de tweede tap onttrekking van € 40,00 miljoen van de private plaatsing die in 2020 vervalt. De vennootschap staat hierdoor bloot aan een risico van een stijging van de korte termijnrentevoeten, wat tot een verslechtering van haar financieel resultaat zou kunnen leiden. Daarom maakt Cofinimmo simultaan gebruik van afdekkingsinstrumenten zoals de aankoop van CAP-contracten, gebruikelijk in combinatie met de verkoop van FLOOR-contracten, en het afsluiten van IRS-contracten (zie hoofdstuk "Risicofactoren") om haar totale schuld deels in te dekken.

De situatie op 31.12.2012 van de afdekkingen van het renterisico voor de volgende jaren wordt beschreven in Bijlage 24 (zie pagina 157-163).

Op datum van afsluiting van dit Jaarlijks Financieel Verslag bedraagt de afdekkingsgraad van het renterisico, bij een constant gebleven schuld, bijna 100% tot in 2015, 80% tot in 2017, en 60% in 2018 en 2019. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen (zie hoofdstuk "Risicofactoren").

[1] Waaronder een Schuldschein of schuldtitel die met twee Duitse banken werd afgesloten. Zie eveneens pagina 56 en Bijlage 37 op pagina 169.
[2] De bankschulden werden aangegaan bij 11 toonaangevende financiële instellingen.

FINANCIËLE RATING

Sinds de herfst van 2001 geniet Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingbureau Standard & Poor's[1]. In oktober 2012 voegde Standard & Poor's een negatief vooruitzicht aan haar rating toe. De redenen voor deze wijziging zijn de schuldratio die boven het sectorgemiddelde ligt en het gebrek aan transacties op de Brusselse kantorenmarkt. Standard & Poor's bevestigde opnieuw zijn vertrouwen in het operationeel profiel van de Groep en in de diversificatie in meer defensieve sectoren. Op de afsluitingsdatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag was deze financiële rating BBB- op lange termijn en A-3 op korte termijn. Tot nog toe was de financiële rating BBB op lange termijn en A-2 op korte termijn.

TOEPASSING VAN HET FINANCIERINGSBELEID VAN DE SCHULD TIJDENS HET BOEKJAAR 2012

In 2012 ondernam Cofinimmo diverse acties om de financiële middelen te verzamelen die nodig zijn om haar investeringsengagementen na te komen en om haar balansstructuur te versterken. Sinds begin 2012 realiseerde Cofinimmo aldus opeenvolgend:

ONDERTEKENING VAN EEN NIEUWE GESYNDICEERDE LENING VOOR EEN BEDRAG VAN € 220 MILJOEN

Op 20.04.2012 sloot Cofinimmo een nieuwe gesyndiceerde lening van € 220 miljoen bij vijf banken af. Deze lening van het "revolving credit facility" type en tegen voordelige marktvoorwaarden, heeft een looptijd van vijf jaar.

Als schuldratio werd de berekening volgens het wettelijke schuldenniveau voor de Vastgoedbevaks weerhouden met een limiet op 60% die de Groep een grotere flexibiliteit biedt

PRIVATE PLAATSING VAN EEN OBLIGATIELENING VOOR EEN BEDRAG VAN € 140 MILJOEN

Op 26.07.2012 sloot Cofinimmo met succes een private plaatsing van obligaties van 7,5 jaar af, met vervaldatum op 07.02.2020, voor een totaal bedrag van € 100 miljoen. De obligaties bieden een vaste coupon van 3,59% aan, jaarlijks betaalbaar op 7 februari, met een eerste kortere coupon. De obligaties werden geplaatst bij een beperkt aantal institutionele investeerders.

Deze plaatsing werd in oktober aangevuld met een bedrag van € 40 miljoen. Rekening houdend met de uitgiftepremies bedraagt de gemiddelde rentevoet voor de totaliteit van deze twee private plaatsingen 3,55%.

VERLENGING VAN DE KREDIETLIJN

Een bilaterale banklening op lange termijn voor een bedrag van € 21 miljoen, die initieel verviel in 2012, werd tot in 2017 verlengd.

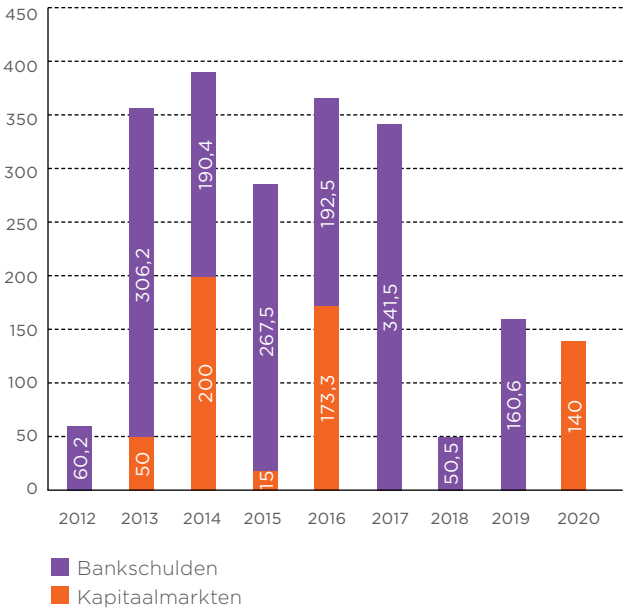
BESCHIKBARE MIDDELEN ZONDER KREDIET

Deze diverse transacties dragen bij tot de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen van Cofinimmo die op 31.12.2012 € 705,5 miljoen bedroegen, na aftrek van de integrale afdekking van het in omloop zijnde handelspapier op korte termijn (€321,8 miljoen). De herfinanciering van de kredietlijnen die in de loop van 2013 vervallen (€356,20 miljoen) is aldus volledig afgedekt

Financiële schuld (x € 1 000 000)

	Financiële schuld	Verbintenissen op lange termijn
Kapitaalmarkt		
Obligaties	401,2	390,0
Converteerbare obligaties	177,3	173,3
Handelspapier op lange termijn	15,0	15,0
Handelspapier op korte termijn	321,8	
Overige	4,2	4,2
Bankfaciliteiten		
Revolving kredieten	620,0	1 338,7
Termijnkrediet	178,4	178,4
Overige	22,2	9,0
Totaal	1 740,1	2 108,6

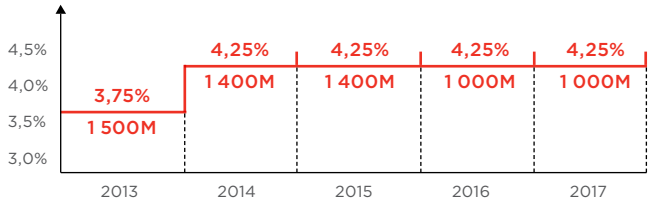
Vervaldagschema van de financiële verbintenissen op lange termijn - € 2 095,2 miljoen (x € 1 000 000)



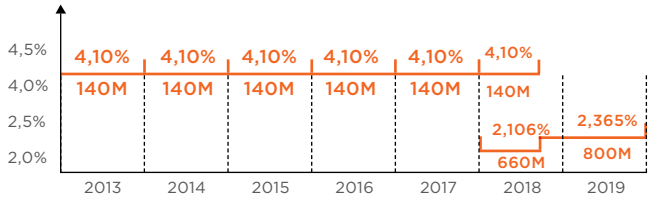
[1] www.standardandpoors.com

Situatie van de afdekkingen van het renterisico (zonder bankmarges)

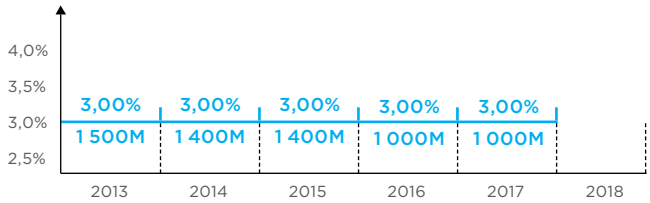
CAP-opties gekocht (x € 1 000 000)



IRS[1] (x € 1 000 000)



FLOOR-opties verkocht (x € 1 000 000)



VERSTERKING VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cofinimmo doet regelmatig beroep op de kapitaalmarkten om haar financiële middelen te versterken. De tien voorbije jaren haalde de vennootschap voor een gemiddeld jaarlijks bedrag van €82,25 miljoen aan eigen vermogen op onder verschillende vormen: aandelen uitgegeven bij een inbreng in natura, verkoop van eigen aandelen, uitgifte van bevoorrechte aandelen, een in aandelen betaalbaar dividend.

Op 31.12.2012 beschikt Cofinimmo over 1 105 750 eigen aandelen. Deze eigen aandelen bieden de flexibiliteit dat ze op het geschikte moment op de markt kunnen worden geplaatst.

In de loop van 2012 versterkte Cofinimmo haar eigen vermogen op twee manieren:

- Uitbetaling van dividenden in nieuwe aandelen

  De Raad van Bestuur heeft in 2012 beslist om zoals in 2011, de gewone en bevoorrechte aandeelhouders de keuze te bieden tussen de betaling van het dividend van het jaar 2011 in nieuwe gewone aandelen of in contanten of een combinatie van deze beide betalingsmodaliteiten. De inschrijvingsprijs van een nieuw gewoon aandeel werd vastgelegd op € 82,16[2]. De nieuwe gewone aandelen zijn resultaatgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2012 (eerste dividend betaalbaar in mei 2013).
  40,8% van de aandeelhouders van Cofinimmo opteerden voor de herbelegging van hun dividenden 2011 in nieuwe gewone aandelen, waardoor het eigen vermogen van de vennootschap met € 32,10 miljoen is gestegen.

- Verkoop van eigen aandelen

  Tijdens het boekjaar 2012 verkocht Cofinimmo op de beurs van Euronext Brussels 422 706 eigen gewone aandelen voor een gemiddelde prijs van € 89,14. Dankzij de opbrengst van deze verkopen kon ze haar eigen vermogen met € 37,7 versterken.

[1] Gemiddelde van de verschillende IRS met verschillende strikes en ervan uitgaande dat de door de bank vervroegd annuleerbare IRS actief zijn tot aan hun eindvervaldag.
[2] De inschrijvingsprijs van € 82,16 komt overeen met een korting van 2,82% ten opzichte van de gemiddelde gewogen koers van het aandeel gedurende de inschrijvingsperiode, zijnde € 84,54.

Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem[1]

EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

			2012		2011	
		Definities	x € 1 000	€/aandeel	x € 1 000	€/aandeel
1	EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	121 830	7,61	113 204	7,45
2	EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1 845 391	102,04	1 793 099	104,11
3	EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1 706 777	94,38	1 692 881	98,29
4	EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		6,19%		6,26%1
	EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de huurvrije periodes en andere incentives.		6,10%		6,22%
5	EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		4,70%		4,84%

[1] Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA Resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations" 2011 en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten hernomen zijn.

EPRA RESULTAAT EN EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (x € 1 000)	Resultaat (x € 1 000)	
	2012	2011
IFRS Resultaat zoals vermeld in de jaarrekeningen	**98 072**	**118 539**
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	**23 758**	**-5 335**
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-12 197	9 603
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1 414	-6 644
(v) Waardeverminderingstest ('impairment') goodwill	7 100	6 900
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (IAS 39)	24 344	9 561
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	4 413	10 321
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	596	-39.287
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	917	4 212
EPRA Resultaat	**121 830**	**113 204**
Aantal aandelen	16 015 572	15 194 088
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	**7,61**[1]	**7,45**

EPRA NETTO ACTIEF WAARDE (NAW) (x € 1000)	NAW (x € 1 000)	
	2012	2011
NAW volgens de jaarrekeningen	**1 476 029**	**1 460 887**
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen (in €)	**92,21**	**96,15**
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	230 749	231 994
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	**1 706 777**	**1 692 881**
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	177 179	130 006
(ii) Uitgestelde belastingen	36 083	46 459
(iii) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	-74 648	-76 247
EPRA NAW	**1 845 391**	**1 793 099**
Aantal aandelen	18 084 095	17 223 325
EPRA NAW per aandeel (in €)	**102,04**[1]	**104,11**

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE (NNNAW) (x € 1000)	NNNAW (x € 1 000)	
	2012	2011
EPRA NAW	**1 845 391**	**1 793 099**
Toe te voegen		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-177 179	-130 006
(iii) Reële waarde van de schuld	0	0
(iii) Uitgestelde belastingen	38 565	29 788
EPRA NNNAW	**1 706 777**	**1 692 881**
Aantal aandelen	18 084 095	17 223 325
EPRA NNNAW per aandeel (in e)	**94,38**[1]	**98,29**

[1] De berekening per aandeel van de resultaten op 31.12.2012 houdt rekening met de verkoop van 8 000 eigen aandelen in januari 2013.

EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR) EN AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR) (x € 1000)

	2012						
	Kantoren	Zorgvastgoed			Vastgoed van distributienetten	Andere	TOTAAL
		België	Frankrijk	Nederland			
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	1 543 156	750 460	410 755	11 226	529 258	63 715	**3 308 570**
Activa bestemd voor verkoop			-8 620		-2 050		**-10 670**
Projectontwikkelingen	-67.972	-57.699				-6 186	**-131 857**
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 475 184	692 761	402 135	11 226	527 208	57 529	3 166 043
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen	36 880	17 692	21 825	674	45 298	1 438	**123 806**
Investeringswaarde van het vastgoed beschik-baar voor verhuur	1 512 064	710 453	423 960	11 900	572 506	58 967	3 289 849
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	106 517	43 731	27 027	830	37 795	4 247	**220 147**
Vastgoedkosten	-15 064	-342	-50	-4	-1 055	-101	**-16 616**
Geannualiseerde netto huurinkomsten	**91 453**	**43 389**	**26 977**	**826**	**36 740**	**4 146**	**203 531**
Huurvrije periodes eindigend binnen 12 maanden en andere incentives	-2 886						**-2 886**
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	**88 567**	**43 389**	**26 977**	**826**	**36 740**	**4 146**	**200 645**
EPRA NIR	**6,05%**	**6,11%**	**6,36%**	**6,94%**	**6,42%**	**7,03%**	**6,19%**
EPRA aangepast NIR	**5,86%**	**6,11%**	**6,36%**	**6,94%**	**6,42%**	**7,03%**	**6,10%**

EPRA HUURLEEGSTAND (x € 1 000)

	Kantoren	Zorgvastgoed			Vastgoed van distributienetten	Andere	TOTAAL
		België	Frankrijk	Nederland			
Huuroppervlaktes (in m²)	786 066	381 158	235 770	5 821	425 175	31 537	**1 865 527**
GHW[1] van de leegstaande oppervlaktes	10 053				245		**10 298**
GHW[1] van de totale portefeuille	108 758	41 666	28 276	830	35 584	3 883	**218 997**
EPRA HUURLEEGSTAND	**9,24%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,69%**	**0,00%**	**4,70%**

[1] GHW = Geschatte Huurwaarde.

	2011					
	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen		Distributie-vastgoednetten	Andere	**TOTAAL**
		België	Frankrijk			
	1 551 558	679 229	401 297	512 330	45 171	**3 189 585**
			-8 740	-3 285		**-12 025**
	-3 370	-48 339	-107		-5 936	**-57 752**
	1 548 188	630 890	392 450	509 045	39 235	3 119 808
	38 705	16 138	20 414	43 616	980	**119 853**
	1 586 893	647 028	412 864	552 661	40 215	3 239 661
	109 351	39 560	27 527	37 042	2 988	**216 468**
	-12 976	25	55	-598	-294	**-13 788**
	96 375	**39 585**	**27 582**	**36 444**	**2 694**	**202 680**
	-1 314					**-1 314**
	95 061	**39 585**	**27 582**	**36 444**	**2 694**	**201 366**
	6,07%	**6,12%**	**6,68%**	**6,59%**	**6,70%**	**6,26%**
	5,99%	**6,12%**	**6,68%**	**6,59%**	**6,70%**	**6,22%**

EPRA EVOLUTIE VAN DE BRUTO HUURINKOMSTEN (x € 1 000)

SEGMENT	2011	2012					
	Bruto huurin-komsten[1]	Bruto huur-inkomsten - Bij gelijkblijvende perimeter t.o.v. 2011	Verwervin-gen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	**Bruto huur-inkomsten**[1] **- Bij huidige perimeter**
Kantoren	**117 873**	**118 414**		**-7 367**	**-8 544**	**7**	**102 510**
Zorgvastgoed België	36 447	37 529	5 005	-74		42	42 502
Zorgvastgoed Frankrijk	26 230	27 049	1 309				28 358
Zorgvastgoed Nederland			208				208
Zorgvastgoed	**62 677**	**64 578**	**6 522**	**-74**		**42**	**71 068**
Pubstone België	19 272	19 777					19 777
Pubstone Nederland	9 547	9 790					9 790
Cofinimur I Frankrijk			7 765				7 765
Vastgoed van distributienetten	**28 819**	**29 567**	**7 765**				**37 332**
Andere	**3 441**	**3 280**	**1 033**	**-15**			**4 298**
TOTALE PORTEFEUILLE	212 810	215 839	15 320	-7 456	-8 544	49	215 208

[1] Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS (x € 1 000)

SEGMENT	2012					
	Bruto huur-inkomsten voor het boekjaar[1]	Netto huurinkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m²)	Lopende huren ('passing rents') op het einde van het boekjaar	GHW[2] op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
Kantoren	**102 510**	**100 067**	**786 066**	**106 530**	**108 758**	**9,24%**
Zorgvastgoed België	42 502	42 472	381 158	43 754	41 666	0,00%
Zorgvastgoed Frankrijk	28 358	28 358	235 770	28 497	28 276	0,00%
Zorgvastgoed Nederland	208	208	5 821	830	830	0,00%
Zorgvastgoed	**71 068**	**71 038**	**622 749**	**73 081**	**70 772**	**0,00%**
Pubstone België	19 777	19 777	316 996	19 978	18 417	0,00%
Pubstone Nederland	9 790	9 790	47 493	7 822	8 244	0,00%
Cofinimur I Frankrijk	7 765	7 765	60 686	9 995	8 923	2,97%
Vastgoed van distributienetten	**37 332**	**37 332**	**425 175**	**37 795**	**35 584**	**0,69%**
Andere	**4 298**	**4 292**	**31 537**	**4 621**	**3 883**	**0,00%**
TOTALE PORTEFEUILLE	215 208	212 729	1 865 527	222 027	218 997	4,70%

VASTGOEDBELEGGINGEN - WAARDERINGSGEGEVENS (x € 1 000)

SEGMENT	2012			
	Reële waarde van de portefeuille	Waarde-schommelingen gedurende het boekjaar	EPRA Netto initieel rendement	Waarde-schommelingen gedurende het boekjaar (in %)
Kantoren	**1 475 184**	**-21 497**	**6,05%**	**-1,44%**
Zorgvastgoed België	692 761	25 559	6,11%	3,83%
Zorgvastgoed Frankrijk	410 755	9 565	6,36%	2,38%
Zorgvastgoed Nederland	11 226	393	6,94%	3,62%
Zorgvastgoed	**1 114 742**	**35 517**	**6,22%**	**3,29%**
Pubstone België	270 147	11 781	6,51%	4,56%
Pubstone Nederland	149 686	-153	6,11%	-0,10%
Cofinimur I Frankrijk	109 425	4 846	6,62%	4,63%
Vastgoed van distributienetten	**529 258**	**16 474**	**6,42%**	**3,21%**
Andere	**57 529**	**3 080**	**7,03%**	**5,66%**
TOTALE PORTEFEUILLE	3 176 713	33 574	6,19%	1,07%
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS resultatenrekeningen				
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	131 857	-21 377		
TOTAAL	3 308 570	12 197		

VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURCONTRACTENGEGEVENS (x € 1 000)

SEGMENT	Gegevens in functie van einde huurcontract							
	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten (in jaren)		Lopende huren ("passing rents") van de huurcontracten die eindigen in			GHW[2] van de huurcontracten die eindigen in		
	Tot 1ste opzegoptie[3]	Tot einde huurcontract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Kantoren	**6,9**	**8,9**	**6 052**	**12 105**	**28 645**	**5 478**	**11 309**	**25 427**
Zorgvastgoed België	22,5	22,5						
Zorgvastgoed Frankrijk	7,3	7,3	2 479		839	2 290		600
Zorgvastgoed Nederland	14,7	14,7						
Zorgvastgoed	**16,5**	**16,5**	**2 479**		**839**	**2 290**		**600**
Pubstone België	17,8	21,8						
Pubstone Nederland	17,8	21,8						
Cofinimur I Frankrijk	8,8	8,8		1 020	201		1 060	211
Vastgoed van distributienetten	**16,0**	**19,1**		**1 020**	**201**		**1 060**	**211**
Andere	**12,6**	**14,4**		**340**			**327**	
TOTALE PORTEFEUILLE	11,7	13,2	8 531	13 465	29 685	7 768	12 696	26 238

[1] Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.
[2] GHW = Geschatte Huurwaarde.
[3] Eerste opzegoptie voor de huurder.

2011					
Bruto huur-inkomsten voor het boekjaar[1]	Netto huurinkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m²)	Lopende huren ('passing rents') op het einde van het boekjaar	GHW[2] op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
117 873	**115 283**	**787 493**	**109 362**	**115 451**	**9,16%**
36 447	36 443	341 762	39 933	37 929	0,00%
26 230	26 230	235 770	27 527	27 664	0,00%
62 677	**62 673**	**577 532**	**67 460**	**65 593**	**0,00%**
19 272	19 272	295 634	19 679	17 593	0,00%
9 547	9 547	47 493	9 741	8 871	0,00%
		60 026	7 622	8 082	0,00%
28 819	**28 819**	**403 153**	**37 042**	**34 546**	**0,00%**
3 441	**3 191**	**21 893**	**7 623**	**2 714**	**0,00%**
212 810	209 966	1 790 071	221 487	218 304	4,84%

2011			
Reële waarde van de portefeuille	Waardeschommelingen gedurende het boekjaar	EPRA Netto initieel rendement	Waardeschommelingen gedurende het boekjaar (in %)
1 548 188	**-37 587**	**6,07%**	**-2,37%**
630 890	17 399	6,12%	2,84%
401 021	3 842	6,37%	0,97%
			0,00%
1 031 911	**21 241**	**6,22%**	**2,10%**
149 235	2 949	5,99%	2,02%
105 010		7,00%	0,00%
39 234	909	6,70%	2,37%
258 085	**6 471**	**6,75%**	**2,57%**
512 330	**9 420**	**6,59%**	**1,87%**
3 131 663	-6 017	6,26%	-0,19%
57 752	-3 586		
3 189 415	-9 603		

Gegevens van huurcontracten in functie van hun herzieningsdatum (break)[3]					
Lopende huren ('passing rents') van de huurcontracten die herzien worden in			GHW[2] van de huurcontracten die herzien worden in		
Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
11 408	**15 680**	**34 534**	**10 432**	**14 241**	**31 122**
2 479		839	2 290		600
2 479		**839**	**2 290**		**600**
	1 020	201		1 060	211
	1 020	**201**		**1 060**	**211**
560	**340**		**390**	**327**	
14 447	17 040	35 574	13 112	15 628	31 933

Synthese van de geconsolideerde kwartaalrekeningen

Globaal geconsolideerd resultaat per kwartaal (resultatenrekeningen)[1] (x € 1 000)

	Q1/2012	Q2/2012[2]	Q3/2012	Q4/2012	**31.12.2012[2]**
A. NETTO RESULTAAT					
Huurgelden	47 779	48 634	48 789	47 078	192 280
Huurkortingen	-316	-374	-447	-536	-1 673
Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)	-910	537	-213	-217	-803
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	11 469	159	461	531	12 620
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5 749	5 748	5 748	5 749	22 994
Met verhuur verbonden kosten	-9	-1 404	-735	2 081	-67
Netto huurresultaat	**63 762**	**53 300**	**53 603**	**54 686**	**225 351**
Recuperatie van vastgoedkosten	224	458	14	60	756
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9 390	13 576	10 696	7 919	41 581
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1 374	-596	-256	460	-1 766
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9 814	-14 235	-11 282	-8 218	-43 549
Vastgoedresultaat	**62 188**	**52 503**	**52 775**	**54 907**	**222 373**
Technische kosten	-1 985	-1 322	-850	-2 086	-6 243
Commerciële kosten	-338	-126	-261	-366	-1 091
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-846	-1 164	-921	-895	-3 826
Beheerkosten vastgoed	-3 845	-4 000	-3 396	-3 770	-15 011
Vastgoedkosten	**-7 014**	**-6 612**	**-5 428**	**-7 117**	**-26 171**
Operationeel vastgoedresultaat	**55 174**	**45 891**	**47 347**	**47 790**	**196 202**
Algemene kosten van de vennootschap	-1 993	-1 802	-1 721	-1 847	-7 363
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**53 181**	**44 089**	**45 626**	**45 943**	**188 839**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	0	95	78	1 241	1 414
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	641	7 421	3 772	363	12 197
Ander portefeuilleresultaat	-1 297	-474	-392	-9 279	-11 442
Operationeel resultaat	**52 525**	**51 131**	**49 084**	**38 268**	**191 008**
Financiële inkomsten	1 426	1 322	1 373	1 438	5 559
Netto interestkosten	-15 323	-15 366	-16 584	-16 935	-64 208
Andere financiële kosten	-96	-139	-281	-368	-884
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-850	560	-11 440	-12 614	-24 344
Financieel resultaat	**-14 843**	**-13 623**	**-26 932**	**-28 479**	**-83 877**
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	-380	635	178	433
Resultaat vóór belastingen	**37 682**	**37 128**	**22 787**	**9 967**	**107 564**
Vennootschapsbelasting	-716	-1 265	-935	-1 357	-4 273
Exit taks	-264	-244	-643	555	-596
Belastingen	**-980**	**-1 509**	**-1 578**	**-802**	**-4 869**
Netto resultaat	**36 702**	**35 619**	**21 209**	**9 165**	**102 695**
Minderheidsbelangen	-1 445	-1 316	-697	-1 165	-4 623
Netto resultaat – aandeel Groep	35 257	34 303	20 512	8 000	98 072
Netto courant resultaat – aandeel Groep	36 600	28 105	17 639	15 142	97 486
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-1 343	6 198	2 873	-7 142	586
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT					
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen	-706	-527	-996	-321	-2 550
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen	-14 100	-20 662	-15 714	102	-50 374
Andere elementen van het globaal resultaat	-14 806	-21 189	-16 710	-219	-52 924
Minderheidsbelangen	104	55	6	-157	8
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep	-14 702	-21 134	-16 704	-376	-52 916
C. GLOBAAL RESULTAAT	21 896	14 430	4 499	8 946	49 771
Minderheidsbelangen	-1 341	-1 261	-691	-1 322	-4 615
GLOBAAL RESULTAAT – AANDEEL GROEP	**20 555**	**13 169**	**3 808**	**7 624**	**45 156**

[1] De Groep heeft geen kwartaalinformatie uitgegeven tussen 31.12.2012 en de afsluitingsdatum van dit Jaarlijks Financieel Verslag.
[2] Gegevens onderworpen aan een controle van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren.

Geconsolideerd resultaat per kwartaal (Balans) (x € 1 000)

	31.03.2012	30.06.2012[1]	30.09.2012	31.12.2012[1]
Vaste activa	**3.446.803**	**3.500.076**	**3.526.159**	**3.533.691**
Goodwill	157.456	157.456	157.456	150.356
Immateriële vaste activa	771	732	669	605
Vastgoedbeleggingen	3.209.928	3.244.508	3.281.524	3.297.900
Andere materiële vaste activa	999	952	925	856
Financiële vaste activa	21.200	36.665	25.368	24.672
Vorderingen financiële leasing	55.513	54.211	54.472	53.397
Handelsvorderingen en andere vaste activa	98	99	97	97
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	838	5.453	5.648	5.808
Vlottende activa	**116.620**	**122.087**	**133.016**	**108.797**
Activa bestemd voor verkoop	12.994	12.855	11.760	10.670
Financiële vlottende activa	13.034	12.875	8.964	6.501
Vorderingen financiële leasing	2.868	3.145	2.999	2.973
Handelsvorderingen	23.376	24.320	25.085	22.636
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14.782	18.866	32.793	29.142
Kas en kasequivalenten	6.774	1.477	2.660	3.041
Overlopende rekeningen	42.792	48.549	48.755	33.834
TOTAAL ACTIVA	**3.563.423**	**3.622.163**	**3.659.175**	**3.642.488**
Eigen vermogen	1.545.920	1.497.975	1.509.992	1.542.292
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1.486.159	1.438.198	1.449.534	1.476.029
Kapitaal	819.927	841.557	846.206	857.822
Uitgiftepremies	313.864	325.214	326.466	329.592
Reserves	317.114	201.868	186.792	190.543
Netto resultaat van het boekjaar	35.255	69.559	90.070	98.072
Minderheidsbelangen	**59.761**	**59.777**	**60.459**	**66.263**
Verplichtingen	**2.017.503**	**2.124.188**	**2.149.182**	**2.100.196**
Langlopende verplichtingen	**1.438.949**	**1.618.036**	**1.560.766**	**1.566.005**
Voorzieningen	18.108	18.108	17.867	20.493
Langlopende financiële schulden	1.307.059	1.465.557	1.398.424	1.388.883
Andere langlopende financiële verplichtingen	72.157	98.231	108.249	120.835
Uitgestelde belastingen	41.625	36.140	36.226	35.794
Kortlopende verplichtingen	**578.554**	**506.152**	**588.416**	**534.191**
Kortlopende financiële schulden	379.430	303.344	365.683	351.203
Andere kortlopende financiële verplichtingen	89.004	88.051	87.790	81.959
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	70.264	79.652	99.527	64.560
Overlopende rekeningen	39.856	35.105	35.416	36.469
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**3.563.423**	**3.622.163**	**3.659.175**	**3.642.488**

[1] Gegevens onderworpen aan een controle van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren.

Gebeurtenissen na 31.12.2012

VERKOOP VAN EIGEN AANDELEN

In januari 2013 werden 8 000 eigen aandelen verkocht tegen een gemiddelde prijs van € 88,80 per aandeel. Het eigen vermogen van de vennootschap werd dus versterkt met een globaal bedrag van € 0,71 miljoen.

Het aantal gewone en bevoorrechte aandelen op 08.02.2013[1] bedraagt:

AANTAL AANDELEN	31.12.2012	08.02.2013
Aantal gewone aandelen, eigen aandelen inbegrepen (A)	16 423 925	16 423 925
Aantal eigen gewone aandelen (B)	1 105 750	1 097 750
Aantal gewone aandelen in omloop (C) = (A) - (B)	15 318 175	15 326 175
Aantal bevoorrechte aandelen (D)	689 397	689 397
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop (E) = (C) + (D)	16 007 572	16 015 572

ONDERTEKENING VAN TWEE NIEUWE KREDIETLIJNEN

Begin februari 2013 ondertekende Cofinimmo twee nieuwe kredietlijnen:

- de eerste, voor een bedrag van € 50 miljoen en een duurtijd van drie jaar, treedt in werking op 01.03.2013, op de vervaldatum van een bestaande kredietlijn van € 40 miljoen;
- de tweede, ook voor een bedrag van € 50 miljoen, is meteen in werking getreden en zal vervallen in 2018.

Als gevolg van deze transacties:

- zijn de totaliteit van de investeringen en van de terugbetalingen van schulden die vervallen, gefinancierd voor het jaar 2013.
- is de conventionele schuldratio (Loan-to-Value ratio), opgenomen in kredietovereenkomsten met de financiële instellingen, van toepassing op 5% van de financiële lange termijnverbintenissen.

[1] Datum van publicatie van de jaarresultaten 2012.

"flexible workspace"
by Cofinimmo

Vooruitzichten 2013

→ De voor 2013 geprogrammeerde investeringen en renovatiewerken bedragen, op basis van de huidige engagementen, in totaal € 101 miljoen.

HYPOTHESES

WAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

De reële waarde, i.e. de investeringswaarde van de gebouwen verminderd met de transactiekosten, wordt in de geconsolideerde balans opgenomen. Voor de geraamde balans van 2013 wordt deze waardering globaal voor de totale portefeuille opgenomen, vermeerderd met de uitgaven voor zware renovaties.

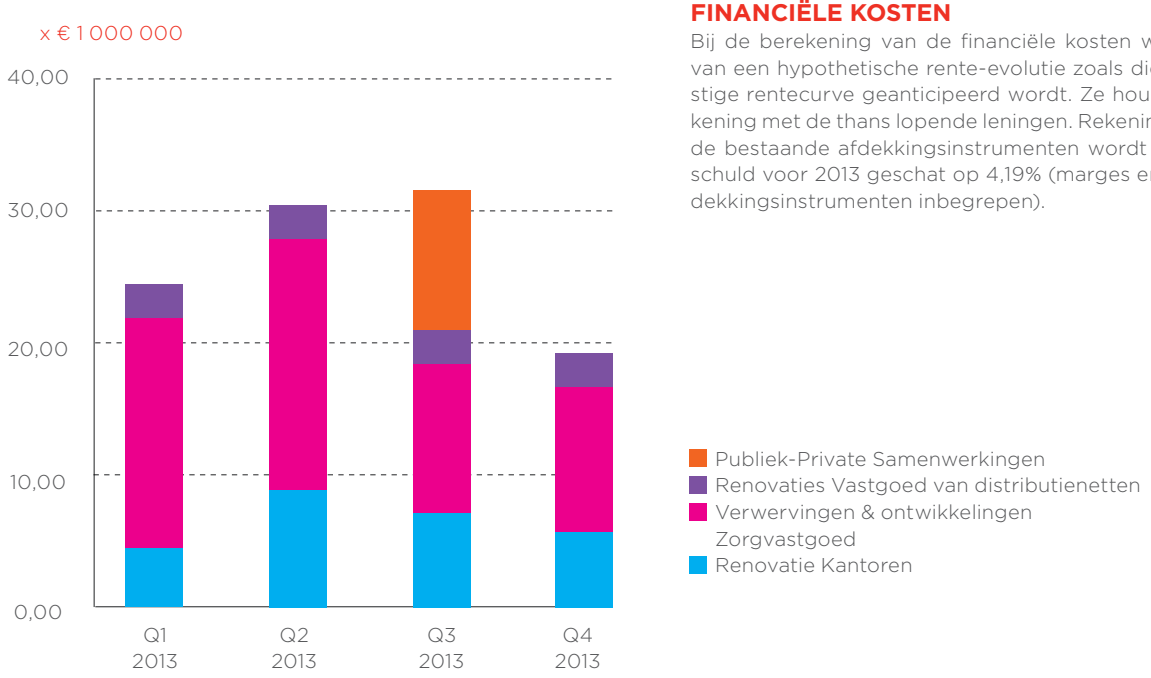
ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN - ZWARE RENOVATIES[1]

De vooruitzichten per gebouw omvatten de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die onder de operationele kosten worden geboekt en de uitgaven voor zware renovaties die onder de vaste activa worden geboekt en door zelffinanciering of door leningen worden gedekt. De uitgaven voor zware renovaties waarmee in de vooruitzichten rekening wordt gehouden, bedragen respectievelijk € 25,6 miljoen voor de kantoorgebouwen en € 3,3 miljoen voor de pubs.

INVESTERINGEN[1]

In de vooruitzichten wordt met de volgende investeringen rekening gehouden:

- de verwerving tijdens het derde kwartaal 2012 van het gebouw voor studentenhuisvesting "Wedrennen" voor een bedrag van € 12,5 miljoen ;
- de verwerving van woon- en zorgcentra in België en Frankrijk voor een bedrag van € 59,6 miljoen als resultaat van de oplevering van nieuwe eenheden of de uitbreiding van bestaande eenheden.



HUURPRIJZEN

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

Het vastgoedresultaat omvat eveneens de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor de progressieve wederopbouw van de volle waarde van de gebouwen waarvan de huurinkomsten aan een derde werden overgedragen.

Een op- of neerwaartse schommeling van de bezettingsgraad met 1% zou leiden tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,12 per jaar. De lopende contracten zijn geïndexeerd.

INFLATIE

Bij de evolutie van de huurprijzen wordt een inflatieniveau gehanteerd van 1,8% voor de huurcontracten die geïndexeerd worden in 2013. De vooruitzichten voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan schommelingen in het inflatieniveau. Een opwaartse of neerwaartse schommeling met 0,5% van de voorziene inflatie leidt tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,06 per jaar.

FINANCIËLE KOSTEN

Bij de berekening van de financiële kosten wordt uitgegaan van een hypothetische rente-evolutie zoals die in de toekomstige rentecurve geanticipeerd wordt. Ze houdt eveneens rekening met de thans lopende leningen. Rekening houdend met de bestaande afdekkingsinstrumenten wordt de kost van de schuld voor 2013 geschat op 4,19% (marges en kosten van afdekkingsinstrumenten inbegrepen).

[1] Deze hypothese staat onder controle van de vennootschap, in de zin van het Reglement 809/2004 van de Europese Commissie.

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN

Er kunnen geen voorspellingen worden gemaakt van de toekomstige marktwaarde van de gebouwen en een becijferde voorspelling van het niet gerealiseerde resultaat op de portefeuille zou weinig betrouwbaar zijn.
Dit resultaat is afhankelijk van: de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de toegepaste kapitalisatierentevoeten evenals de verwachte renovatiekosten van de gebouwen.
Het eigen vermogen zal evolueren naargelang van het courant resultaat, het resultaat op de portefeuille en de dividenduitkering. Het eigen vermogen wordt voorgesteld vóór dividenduitkering van het boekjaar.

DIVIDENDEN

Voor het boekjaar 2013 heeft de vennootschap als doel een netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 7,02 per aandeel te bereiken, op basis van de huidige verwachtingen en naarmate er zich geen belangrijke en onverwachte gebeurtenissen voordoen.

De daling van dit netto courant resultaat per aandeel in vergelijking met 2012 (€ 7,61 per aandeel) wordt verklaard door:

- de boeking in 2012, conform aan de boekhoudkundige IAS/IFRS normen, van het volledige bedrag van € 11,2 miljoen opzegvergoeding van 21 maand dat werd verworven in januari 2012 voor de vervroegde verbreking van de huurovereenkomst van de Livingstone I en II gebouwen (negen maanden van deze vergoeding komen overeen met € 0,30 per aandeel);
- de blijvende negatieve evolutie van het huurmarktniveau in de Brusselse kantoorsector en het verlies van cashflows die worden voortgebracht door de gebouwen waarvoor een renovatie tijdens de komende jaren gepland is.

Deze twee factoren zullen deels worden gecompenseerd door de ontvangst van bijkomende huren afkomstig van de verwezenlijking van de hiervoor vermelde investeringen en door het strikt onder controle houden van de directe en indirecte operationele kosten.

Bijgevolg acht de Raad van Bestuur het aanbevolen om het dividend per aandeel vanaf het boekjaar 2013 (dividend betaalbaar in 2014) te verlagen. De Raad van Bestuur voorziet om aan de aandeelhouders een bruto dividend per gewoon aandeel van € 6,00 voor te stellen. In naleving van Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, ligt deze voorgestelde dividenduitkering boven het vereiste minimum van 80% van de netto opbrengst van Cofinimmo NV (niet geconsolideerd) voorzien voor 2013.

CAVEAT

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

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

Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema (x € 1 000)

	2012	2013
A NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	202 357	195 592
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	22 994	25 276
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 968	-2 242
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 010	-1 355
Vastgoedresultaat	222 373	217 271
Technische kosten	-6 243	-6 542
Commerciële kosten	-1 091	-1 069
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-3 826	-2 789
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	211 213	206 871
Beheerkosten vastgoed	-15 011	-14 636
Operationeel vastgoedresultaat	196 202	192 235
Algemene kosten van de vennootschap	-7 363	-6 933
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	188 839	185 302
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39)	5 559	5 140
Financiële kosten (exclusief IAS 39)	-65 092	-67 732
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-24 344	
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	503	1 269
Belastingen	-4 273	-3 544
Netto courant resultaat[1]	101 192	120 435
Minderheidsbelangen	-3 706	-3 772
NETTO COURANT RESULTAAT – AANDEEL GROEP	97 486	116 663
AANTAL AANDELEN DEELGERECHTIGD IN HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	16 015 572	16 626 633
NETTO COURANT RESULTAAT - AANDEEL GROEP	6,09	7,02
NETTO COURANT RESULTAAT - AANDEEL GROEP - EXCLUSIEF IAS 39[1]	7,61	7,02

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

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1 000)

	31.12.2012	31.12.2013
Vaste activa	3 533 691	3 620 136
Goodwill	150 356	150 356
Vastgoedbeleggingen	3 297 900	3 389 150
Vorderingen financiële leasing	53 397	52 822
Handelsvorderingen en andere vaste activa	26 230	21 229
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5 808	6 579
Vlottende activa	108 797	113 015
Activa bestemd voor verkoop	10 670	10 670
Vorderingen financiële leasing	2 973	2 973
Kas en kasequivalenten	3 041	3 041
Andere vlottende activa	92 113	96 331
TOTAAL ACTIVA	3 642 488	3 733 151
Eigen vermogen	1 542 292	1 580 597
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	1 476 029	1 514 135
Minderheidsbelangen	66 263	66 462
Verplichtingen	2 100 196	2 152 554
Langlopende verplichtingen	**1 566 005**	**1 790 066**
Langlopende financiële schulden	1 388 883	1 612 944
Andere langlopende verplichtingen	177 122	177 122
Kortlopende verplichtingen	**534 191**	**362 488**
Kortlopende financiële schulden	351 203	181 721
Andere kortlopende verplichtingen	182 988	180 767
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 642 488	3 733 151
SCHULDRATIO	49,90%	50,23%

De vennootschap zal zich in desbetreffend geval conform stellen met de bepaling van Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010[1].

[1] Dit Artikel voorziet de verplichting om een financieel plan met een uitvoeringskalender uit te werken met daarin de te nemen maatregelen die moeten vermijden dat de geconsolideerde schuldratio 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt. Dit plan moet aan de FSMA worden gericht.

Cofinimmo

Corporate governanceverklaring

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

REFERENTIECODE

De huidige Corporate-governanceverklaring kadert in de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ("Code 2009") en van de Wet van 06.04.2010 die het Wetboek van Vennootschappen wijzigt. Het Koninklijk Besluit van 06.06.2010 bepaalt dat de Code 2009 de enige van toepassing zijnde code is. Deze code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op de website **www.corporategovernancecommittee.be**

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

Het Corporate Governance Charter van de vennootschap kan worden geraadpleegd op haar website www.cofinimmo.com. Het werd voor het laatst aangepast op 21.03.2013.

INTERNE AUDIT EN RISICOBEHEER

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

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

Het ERM-model is georganiseerd rond zes componenten:
- interne omgeving;
- bepaling van de doelstellingen en risico-acceptatiegraad;
- identificeren, analyseren en beheersen van de risico's;
- controleactiviteiten;
- informatie en interne communicatie;
- toezicht en monitoring.

De interne omgeving omvat de filosofie, de integriteit, de ethische waarden en de bekwaamheid van de mensen, evenals de manier waarop het Directiecomité autoriteit en verantwoordelijkheden toekent en zijn personeel organiseert en opleidt; dit alles onder toezicht van de Raad van Bestuur.
Bij Cofinimmo maakt risicobeheer deel uit van de ondernemingscultuur via:
- corporate-governanceregels en het bestaan van een Auditcomité dat vooral bestaat uit onafhankelijke Bestuurders zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, een Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, functies van Interne Auditeur, Risk Manager, Beheercontroleur en Compliance Officer;
- de integratie van het begrip risico's binnen het Directiecomité voor elke investering, transactie of verbintenis die een aanzienlijke impact heeft op de doelstellingen van de vennootschap;
- het bestaan van een Gedragscode die meer bepaald onderwerpen als belangenconflicten, beroepsgeheim, inkoop en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van goederen van de vennootschap, aanvaarden van zakelijke geschenken, communicatie en respect voor personen aan bod laat komen;
- de naleving van de principes van scheiding van functies en de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk opgesteld zijn op alle niveaus van de vennootschap;
- het bestaan op het vlak van human resources van selectiecriteria, regels voor de aanwerving van personeel, een opleidingsbeleid, een systeem voor de periodieke evaluatie van de prestaties en bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- de opvolging van procedures en de formalisering van de processen.

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

BEPALING VAN DE DOELSTELLINGEN EN RISICO-ACCEPTATIEGRAAD

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

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

IDENTIFICEREN, ANALYSEREN EN BEHEERSEN VAN DE RISICO'S

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

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

Bovendien worden de specifieke risico's van elk belangrijk project volgens een georganiseerd schema geanalyseerd. Dit verbetert de kwaliteit van de informatie in het beslissingsproces.

Tot slot kan de globale risicoanalyse worden verrijkt dankzij een post-mortemanalyse van geselecteerde projecten waaruit lessen kunnen worden getrokken.

CONTROLEACTIVITEITEN

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

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

INFORMATIE EN INTERNE COMMUNICATIE

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

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

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

TOEZICHT EN MONITORING

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

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

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

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP[1] (op 31.12.2012)

Onderneming	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	%	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Aantal uitgegeven aandelen	16 423 925	100%	689 397	0%	17 113 322	100%
Cofinimmo Groep (eigen aandelen)[2]	1 105 750	6,73 %	0	0%	1 105 750	6,46 %
Free float[3]		93,27 %		100%		93,54 %

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

BESLISSINGSORGANEN

RAAD VAN BESTUUR

Huidige samenstelling

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de Raad, zoals die werden aangenomen op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, is de Raad samengesteld uit 12 Bestuurders, waarvan acht niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder zes onafhankelijke Bestuurders zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, twee vertegenwoordigers van de aandeelhouders en vier uitvoerende Bestuurders (leden van het Directiecomité). Ridder Vincent Doumier vertegenwoordigt aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage niet langer en oefent zijn mandaat sinds 01.09.2012 uit als onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De Bestuurders worden door de Algemene Vergadering benoemd voor vier jaar of meer en kunnen op elk ogenblik door haar uit hun ambt ontzet worden. Ze zijn herverkiesbaar.

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

De Raad van Bestuur komt minstens acht keer per jaar samen. Uitzonderlijke omstandigheden kunnen één of meerdere bijkomende bijeenroepingen van de Raad vereisen. In 2012 kwam de Raad tien maal samen. Vóór de vergadering ontvangt elk lid van de Raad de documenten betreffende de voorstellen van het Directiecomité waarover hij zich zal moeten uitspreken. Bij stemming worden de beslissingen genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is de stem van de Voorzitter beslissend.

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

Hernieuwing en benoeming van Bestuurders

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA worden de vernieuwingen van de volgende bestuurdersmandaten voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013: Mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité, de heer Alain Schockert als Bestuurder die de aandeelhouder Bank Degroof vertegenwoordigt, en de heer André Bergen als onafhankelijke Bestuurder, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Bij goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 zal hun mandaat lopen tot 10.05.2017. Eveneens onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA en door de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013, zal de benoeming van een nieuwe onafhankelijke Bestuurder, zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen ter vervanging van de heer van Marcke de Lummen waarvan het mandaat afloopt aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013, worden voorgesteld. Bij goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 zal zijn mandaat lopen tot 10.05.2017. De heer Gilbert van Marcke de Lummen heeft drie opeenvolgende mandaten uitgeoefend en in toepassing van Artikel 526ter 2° van het Wetboek van Vennootschappen kan zijn mandaat niet meer worden vernieuwd. De Raad van Bestuur dankt hem van harte voor zijn deskundigheid die hij in de vennootschap heeft gebracht.

[1] Situatie op basis van de ontvangen transparantieverklaringen krachtens de Wet van 02.05.2007. De eventuele wijzigingen die werden meegedeeld sinds 31.12.2012 werden gepubliceerd in overeenstemming met de bepalingen van deze Wet en zijn terug te vinden op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.
[2] De stemrechten die gehecht zijn aan de eigen aandelen in bezit van de Groep Cofinimmo zijn opgeschort.
[3] Deze berekening van de free float, die over het algemeen wordt gebruikt door Euronext, omvat alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het kapitaal bezitten.

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

Naam Functie	Geboorte datum	Geslacht	Nationaliteit	Aanvang mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
André Bergen - Voorzitter van de Raad van Bestuur - Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	1950	M	Belg	30.04.2010	-/-	08.05.2013
Jean-Edouard Carbonnelle Afgevaardigd bestuurder (sinds 31.03.2012)	1953	M	Belg	30.04.1999	27.04.2012	11.05.2016
Xavier Denis - Bestuurder-directeur	1972	M	Belg	29.04.2011	-/-	13.05.2015
Xavier de Walque - Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance (tot oktober 2012) - Lid van het Auditcomité (sinds oktober 2012)	1965	M	Belg	24.04.2009	27.04.2012	11.05.2016
Ridder Vincent Doumier - Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen (vertegenwoordigt aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage tot september 2012) - Lid van het Auditcomité	1955	M	Belg	28.04.2006	27.04.2012	11.05.2016
Serge Fautré - Afgevaardigd bestuurder (ontslag op 22.03.2012)	1960	M	Belg	26.04.2002	29.04.2011	22.03.2012
Robert Franssen - Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Allianz Belgium)	1955	M	Belg	19.02.2004	29.04.2011	13.05.2015
Gaëtan Hannecart - Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	1964	M	Belg	28.04.2006	27.04.2012	11.05.2016
Marc Hellemans - Bestuurder-directeur (sinds 26.10.2012)	1973	M	Belg	26.10.2012	-/-	11.05.2016
Françoise Roels - Bestuurder-directeur	1961	V	Belg	27.04.2007	30.04.2010	08.05.2013
Alain Schockert - Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Bank Degroof)	1950	M	Belg	27.04.2007	30.04.2010	08.05.2013
Gilbert van Marcke de Lummen - Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Voorzitter van het Auditcomité	1937	M	Belg	30.04.2004	30.04.2010	08.05.2013
Baudouin Velge - Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen - Lid van het Auditcomité (tot oktober 2012) - Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance (sinds oktober 2012)	1955	M	Belg	28.04.2006	27.04.2012	11.05.2016

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

ANDRÉ BERGEN

- **Huidige functie:** Bestuurder van NYSE Euronext (11 Wall Street, New York, NY 10005, USA)
- **Huidige mandaten:** NYSE Euronext NY, Euronext NV, Ahlers SA, NIBC Bank (den Haag), Sapient Investment Managers (Cyprus), Recticel NV, Koning Boudewijn Stichting, Festival van Vlaanderen (Gent) evenals diverse mandaten binnen de dochtervennoot-schappen van de Groep Cofinimmo
- **Eerdere mandaten:** Zuhair Fayez Partners (Saoedi-Arabië), Fonds voor Wetenschappelijk Onderzoek, Vlaams Netwerk van Ondernemingen (VOKA), KBC Group, KBC Bank

JEAN-EDOUARD CARBONNELLE

- **Huidige functie:** Chief Executive Officer (CEO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo, Société Royale d'Économie Politique de Belgique VZW, Société d'Habitations de Tournai SA, European Public Real Estate Association, EPRA Taxation Committee
- **Eerder mandaat:** SIGEFI Nord Gestion SAS (FR)

XAVIER DENIS

- **Huidige functie:** Chief Operating Officer (COO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo, Denis Intérieur SA
- **Eerdere mandaten:** -

XAVIER DE WALQUE

- **Huidige functie:** Lid van het Uitvoerend Comité en Chief Financial Officer van Cobepa NV (Kanselarijstraat 2/1, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Diverse dochtervennootschappen van de Groep Cobepa (Cobepa, BeCapital Investment Advisor, Cobepa Nederland, Cobsos, Groupement Financier Liégeois, Ibel, Mascagna, Mosane, Regio, Sofiréal, Sophielux 1, Sophielux 2, Sophinvest, Ulran), JF Hillebrand AG, AG Insurance, SGG Holding
- **Eerdere mandaten**: Dexia Bank België NV, Dexia Insurance Belgium, Dexia Investment Company, Radiohuis Flagey NV, Financial Security Assurances

RIDDER VINCENT DOUMIER

- **Huidige functie:** Bestuurder van Compagnie du Bois Sauvage NV (Wildewoudstraat 17, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Codic International NV, Cofir NV, Sanering & Verbetering voor de Volkshuisvesting CVBA, Spullenhulp VZW, Sopartec NV
- **Eerdere mandaten:** Neuhaus Holding, Ceran ILC , Ter Beke NV, Bank Degroof NV, Recticel NV, Compagnie Financière du Château NV, Fauchon Group, Trade Credit Re Insurance Company (TCRé) NV, Nanocyl NV, Interdiocesaan Centrum VZW, Cercle Royal Gaulois Artistique et Littéraire VZW, John Berenberg Gossler & Co KG (D)

SERGE FAUTRÉ (ontslag op 22.03.2012)

- **Huidige functie:** Afgevaardigd bestuurder van AG Real Estate (Sint-Lazaruslaan 4-10, 1210 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), European Public Real Estate Association (EPRA), Immobilière Château Saint-Anne NV
- **Eerdere mandaten**: Cofinimmo NV, diverse dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo, La Mondiale (FR)

ROBERT FRANSSEN

- **Huidige functie:** Voorzitter van het Directiecomité van Allianz Belgium NV (Lakenstraat 35, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Diverse dochtervennootschappen van de Groep Allianz (Allianz Belgium, Allianz Life Lux)
- **Eerdere mandaten:** diverse dochtervennootschappen van de Groep Allianz (AGF Benelux, Mondial Assistance Europe), Anpi VZW, Assuralia Beroepsvereniging, Portima coöperatieve vennootschap, Assucard NV, Verbond van Ondernemingen te Brussel)

GAËTAN HANNECART

- **Huidige functie:** Afgevaardigd bestuurder en Voorzitter van het Directiecomité van Matexi NV (Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem)
- **Huidige mandaten:** diverse dochtervennootschappen van de Groep Matexi (Ankor Invest NV, B.I Invest NV, Brufin NV, De Burkel NV, Duro Home Holding NV, Entro NV, Familo NV, Hooglatem NV, Immo Vilvo NV, Kempense Bouwwerken NV, La Cointe NV, Matexi NV, Matexi Waals Brabant NV, Matexi Brussels NV, Matexi Group NV, Matexi Luxembourg NV, Matexi Projects NV, Matexi Vlaams-Brabant NV, Matexi Real Estate NV, Nieuw Bilzen NV, Renoplan NV, Rode Moer NV, Quaeroq CVBA, SDM NV, Sibomat NV, Tradiplan NV, Wilma Project Development NV, Wiprover NV, Zennebroeck NV, Zenneveen NV), Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), Network for Training Entrepreneurship VZW (NFTE Belgium), Itinera Institute VZW, Real Dolmen NV, Nimmobo NV, Vauban NV
- **Eerdere mandaten:** Home Invest Belgium NV, Advisory Board on Urban Planning to the Flemish government

MARC HELLEMANS

- **Huidige functie:** Chief Financial Officer (CFO) van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo
- **Eerdere mandaten:** -

FRANÇOISE ROELS

- **Huidige functie:** Secretary General & Group Counsel van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse dochtervennootschappen van de Groep Cofinimmo, EPRA Regulatory Committee, Euroclear Pension Fund OFP, Women on Board VZW
- **Eerdere mandaten:** Instituut voor Bedrijfsjuristen

ALAIN SCHOCKERT

- **Huidige functie:** Afgevaardigd bestuurder en lid van het Directiecomité van Bank Degroof NV (Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse dochtervennootschappen van de Groep Degroof (Bank Degroof NV, Banque Degroof Luxembourg SA, BD Square Invest NV, Degroof Corporate Finance NV, Degroof Structured Finance NV, Pensioenfonds 2005 Bank Degroof, Pensioenfonds Bank Degroof, Guimard Finance NV, Société Immobilière et Financière Industrie Guimard NV), Brocsa NV
- **Eerdere mandaten**: -

GILBERT VAN MARCKE DE LUMMEN

- **Huidige functie:** Bestuurder van D'Ieteren NV (Maliestraat 50, 1050 Brussel)
- **Huidige of eerdere mandaten:** D'Ieteren NV
- **Eerdere mandaten:** Radiohuis Flagey NV, Belron NV (L), Avis Europe PLC (UK)

BAUDOUIN VELGE

- **Huidige functie:** Afgevaardigd bestuurder van Interel Belgium NV (Luxemburgstraat 22-24, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Bekaert NV, BECI, Delcredere, Stichting Bernheim, École pour le Management (EPM) NV, Club van Lotharingen, Brussels Metropolitan Region
- **Eerdere mandaten:** BT Belux NV, EuroCommerce IVZW, FEDIS VZW, VBO VZW

Rol van de Raad van Bestuur

De rol van de Raad van Bestuur bestaat erin:

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

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur

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

- de fusie door overname van drie vennootschappen van de Groep Cofinimmo (Immopol Dendermonde NV, Kosalise NV en Parkside Invest NV);
- de constante opvolging van het financieringsplan;
- de herziening van het beleid voor indekking van rentevoeten;
- de studie en de keuze van de richtlijnen voor de ontwikkeling, de diversificatie en het beleid van Cofinimmo;
- de herziening van de roll-out strategie Zorgvastgoed en Kantoren;
- de analyse en de goedkeuring van investeringsdossiers;
- de vervanging van de Chief Executive Officer en de Chief Financial Officer
- de benoeming van een nieuwe onafhankelijke Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen;
- het voorstel tot vernieuwing van het mandaat van twee niet-uitvoerende Bestuurders, nl. de heer Alain Schockert als vertegenwoordiger van de aandeelhouder Bank Degroof; de heer André Bergen, als onafhankelijke Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen;
- het voorstel tot vernieuwing van het mandaat van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;
- de herziening van het referentiekader van het Risk Management, het Risk Assessment van de Groep Cofinimmo en van de diverse opdrachten van de Interne Auditeur;
- de private plaatsingen van niet-converteerbare obligaties die binnen acht jaar vervallen voor een bedrag van € 140 miljoen, evenals een gesyndiceerde lening voor een bedrag van € 220 miljoen;
- het voorstel aan de aandeelhouders om te opteren voor een dividend 2011 in aandelen;
- de erkenning van Silverstone NV, Rheastone NV en Pubstone Group NV als institutionele Vastgoedbevaks;
- de beoordeling van haar eigen werking;

AUDITCOMITÉ

Het Auditcomité is samengesteld uit drie Bestuurders, die allemaal onafhankelijk zijn in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het betreft de heren Gilbert van Marcke de Lummen (Voorzitter), Ridder Vincent Doumier (onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen vanaf september 2012), Baudouin Velge (tot oktober 2012) en Xavier de Walque (sinds oktober 2012). De leden van het Directiecomité maken geen deel uit van het Auditcomité, maar de Chief Executive Officer en de Chief Financial Officer wonen de vergaderingen bij.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur is geen lid van het Auditcomité, maar beschikt over een permanente uitnodiging voor alle vergaderingen van dit Comité. Hij neemt echter niet deel aan de stemming. Dankzij hun beroepservaring beschikken de leden van het Auditcomité over de nodige competenties, zowel individueel als collectief, om een efficiënte werking van het Comité te waarborgen.

De heren Gilbert van Marcke de Lummen, Vincent Doumier en Xavier de Walque beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria zoals bepaald in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Dankzij hun professionele ervaring beschikken zij over de gepaste vaardigheden op het gebied van boekhouding en audit.

Rol van het Auditcomité

Het is de taak van het Auditcomité om:

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

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

Activiteitenverslag van het Auditcomité

In de loop van 2012 vergaderde het Auditcomité vier maal. Naast onderwerpen die zich situeren binnen het kader van zijn opdracht zoals bepaald door het charter van het Auditcomité en de Wet van 17.12.2008, om te waken over de juistheid en de oprechtheid van de rapportering van de jaar- en halfjaarrekeningen van Cofinimmo, over de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie die aan de aandeelhouders overgemaakt wordt, kwamen ook de volgende punten aan bod:

- de herziening van de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de interne controleprocedures;
- de evaluatie van een referentiekader van Risk Management dat in 2010 werd opgesteld en de herziening van het Risk Assessment van de Cofinimmo Groep;
- de evaluatie van zijn eigen werking;
- de risicocontrole;
- de verslagen van de opdracht van de Interne Auditeur over de herziening van de verzekeringen en de activiteiten van het Project Management in de diverse activiteitssegmenten.

COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bestaat uit drie onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het gaat om de heren Gaëtan Hannecart (Voorzitter), André Bergen, Xavier de Walque (tot oktober 2012) en Baudouin Velge (sinds oktober 2012). De leden van het Directiecomité zijn geen lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

Rol van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

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

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

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

Activiteitenverslag van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Dit Comité vergaderde zes maal in 2012. De belangrijkste behandelde onderwerpen waren:

- de herziening van het bezoldigingsbeleid voor de leden van het Directiecomité, waaronder de invoering van een stock bonusplan vanaf 2013;
- het bezoldigingsbeleid van de vennootschap;
- het overzicht van de “High Potentials” en het opvolgingsplan;
- het bepalen van de emolumenten van de uitvoerende Bestuurders zodat deze afgestemd blijven op de marktgebruiken en overeenstemmen met de verantwoordelijkheden die ze dragen;
- de evaluatie van zijn eigen werking;
- het opstellen van een bezoldigingsverslag;
- het actieplan voor de aanwezigheid van minstens een derde vrouwen in de Raad van Bestuur;
- het voorstel tot benoeming van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als Chief Executive Officer;
- het voorstel tot benoeming van de heer Marc Hellemans als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;
- het voorstel tot benoeming van een nieuwe onafhankelijke Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen;
- het voorstel tot vernieuwing van het mandaat van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;
- het voorstel tot vernieuwing van het mandaat van twee niet-uitvoerende Bestuurders, nl. de heer Alain Schockert als vertegenwoordiger van de aandeelhouder Bank Degroof en de heer André Bergen, als onafhankelijke Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

DIRECTIECOMITÉ

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

Als gevolg van het ontslag van de heer Serge Fautré op 23.03.2012 heeft de Raad van Bestuur beslist de heer Jean-Edouard Carbonnelle op 31.03.2012 te benoemen tot Voorzitter van het Directiecomité en Chief Executive Officer. De heer Jean-Edouard Carbonnelle vervulde tot dan de functies van Chief Financial Officer en lid van het Directiecomité. Vervolgens besliste de Raad van Bestuur op 07.06.2012 de heer Marc Hellemans te benoemen tot Chief Financial Officer en lid van het Directiecomité. Zijn benoeming als Bestuurder is effectief sinds de Buitengewone Algemene Vergadering van 26.10.2012.

Conform Artikel 39 van de Wet van 03.08.2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn alle leden van het Directiecomité effectieve leiders in de zin van dit Artikel en zijn ze tevens belast met het dagelijks beheer van de vennootschap.

De werkingsregels van het Directiecomité zijn opgenomen in zijn charter dat kan worden geraadpleegd op de website www.cofinimmo.com.

Rol van het Directiecomité

Zijn rol bestaat erin:

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

Jean-Edouard Carbonnelle | Françoise Roels | Marc Hellemans | Xavier Denis

Huidige samenstelling

Jean-Edouard Carbonnelle
Chief Executive Officer

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

Marc Hellemans
Chief Financial Officer

Trad in september 2000 in dienst bij Cofinimmo. Daarvoor werkte hij voor Deloitte als "Advanced Senior Auditor". Hij startte bij Cofinimmo als "Controller"» en oefende vervolgens de functies van "Area & Development Manager Healthcare France" en "Head of Corporate Finance & International Development" uit. Hij is handelsingenieur (Solvay Business School ULB 1996).

Xavier Denis
Chief Operating Officer

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

Françoise Roels
Secretary General & Group Counsel

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

EVALUATIE VAN DE PRESTATIES VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

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

Deze evaluatie beoogt vier zaken:

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

De laatste evaluatie van de Raad en zijn Comités dateert van september 2011. Ze verloopt in het kader van een procedure die is ingevoerd door de Voorzitter van de Raad van Bestuur, de Secretary General, en het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Over de lancering van de procedure beslist de Raad van Bestuur. De evaluatie gebeurt in de vorm van een schriftelijke procedure die rekening houdt met het beleid van de vennootschap, haar financiele situatie en haar plaats in het economisch milieu. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance stelt tijdens een voorbereidende sessie een vragenlijst op. Aan de Bestuurders wordt gevraagd deze individueel te beantwoorden.

De vragenlijst laat de volgende onderwerpen aan bod komen: de werking van de Raad van Bestuur, zijn cultuur, samenstelling, de informatie die gegeven wordt aan de Raad van Bestuur, zijn relatie met het Directiecomité en de Comités en met de Voorzitter van de Raad van Bestuur.

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

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

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

MANAGEMENT

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

Naam	Functie
1 Sébastien Berden	Head of Health Care
2 Benjamin Bostoen	Head of Information Technology & Organisation
3 Chantal Cabuy	Head of Human Resources & Internal Communication
4 Valérie De Vos	Legal Coordination & Document Manager
5 Ingrid Daerden	Group Treasurer
6 Andrée Doucet	Corporate Legal Officer
7 Chloé Dungelhoeff	Corporate Communication Manager
8 Laurence Gacoin	Head of Development
9 Jimmy Gysels	Head of Business Unit Pubstone
10 Dirk Huysmans	Head of Offices Belgium
11 Valérie Kibieta	Investor Relations Manager
12 Stéphanie Lempereur	Head of Corporate Finance & Control
13 Pascale Minet	Head of Accounting
14 Valéry Smeers	Tax Manager
15 Domien Szekér	Head of Project Management
16 Jean Van Buggenhout	Head of Quality Management & Internal Audit
17 Caroline Vanstraelen	Legal Advisor
18 Sophie Wattiaux	Corporate Legal Officer

REGLEMENTERING EN PROCEDURES

REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

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

- uit hoofde van de Bestuurders benoemd op voorstel van Bank Degroof, Compagnie du Bois Sauvage (tot in september 2012)[1] en Allianz Belgium: indien er transacties zouden plaatsvinden tussen hen en Cofinimmo waarvoor de belangen van deze vennootschappen tegenstrijdig zijn met deze van Cofinimmo;
- uit hoofde van de heer Gaëtan Hannecart: indien er transacties zouden plaatsvinden tussen Cofinimmo en de Matexi Groep waarvan de heer Gaëtan Hannecart Afgevaardigd bestuurder is, waarvoor de belangen van de Matexi Groep tegenstrijdig zouden zijn met deze van Cofinimmo.

Daar er zich geen belangenconflicten voordeden in 2012, heeft de Raad van Bestuur geen enkel verslag opgesteld, overeenkomstig Artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Er wordt eveneens verwezen naar Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 wanneer één van de in dit Artikel bedoelde personen (Bestuurder of aandeelhouder van een dochtervennootschap van de publieke of institutionele Vastgoedbevak, ...) optreedt als tegenpartij in een operatie met de Vastgoedbevak of een vennootschap waarover ze de controle heeft.

Overeenkomstig dit Artikel en in het kader van de erkenning als institutionele Vastgoedbevak van Silverstone NV, Rheastone NV en Pubstone Group werd de FSMA in kennis gesteld van de volgende overeenkomsten: (i) voor de institutionele Vastgoedbevak Silverstone NV, een dienstenprestatiecontract tussen de vennootschappen Cofinimmo Services NV en Silverstone NV, een aandeelhouderspact tussen Senior Assist NV en Cofinimmo NV en een dienstenprestatiecontract tussen de vennootschappen Cofinimmo Services NV en Rheastone Groep NV (ii) voor de institutionele Vastgoedbevak Rheastone NV, een effectenoverdrachtovereenkomst tussen Rheastone NV en Cofinimmo NV voor de effecten van de vennootschap Silverstone NV en een dienstenprestatieovereenkomst tussen de vennootschappen Cofinimmo Services NV en Rheastone NV en (iii) voor de institutionele Vastgoedbevak Pubstone Group NV, twee inter-co kredietovereenkomsten tussen de vennootschappen Cofinimmo NV en Pubstone Group NV en een dienstenprestatieovereenkomst tussen de vennootschappen Cofinimmo Services NV en Pubstone Group NV.

De vennootschap heeft Artikel 18 van het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks toegepast in het kader van de verwerving van de aandelen van Immopol Dendermonde NV die in bezit waren van de vennootschappen Cordeel Zetel Temse NV en Cordeel Zetel Hoeselt NV.

De vennootschap heeft Artikel 18 van het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks toegepast in het kader van het keuzedividend in aandelen daar bepaalde Bestuurders van de vennootschap aandelen van Cofinimmo bezaten.
Conform dit Artikel en in het kader van de herbestemming en de commercialisering van het Livingstone I gebouw,

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18

[1] Ridder Vincent Doumier vertegenwoordigt de aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage niet meer en oefent zijn bestuurdersmandaat sinds 01.09.2012 persoonlijk uit. De vennootschap Compagnie du Bois Sauvage is niet meer vertegenwoordigd in de Raad van Bestuur.

zijn Cofinimmo, de op te richten vennootschap Livingstone Residential, Cordeel Zetel Temse NV en Cordeel Finance NV mits naleving van bepaalde opschortende voorwaarden, tot een akkoord gekomen over : (i) de toekenning door Cofinimmo van een oppervlakterecht op het gebouw aan Livingstone Residential NV en de bijbehorende overdracht aan deze laatste van de bestaande gebouwen, (ii) de verkoop in mede-eigendom door Livingstone Residential aan derden voor en tijdens de omvorming van het gebouw, overdracht van zijn oppervlakterecht aan deze derden en parallel hiermee afstand door Cofinimmo van de overeenkomstige delen van haar ondergrond aan de hierboven vermelde derden, (iii) het afsluiten door Cordeel van promotiecontracten met de hiervoor genoemde derden met het oog op het realiseren van de omvorming, en (iv), de afstand door Cofinimmo NV van het eventuele saldo van haar ondergrond aan Livingstone Residential, uiterlijk bij het verstrijken van het oppervlakterecht dat aan deze laatste werd verleend.

GEDRAGSCODE

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

AAN- EN VERKOOP VAN COFINIMMO-AANDELEN (INSIDER TRADING)

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

GERECHTERLIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

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

COMPLIANCE OFFICER

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

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

De Cofinimmo Groep heeft geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit ondernomen tijdens het boekjaar 2012, met uitzondering van de zware renovaties en bouwprojecten die vermeld staan in het subhoofdstuk “Transacties en verwezenlijkingen in 2012”.

VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID

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

- Jean-Edouard Carbonnelle, Afgevaardigd bestuurder, Voorzitter van het Directiecomité;
- Marc Hellemans, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Xavier Denis, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Françoise Roels, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité

Bij elke akte van beschikking aangaande een onroerend goed moet de vennootschap vertegenwoordigd zijn door twee Bestuurders die gezamenlijk handelen, behalve bij een transactie die betrekking heeft op een goed waarvan de waarde onder de drempel ligt die in de wetgeving inzake Vastgoedbevaks werd bepaald, nl. het kleinste van de volgende bedragen: 1% van het geconsolideerde actief van de vennootschap en € 2,5 miljoen. In dit geval is de vennootschap geldig vertegenwoordigd door één Bestuurder die alleen handelt. Er kan niettemin gebruik worden gemaakt van een bijzondere bevoegdheidsdelegatie ten gunste van een persoon. Dergelijke bevoegdheidsdelegaties dienen te gebeuren onder de directe controle, a priori en a posteriori, van de Raad van Bestuur en voor zover aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldaan is:

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

Het Directiecomité organiseert eveneens een bijzondere bevoegdheidsdelegatie krachtens de notariële akte van 01.03.2013, publicatie in uitvoering in het Belgisch Staatsblad, voor de huurovereenkomsten, de werken, de gegeven en ontvangen leningen, de kredieten en zekerheden, de informatie- en communicatietechnologieën, de human resources, het fiscale beheer, de afdekkingsverrichtingen, de fondsenoverdrachtverrichtingen en de verzekeringsverrichtingen.

STATUTEN VAN COFINIMMO

De uittreksels uit de statuten van Cofinimmo zijn gepubliceerd op pagina 191 van het Jaarlijks Financieel Verslag. De recentste herzieningen dateren van de Buitengewone Algemene Vergadering van 26.10.2012 en de Raden van Bestuur van 25.01.2012, 20.04.2012, 25.05.2012, 17.07.2012, 08.10.2012 en 17.01.2013.

INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14.11.2007[1]

KAPITAALSTRUCTUUR[2]

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 917 079 045,11 en is verdeeld over 17 113 322 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen, namelijk 16 423 925 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde, en 689 397 bevoorrechte aandelen zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een reeks van 395 198 bevoorrechte aandelen P1 en een reeks van 294 199 bevoorrechte aandelen P2. Elk bevoorrecht aandeel geniet een dividend dat dient uitbetaald te worden vóór het voor de gewone aandelen uit te keren dividend. Het jaarlijks bruto bedrag van het preferent dividend bedraagt € 6,37 per bevoorrecht aandeel.

De bevoorrechte aandelen zijn converteerbaar in gewone aandelen naargelang van de keuze van hun houders, uitgeoefend volgens de gevallen bedoeld in Artikel 8.2 van de statuten. Ze zijn meer bepaald in één of meerdere malen converteerbaar in gewone aandelen, en kunnen naar keuze van hun houders in de volgende gevallen worden uitgeoefend:

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

De conversieverhouding is één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel. De conversie wordt verondersteld in te gaan op de verzenddatum van de conversieaanvraag. De conversieaanvraag moet door de houder van de bevoorrechte aandelen per aangetekend schrijven aan de vennootschap worden gericht. Het schrijven vermeldt voor hoeveel bevoorrechte aandelen de conversie wordt gevraagd. Elke bevoorrechte aandeelhouder ontving vóór 01.05.2009, de start van het eerste conversieframe, een brief met informatie over de te volgen procedure.
De inschrijving op of het verwerven van bevoorrechte aandelen houdt de verbintenis in ze te verkopen aan een door de vennootschap aangestelde derde (call option) vanaf het vijftiende jaar volgend op hun uitgifte onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald in Artikel 8 van de statuten. Tenslotte heeft het bevoorrecht aandeel voorrang in geval van vereffening.

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

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

Momenteel zijn er 1 486 332 obligaties in omloop die converteerbaar zijn in gewone aandelen. Indien alle obligaties in omloop zouden worden geconverteerd, zou dit aanleiding geven tot het creëren van maximum 1 486 332 gewone aandelen die eenzelfde aantal stemrechten verlenen.
Voor de overdracht van de effecten en de uitoefening van de stemrechten bestaan enkel de wettelijke beperkingen.

AANDELENOPTIEPLAN

De leden van het Directiecomité en het management genieten een aandelenoptieplan, waarvan de kenmerken uiteengezet zijn op pagina 88 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van een fusie, (gedeeltelijke) splitsing of aandelensplitsing van de vennootschap of andere gelijkaardige transacties, kan het aantal nog uitstaande opties op de datum van deze transactie, alsook de respectieve uitoefeningsprijzen worden aangepast, overeenkomstig de ruilverhouding die van toepassing is op de bestaande aandelen van de vennootschap. In dat geval zal de Raad van Bestuur van Cofinimmo de precieze voorwaarden van deze aanpassing bepalen. In geval van wijziging in de controle zullen de aanvaarde opties onmiddellijk en volledig worden verworven en onmiddellijk uitoefenbaar worden.

TOEGESTAAN KAPITAAL

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

Tot nu toe heeft de Raad van Bestuur van deze mogelijkheid gebruik gemaakt in het kader van (i) de definitieve realisatie van de uitgifte van een uitgiftelening op 28.04.2011 voor een maximaal kapitaalverhogingsbedrag van € 79 652 977,11, (ii) in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura

KAPITAALSTRUCTUUR[2]

Aandelen	Aantal	Kapitaal (in €)	%
Gewone (COFB)	16 423 925	880 135 221,90	95,97
Bevoorrechte (COFP1)	395 198	21 178 109,34	2,31
Bevoorrechte (COFP2)	294 199	15 765 713,87	1,72
TOTAAL	17 113 322	917 079 045,11	100,00

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

van de dividendrechten ten belope van € 17 697 422,45 die op 24.05.2011 werd beslist en (iii) in het kader van de kapitaalverhoging ten belope van € 20 941 247,88 door inbreng in natura van de dividendrechten die op 25.05.2012 werd beslist, zodat de Raad van Bestuur het geplaatst kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nog kan verhogen met € 680 708 352,56.

BESLISSINGSORGANEN

De mandaten van de Bestuurders zijn ad nutum herroepbaar.

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

INKOOP VAN AANDELEN

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie op 11.04.2011 van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011, voor rekening van Cofinimmo, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of verkoop nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden.

Daarenboven, voor een periode van vijf jaar na het houden van voornoemde Vergadering van 29.03.2011, mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten Beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving en in onderpand nemen) waarbij Cofinimmo op geen enkel moment meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2012 bezat de Groep Cofinimmo NV 1 105 750 eigen aandelen.

CONTRACTUELE BEPALINGEN VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De contractuele bepalingen van de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité, worden beschreven op pagina 89 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

GEWIJZIGDE CONTROLE

Het contract van de gesyndiceerde banklening die op 20.04.2012 werd afgesloten voor een bedrag van € 220 miljoen met meerdere financiële instellingen, namelijk BNP Paribas Fortis, KBC, JP Morgan, Loyds en Barclays, voorziet een clausule die bepaalt dat een wijziging van de controle bij Cofinimmo kan leiden tot de terugbetaling van de geleende bedragen. In de hypothese dat deze clausule niet werd goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012, en uiterlijk in mei 2013, zou de netto marge met 20 basispunten worden verhoogd. Deze clausule van wijziging van controle werd goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012. De "Private Placements" van obligaties die op de vervaldatum in 2020 niet converteerbaar zijn, afgesloten op 07.08.2012 voor een bedrag van € 100 miljoen en op 23.10.2012 voor een bedrag van € 40 miljoen, voorzien een clausule die bepaalt dat een wijziging van de controle bij Cofinimmo kan leiden tot de terugbetaling van de geleende bedragen. In de hypothese dat deze clausule niet werd goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26.10.2012, en uiterlijk in mei 2013, zou de netto marge met 50 basispunten worden verhoogd. Deze clausules van wijziging van controle werden goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26.10.2012.

BEZOLDIGINGSVERSLAG OPGESTELD DOOR HET COMITÉ VOOR BENOEMINGEN, BEZOLDIGINGEN EN CORPORATE GOVERNANCE

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

INTERNE PROCEDURES

In de loop van boekjaar 2012 werd het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders uitgewerkt op de volgende basis:

Niet-uitvoerende Bestuurders

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

Leden van het Directiecomité

De bedrijfscontracten die werden gesloten met de Chief Operating Officer in 2011 en de Secretary General in 2007 werden zonder wijziging toegepast. In oktober 2012 sloot de vennootschap een overeenkomst met de nieuwe Chief Financial Officer. Het bezoldigingsbeleid ligt op één lijn met de voorschriften van de Wet van 06.04.2010. De Raad van Bestuur is van plan om een wijziging aan te brengen aan het variabel bezoldigingsbeleid voor het boekjaar 2013 met de invoering van een stockbonusplan (zie verder).

De bezoldiging van de leden van het Directiecomité wordt bepaald door de Raad van Bestuur op basis van de aanbevelingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Dit Comité analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat geldt voor de leden van het Directiecomité en gaat na of er een aanpassing nodig is om ze op redelijke wijze aan te trekken, te behouden en te motiveren, rekening houdend met de omvang van de vennootschap. Zowel het globaal niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen ervan en de voorwaarden om ze te verkrijgen, worden geanalyseerd. Deze analyse gaat gepaard met een vergelijking met het bezoldigingsbeleid dat wordt toegepast voor de leden van het Directiecomité van andere beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen met gelijke omvang en belang.

Er werd eveneens rekening gehouden met de ervaring ter zake van de overige leden van de Raad van Bestuur. In 2012 heeft het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance een bondige benchmarkanalyse uitgevoerd inzake het globale bezoldigingsniveau. Hieruit blijkt dat de bezoldiging van de leden van het Directiecomité in de lijn van de markt ligt. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance gaat ook na of de procedure voor de bepaling van de doelstellingen, die het niveau van de variabele vergoeding vastleggen, op één lijn ligt met de 'risk appetite' van de vennootschap. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance legt het resultaat van zijn analyse en zijn eventuele gestaafde aanbevelingen ter beslissing voor aan de Raad van Bestuur.

AANWEZIGHEDEN EN BEZOLDIGING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Naam	Aanwezigheden Raad van Bestuur	Aanwezigheden Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	Aanwezig-heden Auditcomité	Totale bezoldiging	Aantal aandelen in handen op 31.12.2012
André Bergen	10/10	6/6	3/4	100 000 (forfaitaire bezoldiging)	0
Xavier de Walque (lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance tot in oktober 2012 en lid van het Auditcomité sinds oktober 2012)	9/10	4/4	1/1	52 250	0
Ridder Vincent Doumier	9/10	-/-	4/4	51 550	210
Robert Franssen	8/10	-/-	-/-	40 000	0
Gaëtan Hannecart	10/10	6/6	-/-	61 700	0
Alain Schockert	9/10	-/-	-/-	42 500	0
Gilbert van Marcke de Lummen	10/10	-/-	4/4	60 300	0
Baudouin Velge (lid van het Auditcomité tot oktober 2012 en lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance (sinds oktober 2012)	10/10	2/2	3/3	54 750	0

AANWEZIGHEDEN VAN DE UITVOERENDE BESTUURDERS

Jean-Edouard Carbonnelle	10/10	-/-	4/4	-/-[1]	550
Xavier Denis	10/10	-/-	-/-	-/-	80
Serge Fautré (Bestuurder tot 22.03.2012)	2/2	-/-	1/1	-/-[1]	0
Marc Hellemans (Bestuurder sinds oktober 2012)	1/1	-/-	1/1	-/-[1]	0
Françoise Roels	10/10	6/6	2/4	-/-	0

BEZOLDIGING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

De bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt bepaald door de Algemene Vergadering, op voorstel van de Raad van Bestuur en volgens de aanbeveling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De bezoldiging voor 2012, overeenkomstig de beslissing van de Algemene Vergadering van 28.04.2006, bestaat uit:

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

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

BEZOLDIGING VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

Het totale bedrag van de bezoldiging van de leden van het Directiecomité bestaat uit de volgende elementen: de vaste bezoldiging, de variabele bezoldiging, het aandelenoptieplan, het spaar- en voorzorgsplan en de pensioenbeloftes.

De vaste bezoldiging van de leden van het Directiecomité wordt bepaald in functie van hun individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden. Ze wordt onafhankelijk van elk resultaat toegekend en is niet geïndexeerd. De variabele bezoldiging is bedoeld om de collectieve en individuele bijdrage van de leden van het Directiecomité te vergoeden. Het bedrag van deze bezoldiging wordt bepaald op basis van de effectieve realisatie van financiële en kwalitatieve doelstellingen die jaarlijks worden vastgelegd en geëvalueerd door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Deze doelstellingen worden bepaald volgens criteria, gewogen in functie van hun belang, en goedgekeurd door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De variabele bezoldiging bedraagt in principe ('target') 50% van de jaarlijkse vaste bezoldiging. Dit percentage kan worden overschreden, maar mag nooit meer dan 75% bedragen. De variabele bezoldiging wordt enkel toegekend indien 80% of meer van het budget werd gerealiseerd. De Raad van Bestuur kan op discretionaire wijze beslissen om een deel van de variabele bezoldiging onder de vorm van een unilaterale pensioenbelofte uit te keren.

In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd binnen het Auditcomité. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance maakt een cijferberekening van wat de variabele bezoldiging zou kunnen zijn op basis van de graad waarin de doelstellingen werden gerealiseerd.

[1] De heren Serge Fautré (in de hoedanigheid van CEO tot 22.03.2012), Jean-Edouard Carbonnelle (in de hoedanigheid van CFO tot 30.03.2012 en CEO vanaf 31.03.2012) en Marc Hellemans (in de hoedanigheid van CFO vanaf juni 2012) nemen deel aan de vergaderingen van het Auditcomité maar worden hiervoor niet bezoldigd.

Deze cijferberekening dient enkel als richtsnoer om de variabele bezoldiging definitief vast te leggen. Deze houdt immers eveneens rekening met de specifieke situatie van de vennootschap en van de markt in het algemeen. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance maakt vervolgens een voorstel voor de variabele bezoldiging aan de Raad van Bestuur over, die op zijn beurt de prestaties van het Directiecomité evalueert en het bedrag van de toe te kennen variabele bezoldiging definitief bepaalt.

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

Voor het boekjaar 2012 waren de evaluatiecriteria voor de prestaties:

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

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance evalueerde de realisatie van de doelstellingen voor 2012 van de leden van het Directiecomité en stelde aan de Raad van Bestuur een variabele vergoeding voor van 70% van de jaarlijkse vaste vergoeding. Dit voorstel werd aanvaard door de Raad van Bestuur.

In toepassing van Artikel 14 van de Wet van 06.04 2010 heeft de Gewone Algemene Vergadering van 27.04 2012 beslist om de variabele bezoldiging van de uitvoerende Bestuurders te baseren op vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn over een periode van één jaar, en dit voor het boekjaar 2012. Er wordt bijgevolg geen enkele spreiding in de tijd van de variabele bezoldiging toegepast.

Voor het boekjaar 2013 zal de toekenning van de variabele bezoldiging afhangen van de realisatie van de volgende voornaamste doelstellingen:

- het netto courant resultaat per aandeel (25%) ;
- de verhouding kosten/inkomsten (15%) ;
- de Loan-to-Value ratio (10%) ;
- de verdere diversificatie van de activa, het versterken van het eigen vermogen en de herbestemmingsprojecten (50%).

In strikte toepassing van de Wet van 06.04.2010 heeft de Raad van Bestuur beslist om vanaf het boekjaar 2013 de helft van de variabele bezoldiging (resterend saldo na aftrek van een eventuele pensioenbelofte) toe te kennen onder de vorm van stock bonus (gratis aandelen Cofinimmo), met een effectieve vesting na een termijn van drie jaar, zoals beslist door de Raad van Bestuur van december 2012. De voorwaarden van dit plan zullen afgestemd worden op de voorwaarden die van toepassing zijn voor het stock optionsplan (Cofinimmo aandelen mits de betaling van een aankoopprijs).

Het aandelenoptieplan werd in 2006 voor het eerst ingevoerd. De belangrijkste doelstellingen ervan zijn de waarde op lange termijn van Cofinimmo maximaal te verhogen door de belangen van het Management te koppelen aan die van de aandeelhouders, en de lange termijnvisie te versterken. Voor het boekjaar 2012 bestaan er geen andere aandelenplannen.

De aandelenopties worden discretionair toegekend aan de leden van het Directiecomité. In dit opzicht werd geen enkele doelstelling bepaald. Bijgevolg gaat de Raad van Bestuur ervan uit dat deze bezoldiging geen variabele bezoldiging is in de zin van de Wet van 06.04.2010. De uitoefenperiode van een optie bedraagt tien jaar vanaf de datum van het aanbod.

Op aanbeveling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance besloot de Raad van Bestuur op zijn vergadering van 11.06.2009 om de uitoefenperiode van de opties die werden toegekend in 2006, 2007 en 2008 met vijf jaar te verlengen in toepassing van de Wet van de Economische Heropleving van 27.03.2009.

De aandelenopties kunnen pas worden uitgeoefend na de vervaldag van het derde burgerlijk jaar dat volgt op het jaar waarin de aandelenopties werden toegekend. Als de opties op het eind van de uitoefenperiode niet werden uitgeoefend, worden ze ipso facto van nul en gener waarde. De vesting gebeurt aan het einde van het derde jaar volgend op de toekenning (vesting drie jaar voor de stock options die vanaf eind 2013 zullen worden toegekend). In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk voor dringende reden) van een begunstigde kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties enkel nog uitgeoefend worden tijdens de eerste uitoefenperiode volgend op de datum van de contractbreuk. De niet-verworven opties worden geannuleerd. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden worden de al dan niet verworven aanvaarde aandelenopties die nog niet werden uitgeoefend, geannuleerd.

Deze voorwaarden omtrent de verwerving en de uitoefening van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek, zijn toepasbaar zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheid van de Raad van Bestuur om ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria, wijzigingen aan te brengen aan deze bepalingen. De aandelen die kunnen worden verworven in het kader van de uitoefening van de opties, zijn genoteerd op Euronext Brussels. Ze zijn van dezelfde aard en genieten dezelfde rechten als de bestaande gewone Cofinimmo aandelen op de datum van het aanbod. De aandelen zijn op naam. Voor het jaar 2012 genieten de leden van het Directiecomité geen andere bezoldigingen gekoppeld aan de aandelen.

Een gedetailleerde beschrijving van het aandelenoptieplan kan worden geraadpleegd in Bijlage 2 van het charter van het Directiecomité dat terug te vinden is op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com). Cofinimmo past de IFRS 2-norm toe door de reële waarde van de aandelenopties te erkennen op de datum van hun toekenning over de duur van de verwerving (namelijk drie jaar) volgens de methode van de progressieve verwerving op het ritme van de vesting. De jaarlijkse kost van de progressieve verwerving wordt in de resultatenrekeningen geboekt onder personeelskosten.

Het spaar- en voorzorgsplan en de pensioenbeloftes zijn bedoeld om het verschil tussen de inkomstenbronnen vóór en na het pensioen zoveel mogelijk te beperken. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Cofinimmo. De leden van het Directiecomité genieten een groepsverzekering van het type 'defined contribution' bij een verzekeringsmaatschappij.

De groepsverzekering heeft tot doel (i) de betaling van een kapitaal leven ten gunste van de aangeslotene op de datum van zijn pensionering, (ii) de betaling van een kapitaal overlijden in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de pensioenleeftijd, ten gunste van zijn begunstigden (plus een bijkomend kapitaal in geval van overlijden door ongeval), (iii) de betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of ziekte (andere dan beroepsziekte), en (iv) de vrijstelling van verzekeringspremies bij ziekte of ongeval.

De groepsverzekering wordt gerealiseerd via het onderschrijven van een contract 'leven' en een contract 'tijdelijk overlijden één jaar', dat jaarlijks herberekenbaar is en dat een overlijdenskapitaal waarborgt dat naargelang van de keuze van de aangeslotene gelijk is aan 0 - 0,5 - 1 - 1,8 - 2,7 - 3,6 of 4,5 keer de referentiebezoldiging (hetzij de som van de regelmatig toegekende vaste bezoldigingen verhoogd met een eindejaarspremie). Het globaal jaarlijks budget wordt in de eerste plaats bestemd voor het luik 'Overlijden' en het saldo voor het luik 'Pensioen'. De vereffening aan het einde kan naargelang van de keuze van de begunstigde gebeuren onder de vorm van kapitaal of rente.

Anderzijds hebben de leden van het Directiecomité toegang tot een verzekering 'Individuele Pensioentoezeggingen' met als enig doel de betaling van een kapitaal leven of een kapitaal overlijden.

Aandelenoptieplan

Aandelen-opties	Uitoefenbaar tot (uiterlijk)	Uitoefen-prijs	Reële waarde (op de toekennings-datum)
Plan 2006	13.06.2021	€ 129,27	€ 26,92
Plan 2007	12.06.2022	€ 143,66	€ 35,79
Plan 2008	12.06.2023	€ 122,92	€ 52,47
Plan 2009	11.06.2019	€ 86,06	€ 51,62
Plan 2010	13.06.2020	€ 93,45	€ 44,50
Plan 2011	13.06.2021	€ 97,45	€ 45,29
Plan 2012	13.06.2022	€ 84,85	€ 41,07

Andere voordelen

De jaarlijkse kosten voor de medische dekking bedragen € 3 359 voor de CEO en € 7 935 voor de overige leden van het Directiecomité. Cofinimmo stelt een bedrijfswagen te hunner beschikking waarvan de jaarlijkse kostprijs voor de vennootschap niet hoger is dan € 15 000 (brandstof niet meegerekend). Cofinimmo betaalt hun beroepskosten terug die ze gemaakt hebben in het kader van hun functie. Ze beschikken ook over een GSM. De bezoldigingen die aldus worden toegekend aan de leden van het Directiecomité omvatten al hun prestaties binnen de Cofinimmo Groep.

BEZOLDIGING VAN DE UITVOERENDE BESTUURDERS (in €)

CEO (Serge Fautré tot 22.03.2012)[1]	
Vaste bezoldiging	132 325
Variabele bezoldiging voor het boekjaar	61 127
Spaar- en voorzorgsplannen	10 333
Pensioenbeloftes	
Andere voordelen[2]	7 455
TOTAAL BEZOLDIGING (in €)	211 240
Toegekende aandelenopties tijdens het boekjaar (in aantal)	
CEO (Jean-Edouard Carbonnelle vanaf 30.03.2012)[1]	
Vaste bezoldiging	261 978
Variabele bezoldiging voor het boekjaar	
Spaar- en voorzorgsplannen	62 000[3]
Pensioenbeloftes	227 885
Andere voordelen[2]	23 072
TOTAAL BEZOLDIGING (in €)	574 935
Toegekende aandelenopties tijdens het boekjaar (in aantal)	1 600
Andere leden van het Directiecomité[1]	
Vaste bezoldiging	554 395
Variabele bezoldiging voor het boekjaar	328 029
Lange termijn bezoldiging: toegekende aandelenopties tijdens het boekjaar	
Spaar- en voorzorgsplannen	144 667
Pensioenbeloftes	82 000
Andere voordelen[2]	82 175
TOTAAL BEZOLDIGING (in €)	1 191 266

[1] Onder het statuut van zelfstandige, totale kostprijs voor de vennootschap.
[2] Medische dekking, bedrijfswagen, GSM, andere verzekeringen, eigen kosten.
[3] Voor de periode CFO + CEO.

CONTRACTUELE BEPALINGEN VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

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

Het contract betreft dat werd gesloten met respectievelijk de heer Jean-Edouard Carbonnelle en mevrouw Françoise Roels kan worden opgezegd mits een opzegtermijn van 24 maanden in geval van verbreking door de vennootschap en van drie maanden in geval van verbreking door een Bestuurder die lid is van het Directiecomité, of mits de uitbetaling van een opzegvergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het ogenblik van de verbreking. Indien de vennootschap zou worden overgenomen of indien er binnen een termijn van vijf jaar vanaf deze overname een einde zou worden gesteld aan hun contract of de omvang van hun functie beperkt zou worden, zal Cofinimmo hen een vergoeding van 36 maanden van hun bezoldiging uitbetalen.

Artikel 9 van de Wet van 06.04.2010 vermeldt dat deze vergoeding beperkt is tot 12 of, in bepaalde gevallen, 18 maanden. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance wijst er echter op dat deze voorwaarden werden bepaald in de managementovereenkomsten die in 2007 afgesloten werden met deze leden-Bestuurders van het Directiecomité. De goedkeuring van de Algemene Vergadering is hier dus niet vereist, conform ditzelfde Artikel. De bedrijfscontracten die in juni 2011 met de heer Xavier Denis en in oktober 2012 met de heer Marc Hellemans werden gesloten, liggen in lijn met wat voorzien is in de Wet van 06.04.2010. Ze bepalen dat deze contracten kunnen worden beëindigd na een opzegtermijn van 12 maanden indien de vennootschap het verbreekt en van drie maanden indien de heer Xavier Denis of de heer Marc Hellemans het verbreekt of mits er een gelijkwaardige schadevergoeding wordt betaald die wordt berekend op basis van de emolumenten die op het moment van de verbreking gelden.

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

Aandelenoptieplan

Toegekende en aanvaarde aandelenopties (in aantal)	Plan 2012	Plan 2011	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Serge Fautré[1]	-/-[5]	1 250	200	1 800	1 800	1 800	1 800
Jean-Edouard Carbonnelle	1 600	1 600	1350	1 350	1 350	1 350	1 350
Xavier Denis[2]	0	0	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Jean Franken[3]	-/-	1 600	0	0	0	1350	1350
Françoise Roels	0	1 600	1 350	1 000	1 000	1000	1000
Marc Hellemans[4]	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Uitgeoefende aandelenopties (in aantal)							
Serge Fautré[1]	0	0	0	0	0	0	0
Jean-Edouard Carbonnelle	0	0	0	0	0	0	0
Xavier Denis[2]	0	0	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Jean Franken[3]	-/-	0	0	0	0	0	0
Françoise Roels	0	0	0	0	0	0	0
Marc Hellemans[4]	0	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-

[1] De heer Serge Fautré is geen lid meer van het Directiecomité sinds maart 2012.
[2] De heer Xavier Denis is lid van het Directiecomité sinds juli 2011.
[3] De heer Jean Franken is geen lid meer van het Directiecomité sinds juli 2011.
[4] De heer Marc Hellemans is lid van het Directiecomité sinds juni 2012.
[5] De betrokken persoon was geen lid meer, of nog geen lid, van het Directiecomité op de dag van toekenning en/of uitoefening van de aandelenopties.

ANDERE TUSSENKOMENDE PARTIJEN

CERTIFICERING VAN DE REKENINGEN

Een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

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

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

De vaste honoraria van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoeken en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo, bedroegen € 114 400 (zonder BTW). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen € 100 461 (zonder BTW). De honoraria van de Groep Deloitte voor fiscale studie- of bijstandsopdrachten bedroegen € 92 000 (zonder BTW) voor het boekjaar en betreffen hoofdzakelijk de controle van economische en financiële gegevens met betrekking tot verwervingsdossiers zoals bedoeld in Artikel 133 § 7 van het Wetboek van Vennootschappen. Anderzijds bedragen de honoraria van de commissaris met betrekking tot het nazicht van de rekeningen van de Franse dochtervennootschappen van de Groep € 48 000 (zonder BTW).

DEPOTHOUDENDE BANK

De functie van depothoudende bank is sinds het Koninkijk Besluit inzake Vastgoedbevaks van 07.12.2010 niet langer vereist door de regelgeving inzake Vastgoedbevaks.

VASTGOEDEXPERTISE

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA, zijn de door Cofinimmo aangewezen vastgoeddeskundigen die de globale waarde van haar vastgoedpatrimonium bepalen de volgende vennootschappen:

- DTZ Winssinger & Vennoten
- PricewaterhouseCoopers Entreprise Advisory
- Jones Lang LaSalle Expertises

DTZ Winssinger & Vennoten wordt vertegenwoordigd door de heer Philippe Carmaran. DTZ Winssinger & Vennoten (ondernemingsnummer BE 0422 118 165), met maatschappelijke zetel gelegen Terhulpsesteenweg, 166 te 1170 Brussel, werd op 20.11.1981 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving. Ze is gespecialiseerd in de schatting van onroerende goederen in België en maakt deel uit van de Groep DTZ wiens filialen in Frankrijk en in Nederland vastgoedexpertises uitvoeren. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA, is de betreffende Franse dochtervennootschap DTZ Eurexi SA (met maatschappelijke zetel 8 rue de l'Hôtel de Ville te Neuilly-sur-Seine, 92 200 - FRANKRIJK). Ze is ingeschreven in het Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre onder het nummer 332 11 574 en wordt vertegenwoordigd door de heren Philippe Dorion en Jérôme Salomon. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA, is de betreffende Nederlandse dochtervennootschap DTZ Zadelhoff (met maatschappelijke zetel Apollolaan 150 te Amsterdam, 1077 BG Nederland). Ze is ingeschreven onder het nummer NL 006 645 628 B01 en wordt vertegenwoordigd door de heer Jean-Philippe Carmaran.

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

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA, wordt **Jones Lang LaSalle Expertises SAS** vertegenwoordigd door mevrouw Maïté Meunier en mevrouw Aurélie Valencia. Ze heeft haar maatschappelijke zetel 40-42 rue La Boétie te Parijs (75 008 - FRANKRIJK) en is ingeschreven in het Registre du Commerce et des Sociétés de Paris onder het nummer 444 628 150. Jones Lang LaSalle bestaat sinds 1971 in Frankrijk en heeft zich gespecialiseerd in het adviseren van ondernemingen, waaronder meer bepaald adviesverstrekking inzake de waardering van vastgoed.

Het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 legt een rotatie van de deskundigen op, die een vastgoed niet langer dan drie jaar mogen evalueren. Conform Artikel 6 §2 van dit Koninklijk Besluit gelden de rotatieregels bij een deskundige, indien die een rechtspersoon is, uitsluitend voor de natuurlijke personen die de rechtspersoon vertegenwoordigen, zodat op de datum van het verstrijken van hun mandaat (hetzij 31.12.2013) de deskundigen nieuwe natuurlijke personen aanstellen die hen vertegenwoordigen op voorwaarde dat ze bevestigen dat er een adequate werkingsonafhankelijk tussen hen bestaat.

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

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

De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, wordt verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de BTW af te trekken.

Andere transacties dan verkopen kunnen leiden tot de mobilisering van het patrimonium of van een deel ervan, zoals blijkt uit de transacties die Cofinimmo heeft uitgevoerd sedert ze het Vastgoedbevak-statuut verworven heeft.

De schattingswaarden hangen onder andere af van de volgende parameters:

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

De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden driemaandelijks berekend op basis van een vast forfait, vermeerderd met een eveneens vast tarief, en bedroegen in 2012 €971 000 (zonder BTW).

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

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

Het levenskader van haar klanten en werknemers verbeteren, de ecologische voetafdruk verkleinen of gemeenschappen helpen, is enkel mogelijk als alle krachten worden gebundeld en iedereen zijn competenties en ideeën bijdraagt. Daarom engageren alle medewerkers van Cofinimmo zich om hun inspanningen daarop te focussen.
De Raad van Bestuur en het Directiecomité ondersteunen hen bij het ontwikkelen van realistische projecten die een effectieve impact hebben.

Teneinde de concrete verwezenlijking van zijn duurzaam ontwikkelingsbeleid te waarborgen, creëerde het Directiecomité in 2010 het "Green Committee " dat tot doel heeft alle elementen die zijn beleid inzake duurzame ontwikkeling kunnen verbeteren, te identificeren en continu te evalueren.
De leden bouwen hun milieucompetenties uit en zien erop toe dat ze:

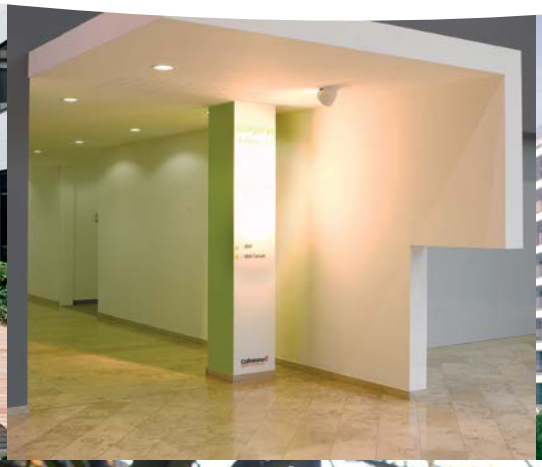
- Concrete en economisch redelijke maatregelen voorstellen ter verbetering van de milieuprestaties van de vennootschap, haar patrimonium en bij uitbreiding, de door haar huurders gebruikte ruimten;
- Initiatieven uitwerken om Duurzame Ontwikkeling beter in het beleid van de Groep te integreren;
- Zich ervan vergewissen dat de Groep de wettelijke en internationale milieuvoorschriften naleeft;
- De realisaties aan alle betrokken partijen meedelen;

Daarenboven werd in 2012 een functie van Environmental Manager gecreëerd.
Het is zijn taak om in samenwerking met de operationele teams de uitvoering van het milieubeleid van de Groep in alle activiteitssegmenten op het terrein op te volgen.

together in sustainability.

[1] Dit Comité bestaat uit tien personen van enerzijds de departementen die in alle activiteitssegmenten rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken zijn bij het vastgoedbeheer van de portefeuille van de Groep (Property Management, Project Management, Quality Management) en anderzijds van het juridische departement en de departementen human resources en communicatie.

IN 2012 WERD EEN FUNCTIE VAN ENVIRONMENTAL MANAGER GECREËERD. HET IS ZIJN TAAK OM IN SAMENWERKING MET DE OPERATIONELE TEAMS DE UITVOERING VAN HET MILIEUBELEID VAN DE GROEP IN ALLE ACTIVITEITSSEGMENTEN OP HET TERREIN OP TE VOLGEN



OVERZICHT

Deze tabel geeft een overzicht van de mate waarin de doelstellingen van 2012 werden gerealiseerd, en wordt aangevuld met nieuwe doelstellingen voor 2013 en verder.

MILIEU				
Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Beheer van het patrimonium				
Voor nieuwe gebouwen een milieuprestatie bekomen die de wettelijke bepalingen overtreft. Zie pagina 99	Het gebouw dat voor de Federale Politie in Dendermonde werd gebouwd, werd in 2012 opgeleverd. Het is een passsief gebouw met een prestatieniveau van E=12 en een thermisch isolatieniveau van K= 19. De vergunningsaanvraag voor het renovatieproject van het kantoorgebouw Wetenschap 15-17 is ingediend. Dit project is laureaat 2012 van de Wedstrijd Voorbeeldgebouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en wordt als een passsief gebouw beschouwd. De bouw ervan start zodra de bouwvergunning verkregen is..	Globale portefeuille	2015	continu
Invoeren van een algemene energieboekhouding	Er loopt momenteel een aanbesteding voor het invoeren van een software waarmee het verbruik proactief kan worden gevolgd. De invoering van deze software zal in 2013 worden voltooid..	Kantoren	2013	
Meten en opvolgen van de energieprestatie van bestaande kantoorgebouwen door het geleidelijk aan plaatsen van teleconsulteerbare energiemeters	Het aantal op afstand consulteerbare energiemeters wordt geleidelijk aan verhoogd om het verbruik in real time te kunnen opvolgen.	Kantoren	2015	
Rapportering van het energieverbruik	Er werd een campagne georganiseerd om gegevens over het privatief verbruik van de huurders te verzamelen. De verzamelde gegevens vertegenwoordigen meer dan 90% van het totale energieverbruik van de kantorenportefeuille.	Kantoren Zorgvastgoed	2012	
Nearly Zero Emission Building	De gebouwen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden gebouwd, moeten vanaf 2015 passief zijn. Deze verplichting geldt voor elk type gebouw: kantoren, woningen, scholen enz. Bovendien moeten de nieuwe gebouwen voor overheidsdiensten in heel België tegen 2018 “nearly zero emission” zijn. Vanaf 2020 geldt dezelfde verplichting voor alle nieuwe gebouwen.	Globale portefeuille	2015-2020	
Bekomen van het ISO 14001:2004 certificaat van het milieu-managementsysteem voor de globale kantorenportefeuille in beheer en het Project Management	Het ISO 14001:2004 certificaat werd verkregen voor het beheer van de kantoorgebouwen en voor de Project Managementactiviteit in alle sectoren. De details van het milieu-engagement van Cofinimmo staan vermeld in het milieubeleid op de website van Cofinimmo.	Kantoren	2012	
Creatie van een functie van Environmental Manager	Het is de taak van de Environmental Manager om in samenwerking met de operationele teams de uitvoering van het milieubeleid van de Groep in alle activiteitssegmenten op het terrein op te volgen	Globale portefeuille	2012	
BREEAM label	In 2012 kregen vijf gebouwen het BREEAM-in-Use label: Omega Court, de Meeûs Square 23, Bourget 42 en 44 en Vorst 36.	Kantoren	2012	

MILIEU				
Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Gebruik van duurzame materialen in renovaties en nieuwbouwen.	Materiaalkeuze in functie van de classificatie van de duurzaamheidsgraad van het NIBE (Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie). Geen gebruik van gevaarlijke materialen. Bij alle renovaties van oppervlakten wordt 100% gerecycleerd tapijt geplaatst, tenzij de nieuwe huurder uitdrukkelijk om een uitzondering vraagt. In 2012 vertegenwoordigt dit een oppervlakte van ongeveer 8.500m².	Kantoren	continu	
Audit inzake de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit. (PBM)	In uitvoering	Kantoren	2013	In uitvoering
Bekomen van PBM toegankelijkheidslabel			2014	
Beheer van de maatschappelijke zetel				
Verlaging van de CO_2-uitstoot van de leasingvoertuigen	Dankzij de verdere toepassing van de car policy die in 2010 werd ingevoerd, kon de gemiddelde CO_2-uitstoot van de leasingvoertuigen met 7,2% worden verlaagd (gegevens van de autoconstructeurs). 41% van de vloot respecteert het streefdoel 2015 van 130 g CO_2/km dat de Europese Commissie heeft vastgelegd.	Maatschappelijke zetel	2015	continu
Invoering van een platform voor carpooling	Sinds september is het platform voor carpooling van de onderneming Djengo beschikbaar voor alle werknemers van Cofinimmo om zo de ecologische voetafdruk door transport (koolstof) te verlagen. Dankzij dit platform zal op termijn aan carpooling worden gedaan met andere ondernemingen die in de buurt van de maatschappelijk zetel van Cofinimmo gelegen zijn.	Maatschappelijke zetel	2012	
Huur van een gedeeld 100% elektrisch voertuig.	Cofinimmo huurt een elektrisch voertuig van de onderneming ZENCAR. Dit voertuig staat ter beschikking van alle personeelsleden en is een mobiliteitsoplossing voor werknemers die met het openbaar vervoer of met carpooling naar het werk komen.	Maatschappelijke zetel	2012	continu
Bijwerken van de koolstofbalans van de vennootschap	Er zal een nieuwe koolstofbalans worden opgesteld teneinde rekening te houden met de evolutie van de vennootschap en om de impact van de ondernomen acties sinds de laatste balans van 2010 te meten. Aangezien er weinig veranderingen zijn op het niveau van de organisatorische structuur van de vennootschap en de CO_2-emissiebronnen in 2010 goed werden geïdentificeerd, werd het bijwerken van de koolstofbalans uitgesteld tot 2015.	Maatschappelijke zetel	2015	
Geleidelijke afschaffing van individuele printers en vervanging door krachtigere gecentraliseerde printers	In 2012 werden er nog meer individuele printers afgeschaft.	Maatschappelijke zetel	2012	
Invoeren van een systeem voor het elektronisch verzenden en goedkeuren van leveranciersfacturen	De 20.000 behandelde facturen worden voortaan gescand bij ontvangst en elektronisch verdeeld voor goedkeuring. Dit systeem verbeterde de opvolging van de goedkeuringen en verminderde de hoeveelheid papier voor fotokopieën.	Maatschappelijke zetel	2012	
Toegankelijkheid van de maatschappelijke zetel voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM)	Creatie van WC PBM.	Maatschappelijke zetel	2013	In uitvoering

MILIEU

Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Sensibilisering van huurders en partners				
Integratie in contracten en offertes van een aparte clausule over het gebruik van duurzame werkwijzen door de onderaannemers als selectiecriteria.	De belangrijkste leveranciers werden op de hoogte gebracht van het milieubeleid. Cofinimmo moedigt deze leveranciers aan om zelf milieuvriendelijke praktijken te hanteren.	Kantoren	2012	
Integratie van ecologische en energiezuinige werkwijzen in de nieuwe huurovereenkomsten - uitbreidingen en hernieuwingen inbegrepen - waarmee een formeler engagement van de huurder kan worden verkregen.	Er werd een Green Charter opgesteld dat geleidelijk aan de huurders wordt voorgesteld. In 2012 ondertekenden 13 huurders van kantoorgebouwen een Green Charter, wat meer dan 10% van de gehuurde oppervlakte, hetzij ongeveer 80.000 m² vertegenwoordigt. De invoering van Green Charters bevorderde de gegevensuitwisseling tussen de partijen en biedt de mogelijkheid om win-win acties te plannen met het oog op verlaagd energieverbruik, zoals projecten om de verlichting aan te passen. Het streefdoel voor 2013 is dat 5% bijkomende huurders zich hierbij aansluiten.	Kantoren	2012	
Creatie van een formele gebruikersgids met ecologische adviezen voor elke nieuwe huurder.	In 2011 werd een standaard Building User Guide opgesteld. Hij bevat informatie over het optimaal gebruik van de infrastructuren en uitrustingen die ter beschikking van de huurders staan. Hij bevat eveneens adviezen over rationeel energie- en waterverbruik en afvalophaling. Hij wordt onder de huurders verspreid naarmate hij aan de specifieke kenmerken van elk gebouw wordt aangepast.	Kantoren	2012	continu
Steun aan mobiliteitsprojecten met een gunstige impact op het milieu	Cofinimmo blijft verder projecten steunen die een gunstige impact op de mobiliteit hebben door gedeelde parkingoplossingen en elektrische voertuigen in te voeren. Vijf gebouwen zullen ermee worden uitgerust.	Kantoren	2013	
Gebruik van groene energie	Gebruik van groene energie voor alle gemeenschappelijke ruimten in kantoorgebouwen beheerd door Cofinimmo.	Kantoren	2011	continu
Communicatie				
Verslag Duurzame Ontwikkeling	Het verslag Duurzame Ontwikkeling 2011 werd door EPRA bekroond met een Sustainability Gold Award. In 2012 blijft Cofinimmo de best practices van EPRA volgen voor haar communicatie inzake Duurzame Ontwikkeling. De best practices bevatten een aantal met GRI gemeenschappelijke performance-indicatoren.		2012	

PERSONEEL

Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Optimalisatie van de rekruteringsassen en -procedures	Cofinimmo kiest de rekruteringskanalen die het best aangepast zijn aan elk rekruteringstype en benut optimaal hun complementariteit (consultants, gespecialiseerde websites, Actiris, bedrijfswebsite, interim, ...). Voor haar rekruteringen streeft ze naar langdurige samenwerkingen met haar diverse partners teneinde te waarborgen dat de voorgestelde profielen optimaal kaderen in de cultuur en de waarden van de vennootschap.	Cofinimmo	continu	
Continue versterking van de team spirit	Dankzij de interteamprojecten kunnen de teams de diversiteit aan talenten en competenties benutten. Coaching van de teams en sociale en sportieve activiteiten helpen om gemeenschappelijk voor de vennootschap te werken.	Cofinimmo	continu	

Versterking van een betrouwbare, coherente en pedagogische interne communicatie	Meerdere tools worden gebruikt (Newsletter, Intranet, mails, lunch meetings, informatie-ontbijtsessies, gerichte verdeling van notulen,....). om een zo duidelijk, transparant en begrijpbaar mogelijke boodschap te verspreiden. Connect Us (intranet) heeft een specifieke tab voor elk departement en elk belangrijk project. In 2012 werd deze tool nog gebruiksvriendelijker. Binnen de limieten van de vertrouwelijkheidsvereisten werd bijzondere aandacht besteed aan proactieve communicatie.	Cofinimmo	continu	
Continue ontwikkeling van de managerscompetenties	Elk jaar volgen de Managers gedurende twee of drie dagen een residentieel seminarie om hun managers- en coachingcompetenties verder te ontwikkelen. Ze verdiepen zich telkens in alle aspecten van een harmonieuze ontwikkeling van interpersoonlijke relaties en een management dat aangepast is aan de diversiteit van de profielen en situaties.	Directie- comité & Line Management	continu	
Opleiding en sensibilisering van het personeel voor duurzame ontwikkeling	Meerdere personen volgden opleidingen over aspecten inzake duurzame ont-wikkeling: energieverantwoordelijke, BREEAM internationaal, certificeerder Energieprestatie van gebouwen, ...	Property Managers, Project Managers, Juristen	continu	

GEMEENSCHAPPEN

Doelstellingen	Realisaties	Perimeter	Vervaldatum	Vordering
Ontwikkeling van het bedrijfsbeleid inzake maatschappelijk verantwoorde acties	"Operatie Thermos", deelname aan de mobiliteitsweek.	Cofinimmo	2012	
Vertegenwoordiging van Cofinimmo in verenigingen die zich met duurzame ontwikkeling bezighouden	Cofinimmo is lid van Business & Society, BVS, RICS, ULI, EPRA	Cofinimmo	continu	

Bourget 40

Milieu

→ Er is een dubbele milieutaak voor de vennootschap weggelegd: handelen als een maatschappelijk verantwoordelijke vennootschap en de natuurlijke rijkdommen beschermen waarop ze een impact heeft als beheerder van een belangrijk en gediversifieerd patrimonium.

Cofinimmo wenst haar ecologische voetafdruk te verkleinen en ijvert permanent voor duurzame ontwikkeling in al haar dimensies.

MILIEUBELEID

Het milieubeleid van Cofinimmo is toegespitst op drie pijlers:

1. HET PATRIMONIUMBEHEER, HET PROPERTY MANAGEMENT
2. HET BEHEER VAN ZWARE WERKEN EN RENOVATIES, HET PROJECT MANAGEMENT
3. HET DUURZAME BEHEER VAN DE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

1. HET PATRIMONIUMBEHEER, HET PROPERTY MANAGEMENT

ISO 14001:2004[1]

In 2012 verkreeg Cofinimmo een uitbreiding van haar ISO 14001:2004 certificaat. Het Milieumanagementsysteem werd erkend voor het beheer van haar kantorenpatrimonium en het projectbeheer (zware werken en renovaties) voor alle gebouwentypes. De certificering wordt vertaald in haalbare en meetbare milieudoelstellingen dankzij specifieke prestatie-indicatoren.

DE DRIE BELANGRIJKSTE ENGAGEMENTEN VAN COFINIMMO IN HET KADER VAN ISO 14001: 2004 ZIJN:

- DE NALEVING VAN DE MILIEU-REGELGEVING EN DE ANDERE VEREISTEN
- DE CONTINUE VERBETERING
- HET VOORKOMEN VAN VERONTREINIGING

MOMENTEEL HEEFT DE MILIEUREGELGEVING VOORAL BETREKKING OP:

a. Milieu- & Stedenbouwkundige vergunningen

Cofinimmo is in het bezit van milieuvergunningen die door de officiële instanties werden afgeleverd voor de exploitatie van de ingedeelde installaties die ze in haar gebouwen beheert. Ze worden systematisch bijgewerkt indien de wetgeving of de technische installaties veranderen. Bovendien heeft ze voor al haar gebouwen stedenbouwkundige vergunningen die bevestigen dat de bouw- of renovatiewerken aan de wettelijke voorschriften voldoen. Indien het bekomen van een stedenbouwkundige en/of milieuvergunning onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt Cofinimmo alles in het werk om hen aan te moedigen deze vergunningsaanvragen zo snel mogelijk in te dienen.

b. Energieprestatiecertificaat van de gebouwen

Voor de bestaande kantoorgebouwen laat Cofinimmo voor elk gebouw, een EPB-certificaat door erkende ondernemingen opstellen met prestatiecoëfficiënten voor de energieprestatie en CO_2-uitstoot, overeenkomstig de Europese EPB richtlijn die werd omgezet in de nationale en regionale wetgevingen. Deze certificaten worden opgesteld naarmate de gebouwen verhuurd of verkocht worden.

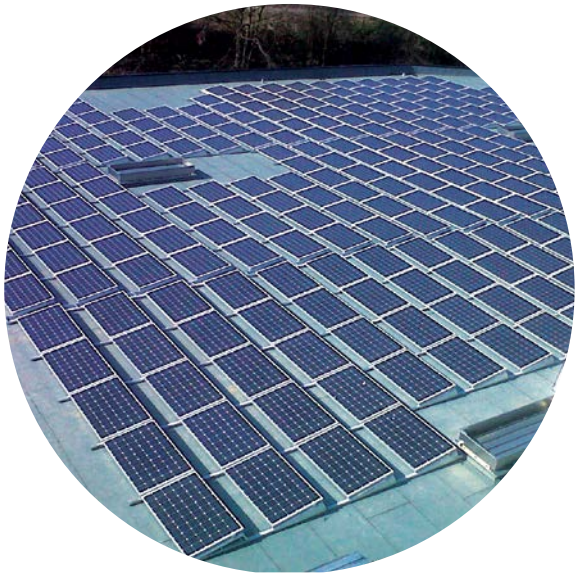
[1] ISO 14001:2004 bepaalt de vereisten voor een milieumanagementsysteem waarmee een organisatie een beleid en doelstellingen kan uitwerken en invoeren die rekening houden met de wettelijke en andere geldende vereisten, en andere belangrijke milieuaspecten die de instelling heeft onderschreven.

c. Onderhoud en Audit van technische installaties
De technische installaties (verwarmingsketels, klimaatregelaars, transformatoren, liften, ...) en veiligheidsinstallaties (brandkranen, brandblussers, brandalarmsystemen, ...) van de gebouwen waarvan Cofinimmo het beheer verzorgt, worden regelmatig gekeurd door (indien vereist) erkende onafhankelijke en professionele instanties. Aan de hand van deze controles kan worden nagegaan of de onderhouds- en werkingsvoorwaarden van deze installaties optimaal zijn teneinde het energieverbruik zo veel mogelijk te beperken.
In de gebouwen waar de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, maakt Cofinimmo hem attent op het belang van dit nazicht en van de controle van de kwaliteit en de resultaten van dit nazicht.

d. Koelvloeistoffen (CFK's)
Zeven airconditioninggroepen die werken met CFK's die de ozonlaag aantasten, werden vervangen. In 2013 zullen dergelijke groepen verder worden vervangen teneinde het door de Europese Commissie voorgestelde doel van de afschaffing van organische en fluorgassen tegen 2015, te halen.

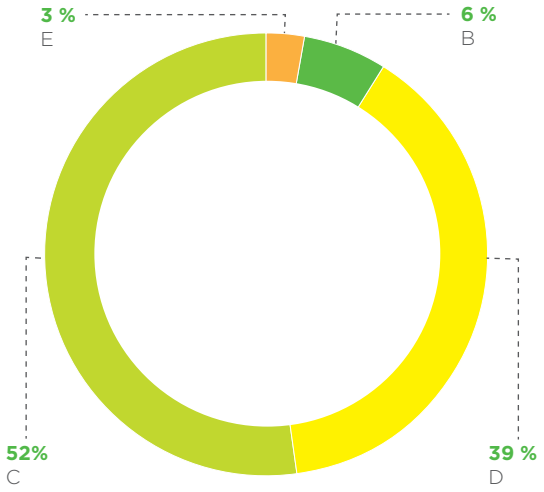
e. Asbest
Alle asbesthoudende toepassingen die een risico voor de mens inhouden, werden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende onbelangrijke toepassingen werd een beheersplan opgesteld dat jaarlijks door erkende deskundigen opnieuw wordt geëvalueerd. Bij renovatiewerken worden resterende asbesttoepassingen verwijderd. Daarbij wordt de geldende regelgeving streng nageleefd.

32 kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hetzij een oppervlakte van ±155 000m², ontvingen een certificaat. De resultaten zijn gespreid volgens de grafiek hiernaast. De energieprestatie van 97% van de gebouwen met certificaat ligt boven het huidige gemiddelde van de gebouwen in Brussel dat zich tussen D en E situeert (bron: BIM)

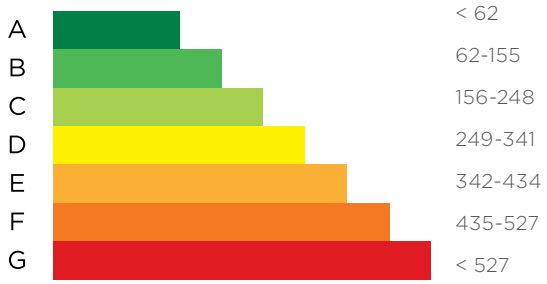


RESULTAAT VAN DE ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN VAN DE COFINIMMO KANTOREN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (in %)

Kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



KWu PE[1] /m²/jaar



Bij hun verhuring wordt eveneens de energieprestatie berekend van de appartementen die Pubstone bezit. 22 van de 77 appartementen hebben al een energieprestatiecertificaat gekregen.

DE CONTINUE VERBETERING BLIJKT UIT ALLE MAATREGELEN DIE COFINIMMO KAN NEMEN OM HAAR ECOLOGISCHE VOETAFDRUK RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS TE VERLAGEN.

a. Groene energie
Sinds 2007 kiest Cofinimmo voor groene energie in alle gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen die zij beheert. Dit maakt het mogelijk om de jaarlijkse CO_2-uitstoot te verminderen met zowat 13 300 ton, hetgeen overeenkomt met de productie van zeven windmolens met een gemiddeld vermogen.

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

[1] PE = Primaire energie.

BREEAM IN-USE[1]

Ter erkenning van haar inspanningen gaat Cofinimmo verder met haar 'BREEAM In-Use' certificatiebeleid. Daarbij geeft ze voorrang aan gebouwen in een commercialiseringsfase. In 2012 ontvingen vijf gebouwen het BREEAM In-Use label. Het gaat om de gebouwen Bourget 42 en 44, de Meeûs Square 23, Omega Court en Vorst 36.

In totaal hebben acht gebouwen, hetzij 101 779m² kantoren, een certificaat. BREEAM In-Use is een subprogramma van BREEAM dat de duurzaamheid van bestaande gebouwen certificeert. De geanalyseerde vakgebieden zijn niet beperkt tot alleen de energieprestatie maar omvatten ook de volgende aspecten: energie, water, materialen, transport, afval, vervuiling, gezondheid en welzijn, beheer, terrein en ecologie. Aan het einde van het certificeringsproces krijgt het gebouw en het vastgoedbeheer ervan een notering (Acceptable/Aanvaardbaar, Pass/Matig, Good/Goed, Very Good/Zeer Goed, Excellent/Uitstekend en Outstanding/Uitmuntend).

In termen van preventie van verontreiniging, realiseert Cofinimmo in desbetreffend geval, bij de due diligence van verwervingen, een kwaliteitsstudie van de bodem, de ondergrond en het grondwater, meer bepaald wanneer een risico-activiteit in het gebouw ondergebracht is of was (stookolietank, drukkerij, transformator, ...). Anderzijds leeft ze de diverse verplichtingen inzake bodemattesten op regionaal en nationaal vlak na. Bovendien bestudeert Cofinimmo aandachtig de eventuele niet-conformiteiten en de milieurisico's om ze aan de normen aan te passen. Het beheer ervan wordt bij de effectieve verwerving gepland.

SENSIBILISERING VAN HUURDERS EN PARTNERS

Green Charter
Sinds 01.01.2012 stelt Cofinimmo aan haar huurders voor om een Green Charter te ondertekenen. Dit is een samenwerkingsovereenkomst tussen Cofinimmo, Cofinimmo Services en de huurder met als doel duurzame ontwikkeling actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de milieu-impact van een gehuurd goed te verlagen.

Sinds zijn lancering hebben 13 huurders het charter ondertekend. Zij vertegenwoordigen samen 10% van de gehuurde kantooroppervlakten van Cofinimmo.

Huurders
Tegenover haar talrijke klanten neemt Cofinimmo de rol van milieuadviseur op zich.
Het gaat met name om proactieve adviezen die gemakkelijk realiseerbaar zijn en betrekking hebben op het beperken van hun water- en energieverbruik, het sorteren en verminderen van hun afval, het optimaliseren van de verlichting en de luchtkwaliteit, de schoonmaak, het gebruik van ecologische materialen en producten, het herleiden van de transporten tot een minimum, het geluidsbeheer, enz.

Anderzijds verschaft de vennootschap in de commerciële documentatie van haar gebouwen alle informatie met betrekking tot het voorgestelde gebouw met een maximale transparantie. Ze neemt hierin eveneens een overzicht op van de bereikbaarheid met de beschikbare vervoermiddelen. Voor nieuwbouwprojecten wordt het energiepeil (E) aangekondigd. Dat geldt eveneens voor gebouwen met een milieucertificaat.

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

IN 2012, ONTVINGEN VIJF GEBOUWEN HET BREEAM-IN-USE LABEL

Bij haar bouw- en renovatieprojecten spoort ze elke tussenkomende bouwpartner aan om deel te nemen aan een recuperatie- en recyclageprogramma voor de materialen die tijdens de werken worden verwijderd.

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

Bovendien werden er verbeteringen ingevoerd in het onderhoud van de gebouwen om rekening te houden met hun milieu-impact: gebruik van bioafbreekbare reinigingsproducten, geleidelijk gebruik van spaarlampen, optimalisatie van de klimaatregelingsinstallaties, enz.

BREEAM-IN-USE

Gebouw	Asset	Building Management
Vorst 36	Good	Good
Bourget 42	Good	Good
Bourget 44	Good	Good
de Meeûs Square 23	Good	Good
Cockx 8-10 (Omega Court)	Good	Good
Avenue Building/ London Tower	Good	Good
Noordkustlaan 16 A-B-C (West-End)	Pass	Good
Woluwe 58	Pass	Good

GRESB

breeam

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

2. INVESTERINGSPROGRAMMA, OPVOLGING VAN ZWARE WERKEN, RENOVATIES EN HERBESTEMMINGEN

Cofinimmo ontwikkelde een rationeel renovatiebeleid van haar bestaande gebouwen met het oog op een aanzienlijke verlaging van hun energieverbruik en hun CO_2-emissie. De Groep leeft de Belgische en Europese milieu-eisen stipt na en streeft ernaar om deze voorschriften te overtreffen. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan mogelijke energiebesparingen voor de klimaatregeling (verwarming, koeling en ventilatie), de verlichting en het isolatieniveau (gevels, daken, ondergrondse ruimten) van de gebouwen. Daarenboven worden vanaf de ontwerpfase van een project energieaudits uitgevoerd.

Bij bouw- en renovatiewerken onderzoekt de Groep alle mogelijkheden qua gebruik van duurzame materialen en streeft ze eveneens naar een optimale beheersing van de milieurisico's, en indirect, van de risico's waaraan haar huurders blootgesteld zijn.

Anderzijds wordt tijdens het budgettair en het ontwerpproces aan alle verantwoordelijkheidsniveaus (promotoren, architecten, ingenieurs, consulenten, ...) gevraagd om hieraan bijzondere aandacht te schenken.

ENERGIEPRESTATIE (E) VAN DE GEBOUWEN

Zowel in het kader van nieuwbouwprojecten als in het kader van belangrijke renovatieprojecten wordt Cofinimmo geconfronteerd met de wettelijke energieprestatievereisten van gebouwen. Voor alle ontwikkelingsprojecten die door Cofinimmo sinds de invoering van de wetgeving werden gerealiseerd, opgevolgd of opgestart, worden deze voorschriften nageleefd of overtroffen teneinde vooruit te lopen op de latere evolutie ter zake.

Indien de projecten worden gerealiseerd onder de verantwoordelijkheid van een promotor of de huurder, wordt deze door Cofinimmo hieromtrent geadviseerd en gesensibiliseerd.

Voor de zorg- en gezondheidssector waarin Cofinimmo zeer actief is, worden enkel de service flats onderworpen aan de E-peil vereiste, meer bepaald deze van toepassing voor residentieel vastgoed.

VERGELIJKING TUSSEN DE DOOR DE WET OPGELEGDE MAXIMALE ENERGIEPRESTATIE (E) BIJ HET INDIENEN VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG EN DE ENERGIEPRESTATIE VAN DE BELANGRIJKSTE PROJECTEN, VOLTOOID OF IN VOORBEREIDING.

Recent voltooide projecten	Effectieve E	Max. toegestane[1] E
Realisaties 2012		
Publiek-Private Samenwerking		
Politiecommissariaat van Dendermonde	12	100
Service flats		
Weverbos	57 tot 67[2]	Niet van toepassing
Toekomstige of lopende projecten		
Kantoren		
Wetenschap 15-17	45	90
Tervuren 270-272	90	Niet van toepassing[3]
Residentieel		
Livingstone I	60	90

HERBESTEMMINGSMOGELIJKHEDEN

De vennootschap benut eveneens interessante herbestemmingsmogelijkheden indien ze een gunstige invloed hebben op het waardepotentieel van het vastgoed. Deze herbestemmingen dragen niet enkel bij tot de optimalisering van hun bestemming, en tot hun integratie in de omgeving, maar maken het eveneens mogelijk om er duurzame en ecologische voorzieningen in te verwerken. Via deze herbestemming kan Cofinimmo bovendien beter inspelen op de woonbehoeften die gekoppeld zijn aan de demografische evolutie en de wens van de overheid om bepaalde kantoorwijken een gemengd karakter te geven.

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

Project Livingstone

Project Wetenschap 15

Meerdere herbestemmingsprojecten van kantoren in woningen of in de gemengde bestemming kantoren, woningen, winkels zijn aan de gang:

- Livingstone I en II: deze kantoorgebouwen worden omgebouwd tot een gemengd geheel van woningen en kantoren
- Wetenschap 15-17: dit kantoorgebouw zal worden omgebouwd tot een gemengd geheel van woningen, winkels en kantoren.
- Woluwe 34: dit kantoorgebouw wordt momenteel omgebouwd tot woningen

3. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

MOBILITEIT BINNEN DE ONDERNEMING

Aangezien verplaatsingen ongeveer 70% van haar ecologische voetafdruk vertegenwoordigen, ging Cofinimmo in 2012 verder met initiatieven op het niveau van haar mobiliteitsbeleid. De gemiddelde CO_2-uitstoot (gegevens autoconstructeur g CO_2/km) van de voertuigen onder leasingcontract is ten opzichte van 2011 met 7,3% gedaald. Het resultaat hiervan is dat 41% van de wagenvloot onder 130 g CO_2/km ligt, wat het streefdoel van de Europese Commissie voor 2015 is.
Bovendien onderschreef Cofinimmo eind september het carpooling platform van de onderneming Djengo. Meer dan de helft van de werknemers schreven zich hierop in.
Tot slot wordt ter aanvulling van de mobiliteitsoplossing ook een gedeelde elektrische wagen ter beschikking van het personeel gesteld.

AFVALBEHEER

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

PAPIERBEHEER: TECHNOLOGIE EN RECYCLAGE

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan het optimaal beheren en archiveren van haar diverse werkdocumenten.
De documenten circuleren hoofdzakelijk elektronisch. Een speciaal computerprogramma voor elektronisch documentenbeheer digitaliseert, ordent en indexeert de verschillende gegevens en documenten binnen de vennootschap zodat hun papiervolume voor fotokopieën aanzienlijk vermindert. Thans zijn in de gegevensbank van dit programma 110 714 documenten, hetzij 947 931 pagina's opgeslagen.
Bovendien werd dit systeem in 2012 uitgebreid met de circulatie van ontvangen facturen.
20.000 facturen zijn elektronisch verwerkt, m.a.w. gescand bij ontvangst en elektronisch verdeeld ter goedkeuring. Dankzij dit systeem verbeterde de opvolging van de goedkeuringen en verminderde de hoeveelheid papier voor fotokopieën.

Anderzijds verlaagt Cofinimmo elk jaar het aantal gedrukte exemplaren van het Jaarlijks Financieel Verslag. In 2010 waren er nog 4 000 gedrukte exemplaren terwijl deze editie wordt gepubliceerd in 2 600 exemplaren, aangezien het eveneens beschikbaar is op de website www.cofinimmo.com

In 2012 gebruikte Cofinimmo 673 000 vellen papier (A4- en A3-formaat). Dit is 32% minder dan het jaar voordien en is het laagste verbruik sinds vijf jaar. De investeringen in materiaal en programma's en de sensibilisering van het personeel hebben hun vruchten afgeworpen.

[1] Bron : BIM

Personeel

VANUIT EEN MIDDELLANGE TERMIJNVISIE STREEFT COFINIMMO NAAR DE ONTPLOOIING EN HET WELZIJN VAN HAAR MEDEWERKERS. ZE HECHT ER VEEL BELANG AAN DAT IEDER VAN HEN OP ELK MOMENT VAN ZIJN LOOPBAAN ZOWEL ZIJN TECHNISCHE KENNIS KAN BIJWERKEN ALS PERSOONLIJKE ONTPLOOIINGSMOGELIJKHEDEN KRIJGT. COFINIMMO IS ZICH BEWUST VAN HAAR VERANTWOORDELIJKHEID EN STREEFT ER OP LANGERE TERMIJN NAAR OM HAAR PERSONEELSLEDEN AAN HET EINDE VAN HUN LOOPBAAN EEN INTERESSANT PENSIOEN TE BIEDEN ZODAT ZE ZICH GEEN ZORGEN HOEVEN TE MAKEN OVER DE TOEKOMST.

COFINIMMO HANDHAAFT DAARNAAST HAAR ENGAGEMENT TEN GUNSTE VAN DIVERSITEIT EN GELIJKHEID VAN KANSEN BIJ HAAR PERSONEEL. DE MEDEWERKERS WORDEN UITGENODIGD OM ZICH MAATSCHAPPELIJK EN OP HET GEBIED VAN HET MILIEU INDIVIDUEEL EN SOLIDAIR IN TE ZETTEN.

Chantal Cabuy - Head of Human Resources & Internal Communication

Personeelsbestand
Op 31.12.2012 telde Cofinimmo 109[1] medewerkers (leeftijdsmediaan 39 jaar), waarvan 54% een universitair en 25% een postuniversitair diploma hebben. Zowat 57% van de medewerkers staat in voor het klanten- en patrimoniumbeheer, de overigen hebben ondersteunende functies.

Vrouwen vertegenwoordigen 65%, mannen 35%. In 2012 werden elf personen aangeworven en hebben zes personen de onderneming verlaten. Het absenteïsme is licht gedaald en bedraagt minder dan 2% van het totaal aantal gewerkte dagen.

Diversiteit
In 2010 was Cofinimmo één van de eerste vier ondernemingen die het 'Diversiteitslabel' van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in ontvangst nam. Sindsdien blijft ze zich verder in die richting inspannen.

In 2012 werd het Consolidatieplan goedgekeurd door het Beheerscomité van Actiris.

Het initieel plan van Cofinimmo werd goedgekeurd op 23.02.2010. Bij de uitbreiding van dit plan blijft de verbintenis van Cofinimmo op dit vlak behouden. Dit wordt op verschillende niveaus weerspiegeld:

- Op het niveau van aanwerving, via een intensievere wisselwerking in het bijzonder met jongeren;
- Op het niveau van personeelsbeheer, via coaching en een opleidingsaanbod inzake stressbeheer (individuele generatieve en team coachings);
- Op het niveau van externe positionering van de vennootschap, via de voortzetting van de networkingacties en getuigenissen over de diversiteitsproblematiek.

Bezoldiging
Voor haar bezoldiging gebruikt Cofinimmo gelijkaardige functies in de markt als referentie. Het loonpakket wordt voor elke werknemer bepaald op basis van identieke criteria, rekening houdend met een objectieve functie-indeling. Het bestaat onder andere uit een voorzorgsplan, een winstdeelnameplan en sinds 2009 een niet-recurrente bonus die aan het resultaat van de vennootschap gekoppeld is. In 2012 bedroeg het winstdeelnameplan € 439 456. De leden van het Directiecomité en het Management van de Groep genieten een aandelenoptieplan om hen te betrekken bij de resultaten van de Groep en aldus te fideliseren. In 2012 werden in totaal 4 095 aandelenopties toegekend die een reële waarde van € 363 900 vertegenwoordigen (zie Bijlage 47 pagina 178).

Ontplooiing van talenten
Zich ervan bewust dat haar menselijk kapitaal een belangrijke troef is die het verschil met andere ondernemingen uit dezelfde sector kan uitmaken, handhaafde Cofinimmo haar inspanningen voor het ontplooien van talenten in 2012, jaar van onzekerheden, bevestigd binnen de economische en financiële wereld. Als houder van het 'Investor in People' label stelt Cofinimmo reeds vijf jaar de onontbeerlijke ontplooiing van kennis op de voorgrond. De dienst HR stelt samen met het Line Management en de medewerkers een individueel ontplooiingsplan op dat zowel talen, informatie- en communicatietechnologieën, technische materie als soft skills (communicatie, spreken in het openbaar, conflictenbeheer, ...) omvat.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan het 'coach' facet van de managers. Deze laatsten volgen elk jaar opleidingen hieromtrent. Met de vaardigheden die ze daarbij verwerven, kunnen ze beter inspelen op de behoeften en verwachtingen van hun medewerkers.

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

In 2012 volgde meer dan 80% van het personeel één of meerdere opleidingen die in totaal 4 655 uren en een budget vertegenwoordigen dat overeenkomt met bijna 2,1% van de bruto loonmassa. De opleidingen zijn evenwichtig gespreid over alle medewerkers (mannen/vrouwen, jonge/oudere medewerkers, ...). Op een totaal van 357 opleidingsdagen gevolgd door de werknemers waren er 40 gewijd aan maatschappelijke verantwoordelijkheid, diversiteit, milieu, energieprestatie van gebouwen en duurzame ontwikkeling.

[1] Waarvan twee medewerkers in Nederland.

Welzijn en tevredenheid
In 2012 werd het 'Investors in People' label van Cofinimmo voor de derde maal hernieuwd. Ze is momenteel de eerste Belgische onderneming die het niveau "zilver" behaalde. De IIP evaluatie is gebaseerd op vier niveaus : basis, brons, zilver en goud die elk een hoger tevredenheids- en ontplooiingsniveau van de werknemers vertegenwoordigen.
Sinds het vorige label (2009) is Cofinimmo diverse essentiële assen voor de motivatie en het engagement van al haar werknemers verder blijven verbeteren en uitbouwen: transparante en proactieve communicatie, evaluatie-, feedback- en rewardingproces, individuele en teamcoaching, opleidingscultuur, evenwicht privé-beroepsleven, responsabilisering,....
Cofinimmo streeft naar Goud tegen 2018.

Waardering van de prestaties
Cofinimmo wenst de verwachtingen van haar medewerkers te kennen en vraagt aan haar managers om jaarlijks (minstens) twee formele gesprekken met hen te hebben.

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

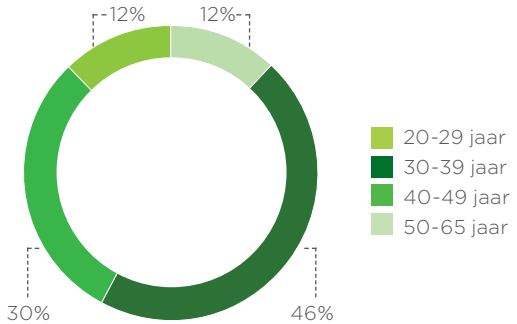
Interne communicatie van het Management
Het Management communiceert op regelmatige, transparante, proactieve en dynamische wijze met al zijn teams. Het waakt erover dat de volgende aspecten hierin worden opgenomen:

- de strategie van de Groep en haar oriëntaties, evenals de trapsgewijze impact ervan op het vlak van de individuele doelstellingen;
- de jaar- en halfjaarresultaten en de vooruitzichten voor de volgende jaren;
- belangrijke verwervingen en verkopen.

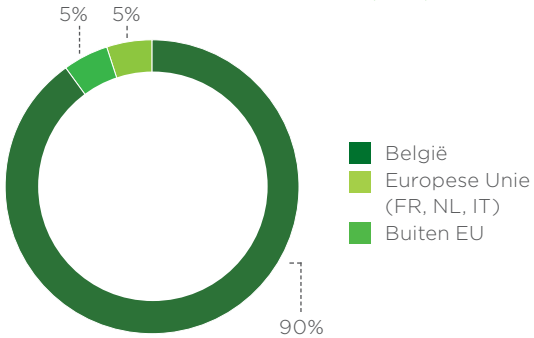
Voor deze communicatie wordt de voorkeur gegeven aan dialoog en ontmoetingen. Er worden echter eveneens tools zoals het interne communicatie magazine, het intranet en een intern videocircuit gebruikt. Het intranet is een communicatiemiddel waar elk team of elke activiteitstak documenten kan posten zodat iedereen in real time over alle informatie beschikt die essentieel is om de vennootschap en haar activiteiten te begrijpen.

De vennootschap moedigt aldus de uitwisseling van informatie tussen de verschillende entiteiten aan. Deze interactiviteit tussen de verschillende diensten kadert met het streven naar een echte teamgeest, één van haar drie bedrijfswaarden.

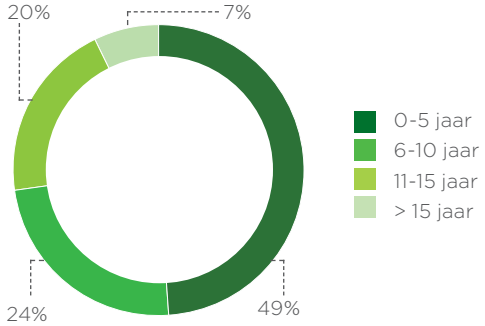
Personeelsbestand per leeftijdsgroep (in %)



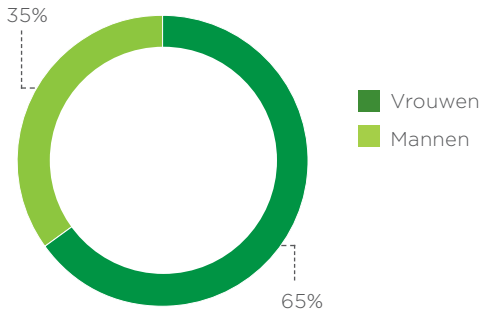
Nationaliteit van de medewerkers (in %)



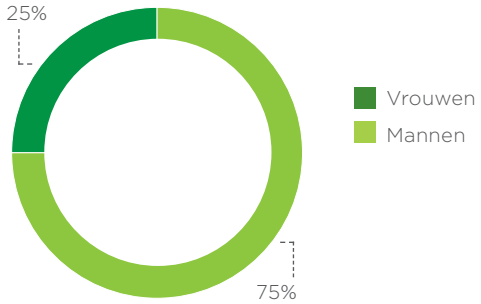
Anciënniteit (in %)



Mannen/ Vrouwen
(Totaal personeel) (in %)



Mannen/ Vrouwen Directiecomité (in %)



Key Performance Indicatoren

GEGEVENS IN OVEREENSTEMMING MET HET EPRA REFERENTIESTELSEL

PERIMETER

De gegevens worden berekend op basis van de informatie waarover Cofinimmo, als eigenaar en beheerder van haar vast-goedpark, beschikt en van de informatie verkregen van de huurders van de gebouwen.

Ze hebben enkel betrekking op de kantorenportefeuille, hetzij ongeveer 786 066m² op een totaal van 1 865 527m². In de andere segmenten (zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten) worden deze milieu-indicatoren exclusief beheerd door de huurders.

Desalniettemin stelt Cofinimmo in deze andere segmenten bij nieuwbouw of bij grondige renovatiewerken van bestaande gebouwen duurzame en energiezuinige bouwalternatieven aan de toekomstige gebruikers voor.

TOTAAL RECHTSTREEKS ENERGIEVERBRUIK AFKOMSTIG VAN BRANDSTOF (MWu/jaar)

Op basis van de GRI EN3 indicator:
Totaal van het rechtstreekse energieverbruik afkomstig van brandstoffen (gas, stookolie, biogas enz.).

	Verbruik gas					Relatief verbruik		
	2010 MWu	Δ	2011 MWu	Δ	2012 MWu	2010 MWu	2011 kWu/m²	2012 kWu/m²
Dekking multi (aantal gebouwen)	51		52		48			
Dekking één huurder (aantal gebouwen)	26		31		28			
Verbruik (MWu/jaar)								
Meerdere huurders (1)	37 566	-22,9%	28 953	2,8%	29 756	131	99	106
Eén huurder (2)	35 718	-0,7%	35 468	19,8%	42 502	94	75	97
Maatschappelijke Zetel	515	-26,6%	378	27,8%	483	104	76	97
TOTAL (1+2)	73.284	-12,1%	64 421	12,2%	72 257	110	84	101
Like-for-Like								
2010-2011	72 296	-27,7%	51 937			109		
2011-2012			57 027	18,6%	67 650		84	100
Dekking Like-for-Like		74		66				

Opmerkingen:

1 De waarden van de gebruikte brandstoffen hebben voor 100% betrekking op gasverwarming
2 De vermelde waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw zonder onderscheid tussen de privatieve en de gemeenschappelijke ruimten
3 Cofinimmo heeft geen invloed op het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen. Ze kan enkel het verbruik van gemeenschappelijke technische installaties in de gebouwen met meerdere huurders waar Cofinimmo Services voor het Property Management instaat, beïnvloeden.
4 De Like-for-Like analyse is uitgevoerd op basis van de gemeenschappelijke technische installaties in de gebouwen met meerdere huurders en op alle verbruik in de gebouwen met één huurder.

TOTAAL RECHTSTREEKS ENERGIEVERBRUIK VAN BRANDSTOF (MWu/Jaar) NAARGELANG DE LEEFTIJD VAN HET GEBOUW

	Verbruik gas					Relatief verbruik		
	2010 MWu	Δ	2011 MWu	Δ	2012 MWu	2010 kWu/m²	2011 kWu/m²	2012 kWu/m²
0 - 5 jaar	12 844	-10,1%	11 545	-23,9%	8 787	93	72	78
6 - 10 jaar	16 911	-32,5%	11 423	5,7%	12 070	94	63	73
11 - 15 jaar	20 165	-14,0%	17 333	28,7%	22 309	109	86	105
> 16 jaar	23 364	3,2%	24 121	20,5%	29 070	142	108	133
TOTAAL	73 284	-12,1%	64 421	12,1%	72 236			

RECHTSTREEKS GENORMALISEERD ENERGIEVERBRUIK LIKE-FOR-LIKE

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

	Genormaliseerd verbruik = Waargenomen verbruik x NGD/GD							
	Verbruik gas					Relatief verbruik		
	2010 MWu	Δ	2011 MWu	Δ	2012 MWu	2010 kWu/m²	2011 kWu/m²	2012 kWu/m²
Meerdere huurders (1)								
2010-2011	33 710	15,7%	38 995			119	138	
2011-2012			35 579	-9,9%	32 064		135	121
Eén huurder (2)								
2010-2011	31 654	2,9%	32 586			84	86	
2011-2012			43 017	-3,1%	41 695		104	101
Maatschappelijke Zetel	465	11,9%	521	1,1%	526			
TOTAAL Like-for-Like (1+2)								
2010-2011	65 364	9,5%	71 581			99	108	
2011-2012			78 596	-6,2%	73 759		116	109

Opmerkingen:
1 De GD 15/15 in Ukkel voor 2010 zijn 2 309,7°
2 De GD 15/15 in Ukkel voor 2011 zijn 1 514,7°
3 De GD 15/15 in Ukkel voor 2012 zijn 1 914,7°

TOTAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK (MWu/jaar)

Op basis van de GRI EN4 indicator:
Totaal elektriciteitsverbruik afkomstig uit indirecte hernieuwbare en niet-hernieuwbare productiebronnen ("indirect" betekent dat de elektriciteit buiten de site wordt geproduceerd en bij een elektriciteitsleverancier wordt gekocht).

	Verbruik elektriciteit					Relatief verbruik		
	2010 MWu	Δ	2011 MWu	Δ	2012 MWu	2010 kWu/m²	2011 kWu/m²	2012 kWu/m²
Dekking multi (aantal gebouwen)	54		48		52			
Dekking één huurder (aantal gebouwen)	32		36		26			
Verbruik (MWu/jaar)								
Meerdere huurders (1=2+3)	35 241	-7,6%	32 562	-4,2%	31 196	138	132	123
Privatieve ruimten (2)	14 069	-8,4%	12 888	-6,0%	12 115	69	66	59
Gemeenschappelijke ruimten (3)	21 172	-7,1%	19 674	-3,0%	19 081	69	67	65
Één huurder (4)	60 030	8,7%	65 231	-0,7%	64 7541	139	142	152
Maatschappelijke Zetel	350	-4,6%	334	-4,3%	319	71	67	64
TOTAAL (1+4)	95 270	2,6%	97 793	-1,9%	95 951	110	113	116
Like-for-Like								
2010-2011	63 824	-2,0%	62 663			97	95	
2011-2012			78 622	-4,5%	75 114		117	112
Dekking Like-for-Like		76		66				

Opmerkingen:
1 De vermelde waarden voor gebouwen met één huurder vertegenwoordigen het totale verbruik van het gebouw zonder onderscheid tussen de privatieve en gemeenschappelijke ruimten.
2 De vermelde waarden voor de privatieve ruimten van de gebouwen met meerdere huurders zijn gedeeltelijke gegevens: +78% van de verhuurde oppervlakten in 2010, 75% in 2011 en 91% in 2012.
3 De vermelde waarden voor de gemeenschappelijke ruimten van gebouwen met meerdere huurders zijn gedeeltelijke gegevens: 98%van de oppervlakten van de gebouwen in 2010, 90% in 2011 en 93% in 2012.
4 Cofinimmo heeft geen invloed op het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen. Ze kan enkel het verbruik van gemeenschappelijke technische installaties in de gebouwen met meerdere huurders waar Cofinimmo Services voor het Property Management instaat, beïnvloeden.
5 De Like-for-Like analyse is uitgevoerd op basis van de gemeenschappelijke technische installaties in de gebouwen met meerdere huurders en op alle verbruik in de gebouwen met één huurder.

TOTAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK (MWu/jaar) NAARGELANG VAN DE LEEFTIJD VAN HET GEBOUW

	Verbruik elektriciteit					Relatief verbruik		
	2010 MWu	Δ	2011 MWu	Δ	2012 MWu	2010 kWu/m²	2011 kWu/m²	2012 kWu/m²
0 - 5 jaar (**2010** : 19 ; **2011** : 19 ; **2012** : 14)	10 720	13,1%	12 122	-24,4%	9 169	68	74	71
6 - 10 jaar (**2010** : 17 ; **2011** : 17 ; **2012** : 14)	33 292	-33,9%	22 012	15,8%	25 479	151	119	154
11 - 15 jaar (**2010** : 29 ; **2011** : 22 ; **2012** : 26)	22 890	-24,1%	17 379	13,0%	19 640	109	97	89
> 16 jaar (**2010** : 21 ; **2011** : 21 ; **2012** : 14)	14 300	133,5%	33 392	-11,5%	29 540	96	147	150
TOTAAL	81 201	4,6%	84 905	-1,3%	83 829			

RELATIEF ENERGIEVERBRUIK (KWu/m²/jaar)

Op basis van de GRI CRE1 indicator:
De verhouding tussen het totale energieverbruik, ongeacht de oorsprong, i.e. elektriciteit, brandstoffen, stedelijke warmte- en koudenetten, gedeeld door oppervlakte-eenheid.

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

De gebruikte oppervlakte voor de noemer komt voor kantoorgebouwen overeen met de bovengrondse oppervlakte.

	Relatief verbruik				
	2010 kWu/m²	Δ	2011 kWu/m²	Δ	2012 kWu/m²
Dekking multi (aantal gebouwen)	86		79		78
Dekking één huurder (aantal gebouwen)	77		83		76
Verbruik (kWu/m²)					
Meerdere huurders (1)	200	-17,0%	166	3,0%	171
Eén huurder (2)	234	-7,1%	217	15,0%	249
Maatschappelijke Zetel	174	-17,7%	143	12,7%	162
TOTAAL (1+2)	220	-10,6%	197	10,4%	217
Like-for-Like					
2010-2011	206	-15,8%	174		
2011-2012			201	5,2%	212
Dekking Like-for-Like Elektriciteit		76		66	
Dekking Like-for-Like Gas		75		66	

Opmerkingen:
1 De Like-for-Like analyse is uitgevoerd op basis van de gemeenschappelijke technische installaties in de gebouwen met meerdere huurders en op alle verbruik in de gebouwen met één huurder.

RELATIEF ENERGIEVERBRUIK (KWu/m²/jaar) NAARGELANG VAN DE LEEFTIJD VAN HET GEBOUW

	Relatief verbruik				
	2010 kWu/m²	Δ	2011 kWu/m²	Δ	2012 kWu/m²
0 - 5 jaar	161	-9,4%	146	1,5%	148
6 - 10 jaar	245	-25,8%	182	24,7%	227
11 - 15 jaar	218	-15,8%	183	5,3%	193
> 16 jaar	238	7,4%	255	10,8%	283

TOTALE RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE EMISSIE VAN BROEIKASGASSEN (ton CO_2/jaar)

Op basis van de GRI EN16 indicator:

- Kolom Elek: Jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreeks uitgestoten broeikasgassen door de aankoop van elektriciteit of stedelijke warmte- of koude.
- Kolom Gas : Jaarlijkse hoeveelheid uitgestoten broeikasgassen door het verbruik van brandstoffen op de site.
- Kolom Totaal : Totale hoeveelheid rechtstreeks of onrechtstreeks uitgestoten broeikasgassen

	CO_2-emissies										
	2010			Δ	2011			Δ	2012		
	Elek. ton CO_2	Gas ton CO_2	Totaal ton CO_2		Elek. ton CO_2	Gas ton CO_2	Totaal ton CO_2		Elek. ton CO_2	Gas ton CO_2	Totaal ton CO_2
Dekking multi (aantal gebouwen)	86	77			84	83			78	76	
Verbruik											
Meerdere huurders (1)	27 312	7 588	35 340	-12,0%	25 235	5 849	31 084	-2,9%	24 177	6 011	30 188
Eén huurder (2)	46 523	7 215	53 738	7,4%	50 554	7 165	57 719	1,8%	50 185	8 585	58 770
Maatschappelijke Zetel	271	104	375	-10,7%	259	76	335	3,0%	247	98	345
TOTAAL (1+2)	73 835	14 803	88 638	0,2%	75 790	13 013	88 803	0,2%	74 362	14 596	88 958
Like-for-Like											
2010-2011	49 464	14 604	64 067	-7,8%	48 563	10 491	59 055				
2011-2012					60 932	11 519	72 451	-0,8%	58 123	13 665	71 878

Opmerkingen:

1 De Like-for-Like analyse is uitgevoerd op basis van het verbruik van de gemeenschappelijk technische installaties in de gebouwen met meerdere huurders en van alle verbruik in de gebouwen met één huurder.

2 De totale emissie van broeikasgassen voor de kantoren in deze tabel is afkomstig van gasverwarming. Ze is gebaseerd op de prestatie-indicator "totaal energieverbruik afkomstig van brandstoffen".

3 De gebruikte omzettingscoëfficiënten zijn:

A. Omzetting van elektriciteitsverbruik in primaire energie: 2,5;

B. Omzetting van gasverbruik in primaire energie: 1;

C. De CO_2-emissiefactor is 310 gr/KWu voor elektriciteit (gemengde Belgische productie) en 202 gr/KWu voor gas.

4 Cofinimmo heeft geen invloed op de CO_2-emissies uit privatief verbruik, hetzij het verbruik in de gebouwen met één huurder en de privatieve ruimten in gebouwen met meerdere huurders.

TOTALE RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE EMISSIE VAN BROEIKASGASSEN (ton CO_2/jaar) NAARGELANG VAN DE LEEFTIJD VAN HET GEBOUW

	CO_2-emissies										
	2010			Δ	2011			Δ	2012		
	Elek. ton CO_2	Gas ton CO_2	Totaal ton CO_2		Elek. ton CO_2	Gas ton CO_2	Totaal ton CO_2		Elek. ton CO_2	Gas ton CO_2	Totaal ton CO_2
0 - 5 jaar	8 308	2 594	10 902	7,6%	9 395	2 332	11 727	-24,3%	7 106	1 775	8 881
6 - 10 jaar	25 801	3 416	29 217	-33,7%	17 060	2 307	19 367	14,5%	19 747	2 438	22 185
11 - 15 jaar	17 740	4 073	21 813	-22,2%	13 468	3 501	16 970	16,3%	15 221	4 506	19 727
> 16 jaar	11 082	4 719	15 802	94,6%	25 879	4 872	30 751	-6,5%	22 894	5 872	28 766

RELATIEVE EMISSIE VAN BROEIKASGASSEN (kg CO_2/m²/jaar)

Op basis van de GRI CRE3 indicator:
Totale hoeveelheid broeikasgassen die rechtstreeks en onrechtstreeks wordt uitgestoten per m² oppervlakte en per jaar.

De gebruikte oppervlakte voor de noemer komt voor kantoorgebouwen overeen met de bovengrondse oppervlakte.

	Relatieve CO_2-emissies										
	2010			Δ	2011			Δ	2012		
	Elek.kg CO_2/m²	Gas kg CO_2/m²	Totaal kg CO_2/m²		Elek.kg CO_2/m²	Gas kg CO_2/m²	Totaal kg CO_2/m²		Elek.kg CO_2/m²	Gas kg CO_2/m²	Totaal kg CO_2/m²
Dekking multi (aantal gebouwen)	86	77			84	83			78	76	
Verbruik											
Meerdere huurders (1)	53	26	80	-10,0%	52	20	72	-0,1%	50	21	72
Eén huurder (2)	108	19	127	-1,4%	110	15	125	9,7%	118	20	137
Maatschappelijke Zetel	55	21	76	-10,7%	52	15	68	3,0%	50	20	70
TOTAAL (1+2)	85	22	107	-2,9%	87	17	104	6,0%	90	20	111
Like-for-Like											
2010-2011	75	22	97	-7,8%	74	16	89				
2011-2012					91	17	108	-0,8%	87	20	107

Opmerkingen:
1 De Like-for-Like analyse is uitgevoerd op basis van het verbruik van de gemeenschappelijk technische installaties in de gebouwen met meerdere huurders en van alle verbruik in de gebouwen met één huurder.
2 De totale emissie van broeikasgassen voor de kantoren in deze tabel is afkomstig van gasverwarming. Ze is gebaseerd op de prestatie-indicator "totaal energieverbruik afkomstig van brandstoffen".
3 De gebruikte omzettingscoëfficiënten zijn:
A. Omzetting van elektriciteitsverbruik in primaire energie: 2,5;
B. Omzetting van gasverbruik in primaire energie: 1;
C. De CO_2-emissiefactor is 310 gr/KWu voor elektriciteit (gemengde Belgische productie) en 202 gr/KWu voor gas.
4 Cofinimmo heeft geen invloed op de CO_2-emissies uit privatief verbruik, hetzij het verbruik in de gebouwen met één huurder en de privatieve ruimten in gebouwen met meerdere huurders.

TOTAAL WATERVERBRUIK PER BEVOORRADINGSBRON (m³/jaar)

Op basis van de GRI EN8 indicator

	Verbruik water					Relatief verbruik		
	2010 m³/jaar	Δ	2011 m³/jaar	Δ	2012 m³/jaar	2010 m³/jaar/m²	2011 m³/jaar/m²	**2012 m³/jaar./m²**
Dekking multi (aantal gebouwen)	37		30		40			
Dekking één huurder (aantal gebouwen)	22		15		18			
Verbruik (m³/jaar)								
Meerdere huurders (1)	78 077	-18,4%	63 747	20,1%	76 537	0,35	0,33	0,32
Eén huurder (2)	131 967	-23,4%	101 086	11,2%	112 423	0,35	0,35	0,34
Maatschappelijke Zetel	696	-12,8%	607	-24,2%	460	0,14	0,12	0,09
TOTAAL (1+2)	210 044	-21,5%	164 832	14,6%	188 959	0,35	0,34	0,33
Like-for-Like								
2010-2011	161 484	-0,7%	160 340			0,36	0,36	
2011-2012			153 915	-4,0%	147 790		0,35	0,33
Dekking Like-for-Like		37		41				

Opmerkingen:
1 De Like-for-Like analyse is uitgevoerd op basis van het totaal verbruik in de gebouwen (met één of meerdere huurders)
2 Leidingwater is de enige bevoorradingsbron.
3 Het verbruikte water dient voor de airconditioningsinstallaties, het sanitair en de kitchenettes.
4 De invloed van Cofinimmo is beperkt tot de gemeenschappelijke installaties in de gebouwen met meerdere huurders waarvoor Cofinimmo Services instaat voor het Property Management.

TOTAAL WATERVERBRUIK PER BEVOORRADINGSBRON (m³/jaar) NAARGELANG VAN DE LEEFTIJD VAN HET GEBOUW

	Verbruik water					Relatief verbruik		
	2010 m³/jaar	Δ	2011 m³/jaar	Δ	2012 m³/an	2010 m³/jaar/m²	2011 m³/jaar/m²	**2012 m³/jaar./m²**
0 - 5 jaar (**2010** : 15 ; **2011** : 14 ; **2012** : 13)	27.929	-2,3%	27 298	-0,3%	27 228	0,18	0,17	0,17
6 - 10 jaar (**2010** : 14 ; **2011** : 8 ; **2012** : 13)	74.167	-35,7%	47 653	36,1%	64 849	0,43	0,26	0,36
11 - 15 jaar (**2010** : 20 ; **2011** : 14 ; **2012** : 25)	66.833	-24,2%	50 639	19,2%	60 373	0,41	0,25	0,30
> 16 jaar (**2010** : 10 ; **2011** : 9 ; **2012** : 8)	41.115	-4,6%	39 242	-7,0%	36 509	0,38	0,18	0,16

Cofinimmo op de beurs

Cofinimmo biedt particuliere en institutionele Belgische en buitenlandse beleggers die op zoek zijn naar een gematigd risicoprofiel met een hoog dividendrendement, vier beursgenoteerde instrumenten:

- → het gewoon aandeel;
- → het bevoorrecht aandeel;
- → niet-converteerbare obligaties;
- → converteerbare obligaties.

DEZE INSTRUMENTEN HEBBEN EEN VERSCHILLEND RISICO-, LIQUIDITEITS- EN RENDEMENTSPROFIEL.

HET GEWOON AANDEEL

De gewone Cofinimmo aandelen zijn sinds 1994 genoteerd op NYSE Euronext Brussels (ticker: COFB).

Het gewoon aandeel maakt deel uit van de BEL20 en Euronext 150 en is eveneens opgenomen in de vastgoedindexen EPRA Europe en GPR250. Cofinimmo is de eerste beursgenoteerde vastgoedvennootschap van de BEL20-index.

BEURSCONTEXT EN EVOLUTIE VAN HET COFINIMMO AANDEEL

Het jaar 2012 werd gekenmerkt door een beursherstel in een context van interventies door de Europese en Amerikaanse Centrale Banken.
De Euronext 100 en de EPRA Europe indexen sloten met een gemiddelde verhoging van respectievelijk 14,8% en 22,6% af.

Net zoals het jaar voordien werd de Europese genoteerde vastgoedsector in 2012 gekenmerkt door een belangrijke décote van de koersen tegenover het geherwaardeerd netto actief van gemiddeld 22%[1]. Het Cofinimmo aandeel werd in 2012 met een gemiddelde décote van 6% verhandeld en presteerde in dit opzicht dus beter dan de meeste andere vastgoedvennootschappen.

De aandelenkoers van Cofinimmo schommelde tijdens het eerste halfjaar van 2012 tussen € 83,4 en € 95,0. Op 01.06.2012 bereikte het aandeel een dieptepunt van € 83,4. Het Cofinimmo aandeel presteerde minder goed tijdens het tweede halfjaar en eindigde het jaar met een slotkoers van € 89,6. De gemiddelde koers voor 2012 bedraagt € 88,4.

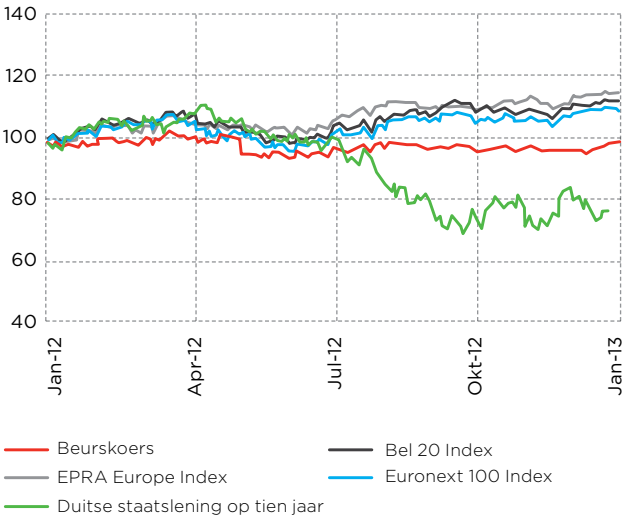
De grafiek hierna illustreert de prestatie van het Cofinimmo aandeel op de Beurs (zonder aanpassing op de betalingsdatum van het dividend) tegenover de BEL20, Euronext 100 en EPRA Europe indexen en de rente van de Duitse staatlening op tien jaar in 2012. Het Cofinimmo aandeel vertoont een negatieve prestatie van 1,34%. De BEL 20 en Euronext 100 indexen bekwamen een eindresultaat van respectievelijk 18,8% en 14,8%.

ROERENDE VOORHEFFING

Vanaf 07. 01. 2013 werd geen enkele voorheffing ingehouden voor de niet-ingezeten beleggers die een niet-winstgevende activiteit uitoefenen en waarvan het maatschappelijk doel enkel bestaat uit het beheren en plaatsen van de opgehaalde fondsen met als doel deze te gebruiken voor wettelijke of aanvullende pensioenen.

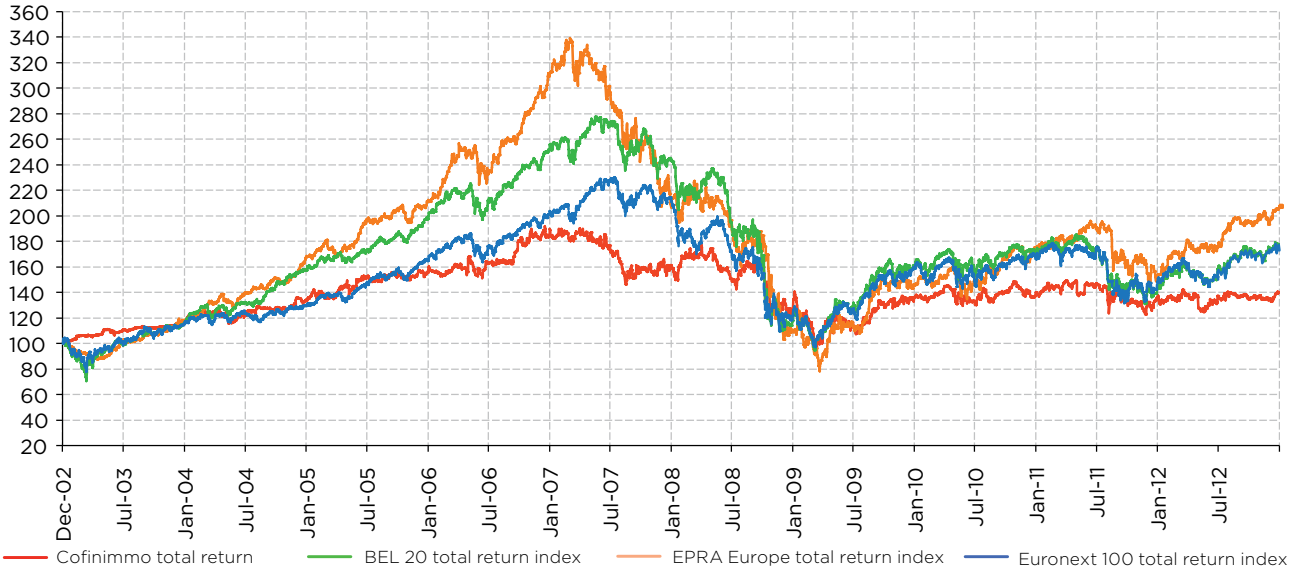
Ter herinnering, een roerende voorheffing van 25% is sinds 01.01.2013 van toepassing voor toegekende dividenden.

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS (in %)

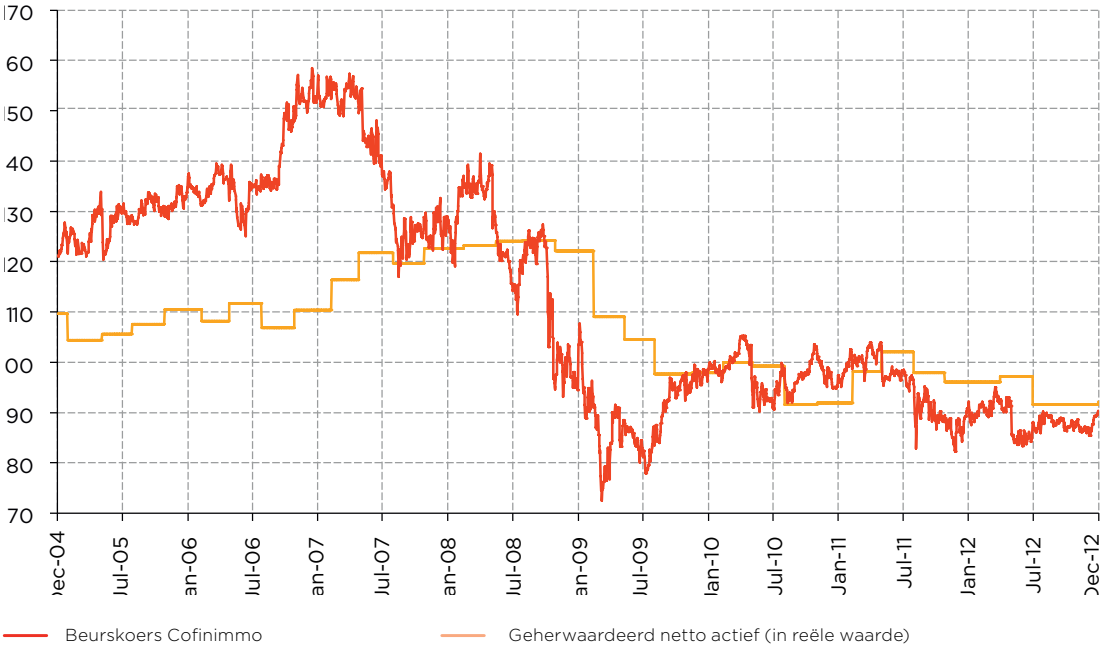


[1] Bron : JP Morgan European Equity Research, december 2012.

TOTALE RENDEMENTEN (in %)



BEURSKOERS VS. GEHERWAARDEERD NETTO ACTIEF PER AANDEEL (in €)



SHARPE RATIO

Berekening van de Sharpe ratio[1] over een periode van vijf jaar tot 31.12.2012	Cofinimmo	EPRA Europe	BEL20
Rendementspremie tegenover de risicovrije rente (A)[2]	20,98%	19,73%	14,96%
Volatiliteit (B)	17,76%	22,90%	21,98%
Sharpe ratio (A/B)	**118%**	**86%**	**68%**

TOTALE RENDEMENTEN (in %)

Uitgaande van de herbelegging van het in mei 2013 betaalbare dividend, realiseert het aandeel Cofinimmo een rendement van 6,06% voor het jaar 2012.

De bovenstaande grafiek toont de performances, dividendrendement inbegrepen, van het Cofinimmo aandeel, in vergelijking met de BEL 20, Euronext 100 en EPRA Europe indexen tijdens de tien laatste jaren. Tijdens deze periode realiseerde het Cofinimmo aandeel een rendement van 39,5%, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van 3,38%. De BEL20 en Euronext 100 indexen noteerden een variatie van respectievelijk 77,49% en 51,98%, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van 5,90% en 4,27%. Gelijktijdig klom de EPRA total return index met 108,49%, met andere woorden, een jaarlijks rendement van 7,62%.

Rekening houdend met het herbelegde dividend tegen het interne rendementsniveau van het aandeel, realiseerde Cofinimmo een rendement van 92% op tien jaar, hetzij een gemiddeld intern jaarlijks rendementsniveau van 6,72%.

Rekening houdend met het risicoprofiel bij de beoordeling van de beursperformance (wat de Sharpe-ratio in de onder-staande tabel doet), wordt de goede performance van het Cofinimmo aandeel in vergelijking met die van de EPRA en BEL 20 indexen duidelijk getoond.

[1] De Sharpe ratio wordt berekend op basis van het rendement op vijf jaar, de volatiliteit en de risicovrije rente op tien jaar
[2] De gebruikte risicovrije rente is de Duitse Bund op tien jaar

LIQUIDITEIT VAN HET COFINIMMO AANDEEL

In 2012 bleef Cofinimmo inspanningen leveren ter bevordering van de liquiditeit van het aandeel. Tijdens het jaar nam ze deel aan meer dan 35 roadshows en conferenties en investeerde de vennootschap in campagnes om haar naambekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te vergroten.

Met een beurskapitalisatie van de gewone aandelen ten bedrage van € 1,47 miljard en een dagelijks gemiddeld volume van € 3,0 miljoen of meer dan 33 000 effecten, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van belangrijke institutionele beleggers te behouden.

HET GEWOON AANDEEL

ISIN BE0003593044	**2012**	2011	2010
Beurskoers (in €)			
Hoogste	95,0	103,90	105,30
Laagste	83,4	82,30	90,25
Bij afsluiting	89,6	90,82	97,41
Gemiddelde	88,4	94,80	97,59
Dividendrendement[1]	7,3%	6,9%	6,7%
Bruto return[2] (op 12 maanden)	6,0%	0,1%	5,4%
Dividend[3] (in €)			
Bruto	6,50[4]	6,50	6,50
Netto	4,88[4]	5,13	5,53
Volume			
Gemiddeld dagvolume[5]	33 584	34 683	31 087
Jaarvolume	8 765 448	9 017 465	8 113 577
Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar	16 007 572	14 126 279	13 614 485
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x € 1 000)	1 470 688	1 365 960	1 326 187
Free floatzone[6]	90%	90%	90%
Omloopsnelheid[6]	53,37%	59,24%	67,00%
Aangepaste omloopsnelheid[6]	57,22%	63,83%	74,45%
Pay out ratio[7]	85,41%	87,25%	81,05%

HET BEVOORRECHT AANDEEL

De bevoorrechte aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels (tickers: COFP1 voor de reeks uitgegeven op 30.04.2004 en COFP2 voor de reeks uitgegeven op 26.05.2004). Het betreft aandelen op naam met stemrecht, converteerbaar in gewone aandelen sinds 01.05.2009, met een verhouding van één voor één.

Tijdens het boekjaar 2012 werden aldus 378 412 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen. Op 31.12.2012 waren er nog 689 397 niet geconverteerde bevoorrechte aandelen in omloop.

In 2019 zal Cofinimmo de niet-geconverteerde aandelen kunnen aankopen tegen hun uitgifteprijs (zie ook onder "Kapitaalstructuur" in het hoofdstuk "Corporate-Governanceverklaring", pagina 84)

HET BEVOORRECHT AANDEEL

	COFP1		COFP2	
ISIN BE0003811289 (COFP1)/**ISIN BE0003813301** (COFP2)	2012	2011	2012	2011
Beurskoers (in €)				
Bij afsluiting	95,00	93,50	82,51	76,51
Gemiddelde	98,55	93,45	82,32	88,50
Dividendrendement[1]	**6,46%**	**6,82%**	**7,74%**	**7,20%**
Bruto return[2] (op 12 maanden)	**8,06%**	**7,35%**	**15,58%**	**-8,28%**
Dividend[3] (in €)				
Bruto	6,37[4]	6,37	6,37[4]	6,37
Netto	4,78[4]	5,03	4,78[4]	5,03
Volume				
Gemiddeld dagvolume[5]	28	61	91	34
Jaarvolume	139	245	2 909	864
Aantal aandelen	**395 198**	**513 297**	**294 199**	**554 512**
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x € 1 000)	**37 544**	**52 522**	**24 274**	**52 519**

[1] Bruto dividend op het jaargemiddelde van de beurskoers.
[2] Koerswaardering + dividendrendement.
[3] De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 25%.
[4] Vooruitzicht.
[5] Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.
[6] Volgens de Euronext methode.
[7] In het netto courant resultaat – aandeel van de Groep, exclusief IAS 39 impact.

DE NIET-CONVERTEERBARE OBLIGATIES

Cofinimmo gaf vier obligaties uit:

Kenmerken van de obligaties:	2004	2009	2010	2012
Emittent	Cofinimmo Luxembourg SA	Cofinimmo NV	Cofinimmo NV	Cofinimmo NV
Uitgegeven bedrag	€ 100 miljoen	€ 100 miljoen	€ 50 miljoen	€ 140 miljoen
Uitgiftedatum	15.07.2004	25.11.2009	07.09.2010	07.08.2012
Vervaldag	15.07.2014	25.11.2014	29.09.2013	07.02.2020
Notering	NYSE Euronext Brussels en Bourse de Luxembourg	NYSE Euronext Brussels	NYSE Euronext Brussels	Bourse de Luxembourg

(in %)

ISIN XS0193197505 (Cofinimmo Luxembourg SA 2004-2014)	2012	2011	2010
Beurskoers			
Bij afsluiting	104,12	103,06	103,77
Gemiddelde	103,71	103,10	104,51
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	3,30	4,13	4,01
Effectief rendement bij de uitgifte	5,06	5,06	5,06
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van € 100)	5,25	5,25	5,25
Netto (per schijf van € 100)	3,94	4,15	4,46
Aantal effecten	1 000 000	1 000 000	1 000 000

(in %)

ISIN BE0002171370 (Cofinimmo NV 2009-2014)	2012	2011	2010
Beurskoers			
Bij afsluiting	103,46	102,42	102,82
Gemiddelde	103,08	102,11	103,63
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	3,38	4,24	4,07
Effectief rendement bij de uitgifte	4,54	4,54	4,54
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van € 1 000)	5,00	5,00	5,00
Netto (per schijf van € 1 000)	3,75	3,95	4,25
Aantal effecten	100 000	100 000	100 000

(in %)

ISIN BE6202995393 (Cofinimmo NV 2010-2013)	2012	2011	2010
Beurskoers			
Bij afsluiting	99,96	98,48	97,83
Gemiddelde	99,34	97,77	97,80
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	3,62	4,12	3,78
Effectief rendement bij de uitgifte	2,936	2,936	2,936
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van € 50 000)	2,936	2,936	2,936
Netto (per schijf van € 50 000)	2,202	2,319	2,496
Aantal effecten	1 000	1 000	1 000

(in %)

ISIN BE6241505401 (Cofinimmo NV 2012-2020)	2012
Beurskoers	
Bij afsluiting	97,25
Gemiddelde	96,69
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	4,04
Effectief rendement bij de uitgifte	3,55
Interestcoupon (in %)	
Bruto (per schijf van € 100 000)	3,55
Netto (per schijf van € 100 000)	2,66
Aantal effecten	1 400

DE CONVERTEERBARE OBLIGATIES

In april 2011 gaf Cofinimmo NV 1 486 379 obligaties converteerbaar in gewone aandelen van de vennootschap uit voor een totaal bedrag van € 173,3 miljoen. De emissieprijs en de nominale waarde van deze obligaties was € 116,60.

Ze zijn terugbetaalbaar in 2016 en converteerbaar in een initiële verhouding van één gewoon aandeel voor één obligatie. Deze ruilverhouding zal worden aangepast op basis van de gebruikelijke antiverwateringsbepalingen voor dit type uitgifte. De converteerbare obligaties zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels. Op 31.12.2012 waren er nog 1 486 332 niet geconverteerde obligaties in omloop.

(in %)

ISIN BE0002176429 (Cofinimmo NV 2011-2016)	2012	2011
Beurskoers		
Bij afsluiting	102,30	93,19
Gemiddelde	98,53	97,40
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag (jaargemiddelde)	3,53	3,70
Effectief rendement bij de uitgifte	3,13	3,13
Interestcoupon (in %)		
Bruto (per schijf van € 100)	3,13	3,13
Netto (per schijf van € 100)	2,34	2,47
Aantal effecten	1 486 332	1 486 332

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR[1] (OP 31.12.2012)

Vennootschap	Aantal gewone aandelen (A)	%	Aantal bevoorrechte aandelen (B)	Totaal aantal aandelen (stemrechten) (A + B)	%
Groep Cofinimmo (eigen aandelen)	1 105 750	6,73%		1 105 750	6,46%
Aantal uitgegeven aandelen	16 423 925	100%	689 397	17 113 322	100%
Free float[2]	15 318 175	93,27%	689 397	16 007 572	93,54%

[1] Situatie op basis van de ontvangen transparantieverklaringen krachtens de Wet van 02.05.2007. De eventueel sinds 31.12.2012 meegedeelde wijzigingen werden gepubliceerd overeenkomstig de bepalingen van deze Wet en zijn terug te vinden op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

[2] Voor de berekening van de free float, meestal gebruikt door Euronext, worden alle aandeelhouders meegerekend die individueel minder dan 5% van het kapitaal bezitten.

Agenda van de Aandeelhouder

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2013	02.05.2013
Gewone Algemene Vergadering voor 2013	08.05.2013
Datum van dividendbetaling (gewone en bevoorrechte aandelen)	
Datum coupononthechting (Ex date)[1]	15.05.2013
Registratiedatum (Record date)[2]	17.05.2013
Betaaldatum van het dividend	vanaf 22.05.2013
Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
Coupons	
Gewoon aandeel	Coupon nr. 22
Bevoorrecht aandeel	Coupons nr. 10 (COFP2) en nr. 11 (COFP1)
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2013	31.07.2013
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2013	12.11.2013
Jaarpersbericht : resultaten op 31.12.2013	07.02.2014

[1] De datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.
[2] Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

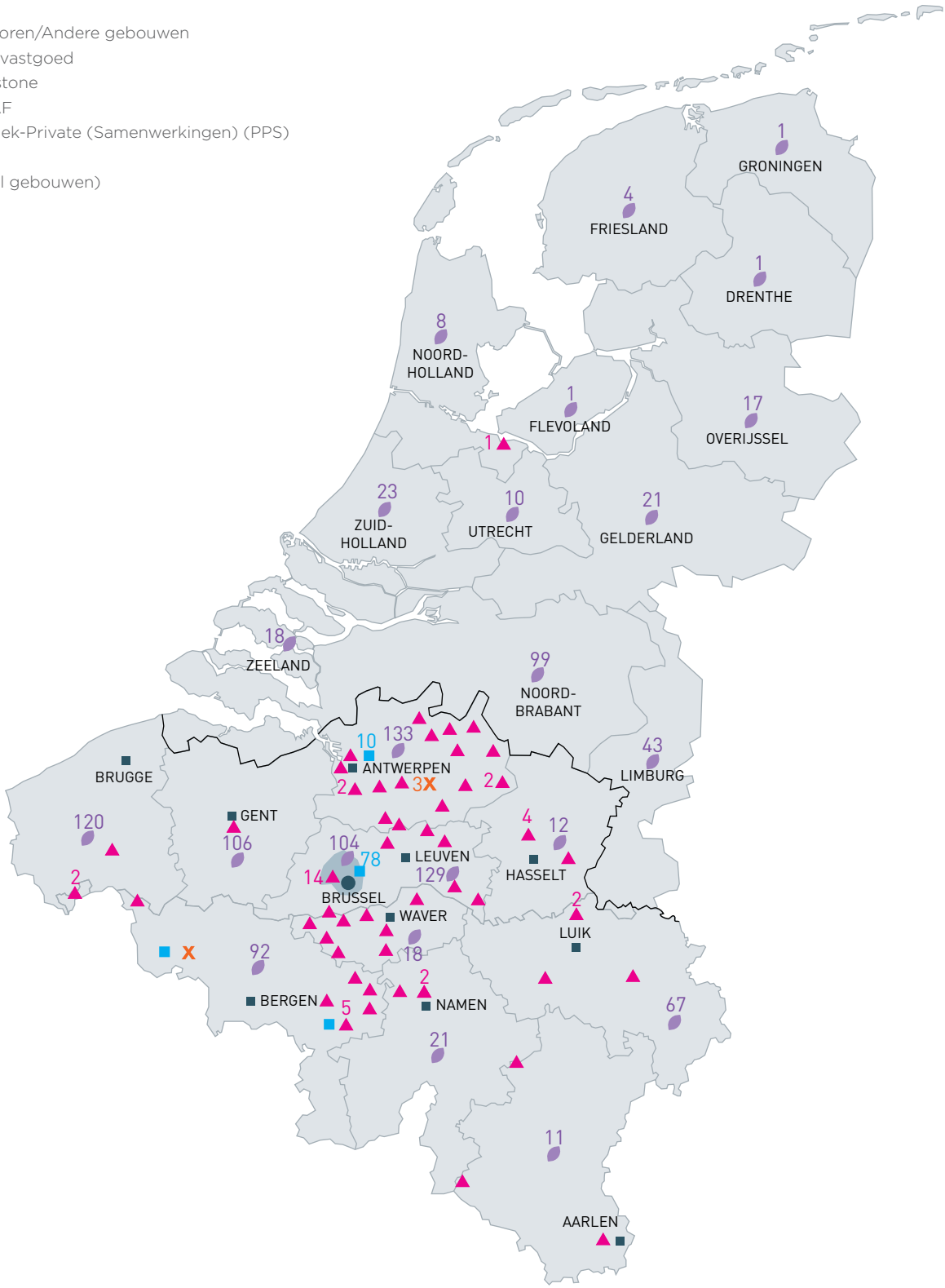
Vastgoedverslag

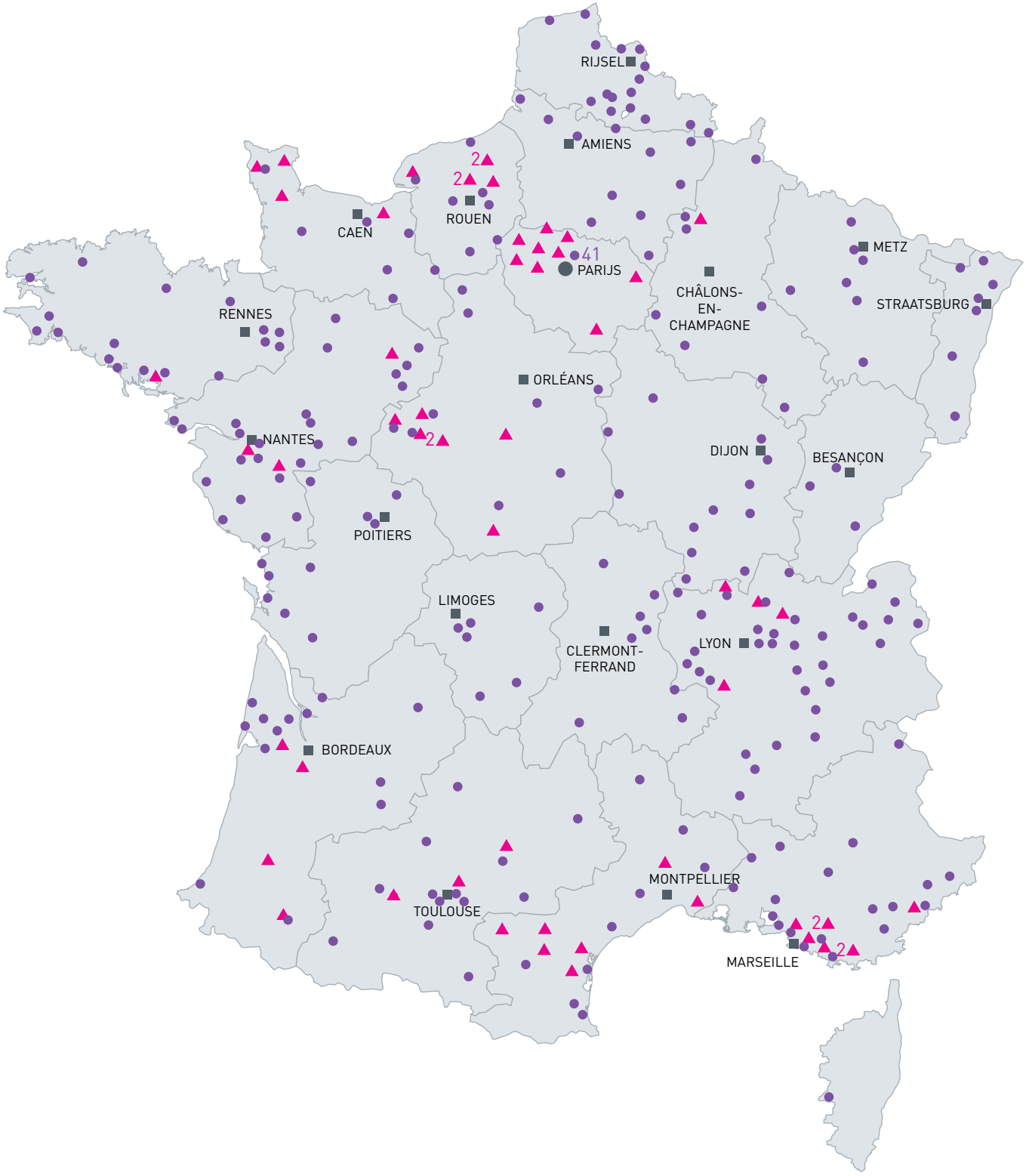
GEOGRAFISCHE LIGGING

De kantorencomplexen worden kwantitatief weergegeven naargelang van het aantal gebouwen waaruit ze bestaan.

x Kantoren/Andere gebouwen
x Zorgvastgoed
x Pubstone
x MAAF
x Publiek-Private (Samenwerkingen) (PPS)

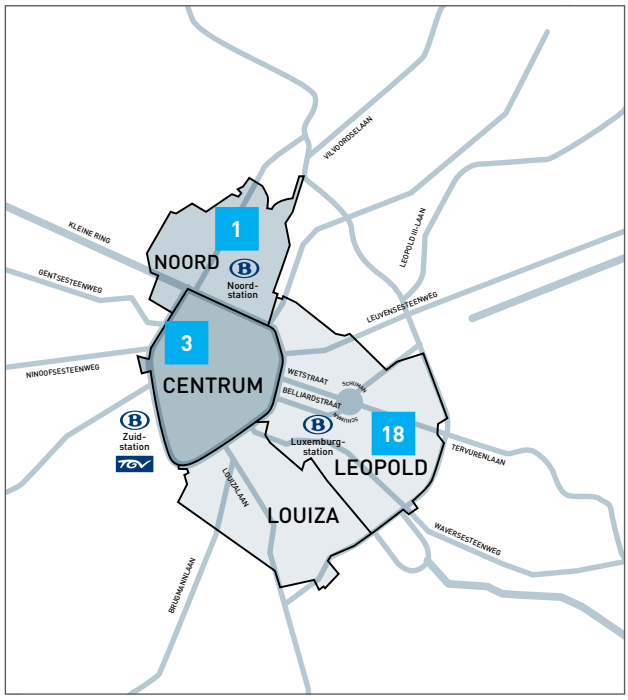
(x = aantal gebouwen)




RIJSEL
AMIENS
2
2
ROUEN
CAEN
41
PARIJS
CHÂLONS-
EN-
CHAMPAGNE
METZ
STRAATSBURG
RENNES
ORLÉANS
NANTES
2
DIJON
BESANÇON
POITIERS
LIMOGES
CLERMONT-
FERRAND
LYON
BORDEAUX
MONTPELLIER
TOULOUSE
2
2
MARSEILLE

MARKTEIGENSCHAPPEN

KANTOREN



Brussel

De Brusselse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door de belangrijke aanwezigheid van zowel Belgische als Europese overheidsinstellingen. Deze markt is opgesplitst in drie districten die elk hun eigen specifieke kenmerken hebben:

Central Business District (CBD)

Dit district bestaat uit vier subdistricten: Brussel Centrum, de Leopoldwijk, Brussel Noord en de Louizawijk. Het vertegenwoordigt het epicentrum van de stad.

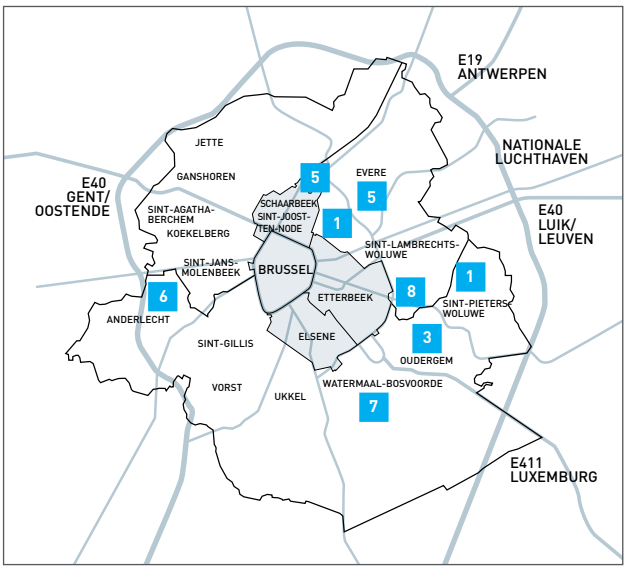
Het Centrum is de zone binnen het Pentagon van Brussel, i.e. het historisch centrum van de stad.
Hier staan bijvoorbeeld het Koninklijk Paleis en het Federaal Parlement. De gebruikers van de kantoorgebouwen in deze zone zijn traditiegetrouw Belgische overheidsdiensten en belangrijke Belgische ondernemingen.

De Leopoldwijk is het Europees centrum van de stad. Het ligt rond het Schuman rondpunt, de Belliard- en de Wetstraat. Hier bevinden zich alle Europese instellingen en talrijke delegaties, vertegenwoordigingen en organisaties die nauw met hen samenwerken. Een tunnelcomplex zorgt voor een snelle verbinding met de nationale luchthaven (20 minuten).
Deze wijk geniet eveneens de aanwezigheid van het Treinstation Brussel-Luxemburg en de dynamiek die heerst op het nabijgelegen Luxemburgplein, dankzij de aanwezigeid van talrijke drank- en eetgelegenheden.

De Noordwijk is een moderne zakenwijk met hedendaagse hoogbouw in de onmiddellijke omgeving van het Noordstation. Hier bevinden zich Belgische en gewestelijke ministeries, semi-overheidsondernemingen en grote corporate ondernemingen.

De Louizawijk ligt ten zuiden van de Kleine Ring van Brussel. Hij wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van gemengd prestigevastgoed zoals kantoren, hotels, winkels, ... die de aantrekkingskracht van de Louizalaan, één van de meest prestigieuze lanen van de stad genieten. De kantoorgebouwen worden hoofdzakelijk gebruikt door advocatenkantoren, ambassades of middelgrote private ondernemingen (verzekeringen, financiële activiteiten, ...).
Het Zuidstation is de terminal voor de HST-treinen tussen Brussel en Amsterdam (110 minuten), Keulen (110 minuten), Londen (120 minuten) en Parijs (80 minuten) en heeft een nieuwe zakenpool.

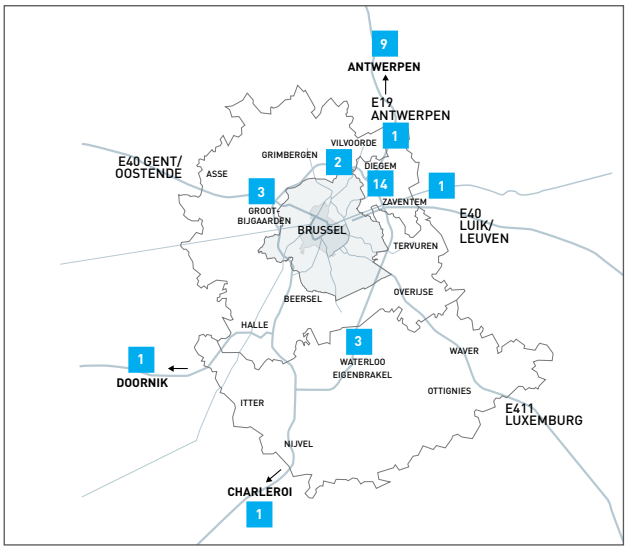
In het CBD vertegenwoordigen lange termijnhuurcontracten (negen tot 27 jaar) het grootste deel van de take-up. Dankzij de kwaliteit en de stabiliteit van de huurders is dit een zone met een lage huurleegstand, terwijl hier de hoogste huren van de stad worden waargenomen. De take-up van dit district is in 2012 echter niet verbeterd. Dit heeft te maken met een zwakke bezettingsgraad door Europese en Belgische instellingen en met het vertrek en de vermindering van huuroppervlakten door enkele grote corporate ondernemingen.



Gedecentraliseerd

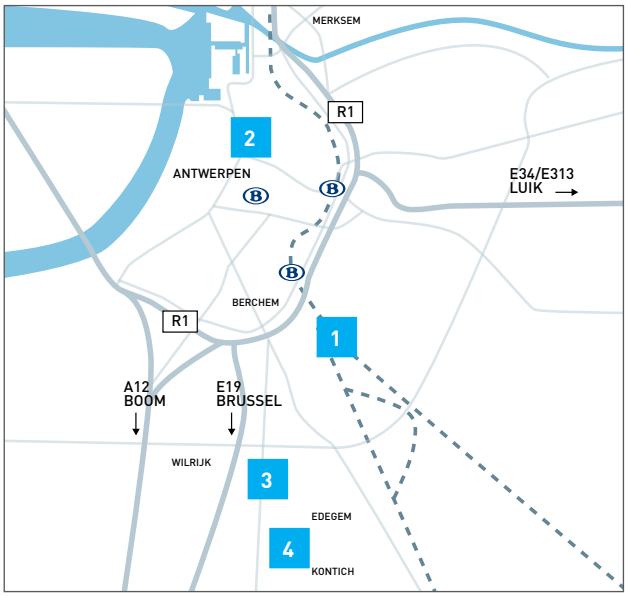
Dit district strekt zich uit over de rest van het grondgebied van de 19 gemeenten van het Brussels Gewest. Het biedt een uitstekende werkomgeving dankzij zijn residentieel en groen kader, zijn gemakkelijke toegankelijkheid en de aanwezigheid van talrijke commerciële voorzieningen. De huurders van deze zone zijn meestal middelgrote tot grote private ondernemingen die bereid zijn om klassieke huurcontracten met een looptijd van drie-zes-negen jaar af te sluiten.

Periferie & Satellieten



Dit district ligt net buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest langs de Ring rond Brussel. Hier zijn vooral private ondernemingen gevestigd die actief zijn in sectoren zoals technologie, informatica, consultancy, farmacie en chemie. De aantrekkingskracht van een minder stedelijke locatie, het gunstig fiscaal stelsel van het Vlaams en het Waals Gewest in vergelijking met Brussel en de aanwezigheid van de nationale luchthaven lokken talrijke multinationals naar deze zone. Het noordelijk deel van de Periferie (Zaventem-Diegem) heeft echter te kampen met een hoge huurleegstand die onder andere te wijten is aan een structureel overaanbod aan kantoren.
In deze zone worden meestal klassieke en flexibele huurcontracten afgesloten die het mogelijk maken om zich snel aan een continu evoluerende markt aan te passen.

Antwerpen



De stad Antwerpen met haar haven ligt in één van de meest geïndustrialiseerde regio's van Europa. Haar kantorenmarkt is verdeeld in vier districten: de Haven, het Centrum, de Singel (het district dat het meest in trek is) en de Periferie. De gebruikers van de kantoorgebouwen zijn zeer gediversifieerd.

ZORGVASTGOED

De markt van het zorgvastgoed wordt niet gekenmerkt door lokale submarkten met specifieke huurders- of huurcontractenprofielen, zoals dit het geval is voor de kantoren. Voor de gehele Cofinimmo portefeuille worden de huurovereenkomsten op lange termijn afgesloten (meestal 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk en 15 jaar in Nederland) met uitbaters die elk meerdere sites uitbaten. Gunstige geografische liggingen, met name in een stadscentrum of een exclusief kader (bijvoorbeeld aan de oevers van een rivier of aan de kust) daarentegen hebben een positieve invloed op het verhuur- of herbestemmingspotentieel van de gebouwen in geval van vertrek van de uitbater.

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

Pubstone

De Pubstone portefeuille wordt integraal verhuurd aan AB InBev. De best gelegen panden (met name in het hypercentrum of het stadscentrum) hebben, in geval ze vrij komen te staan, het grootste herontwikkelingspotentieel als eetgelegenheid of als commercieel pand in zones met een sterke klantenstroom.

Cofinimur I

De Franse Cofinimur I portefeuille wordt geheel verhuurd aan MAAF, dochtervennootschap van de Franse verzekeringsgroep Covéa. De gebouwen liggen hoofdzakelijk in het centrum van grote steden of aan de rand van agglomeraties. Ze bevinden zich meestal op strategische plaatsen zoals winkel-straten, marktpleinen of winkelcentra.

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De tabel weergegeven op de volgende pagina's bevat:

- de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurinkomsten ontvangt;
- de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig werden overgedragen aan een derde en waarvan Cofinimmo de eigendom en de restwaarde behoudt. Voor deze gebouwen vermeldt de rubriek "Contractuele huurgelden" de wedersamenstelling van de overgedragen en verdisconteerde huren en, in desbetreffend geval, het aandeel van de niet-overgedragen huren[1];
- de verschillende projecten en renovaties in realisatiefase.

In deze tabel zijn de gebouwen die kaderen in een financieel leasingcontract waarvoor de huurders aan het einde van het huurcontract een koopoptie genieten, niet opgenomen.
Het gaat om het Gerechtsgebouw van Antwerpen, de Brandweerkazerne van Antwerpen en het Politiecommissariaat van de zone HEKLA. De huursituatie van deze gebouwen is be-schreven op de volgende pagina.

Alle gebouwen van de geconsolideerde portefeuille zijn eigendom van Cofinimmo NV met uitzondering van diegene aangeduid met een asterisk (*) die (geheel of deels) eigendom zijn van één van haar dochtervennootschappen (zie ook pagina 174-175).

Voor een afbeelding en een gedetailleerde omschrijving van alle gebouwen wordt verwezen naar de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com).

[1] Zie ook bijlagen 21 op pagina 154-156.

Gebouw	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden[2] (x € 1000)	Bezettingsgraad	Huurder
Gerechtsgebouw van Antwerpen	72 131	1 270	100%	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne van Antwerpen	23 585	190	100%	Stad Antwerpen
Politiecommissariaat van de zone HEKLA	4 805	583	100%	Federale Politie

Inventaris van het vastgoed

Segment	Acquisitiewaarde (x 1 000 000 €)	Verzekerde waarde[2] (x 1 000 000 €)	Reële waarde (x 1 000 000 €)	Bruto huur rendement (in %)
Kantoren	2 054,14	1 770,42	1 543,16	7,69
Zorgvastgoed	981,67		1 172,44	6,32
Vastgoed van distributienetten	537,72		529,26	6,62
Andere	60,99	11,89	63,71	7,20
TOTAAL	3 634,52	1 782,31	3 308,57	7,01

De hypothese waarop de huurwaarde geschat wordt, is gebaseerd op de huurtransacties in de markt in functie van de localisatie en het type vastgoed.

Gebouw	Adres	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractueel ontvangen huren (x € 1 000)	Bezettingsgraad (%) 2012[3]	Geschatte Huurwaarde (x € 1 000)
NORTH GALAXY	Albert II-laan, 33/37 - 1000 Brussel	2005	105 420	15 752[4]	100%	15 775
SOUVERAIN 23-25	Vorstlaan, 23/25 - 1170 Brussel	1987	56 891	11 338	100%	10 437
LIVINGSTONE I & II	Livingstonelaan, 6 - 1040 Brussel		34 341	0	0%	354
EGMONT I	Kernstraat, 36 - 1000 Brussel	1997	36 616	2 084[4]	100%	2 084
BOURGETLAAN 42	Bourgetlaan, 42 - 1130 Brussel	2001	25 756	4 152	82%	4 044
ALBERT Ier 4 - CHARLEROI	Rue Albert Ier, 4 - 6000 Charleroi	2004	19 189	2 630	100%	2 180
GEORGIN 2	Jacques Georginlaan, 2 - 1030 Brussel	2006	17 439	3 078	100%	2 665
TERVUREN 270-272	Tervurenlaan, 270/272 - 1150 Brussel	2011	19 043	2 448	68%	3 803
SERENITAS	Van Nieuwenhuyselaan, 2/6 - 1160 Brussel	1995	19 699	3 420	94%	3 025
COCKX 8-10	Jules Cockxstraat, 8/10 - 1160 Brussel	2008	16 557	2 431	83%	2 752
Andere			1 150 087	174 694	95%	171 878
TOTAAL			1 865 527	222 027	95,71%	218 997

[1] Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huurinkomsten dat varieert van 4% tot 100% naargelang het gebouw.
[2] In dit bedrag zijn de werfverzekeringen niet inbegrepen, noch de verzekeringen die de huurders contractueel ten laste hebben (i.e. voor de woon- en zorgcentra in België en in Frankrijk, de cafés van de portefeuille Pubstone en sommige kantoorgebouwen), noch de verzekeringen voor financiële leasings. Dit bedrag bevat ook niet de verzekeringen m.b.t. de MAAF-gebouwen (verzekering in eerste rang voor alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang voor de gebouwen in medeëigendom) die verzekerd zijn in nieuwbouw. De verzekerde waarde omvat de volle waarde exclusief terrein voor de kantoorgebouwen waarvoor een overdracht van huurvorderingen in voege is, daar waar de reële waarde van dezelfde gebouwen enkel de residuele waarde vertegenwoordigt, als gevolg van de overdracht van huurvorderingen.
[3] De bezettingsgraad wordt berekend door de contractuele huren te delen door de huren en de GHW van de leegstaande ruimtes.

KANTOREN	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Boven-grondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1 000)	C=A/B[1] Bezettings-graad 2012	B Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur-waarde (GHW)
KANTOREN		543 580	82 642	90%	92 233	84 408
Brussel Leopold- en Louizawijk		**86 909**	**16 830**	**92%**	**18 279**	**16 998**
DE MEEÛS SQUARE 23	2010	8 896	1 030	54%	1 914	1 914
GUIMARD 10-12	1995	10 796	2 649	100%	2 649	2 376
KUNST 19H	1998	11 099	2 155	100%	2 155	2 268
KUNST 47-49	2008	6 915	1 384	100%	1 384	1 123
MONTOYER 14	2006	3 807	776	100%	776	732
OUDERGHEM 22-28	2002	5 853	938	68%	1 382	1 254
TROON 98	1986	5 757	1 220	99%	1 230	1 066
WET 227	2009	5 785	1 395	93%	1 506	1 210
WET 57	2000	10 279	1 856	100%	1 856	1 891
WETENSCHAP 15-17	1995	17 722	3 427	100%	3 427	3 164
Brussel Gedecentraliseerd		**286 257**	**42 713**	**88%**	**48 729**	**44 258**
BOURGET 40 *	1998	14 641	1 912	100%	1 912	1 965
BOURGET 42	2001	25 756	4 152	82%	5 080	4 044
BOURGET 44	2001	14 085	2 180	93%	2 347	2 121
BOURGET 50	1998	5 134	694	89%	782	754
BRAND WHITLOCK 87/93	1991	6 066	870	78%	1 111	940
COCKX 8-10 (OMEGA COURT)*	2008	16 557	2 431	83%	2 918	2 752
CORNER BUILDING	2011	3 440	184	32%	570	556
GEORGIN 2 (RTL HOUSE)	2006	17 439	3 078	100%	3 078	2 665
HERRMANN DEBROUX 44-46	1994	9 666	1 409	90%	1 564	1 557
KOLONEL BOURG 105	2001	2 634	238	67%	353	339
KOLONEL BOURG 122	2006	4 129	635	95%	667	623
PAEPSEM BUSINESS PARK	1992	26 430	1 747	66%	2 659	2 503
PAPIERMOLEN 55	2009	3 499	483	94%	513	468
SERENITAS	1995	19 699	3 420	94%	3 649	3 025
TERVUREN 270-272	2011	19 043	2 448	68%	3 604	3 803
VORST 23-25	1987	56 891	11 338	100%	11 338	10 437
VORST 24	1994	3 897	730	100%	730	675
VORST 36	2000	8 310	1 109	79%	1 406	1 363
WOLUWE 102	2008	8 090	1 403	100%	1 409	1 385
WOLUWE 106-108	1996	7 018	407	38%	1 083	1 064
WOLUWE 34	1974	6 680	659	100%	659	0[2]
WOLUWE 58 (+ PARKING ST-LAMBERT)	2001	3 868	731	100%	731	708
WOLUWE 62	1997	3 285	455	81%	563	510
Brussel Periferie		**77 704**	**10 004**	**89%**	**11 255**	**10 304**
LEUVENSESTEENWEG 325	1975 (2006)	6 292	347	65%	530	457
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (WEST-END)	2009	10 022	1 691	91%	1 856	1 781
PARK HILL*	2000	16 694	2 211	89%	2 479	2 250
PARK LANE	2000	35 480	5 025	89%	5 630	5 089
WOLUWELAAN 151	1997	9 216	730	96%	760	727
Brussel Satellieten		**8 232**	**1 090**	**82%**	**1 329**	**1 302**
WATERLOO OFFICE PARK I	2004	2 360	386	92%	420	375
WATERLOO OFFICE PARK J	2004	2 360	351	90%	391	368
WATERLOO OFFICE PARK L	2004	3 512	353	68%	518	559
Antwerpen Periferie		**36 581**	**4 843**	**89%**	**5 464**	**5 097**
AMCA - AVENUE BUILDING	2010	9 403	1 199	83%	1 436	1 550
AMCA - LONDON TOWER	2010	3 530	423	74%	568	543
GARDEN SQUARE	1989	7 464	886	89%	997	875
PRINS BOUDEWIJNLAAN 41	1980	6 022	1 001	98%	1 026	809
PRINS BOUDEWIJNLAAN 43	1989	6 007	780	89%	873	815
VELDKANT 35	1998	4 155	554	98%	564	505
Andere Regio's		**47 897**	**7 162**	**100%**	**7 177**	**6 449**
ALBERT I 4 - CHARLEROI	2004	19 189	2 630	100%	2 630	2 180
MECHELEN STATION, MECHELEN	2002	28 708	4 532	100%	4 547	4 269

[1] De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW op leegstand.
[2] Geschatte huurwaarde is niet berekend ten gevolge van de herbestemming in woningen.

KANTOREN	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Boven-grondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1 000)	C=A/B[1] Bezettings-graad 2012	B Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur-waarde (GHW)
KANTOREN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN		208 145	23 875	100%	23 983	23 983
Brussel Centrum		**158 298**	**18 687**	**100%**	**18 711**	**18 711**
EGMONT I*	1997	36 616	2 084	100%	2 084	2 084
EGMONT II*	2006	16 262	851	100%	851	851
NORTH GALAXY*	2005	105 420	15 752	100%	15 776	15 776
Brussel Gedecentraliseerd		**20 199**	**1 600**	**100%**	**1 601**	**1 601**
KOLONEL BOURG 124	2002	4 137	162	99%	163	163
EVEREGREEN	1996	16 062	1 438	100%	1 438	1 438
Brussel Leopold- en Louizawijk		**26 188**	**3 060**	**97%**	**3 143**	**3 143**
DE MEEÛS SQUARE 23 (parking)	2010		56	54%	104	104
LUXEMBOURG 40	2007	7 522	776	100%	776	776
NERVIËRS 105	2008	9 182	1 110	100%	1 110	1 110
WET 56	2008	9 484	1 118	97%	1 153	1 153
Andere Regio's		**3 460**	**528**	**100%**	**528**	**528**
MAIRE 19 - DOORNIK	1996	3 460	528	100%	528	528
ZORGVASTGOED		622 749	73 058	100%	73 058	70 748
België		**381 158**	**43 731**	**100%**	**43 731**	**41 642**
Uitbater: Anima Care		**6 752**	**683**	**100%**	**683**	**666**
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001	6 752	683	100%	683	666
Uitbater: Armonea		**150 552**	**16 228**	**100%**	**16 228**	**15 077**
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3 775	415	100%	415	414
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6 878	745	100%	745	686
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006	4 063	500	100%	500	488
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6 836	737	100%	737	684
DOUCE QUIETUDE - AYE	2007	4 635	432	100%	432	375
EUROSTER - MESSANCY	2004	6 392	1 137	100%	1 137	921
HEIBERG - BEERSE	2011	13 568	1 340	100%	1 340	1 277
HEMELRIJK - MOL	2009	9 362	969	100%	969	917
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2 751	343	100%	343	301
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	2008	3 280	436	100%	436	371
LA CLAIRIERE - COMINES - WARNETON	1998	2 533	254	100%	254	242
LAARSVELD - GEEL	2006 (2009)	5 591	817	100%	817	762
LAARSVELD SERVICEFLATS - GEEL	2009	809	54	100%	54	65
LE CASTEL - BRUSSEL	2005	5 893	469	100%	469	454
LE MENIL - EIGENBRAKEL	1991	5 430	564	100%	564	512
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4 519	520	100%	520	498
L'ORCHIDEE - ITTER	2003 (2012)	3 634	542	100%	542	542
L'OREE DU BOIS - WARNETON	2004	5 387	574	100%	574	541
MILLEGHEM - RANST	2009 (2010)	6 943	735	100%	735	711
NETHEHOF - BALEN	2004	6 471	606	100%	606	559
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2012)	12 039	622	100%	622	605
SEBRECHTS - BRUSSEL	1992	8 148	1 061	100%	1 061	938
'T SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2009)	8 648	919	100%	919	849
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8 044	916	100%	916	856
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4 923	521	100%	521	509
Uitbater: Calidus		**6 063**	**714**	**100%**	**714**	**671**
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6 063	714	100%	714	671
Uitbater: Le Noble Age		**3 931**	**419**	**100%**	**419**	**668**
PARKSIDE - BRUSSEL	1990	3 931	419	100%	419	668
Uitbater: Orpea Belgium		**24 775**	**3 324**	**100%**	**3 324**	**3 017**
L' ADRET - GOSSELIES	1980	4 800	444	100%	444	408
LINTHOUT - BRUSSEL	1992	2 837	433	100%	433	411
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8 314	1 412	100%	1 412	1 205
RINSDELLE - BRUSSEL	2001	3 054	520	100%	520	484
TOP SENIOR - TUBEKE	1989	3 570	348	100%	348	354
VIGNERON - RANSART	1989	2 200	167	100%	167	155

[1] De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW op leegstand.

KANTOREN	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Boven-grondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1 000)	C=A/B[1] Bezettings-graad 2012	B Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur-waarde (GHW)
Uitbater : Senior Assist		**68 934**	**7 206**	**100%**	**7 206**	**6 697**
7 VOYES - VEDRIN*	1997	4 172	349	100%	349	347
BELLEVUE - BRUSSEL*	2010	7 926	1 354	100%	1 354	1 148
BORSBEEKHOF - BORGERHOUT*	1994	6 005	793	100%	793	687
BRISE D'AUTOMNE - RANSART*	1992	2 816	195	100%	195	210
CLAIRE DE VIE - LUIK*	1999	3 055	210	100%	210	213
FARNIENTANE - FEXHE-SLINS*	1999	2 507	187	100%	187	178
LE CHENOY - OETINGEN*	1997	4 300	426	100%	426	406
LE COLVERT - CÉROUX-MOUSTY*	1994	2 992	293	100%	293	288
LE GRAND CERF - SPA*	1999	1 880	146	100%	146	139
LES CHARMILLES - SAMBREVILLE*	1999	2 763	260	100%	260	244
LES JOURS HEUREUX - LODELINSART*	2001	3 412	317	100%	317	309
MAISON SAINT IGNACE - BRUSSEL*	1995	8 345	763	100%	763	740
NIEUWE SEIGNEURIE - RUMBEKE*	2011	3 391	516	100%	516	472
PAAL - KOERSEL*	2003	7 017	536	100%	536	557
RÉSIDENCE DU PARC - NIJVEL*	2002	4 324	411	100%	411	390
SAINT CHARLES - BOUILLON*	2005	2 100	125	100%	125	137
SITTELLES - CHASTRE*	2004	1 929	325	100%	325	232
Uitbater: Senior Living Group		**120 151**	**15 157**	**100%**	**15 157**	**14 846**
ARCUS - BRUSSEL	2008	10 719	1 698	100%	1 698	1 630
BETHANIE - SAINT SERVAIS	2005	4 780	466	100%	466	443
DAMIAAN - TREMELO	2003	18 704	2 101	100%	2 101	2 119
LA CAMBRE - BRUSSEL	1982	13 023	1 797	100%	1 797	1 700
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998	1 598	208	100%	208	198
PALOKE - BRUSSEL	2001	11 262	1 246	100%	1 246	1 183
PRINSENPARK - GENK	2006	5 796	738	100%	738	738
PROGRES - LA LOUVIERE*	2000	4 852	469	100%	469	440
ROMANA - BRUSSEL	1995	4 375	819	100%	819	819
SEIGNEURIE DU VAL - MOESKROEN	1995 (2008)	6 797	1 076	100%	1 076	1 076
TEN PRINS - BRUSSEL	(1972) 2011	3 342	491	100%	491	476
VAN ZANDE - BRUSSEL	2008	3 463	388	100%	388	364
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2009)	6 601	670	100%	670	670
ZONNEWEELDE - KEERBERGEN	1998 (2010	6 106	711	100%	711	711
ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002	9 644	1 338	100%	1 338	1 338
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2009)	9 089	941	100%	941	941
Frankrijk		**235 770**	**28 497**	**100%**	**28 497**	**28 276**
Uitbater : Korian		**171 435**	**19 757**	**100%**	**19 757**	**20 560**
ASTREE - SAINT-ETIENNE*	2006	3 936	407	100%	407	400
BROCELIANDE - CAEN*	2003	4 914	839	100%	839	600
CANAL DE L'OURCQ - PARIS*	2004	4 550	859	100%	859	800
CENTRE DE SOINS DE SUITE SARTROUVILLE*	1960	3 546	349	100%	349	500
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1975	2 200	169	100%	169	150
CHAMTOU - CHAMBRAY LES TOURS*	1989	4 000	569	100%	569	400
CHATEAU DE LA VERNEDE - CONQUES SUR ORBIEL*	1995	3 789	487	100%	487	850
DOMAINES DE VONTES - EVRES SUR INDRE*	1975	6 352	208	100%	208	600
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1995	8 750	646	100%	646	1 350
FRONTENAC - BRAM*	1990	3 006	207	100%	207	250
GLETEINS - JASSANS RIOTTIER*	1990	2 500	252	100%	252	400
GRAND MAISON - L'UNION*	2004	6 338	726	100%	726	600
HORIZON 33 - CAMBES*	1990	3 288	343	100%	343	320
L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4 013	447	100%	447	350
LA GOELETTE - EQUEURDREVILLE*	2009	4 709	639	100%	639	400
LA PINEDE - SIGEAN*	1998	1 472	59	100%	59	80
LE BOIS CLEMENT - LA FERTE GAUCHER*	2002	3 466	530	100%	530	475
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4 510	543	100%	543	450
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3 000	254	100%	254	260
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4 207	449	100%	449	520

[1] De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW op leegstand.

KANTOREN	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Boven-grondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1 000)	C=A/B[1] Bezettings-graad 2012	B Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur-waarde (GHW)
LES BLÉS D'OR - CASTELNAU DE LEVIS*	1989	3 695	456	100%	456	430
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3 069	463	100%	463	350
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4 373	678	100%	678	850
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4 572	492	100%	492	470
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS SUR ANDELLE*	2009	3 348	417	100%	417	350
LES LUBERONS - LE PUY SAINTE REPARADE*	1990	4 217	447	100%	447	385
LES OLIVIERS - LE PUY SAINTE REPARADE*	1990	4 130	444	100%	444	430
LO SOLELH - BEZIERS*	2010	2 760	234	100%	234	275
MEUNIERES - LUNEL*	1988	4 275	674	100%	674	300
MONTPRIBAT - MONFORT EN CHALOSSE*	1980	5 364	683	100%	683	550
PAYS DE SEINE - BOIS LE ROY*	2006 (2010)	6 496	1 144	100%	1 144	1 150
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6 201	806	100%	806	800
PONT - BEZONS*	1990	2 500	203	100%	203	580
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5 986	389	100%	389	500
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6 274	718	100%	718	650
SAINTE BAUME - NANS LES PINS*	1970	5 100	537	100%	537	700
VILLA EYRAS - HYERES*	1991	7 636	629	100%	629	625
VILLA SAINT DOMINIQUE - ROUEN*	1988	4 149	825	100%	825	560
WILLIAM HARVEY - SAINT MARTIN D'AUBIGNY*	1989	4 744	538	100%	538	850
Uitbater : Medica		**21 653**	**2 849**	**100%**	**2 849**	**2 721**
AUTOMNE - REIMS*	1990	4 203	608	100%	608	595
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2 482	415	100%	415	409
AUTOMNE - VILLARS LES DOMBES*	1992	2 889	383	100%	383	350
BRUYERES - LETRA*	2009	5 374	700	100%	700	541
DEBUSSY - CARNOUX EN PROVENCE*	1996	3 591	346	100%	346	377
OLIVIERS - CANNES LA BOCCA*	2004	3 114	397	100%	397	449
Uitbater : Orpea		**39 696**	**5 670**	**100%**	**5 670**	**4 805**
BELLOY - BELLOY*	2002	2 559	437	100%	437	350
CUXAC - CUXAC CABARDES	1989	2 803	387	100%	387	170
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL	2002	2 512	387	100%	387	325
HELIO MARIN - HYERES	1975	12 957	1 692	100%	1 692	1 450
LA JONCHERE - REUIL MALMAISON	2007	3 731	745	100%	745	800
LA RAVINE - LOUVIERS	2000 (2010)	3 600	620	100%	620	500
LA SALETTE - MARSEILLE	1995	3 582	586	100%	586	500
LAS PEYRERES - SIMORRE	1969	1 895	151	100%	151	100
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE	2005	3 697	539	100%	539	450
VILLA NAPOLI - JURANCON	1950	2 360	126	100%	126	160
Uitbater : Mutualité de la Vienne		**1 286**	**112**	**100%**	**112**	**90**
LE LAC - MONCONTOUR*	1991	1 286	112	100%	112	90
Uitbater : VP Investissements		**1 700**	**109**	**100%**	**109**	**100**
LA GAILLARDIERE - VIERZON*	1975	1 700	109	100%	109	100
Nederland		**5 821**	**830**	**100%**	**830**	**830**
Uitbater: Bergman Clinics		**5 821**	**830**	**100%**	**830**	**830**
BERGMAN CLINICS*	2010	5 821	830	100%	830	830
DISTRIBUTIEVASTGOEDNETTEN		**425 175**	**37 794**	**99%**	**38 040**	**35 584**
Pubstone		**364 489**	**29 973**	**100%**	**29 973**	**27 340**
Pubstone België (813 gebouwen)*		**316 996**	**19 978**	**100%**	**19 978**	**18 417**
BRUSSEL		40 938	3 625	100%	3 625	3 384
VLAANDEREN		200 237	11 880	100%	11 880	11 339
WALLONIË		75 821	4 473	100%	4 473	3 694
Pubstone Nederland (246 gebouwen)*		**47 493**	**9 995**	**100%**	**9 995**	**8 923**
MAAF (281 gebouwen)*		**60 686**	**7 821**	**97%**	**8 067**	**8 244**

[1] De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW op leegstand.

KANTOREN	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Boven-grondse oppervlakte (in m²)	A Contractuele huurgelden (x € 1 000)	C=A/B[1] Bezettings-graad 2012	B Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur-waarde (GHW)
ANDERE		31 537	4 247	100%	4 247	3 496
Antwerpen Periferie		**60**		**100%**		
NOORDERPLAATS (AMCA)	2010	60		100%		
Brussel Gedecentraliseerd		**6 175**	**2 107**	**100%**	**2 107**	**1 610**
SOMBRE 56 - BRUSSEL	2004	6 175	2 107	100%	2 107	1 610
Brussel Periferie		**15 657**	**901**	**100%**	**901**	**716**
MERCURIUS 30	2001	6 124	560	100%	560	390
WOLUWELAAN 145	1977	9 533	341	100%	341	326
Andere Regio's		**9 645**	**1 239**	**100%**	**1 239**	**1 170**
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9 645	1 239	100%	1 239	1 170
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN & OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN		1 831 186	221 616	95,71%	231 561	218 219
GRONDRESERVE KANTOREN			120,71		119,71	144,92
Brussel Centrum & Noord			**2,87**		**2,87**	**2,87**
DE LIGNE			2,81		2,81	2,81
MEIBOOM 16-18			0,03		0,03	0,03
PACHECO 34			0,03		0,03	0,03
Brussel Leopold- en Louizawijk			**0,50**		**0,50**	**0,50**
MONTOYER 40			0,25		0,25	0,25
LOUIZA 140			0,25		0,25	0,25
Brussel Gedecentraliseerd			**2,99**		**2,99**	**2,99**
TWIN HOUSE			2,99		2,99	2,99
Brussel Periferie			**107,77**		**106,77**	**131,98**
KEIBERG PARK			0,13		0,13	0,13
KOUTERVELD 6			107,59		106,59	131,80
WOLUWE GARDEN 26-30			0,05		0,05	0,05
Antwerpen Periferie			**2,64**		**2,64**	**2,64**
PRINS BOUDEWIJNLAAN 24A			2,64		2,64	2,64
Antwerpen Singel			**3,83**		**3,83**	**3,83**
LEMANSTRAAT 27			2,00		2,00	2,00
PLANTIN & MORETUS			0,40		0,40	0,40
QUINTEN			0,25		0,25	0,25
REGENT			0,25		0,25	0,25
ROYAL HOUSE			0,25		0,25	0,25
UITBREIDINGSTRAAT 2-8			0,58		0,58	0,58
UITBREIDINGSTRAAT 10-16			0,10		0,10	0,10
Andere Regio's			**0,11**		**0,11**	**0,11**
AVROY 35-39 / DESTENAY 13 - LUIK			0,11		0,11	0,11
PROJECTEN & RENOVATIES KANTOREN		34 341			354	354
LIVINGSTONE I & II		34 341			354	354
PROJECTEN & RENOVATIES ZORGVASTGOED			2		2	2
DIAMANT - BRUSSEL			2		2	2
GRONDRESERVE ZORGVASTGOED			22		22	22
L'OREE DU BOIS - COMINES - WARNETON			22		22	22
VISHAY - EVERE						
PROJECTEN & RENOVATIES ANDERE			266		266	255
SOMBRE 56 - BRUSSEL			266		266	255
ALGEMEEN TOTAAL PORTEFEUILLE		1 865 527	222 027		232 325	218 997

[1] De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden gedeeld door de huren + GHW op leegstand.

Verslag van de vastgoeddeskundigen

CONTEXT

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op 31 december 2012 in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

DTZ Winssinger & Associés (DTZ) en het bedrijf PricewaterhouseCoopers Entreprise Advisory cvba/scrl (PwC) schatten elk afzonderlijk ongeveer één helft van de portfolio van kantoren en ander vastgoed .
De portfolio van rusthuizen in België wordt afzonderlijk deels door DTZ Winssinger en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.
De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt afzonderlijk deels door DTZ Eurexi en deels door Jones Lang LaSalle France gewaardeerd.
De portfolio's van cafés in België en Nederland worden respectievelijk gewaardeerd door DTZ Winssinger en DTZ Zadelhof.
De portfolio van verzekering in Frankrijk worden gewaardeerd door DTZ Eurexi.

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

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

Onze waarderingsverslagen omvatten geenszins een structurele en technische expertise van de gebouwen, noch een diepgaande analyse van hun energieprestaties of van de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het zijn patrimonium op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

AANBOD VAN EN VRAAG NAAR KANTORENGEBOUWEN

Investeringen in kantoorgebouwen blijft de voorkeur behouden van institutionele beleggers (ongeveer 50% van alle vastgoedinvesteringen blijven kantoorgebouwen). Voor Confinimmo is dit voortaan minder dan 50% van haar totale patrimonium.

Voor het tweede jaar op rij zien we een toename van investeringen in retail vastgoed en deze benaderd het volume in kantoorgebouwen. Verschillende transacties werden gerealiseerd door privé investeerders maar ook door door grote internationale spelers (bijvoorbeeld Klépierre die een investering deed in het commercieel centrum L'Esplanade de Louvain-La-Neuve).

Het niveau van investeringen in kantorengebouwen in 2012 werd beïnvloed door verschillende factoren:

- De juridische en fiscale onzekerheid omtrent de anti-misbruikwetgeving die van kracht is sedert 1 juni 2012 en het verdwijnen van split deals;
- De uiterste voorzichtigheid vanwege banken vastgoedtransacties te financieren, vooral op het gebied van "Non recourse financing" en de beduidende verhoging van hun marges;
- Een permanent toenemende wetgeving die investeringen penaliseert en ongerustheid en onzekerheid creëert: Basel III, Solvency II, AIFMD, enz.

Niettemin zien we ook andere tendensen zoals ondermeer:

- De verzekeringsmaatschappijen die zeer actief blijven in de immobiliënmarkt. Gestimuleerd om hun premie-inkomsten te herinvesteren en de onzekere over de obligatie- en aandelenmarkten ter vermijden;
- De verzekeringsmaatschappijen die kredieten toekennen of die kredietfondsen oprichten;
- Succesvolle uitgevoerde kapitaalverhogingen of private plaatsingen: Aténor, Ghelamco, Befimmo, Aedifica, ...
- Opportuniteiten die worden aangebracht door bepaalde Duitse of andere fondsen die hun vastgoed verkopen of bemiddelen.

De bruto take-up blijft behouden met een bezetting van meer dan 400 000 m² voor 2012, een verhoging van ongeveer vijftien procent ten opzichte van 2011. Deze take-up werd soms bevorderd door gunstige voorwaarden aangeboden door vastberaden eigenaars. Leegstand kent een daling, mede dankzij deze take-up, en een quasi afwezigheid van speculatieve projecten door gebrek aan financiering.

DE MARKT VAN DE RUSTHUIZEN

De rusthuizenmarkt kende uitzonderlijke resultaten in 2012, met meer dan €260 miljoen investeringen in deze sector over het afgelopen jaar. De zoektocht naar investeringsmogelijkheden die een stabiele en veilige opbrengst verzekeren was één van de determinerende factoren voor 2012. Dit werd vertaald in de komst van nieuwe instutionele beleggers op de markt van de rusthuizen (zoals de verzekeringsinstellingen Ethias, AG Real Estate en Belfius). Bovendien door deze toenemende investeringsdrang gaan ook meer rusthuisuitbaters zich opnieuw te concentreren op hun core business en stoten hun verbonden vastgoed af.

Het jaar 2013 zal deze goede evoluties moeten bestendigen en de geobserveerde tendensen bevestigen. Met name Cofinimmo en Ethias hebben de intentie geuit om in de komende jaren in deze sector te investeren. De demografische groei en de omgekeerde leeftijdspiramide in België omvatten de belangrijkste drijfveren van groei in deze markt. Tegen 2050 zal meer dan 30% van de Belgische bevolking ouder zijn dan 60 jaar en meer dan 10% ouder dan 80 jaar. Volgens verschillende scenarios, zullen er jaarlijks 1.800 tot 3 500 bedden moeten bijkomen om aan de vraag te voldoen. Over de afgelopen 10 jaar, is het aanbod toegenomen met ongeveer 900 bedden per jaar, meer bepaald door de beperkingen die de federale overheid oplegt op het gebied van toekenningen van licenties. Deze stijgende spanning tussen aanbod en vraag leidt tot een bezettingsgraad van bijna 100% in de rusthuizen.

Ondanks het feit deze sector gekenmerkt is door lange termijn cash flows en een quasi onbestaande leegstand ontstaan er niettemin stilaan toetredingbarrières voor potentiële investeerders. We merken op dat de budgettaire inspanning om de Belgische publieke schuld te verminderen een invloed zou kunnen hebben op het verlenen van subsidies door de Federale Staat. Tenslotte de regionalisering van de gezondheidszorg, goedgekeurd in de staatshervorming van 2012, en de verhoging van het afhankelijkheidstarief zouden op deze sector kunnen wegen.

DE MARKT VAN DE DISTRIBUTIENETWERK (PUBSTONE & COFINIMUR)

De markt van de distributienetwerken omvat vandaag ongeveer 15% van de portefeuille van Cofinimmo, die beoogt om dit aandeel relatief stabiel te houden gedurende de komende 2 tot 3 jaar.

De dochterondernemingen van Cofinimmo, Pubstone voor de café/restaurantsector en Cofinimur voor de retail/vastgoedsector, hebben een gediversifieerd risicoprofiel dat zich op de splitsing tussen commercieel en opbrengstgenererend vastgoed bevindt met andere potentiële bestemmingen, zoals residentiële bestemmingen (Pubstone) of een lokale kantorenbestemming (Cofinimur).

Beide portefeuilles bleven relatief stabiel gedurende 2012. De reële waarde van de panden gehouden in de sector van distributienetwerken steeg met 3,2% in vergelijking met 2011. Slechts een beperkt aantal aankopen of verkopen heeft plaatsgevonden in 2012 en voor de twee komende jaren verwacht men enkel renovatie investeringen.

Cofinimmo gaat in deze sector op zoek naar lange termijn huurcontracten, relatief lage huurprijzen en een relatief aantrekklijke aankoopprijs per m². De "sale and leaseback" operaties voor eigendommen gelegen op aantrekkelijke plaatsen worden bevoorrecht. We merken echter op dat dit deel van de portefeuille ook verkocht kan worden "per onderdeel" aan verschillende lokale investeerders.

OPINIE

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council of de "Red Book" opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors, 7de editie), alsook hun toepassingsmodaliteiten, meer specifiek in het domein van de waardering van vastgoedbevaks.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten. De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

WAARDERINGSMETHODE

Ons schatting methodologie wordt gebaseerd volgens drie waarderingsmethoden:

Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investingswaarde is de resultante van het toegepaste rendement op de geschatte huurwaarde, gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

Discounted cash flow methode

De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de volgende twee toekomstige kasstromen te bepalen: enerzijds de waarde van alle toekomstige netto kasstromen (gebruikelijk 10 tot 18 jaar), anderzijds de geschatte waarde van de toekomstige verkoopwaarde voor het object. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes.
De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object dat deel uitmaakt van deze analyse.
Deze oefening is in het bijzonder geschikt van de waardering van objecten met lange huurcontracten.

Residuële waardering

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden, geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten de geschatte leegstand en een risicopremie.

TRANSACTIEKOSTEN

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Die rechten worden werkelijk door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de BEAMA study (Belgische Associatie van Asset Managers) van 8 februari 2006, zijn de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5%.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door het IAS/IFRS-referentiestelsel, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5% rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan +/- 0,5% bedraagt. Voor de gebouwen van minder dan 2.500.000 EUR werden de registratierechten afgetrokken.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken.

PANDEN MET HUURVORDERINGEN

Cofinimmo is eigenaar van een aantal gebouwen waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De deskundigen hebben deze panden in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo, hebben de deskundigen deze waarden vervangen door de waarde van de volle eigendom, verminderd met het bedrag van de resterende huurvorderingen op basis van een model dat werd opgesteld door Cofinimmo, om te komen tot de waarden vermeld hieronder. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuële waarde dermate evolueren dat op de vervaldag van de huurvorderingen, de residuële waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen. Dit model van residuele waardebepaling opgesteld door Cofinimmo werd niet geauditeerd door de Deskundigen.

INVESTERINGSWAARDE EN REALISATIEWAARDE (REËLE WAARDE)

Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2012, 3 436 091 000 EUR.

Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de waarschijnlijke realisatiewaarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2012 3.308.570.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door

Cofinimmo benut zijn, 6,71% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 7,01% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 95,71%. Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur (met uitzondering van projecten en gebouwen in renovatie en activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen) bedraagt 6,11% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Het patrimonium is als volgt verdeeld:

	Investeringswaarde	Fair value	% fair value
Kantoren	€ 1 581 735 000	€ 1 543 156 000	46,6%
Zorgvastgoed	€ 1 214 366 000	€ 1 172 441 000	35,5%
Vastgoed van distributie netten	€ 574 683 000	€ 529 258 000	16,0%
Andere	€ 65 307 000	€ 63 715 000	1,9%
TOTAAL	€ 3 436 091 000	€ 3 308 570 000	100%

OPINIE VAN PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31.12.2012 op € 834 804 000 en de waarschijnlijke verkoopwaarde (transactiekosten afgetrokken) op € 814 443 000, deze laatste waarde stemt overeen met de reele waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

OPINIE VAN DTZ

DTZ schat de investeringswaarde van het door DTZ en door Jones Lang LaSalle gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31.12.2012 op € 2 601 287 000 en de waarschijnlijke verkoopwaarde (transactiekosten afgetrokken) op € 2 494 127 000, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Actualisering van de bepaling van de reële waarde aan het einde van elk van de drie eerste kwartalen van het boekjaar:

OPINIE VAN PwC

PwC raamt de investeringswaarde voor het gedeelte van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo dat zij op 31.03.2012 heeft gewaardeerd, op € 829 391 000 en de waarschijnlijke verkoopwaarde (na aftrek van transactiekosten) op € 809 162 000. Deze laatste waarde komt overeen met de reële waarde (fair value) in de zin van het IAS/IFRS referentiesysteem.

OPINIE VAN PwC

PwC raamt de investeringswaarde voor het gedeelte van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo dat zij op 30.06.2012 heeft gewaardeerd, op € 832 830 000 en de waarschijnlijke verkoopwaarde (na aftrek van transactiekosten op € 812 517 000. Deze laatste waarde komt overeen met de reële waarde (fair value) in de zin van het IAS/IRS referentiesysteem.

OPINIE VAN PwC

PwC raamt de investeringswaarde voor het gedeelte van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo dat zij op 30.09.2012 heeft gewaardeerd, op € 831 481 000 en de waarschijnlijke verkoopwaarde (na aftrek van transactiekosten) op € 811 201 000. Deze laatste waarde komt overeen met de reële waarde (fair value) in de zin van het IAS/IFRS referentiesysteem.

OPINIE VAN DTZ

DTZ raamt de investeringswaarde voor het gedeelte van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo dat zij en het gedeelte dat Jones Lang LaSalle op 31.03.2012 heeft gewaardeerd, op € 2 517 498 000 en de waarschijnlijke verkoopwaarde (na aftrek van transactiekosten) op € 2 413 760 000. Deze laatste waarde komt overeen met de reële waarde (fair value) in de zin van het IAS/IFRS referentiesysteem.

OPINIE VAN DTZ

DTZ raamt de investeringswaarde voor het gedeelte van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo dat zij en het gedeelte dat Jones Lang LaSalle op 30.06.2012 heeft gewaardeerd, op € 2 549 871 000 en de waarschijnlijke verkoopwaarde (na aftrek van transactiekosten) op € 2 444 845 400. Deze laatste waarde komt overeen met de reële waarde (fair value) in de zin van het IAS/IFRS referentiesysteem.

OPINIE VAN DTZ

DTZ raamt de investeringswaarde voor het gedeelte van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo dat zij en het gedeelte dat Jones Lang LaSalle op 30.09.2012 heeft gewaardeerd, op € 2 588 397 000 en de waarschijnlijke verkoopwaarde (na aftrek van transactiekosten) op € 2 482 001 000. Deze laatste waarde komt overeen met de reële waarde (fair value) in de zin van het IAS/IFRS referentiesysteem.

Jean-Paul DUCARME FRICS
Consultant to PwC

Ann SMOLDERS
Partner PwC

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
DTZ, International Director

Jaarrekeningen

Geconsolideerde jaarrekeningen

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening) (x € 1 000)

	Bijlagen	2012	2011
A. NETTO RESULTAAT			
Huurinkomsten	6	192 280	191 623
Huurkortingen	6	-1 673	-1 018
Huurvoordelen toegekend aan huurders	6	-803	-2 463
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	6	12 620	637
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	22 994	20 999
Met verhuur verbonden kosten	6	-67	188
Netto huurresultaat	5,6	225 351	209 966
Recuperatie van vastgoedkosten	7	756	273
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	41 581	46 122
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	7	-1 766	-1 813
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-43 549	-45 979
Vastgoedresultaat		222 373	208 569
Technische kosten	9	-6 243	-4 412
Commerciële kosten	10	-1 091	-1 560
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-3 826	-3 574
Beheerkosten vastgoed	11	-15 011	-13 926
Vastgoedkosten		-26 171	-23 472
Operationeel vastgoedresultaat		196 202	185 097
Algemene kosten van de vennootschap	11	-7 363	-7 306
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		188 839	177 791
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet financiële activa	5, 12	1 414	6 644
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22	12 197	-9 603
Ander portefeuilleresultaat	5,14	-11 442	-17 221
Operationeel resultaat		191 008	157 611
Financiële inkomsten	15	5 559	6 079
Netto interestkosten	16	-64 208	-62 458
Andere financiële kosten	17	-884	-1 166
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	18	-24 344	-9 561
Financieel resultaat		-83 877	-67 106
Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures		433	213
Resultaat vóór belastingen		107 564	90 718
Vennootschapsbelasting	19	-4 273	-6 920
Exit taks	19	-596	39 287
Belastingen		-4 869	32 367
Netto resultaat		102 695	123 085
Minderheidsbelangen	34	-4 623	-4 546
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	32	98 072	118 539
NETTO COURANT RESULTAAT - AANDEEL GROEP[1]	32	97 486	103 643
RESULTAAT OP DE PORTFEUILLE - AANDEEL GROEP[2]	32	586	14 896

[1] Netto courant resultaat – aandeel Groep is gelijk aan het netto resultaat met uitzondering van het "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en van andere niet financiële activa", van de "variaties op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen", van "Ander portefeuilleresultaat" en van de "Exit taks", min het aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures m.b.t. het resultaat op de portefeuille en min de "Minderheidsbelangen" m.b.t. deze 5 elementen.

[2] Het resultaat op de portefeuille – aandeel Groep is gelijk aan het "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en van andere niet financiële activa", de "variaties op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen", het "Ander portefeuilleresultaat" en de "Exit taks", vermeerderd met het aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures m.b.t. het resultaat op de portefeuille en min de "Minderheidsbelangen" m.b.t. deze 5 elementen.

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening) (x € 1 000)

	Bijlagen	2012	2011
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-2 550	-2 331
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	24	-50 375	-49 248
Andere elementen van het globaal resultaat		-52 925	-51 579
Minderheidsbelangen		8	87
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		-52 917	-51 492
C. GLOBAAL RESULTAAT		49 770	71 506
Minderheidsbelangen	34	-4 615	-4 459
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		45 155	67 047

Resultaat per aandeel - aandeel Groep (en €)

	Bijlagen	2012	2011
Netto courant resultaat	32	6,09	6,82
Resultaat op de portefeuille	32	0,03	0,98
Netto resultaat	32	6,12	7,80

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (x € 1 000)

	Bijlagen	31 12 2012	31 12 2011
Vaste activa		3 533 691	3 414 890
Goodwill	5, 20	150 356	157 456
Immateriële vaste activa	23	605	745
Vastgoedbeleggingen	5, 21	3 297 900	3 177 560
Andere materiële vaste activa	23	856	966
Financiële vaste activa	37	24 672	21 880
Vorderingen financiële leasing	25	53 397	55 403
Handelsvorderingen en andere vaste activa		97	42
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint-ventures	4	5 808	838
Vlottende activa		108 797	114 051
Activa bestemd voor verkoop	5, 26	10 670	12 025
Financiële vlottende activa	37	6 501	13 779
Vorderingen financiële leasing	25	2 973	2 868
Handelsvorderingen	27	22 636	20 840
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28	29 142	17 015
Kas en kasequivalenten		3 041	10 207
Overlopende rekeningen	29	33 834	37 317
TOTAAL ACTIVA		3 642 488	3 528 941
Eigen vermogen		1 542 292	1 515 544
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		1 476 029	1 460 887
Kapitaal	30	857 822	814 228
Uitgiftepremies	30	329 592	312 330
Reserves	31	190 543	215 790
Nettoresultaat van het boekjaar	32	98 072	118 539
Minderheidsbelangen	34	66 263	54 657
Verplichtingen		2 100 196	2 013 397
Langlopende verplichtingen		1 566 005	1 601 386
Voorzieningen	35	20 493	18 474
Langlopende financiële schulden	37	1 388 883	1 435 094
Andere langlopende financiële verplichtingen	24,38	120 835	106 735
Uitgestelde belastingen	36	35 794	41 083
Kortlopende verplichtingen		534 191	412 011
Kortlopende financiële schulden	37	351 203	246 316
Andere kortlopende financiële verplichtingen	24,38	81 959	58 930
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	39	64 560	79 225
Overlopende rekeningen	40	36 469	27 540
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 642 488	3 528 941

Berekening van de schuldratio (x € 1 000)

		2012	2011
Langlopende financiële schulden		1 388 883	1 435 094
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+	35	
Kortlopende financiële schulden	+	351 203	246 316
Andere kortlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	64 560	79 225
Totale schuld	=	1 804 681	1 760 635
Totaal activa	/	3 616 908	3 528 941
SCHULDRATIO	=	49,90%	49,89%

Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	Bijlagen	2012	2011
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		10 207	3 265
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van de periode		98 072	118 539
Terugneming van interestlasten en -inkomsten		59 429	56 540
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vaste activa		-304	-6 644
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa		-348	
Terugneming van kosten en inkomsten zonder invloed op de kasstroom	41	2 617	-23 817
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	42	-9 285	4 129
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		150 181	148 747
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-461	-820
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	43	-15 497	-150 153
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	43	-33 237	-34 993
Investeringen in vastgoedbeleggingen	43	-7 100	-8 897
Verwervingen van geconsolideerde filialen	4	-14 573	-28 738
Verwervingen van filialen met vermogensmutatie	4	-5 661	-625
Verkoop van vastgoedbeleggingen	43	2 394	172 067
Verkoop van activa bestemd voor verkoop	43	925	
Betalingen van exit taks		-11 314	-62 065
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen financiële leasing		3 033	2 866
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-81 491	-111 358
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Verkoop van eigen aandelen		37 681	
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-67 671	-65 384
Terugkoop minderheidsbelangen		-17 441	-964
Nieuwe minderheidsbelangen		5 000	47 000
Coupons uitbetaald aan de minderheidsaandeelhouders		-85	
Coupons uitbetaald aan de houders van obligaties uitbetaalbaar in aandelen (OTA)		-1 379	
Verhoging van financiële schulden		260 201	313 116
Vermindering van financiële schulden		-222 707	-253 277
Ontvangen financiële opbrengsten		5 593	6 601
Betaalde financiële schulden		-63 665	-61 542
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten		-11 383	-15 997
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-75 856	-30 447
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		3 041	10 207

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

	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves[1]	Netto-resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen moedervennootschap	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
OP 01.01.2011	796 528	513 093	66 364	83 796	1 459 781	7 097	1 466 878
Netto resultaatverwerking 2010			83 796	-83 796			
Elementen erkend in het globaal resultaat			-51 492	118 539	67 047	4 459	71 506
Afdekking financiële kasstromen			-49 248		-49 248		-49 248
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-2 244		-2 244	-87	-2 331
Resultaat van de periode				118 539	118 539	4 546	123 085
Minderheidsbelangen						43 101	43 101
Andere		-214 086	213 574		-512		-512
SUBTOTAAL	**796 528**	**299 007**	**312 242**	**118 539**	**1 526 316**	**54 657**	**1 580 973**
Uitgifte van aandelen	17 697	13 321			31 018		31 018
Omzetting van converteerbare obligaties	3	2			5		5
Dividenden			-96 452		-96 452		-96 452
OP 31.12.2011	814 228	312 330	215 790	118 539	1 460 887	54 657	1 515 544
Netto resultaatverwerking 2011			118 539	-118 539			
Elementen erkend in het globaal resultaat			-52 917	98 072	45 155	4 615	49 770
Afdekking financiële kasstromen			-50 375		-50 375		-50 375
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-2 542		-2 542	-8	-2 550
Resultaat van de periode				98 072	98 072	4 623	102 695
Minderheidsbelangen						6 991	6 991
Andere			-381		-381		-381
SUBTOTAAL	**814 228**	**312 330**	**281 031**	**98 072**	**1 505 661**	**66 263**	**1 571 924**
Aandelenuitgifte[2]	20 942	11 165			32 107		32 107
Aankopen/verkopen van eigen aandelen	22 652	6 097	8 932		37 681		37 681
Dividenden			-99 420		-99 420		-99 420
OP 31.12.2012	857 822	329 592	190 543	98 072	1 476 029	66 263	1 542 292

[1] Zie Bijlage 31.
[2] De uitgifte van aandelen in kapitaal en uitgiftepremies als gevolg van fusies worden onmiddellijk geëlimineerd in de consolidatie, aangezien het hier eigen aandelen zijn. Deze aandelenuitgifte heeft betrekking met het optioneel dividend.

Detail van de reserves (x € 1 000)

	Reserve van het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS
OP 01.01.2011	-28 617	-64 128	-60 061	
Netto resultaatverwerking 2010	-143 414	-904	-7 070	-1 312
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-2 244	-49 248	
Afdekking financiële kasstromen			-49 248	
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-2 244		
Andere	-347			
SUBTOTAAL	**-172 378**	**-67 276**	**-116 379**	**-1 312**
Dividenden				
OP 31.12.2011	-172 378	-67 276	-116 379	-1 312
Netto resultaatverwerking 2011	22 576	-1 461	9 641	-167
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-2 542	-50 375	
Afdekking financiële kasstromen			-50 375	
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-2 542		
Andere	-257	-145		
SUBTOTAAL	**-150 059**	**-71 424**	**-157 113**	**-1 479**
Aankopen/Verkopen eigen aandelen				
Dividenden				
OP 31.12.2012	-150 059	-71 424	-157 113	-1 479

	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	TOTAAL VAN DE RESERVES
	222 437	1 557	-4 859	35	66 364
	235 905	591			83 796
					-51 492
					-49 248
					-2 244
	209 099	-37	4 859		213 574
	667 441	**2 111**		**35**	**312 242**
	-96 452				-96 452
	570 989	2 111		35	215 790
	87 673	277			118 539
					-52 917
					-50 375
					-2 542
	-1 903	297		1 627	-381
	656 759	**2 685**		**1 662**	**281 031**
	8 932				8 932
	-99 420				-99 420
	566 271	2 685		1 662	190 543

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

139	Bijlage	1.	Algemene bedrijfsinformatie
139	Bijlage	2.	Belangrijke boekhoudmethodes
144	Bijlage	3.	Operationeel en financieel risicobeheer
145	Bijlage	4.	Bedrijfscombinaties en joint-ventures
146	Bijlage	5.	Sectorinformatie
148	Bijlage	6.	Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten
149	Bijlage	7.	Netto herdecoratiekosten
149	Bijlage	8.	Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen
149	Bijlage	9.	Technische kosten
149	Bijlage	10.	Commerciële kosten
150	Bijlage	11.	Beheerkosten
151	Bijlage	12.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
151	Bijlage	13.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
151	Bijlage	14.	Ander portefeuilleresultaat
151	Bijlage	15.	Financiële inkomsten
152	Bijlage	16.	Netto interestkosten
152	Bijlage	17.	Andere financiële kosten
152	Bijlage	18.	Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva
152	Bijlage	19.	Vennootschapsbelasting en exit taks
153	Bijlage	20.	Goodwill
154	Bijlage	21.	Vastgoedbeleggingen
157	Bijlage	22.	Ventilatie van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
157	Bijlage	23.	Immateriële vaste activa en Andere materiële vaste activa
158	Bijlage	24.	Afgeleide financiële instrumenten
164	Bijlage	25.	Vorderingen financiële leasing
164	Bijlage	26.	Activa bestemd voor verkoop
164	Bijlage	27.	Handelsvorderingen
165	Bijlage	28.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa
165	Bijlage	29.	Overlopende rekeningen - Activa
165	Bijlage	30.	Kapitaal en uitgiftepremies
167	Bijlage	31.	Reserves
167	Bijlage	32.	Resultaat per aandeel
167	Bijlage	33.	Dividend per aandeel
168	Bijlage	34.	Minderheidsbelangen
168	Bijlage	35.	Provisies
168	Bijlage	36.	Uitgestelde belastingen
169	Bijlage	37.	Financiële activa en financiële schulden
170	Bijlage	38.	Andere financiële verplichtingen
170	Bijlage	39.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden
170	Bijlage	40.	Overlopende rekeningen - Passiva
170	Bijlage	41.	Kosten en inkomsten zonder effect op de kasstromen
171	Bijlage	42.	Variatie in de behoefte aan werkkapitaal
171	Bijlage	43.	Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar
172	Bijlage	44.	Buiten balans rechten en verplichtingen
173	Bijlage	45.	Verplichtingen
173	Bijlage	46.	Consolidatiecriteria en -kring
178	Bijlage	47.	Betalingen gesteund op aandelen
178	Bijlage	48.	Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst
179	Bijlage	49.	Transacties met verbonden partijen
179	Bijlage	50.	Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

BIJLAGE 1. Algemene bedrijfsinformatie

Cofinimmo NV ("de Vennootschap") is een Openbare Vastgoedbevak (Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal, 58). De geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2012 omvatten de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de "Groep"). De consolidatiekring is sinds 31.12.2011 geëvolueerd. De Buitengewone Algemene Vergaderingen van 27.04.2012, 26.10.2012 en 28.12.2012 keurden de fusies via overname goed van respectievelijk vijf ,drie en één naamloze vennootschappen, verworven in 2011 en 2012, teneinde de organisatie van de Groep te vereenvoudigen en de gebouwen van deze dochtervennootschappen onder te brengen in het fiscaal stelsel van Vastgoedbevak. De consolidatiekring op 31.12.2012 wordt voorgesteld op pagina 173 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

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

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

BIJLAGE 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

A. CONFORMITEITSVERKLARING

De geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen door het koninklijk besluit van 7 december 2010 m.b.t. de vastgoedbevaks.

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

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekeningen moet de vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige principes (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot bepaalde schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypotheses te formuleren mag het Management zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (vastgoeddeskundigen) en andere als pertinent beschouwde bronnen. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd.

B. GRONDSLAG VAN OPSTELLING

De jaarrekeningen zijn opgesteld in euro, afgerond tot het dichtstbij liggende duizendtal. Ze worden opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van volgende activa en verplichtingen die gewaardeerd zijn aan de reële waarde: vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten.

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

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

C. GRONDSLAG VAN CONSOLIDATIE

I Dochtervennootschappen

Dochtervennootschappen zijn entiteiten waarover de vennootschap controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks de macht heeft om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit diens activiteiten. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum van de controle tot de einddatum van de zeggenschap. Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de consistentie met de door de Groep aangenomen principes te waarborgen.
De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen beslaan dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochtervennootschappen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochtervennootschap die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarde van de deelnemingen van de Groep en de minderheidsbelangen worden derhalve aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochtervennootschap te weerspiegelen.
Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

II Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten zijn aanverwante vennootschappen en joint-ventures waarover de Groep gezamenlijke controle heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst of als gevolg van een verdeling van de aandelen tussen een beperkt aantal aandeelhouders. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het Groepsaandeel in de resultaten van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures overeenkomstig de equity-methode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum van de gezamenlijke controle tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle winsten binnen de Groep, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen. De winsten binnen de Groep van gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding met het belang van de Groepin die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de vennootschappen van de Groep is opgenomen in Bijlage 46 van de geconsolideerde jaarrekeningen.

D. GOODWILL EN BEDRIJFSCOMBINATIES

Wanneer de Groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa dat beantwoordt aan de definitie van een onderneming ("business") overeenkomstig IFRS 3 - "Bedrijfscombinaties", worden de activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op datum van verwerving. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de verwervingskost (exclusief verwante verwervingskosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van het verworven netto actief. Als dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na bevestiging van de waarden.

Na de initiële boeking wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een "impairment" test die minstens elk jaar wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en tegengeboekt in eerste instantie in de eventuele goodwill en vervolgens in de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardeverlaging die op een goodwill geboekt wordt, wordt tijdens een later boekjaar niet teruggenomen.

Overeenkomstig IFRS 3 kan de goodwill voorlopig bepaald worden bij de verwerving en binnen de 12 daaropvolgende maanden worden aangepast.

Bij de overdracht van een kasstroomgenerende eenheid wordt het bedrag van de goodwill die hieraan wordt toegekend, opgenomen in de vaststelling van het resultaat van de overdracht.

E. OMZETTING VAN VREEMDE MUNTEN

I Buitenlandse entiteiten

Er is geen dochtervennootschap wiens jaarrekeningen op balansdatum worden opgesteld in een andere valuta dan de euro.

II Vreemde valuta transacties

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

F. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten (Interest Rate Swaps, aankoop van CAP-opties, verkoop van FLOOR-opties) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Meer details over de afgeleide financiële instrumenten vindt u in bijlage 24.

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

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

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

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

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

I Afdekking van de reële waarde

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

II Kasstroomafdekking

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

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

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

G. VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen die worden aangehouden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde gewaardeerd.

Externe, onafhankelijke deskundigen bepalen elke drie maand de waardering van de vastgoedportefeuille. Elke winst of verlies, na de verwerving van een gebouw, als gevolg van

een wijziging in de reële waarde, wordt geboekt in de resultatenrekeningen. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in (R). De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de "International Valuation Standards/RICS Valuation Standards", uitgegeven door het International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig rapport. Deze waarde, hierna "investeringswaarde" genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven, met het doel te genieten van de huurinkomsten mits het op zich nemen van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de transactiekosten. De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de publieke overheden.

De expert trekt dan de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen een quotiteit overdrachtsrechten af, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie Bijlage 21), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag.

Bij een verwerving worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische vervreemding onmiddellijk in het eigen vermogen geboekt; elke daaropvolgende aanpassing wordt in de resultatenrekeningen erkend.

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

H. PROJECTONTWIKKELINGEN

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

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als acquisitiekosten worden erkend, worden gekapitaliseerd. Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten gekapitaliseerd aan een interest die de gemiddelde leningkost van de Groep weerspiegelt.

I. EIGENDOM VERHUURD VOOR LANGDURIGE PERIODES

I Types van langdurige huurovereenkomsten

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

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

II Langdurige huurovereenkomsten die kwalificeren als financiële leasing

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

Het door de Groep behouden residueel recht zal op elke afsluitingsdatum erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en op het einde van de huurovereenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van de volle eigendom. De variaties op de reële waarde zullen erkend worden onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"in de resultatenrekeningen.

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

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

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

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

J. ANDERE ACTIVA

I Materiële vaste activa voor eigen gebruik

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

II Daaropvolgende uitgaven

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

III Afschrijving

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

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

IV Activa bestemd voor verkoop

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

V Impairment

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

K. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

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

Daarentegen zal elk latent verlies op de waardering van de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden opgenomen.

L. KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

M. EIGEN VERMOGEN

I Gewone aandelen

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

II Bevoorrechte aandelen en obligaties terugbetaalbaar in aandelen

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

III Inkoop van eigen aandelen

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

IV Dividenden

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

N. INTERESTDRAGENDE LENINGEN

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

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

O. VOORDELEN AAN HET PERSONEEL

De Groep voorziet in een toegezegde pensioenbijdraageregeling ("defined contribution pension scheme") voor haar personeel. Dit plan werd toevertrouwd aan een verzekeringsmaatschappij en is dus onafhankelijk van de Groep. Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

P. VOORZIENINGEN

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

Q. HANDELS- EN ANDERE SCHULDEN

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

R. OPERATIONELE OPBRENGSTEN

Opbrengsten omvatten de huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de vastgoeddiensten.

De opbrengsten omvatten de inkomsten van de huurovereenkomsten voor gebouwen en de inkomsten uit vastgoeddiensten. De inkomsten van de huurovereenkomsten worden geboekt in de rubriek "Huurinkomsten". Sommige huurovereenkomsten voorzien een gratis gebruiksperiode gevolgd door een periode waarin de huurder de overeengekomen huur verschuldigd is. In dat geval wordt het totale bedrag van het te ontvangen contractuele huurgeld tot aan de eerste opzegdatum door de huurder in resultaat geboekt (rubriek

"huurinkomsten") pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst die loopt van de datum van in gebruik name tot aan de datum van die eerste opzegoptie (i.e. over de vaste looptijd van de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in kosten. Bijgevolg wordt eerst een overlopende actiefrekening gedebiteerd bij het begin van de huurovereenkomst die overeenkomt met de verschuldigde maar nog niet vervallen huurinkomsten (zonder huurkorting).

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

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

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

S. OPERATIONELE KOSTEN

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

afhankelijk van het type werken worden de uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen op drie verschillende manieren geboekt:

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies m.b.t. het verhuren van gebouwen worden geboekt in de uitgaven van het lopende jaar in de rubriek van de "Commerciële kosten". Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere bijkomende kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de acquisitiekost van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de acquisitiekost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen. De waarderingskosten van de gebouwen en de technische waarderingskosten worden altijd in courante uitgaven opgenomen.

IV Financieel resultaat

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

T. BELASTING OP HET RESULTAAT

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastingslast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekeningen, met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt worden. De courante belastingslasten zijn de verwachte belastingsschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingstarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingsschulden aangaande de voorgaande jaren.

U. EXIT TAKS EN UITGESTELDE BELASTINGEN

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische onderneming als Vastgoedbevak of als gevolg van een fusie van een niet-Vastgoedbevak met een Vastgoedbevak is. Wanneer de vennootschap die geen Vastgoedbevak is maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde gelijk aan de marktwaarde van het gebouw, en dit rekening houdend met een voorziene fusiedatum.

Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekeningen. Wanneer de erkenning bekomen is of de fusie gerealiseerd, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekeningen geboekt. Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel krijgen mutatis mutandis dezelfde behandeling, evenals de Nederlandse vennootschappen die in aanmerking komen vooe het FBI-stelsel. Indien vennootschappen worden verworven die niet in aanmerking komen voor de vastgoedbevak-, SIIC-, of FBI-stelsels, wordt een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde van de vastgoedbeleggingen geboekt.

V. AANDELENOPTIES

In eigenvermogensinstrumenten afgewikkelde op aandelen gebaseerde betalingen aan werknemers en anderen die gelijkaardige diensten verrichten, worden gewaardeerd tegen reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum. Details over de bepaling van de reële waarde van deze in eigenvermogensinstrumenten afgewikkelde op aandelen gebaseerde betalingen worden gegeven in Bijlage 47.

W. SCHATTINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID

I. Reële waarde van de portefeuille

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

II. Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de Groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het Bloomberg[1] programma. Deze reële waarden worden vergeleken met de schattingen die driemaandelijks van de banken worden ontvangen en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd. Meer details vindt u in Bijlage 24.

III. Goodwill

De goodwill wordt bij de verwerving berekend als het positieve verschil tussen de acquisitiekost en het aandeel van Cofinimmo in het verworven netto actief. Deze goodwill wordt vervolgens onderworpen aan een impairment test waarbij de netto boekhoudwaarde van de groepen gebouwen met hun bedrijfswaarde wordt vergeleken. De berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op hypotheses van de toekomstige kasstromen, het indexeringspercentage, jaren kasgeldstromen en restwaarden. Meer details vindt u in Bijlage 20.

IV. Transacties

In het kader van een patrimoniumacquisitie houdt de Groep rekening met elementen zoals het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de Bestuurders van elke partij bij het bepalen van de gezamenlijke of de globale controle.

Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert de Groep de verworven activa en verplichtingen bij een bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het vastgoedpatrimonium van de bedrijfscombinatie wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen. Meer details vindt u in Bijlage 4.

BIJLAGE 3. Operationeel risicobeheer

De Groep beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan verhuurd worden, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. Bijna alle huurcontracten bevatten een clausule waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse aan een extern ratingbureau gevraagd. Aan huurders die niet tot de publieke sector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van 6 maanden huur.

De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijkse of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de Groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijkse provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, uitgezonderd recuperaties, vertegenwoordigen 0,061% van de totale omzet voor de periode 1996-2012. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. De eventuele faling van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het verbroken contract.

Onder operationeel risico verstaat Cofinimmo het risico op verlies als gevolg van onaangepaste procedures of het falen van het beheer. De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen die de onderhouds- en herstellingskosten bepalen. Deze kosten worden opgevolgd door het team dat de gebouwen beheert, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- het leegstandsniveau van de kantoorgebouwen en het huurdersverloop die de uitgaven voor de onverhuurde oppervlakten, de verhuurkosten, de kosten voor renovaties, de kortingen die verleend worden aan nieuwe klanten, bepalen. Het actieve commerciële portefeuillebeheer beoogt het minimaliseren van deze kosten.

De bouw- en renovatieprojecten worden voorbereid en gecontroleerd door het Project Managementteam van de Groep teneinde ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet de Groep beroep op externe specialisten in projectbeheer.
Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 1 782,31 miljoen[2] tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van € 1 493,75 miljoen op 31.12.2012, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een indekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer.

Meer details over het beheer van het financieel risico van de Groep vindt u in Bijlage 24.

[1] De gegevens van Bloomberg zijn het resultaat van observaties van reële transactieprijzen en van de toepassing van waarderingsmodellen, ontwikkeld in de wetenschappelijke literatuur, op deze observaties (www.bloomberg.com).
[2] Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker (i.e. voor de woon- en zorgcentra in België en Frankrijk, de cafés van de Pubstone portefeuille en sommige kantoorgebouwen), noch deze met betrekking tot financiële leasings. Dit bedrag omvat eveneens niet de verzekeringen voor de gebouwen van MAAF (verzekering in eerste rang op alle gebouwen in volle eigendom en in tweede rang op alle gebouwen in medeëigendom) die voor hun nieuwbouwwaarde gedekt zijn.

BIJLAGE 4. Bedrijfscombinaties en joint-ventures

BEDRIJFSCOMBINATIES VAN VÓÓR 2012

Ter herinnering: we hadden in het verleden drie bedrijfscombinaties. De eerste was de verwerving van 90% van de vennootschap Immobrew NV (die sindsdien de naam Pubstone NV kreeg) in 2007, de tweede was de verwerving van Médimur (die de naam Cofinimmo France kreeg) in 2008 en de laatste was de verwerving van het patrimonium van agentschappen en kantoren van de groep Maaf in 2011 door de nieuw opgerichte vennootschap Cofinimur I die voor 97,65% in handen is van Cofinimmo. Meer details over deze drie operaties vindt u in Bijlage 4, pagina 104 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 en pagina 143 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

JOINT-VENTURES

Cofinimmo bezit een participatie van 51% in de joint-venture Cofinea I SAS, een vennootschap naar Frans recht die het stelsel van Société d'Investissements Immobilier Cotée (SIIC) geniet. Deze vennootschap werd opgericht in het kader van de partnerschapsovereenkomst tussen Cofinimmo en de Groep Orpea die in november 2011 werd gesloten. Dit partnerschap voorziet dat de partijen van het partnerschap joint-ventures oprichten die tot doel hebben het verwerven, het bezitten en het verhuren van zorgvastgoed die uitsluitend door ORPEA worden uitgebaat. De eerste operatie tussen beide groepen werd in april 2012 gerealiseerd en bestond uit de verwerving van een EHPAD, Les Musiciens, in Parijs.

De volgende bedragen werden opgenomen in de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo op 31.12.2012 volgens de equitymethode van de vennootschap Cofinea I SAS.

Geconsolideerde balans (x € 1 000)	**2012**
Participatie in aanverwante vennootschappen en joint-ventures	5 216
Resultaat van de periode	220
Openingsboeking	-665
Financiering van de participatie in Cofinea I SAS	5 661

Geconsolideerde resultatenrekeningen (x € 1 000)	**2012**
Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures	220

JOINT-VENTURES VAN VÒÒR 2012

Ter herinnering: Cofinimmo bezit sinds 2011 een participatie van 50% in de joint-venture FPR Leuze NV.
Meer details over deze operatie vindt u in bijlage 4, pagina 144 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN DIE NIET IN DE CATEGORIEËN BEDRIJFSCOMBINATIES EN JOINT-VENTURES WERDEN OPGENOMEN

Een enkele vennootschap werd tijdens het boekjaar 2012 verworven: Immopol Dendermonde NV met als enige activa een politiecommissariaat in Dendermonde, Kroonveldlaan 30, waarvan de bouwwerken eind maart 2012 werden opgeleverd[1].
Deze verwervingen worden gedetailleerd beschreven in het Beheersverslag (zie pagina 53). Dit heeft een totale positieve impact op de inkomsten 2012 van K€ 890.

Netto bedrag betaald voor de verwerving van geconsolideerde filialen (x € 1 000)

	2012
Bedrag betaald in cash voor de verwerving van vennootschappen	14 635
Thesaurie in de acquisitiebalans van de verworven vennootschappen	62
Netto bedrag betaald voor de verwerving van filialen	14 573
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de verworven vennootschappen	18 506

[1] De vennootschap Immopol NV werd op 26 oktober 2012 via overname gefuseerd met Cofinimmo NV.

BIJLAGE 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigen de kantoren 46,6% van het patrimonium, het zorgvastgoed 35,5%, het vastgoed van distributienetten 16,0% en de overige sectoren 1,90%. De verschillende vastgoedsegmenten worden beschreven op pagina's 24 tot 53.

Twee huurders vertegenwoordigen meer dan 10% van de contractuele huur: AB Inbev, actief in het segment van de distributievastgoednetten voor een bedrag van € 30 miljoen et de Regie der Gebouwen, actief in het kantoorsegment voor een bedrag € 26 miljoen.

(x € 1 000)

	KANTOREN										ZORG	
	Brussel CBD[1]		Brussel gedecentraliseerd		Brussel periferie		Antwerpen		Andere regio's		België	
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
RESULTATENREKENINGEN												
Netto huurresultaat	47 452	45 144	42 299	42 237	10 896	10 576	4 378	8 980	7 659	8 252	42 471	36 401
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	43 588	43 060	36 341	35 847	9 488	9 352	3 444	7 999	7 261	8 210	42 192	36 285
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet financiële activa		5 012				3		1 037				422
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 933	-19 702	-26 662	-13 833	1 254	-4 971	828	-3 806	-4 195	3 135	17 199	16 824
Ander portefeuilleresultaat		-829				-69		-4 301		40		-201
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Aandeel in het resultaat van de aanverwante vennootschappen en joint-ventures												
Belastingen				27							-259	-341
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP												
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
BALANS												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen waarvan:	625 840	609 876	635 966	623 490	155 805	144 381	62 337	60 722	108 417	113 089	750 460	679 229
Projectontwikkelingen	66 344	1 435	5 031	196	2 278	296	446	412	60	1 031	57 698	48 339
Materiële vaste activa voor eigen gebruik			9 150	9 130								
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

[1] Central Business District

VASTGOED				VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN						ANDERE		NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
Frankrijk		Nederland		PUBSTONE België		PUBSTONE Nederland		Maaf Frankrijk							
2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
28 357	26 206	207		19 777	19 253	9 791	9 535	7 765		4 299	3 382			225 351	209 966
28 324	26 174	204		19 313	18 843	9 495	9 238	7 491		4 072	4 015			211 213	199 023
												-15 011	-13 926	-15 011	-13 926
												-7 363	-7 306	-7 363	-7 306
				219	279		15	85			-124	1 110		1 414	6 644
9 541	2 238	393		11 781	6 471	-153	2 949	4 846		3 298	1 092			12 197	-9 603
				-6 100	-6 300	-1 181	-989					-4 161	-4 572	-11 442	-17 221
														191 008	**157 611**
												-83 877	**-67 106**	**-83 877**	**-67 106**
220										**213**	**213**			**433**	**213**
-280	-213			-556	39 404	499	410					-4 273	-6 920	-4 869	32 367
														102 695	123 085
														98 072	118 539
2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
26 929	26 929			85 777	91 877	37 650	38 650							150 356	157 456
402 135	392 557	11 226		270 147	258 085	149 686	149 235	107 375	101 725	18 506	45 171			3 297 900	3 177 560
	107										5 937			131 857	57 752
														9 150	9 130
8 620	8 740							2 050	3 285					10 670	12 025
												183 562	181 900	183 562	181 900
														3 642 488	3 528 941
												1 542 292	1 515 544	1 542 292	1 515 544
												1 476 029	1 460 887	1 476 029	1 460 887
												66 263	54 657	66 263	54 657
												2 100 196	2 013 397	2 100 196	2 013 397
														3 642 488	3 528 941

BIJLAGE 6. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten (x € 1 000)

	2012	2011
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten[1]	203 153	202 660
Leegstand[2]	-10 873	-11 037
Huurgelden	192 280	191 623
Huurkortingen	-1 673	-1 018
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-803	-2 463
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten[3]	12 620	637
SUBTOTAAL	202 424	188 779
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	22 994	20 999
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huren op gehuurde lokalen	-49	-86
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-58	-177
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	40	451
SUBTOTAAL	-67	188
TOTAAL	225 351	209 966

Het bedrag van de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten op 31.12.2012 bevat het niet-recurrente bedrag van € 11,20 miljoen dat Belfius Bank betaalde voor de verbreking van de huurovereenkomst voor de gebouwen Livingstone I en II.

Afgezien van enkele uitzonderlijke gevallen, is een indexering voorzien in de huurovereenkomsten die de Groep afsluit.

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en financiële leasings. Enkel de inkomsten gegenereerd door gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten. Het bedrag vermeld onder "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren" stemt overeen met het verschil in verdisconteerde waarde, in het begin en op het einde van het jaar, van de toekomstige inflatiegekoppelde betalingen van de huurovereenkomsten waarvan de vorderingen zijn overgedragen. De terugneming via de resultatenrekeningen laat een graduele heropbouw van de bruto initiële waarde van de betrokken gebouwen op het einde van de huurovereenkomst toe. Het betreft een recurrent inkomstenitem zonder effect op de kasstromen.
De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke deskundige en wordt hernomen in de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen". Het betreft een niet-recurrent item, daar het afhankelijk is van de hypotheses van de deskundige met betrekking tot de toekomstige marktvoorwaarden.

TOTALE HUURINKOMSTEN

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

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

	2012	2011
Huurinkomsten van gewone huurovereenkomsten	202 424	188 779
Interestinkomen m.b.t. financiële leasingcontracten	3 176	3 016
Kapitaalinkomsten m.b.t. financiële leasingcontracten	3 033	2 866
TOTAAL	208 633	194 661

Totaal bedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten m.b.t. de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31.12 (x € 1 000)

	2012	2011
Gewone verhuring	2 609 436	2 451 222
Op minder dan één jaar	217 422	205 578
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	561 178	538 910
Op meer dan vijf jaar	1 830 836	1 706 734
Financiële leasing	56 370	58 271
Op minder dan één jaar	2 973	2 868
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	9 295	11 130
Op meer dan vijf jaar	44 102	44 273
TOTAAL	2 665 806	2 509 493

[1] De bruto huuropbrengsten vertegenwoordigen de som van de reële ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.
[2] De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.
[3] De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in een bedrag in het resultaat opgenomen, overeenkomstig IAS 17.50.

BIJLAGE 7. Netto herdecoratiekosten (x € 1 000)

	2012	2011
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	1 766	1 813
Recuperatie van vastgoedkosten	-756	-273
TOTAAL	1 010	1 540

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

BIJLAGE 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen (x € 1 000)

	2012	2011
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	41 581	46 122
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	17 007	18 373
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	24 574	27 749
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-43 549	-45 979
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-17 341	-18 613
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-26 208	-27 366
TOTAAL	-1 968	143

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

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

BIJLAGE 9. Technische kosten (x € 1 000)

	2012	2011
Recurrente technische kosten	5 097	3 797
Herstellingen	4 452	3 249
Verzekeringspremies	645	548
Niet-recurrente technische kosten	1 146	615
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)[1]	1 061	537
Schadegevallen	85	78
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	247	335
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-162	-257
TOTAAL	6 243	4 412

BIJLAGE 10. Commerciële kosten (x € 1 000)

	2012	2011
Makelaarscomissies	595	775
Publiciteit	178	30
Diverse erelonen en andere deskundigen	318	429
Andere		326
TOTAAL	1 091	1 560

[1] Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

BIJLAGE 11. Beheerkosten

De beheerkosten worden opgedeeld in kosten voor het beheer van de portefeuille en de andere kosten.

BEHEERKOSTEN VASTGOED

Deze kosten omvatten de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de maatschappelijke zetel van de vennootschap en de erelonen betaald aan derden. De van huurders ontvangen beheervergoedingen die gedeeltelijk de beheerkosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Het beheer van het patrimonium wordt uitgevoerd door interne diensten, met uitzondering van de MAAF agentschappen. De interne beheerkosten van het patrimonium worden als volgt opgesplitst:

(x € 1 000)

	2012	2011
Kosten van de zetel	1 978	2 400
Informatica	991	1 310
Andere	987	1 090
Erelonen betaald aan derde partijen	3 488	2 816
Recurrente	2 967	1 548
Vastgoeddeskundigen	971	842
Advocaten	392	87
Patrimoniumbeheer	586	
Andere	1 018	619
Niet-recurrente	521	1 268
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	521	1 268
Public relations, communicatie en advertenties	573	463
Personeelskosten	10 911	10 159
Bezoldigingen	8 436	8 049
Sociale zekerheid	1 597	1 374
Pensioenen en andere uitkeringen	878	736
Beheervergoedingen ontvangen van de huurders	-2 584	-2 263
Vergoedingen m.b.t. huurovereenkomsten	-2 345	-2 096
Vergoedingen voor bijkomende diensten	-239	-167
Taksen en wettelijke kosten	498	217
Afschrijvingskosten op kantoormateriaal	147	134
TOTAAL	15 011	13 926

De honoraria van de vastgoeddeskundigen bedragen € 970 728 voor het jaar 2012. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit die geniet van het Vastgoedbevak-statuut. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier onrechtstreeks in een vastgoedportefeuille te investeren. Een deel van de studiekosten met betrekking tot de groei van de Groep, valt tevens onder deze categorie.

(x € 1 000)

	2012	2011
Kosten van de zetel	404	390
Informatica	144	130
Andere	260	260
Erelonen betaald aan derde partijen	828	925
Recurrente	803	611
Advocaten	195	65
Revisoren	428	414
Andere	180	132
Niet-recurrente	25	314
Public relations, communicatie en advertenties	561	636
Personeelskosten	4 171	4 008
Bezoldigingen	3 543	3 522
Sociale zekerheid	456	335
Pensioenen en andere uitkeringen	172	151
Taksen en heffingen	1 399	1 347
TOTAAL	7 363	7 306

De vaste emolumenten van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen € 114 400 (excl. BTW). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen € 140 861 (excl. BTW) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties. De honoraria van Bank Degroof als financiële dienst bevinden zich onder de rubriek “Andere” van de “Honoraria betaald aan derden”. Het gaat hier om een vast bedrag voor de jaarlijkse prestatie.

(x € 1 000)

	2012	2011
EMOLUMENTEN VAN DE COMMISSARIS	347	421
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	255	217
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere missies in de Groep	92	204
Andere attesteringsmissies	60	98
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	32	106
EMOLUMENTEN VAN PERSONEN DIE VERBONDEN ZIJN MET DE REVISOR	34	151
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten in de Groep	34	151
Andere attesteringsmissies		
Missies van fiscale raadgeving	34	151
TOTAAL	381	572

De emolumenten van de commissaris voor de Franse vennootschappen van de Groep bedragen K€ 48 (excl. BTW).

BIJLAGE 12. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2012	2011
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	3 319	172 067
Investeringswaarde van de verkochte gebouwen	-3 016	-165 423
Reële waarde van de vervreemde activa	-2 800	-161 229
Terugneming van de impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-216	-4 194
Andere	763	
SUBTOTAAL	1 066	6 644
Verkoop van andere niet financiële activa		
Meerwaarde op de verkoop van de overblijvende OTA	348	
SUBTOTAAL	348	
TOTAAL	1 414	6 644

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

De rubriek “Andere” bevat een teruggevorderd bedrag als gevolg van een geschil op het gebouw Wet 57.

BIJLAGE 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2012	2011
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	93 875	59 256
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 81 678	-68 859
TOTAAL	12 197	-9 603

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt voorgesteld in Bijlage 22.

BIJLAGE 14. Ander portefeuilleresultaat (x € 1 000)

	2012	2011
Variatie van uitgestelde belastingen[1]	-181	-390
Terugname van niet-vervallen verlopen huren	-2 644	-8 105
Variatie in de reële waarde van andere niet-financiële activa		-348
Waardevermindering (Impairment) goodwill[2]	-7 100	-6 900
Andere	-1 517	-1 478
TOTAAL	-11 442	-17 221

De terugname van de niet-vervallen verlopen huren, erkend in de loop van de periode, resulteert uit de toepassing van de boekhoudmethode beschreven in Bijlage 2, punt R.

BIJLAGE 15. Financiële inkomsten (x € 1 000)

	2012	2011
Ontvangen interesten en dividenden[3]	2 290	2 948
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	3 176	3 016
Andere financiële inkomsten	93	115
TOTAAL	5 559	6 079

[1] Zie Bijlage 36.
[2] Zie Bijlage 20.
[3] Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 31.12.2012.

BIJLAGE 16. Netto interestkosten (x € 1 000)

	2012	2011
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	26 886	34 678
Bilaterale leningen - vlottende rente	8 876	16 438
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	778	2 952
Handelspapier - vlottende rente	2 966	3 015
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	1 544	1 193
Obligaties - vaste rente	7 286	7 401
Nominale interesten op leningen aan reële waarde via het netto resultaat (converteerbare obligaties)	5 436	3 679
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	33 616	24 619
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	28 948	20 632
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	4 668	3 987
Andere interestkosten	3 706	3 161
TOTAAL	64 208	62 458

De effectieve interestkost van de leningen bedraagt k€ 69 988 voor 2012 (2011: K€ 67 428) en wordt bekomen door aan de netto interestkost, hetzij K€ 64 208 (2011: K€ 62 458) de afschrijvingskosten voor de afdekkingsinstrumenten m.b.t. de periode, hetzij K€ 5 780 (2011: K€ 4 970) toe te voegen. Deze kost stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 4,11% (2011: 4,20%).

BIJLAGE 17. Andere financiële kosten (x € 1 000)

	2012	2011
Bankkosten en andere commissies	493	285
Andere	391	881
TOTAAL	884	1 166

BIJLAGE 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (x € 1 000)

	2012	2011
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	11 080[1]	-9 642
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-18 536[2]	-4 177
Converteerbare obligatie	-15 793	11 811
Andere	-1 095	-7 553
TOTAAL	-24 344	-9 561

Enkel de variaties van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten voor kasstroomafdekking (cashflow hedge) en de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bestemd voor verkoop (trading) zijn in deze tabel opgenomen.
De variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten van kasstroomafdekking worden immers rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

BIJLAGE 19. Vennootschapsbelasting en exit taks (x € 1 000)

	2012	2011
Vennootschapsbelasting	4 273	6 920
Moedervennootschap	1 417	1 511
Resultaat vóór belastingen	98 208	113 094
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het Vastgoedbevak-stelsel	-98 208	-113 094
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	3 710	4 089
Belasting aan het tarief van 33,99%	1 261	1 390
Andere	156	121
Dochterondernemingen	2 856	5 409
Exit taks - dochterondernemingen	596	-39 287

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De rubriek "Andere" omvat hoofdzakelijk de belastingen van de gefusioneerde dochtervennootschappen. De institutionele Vastgoedbevaks uitgezonderd, genieten de dochtervennootschappen het stelsel van Vastgoedbevak niet.

Ter herinnering: Pubstone NV werd op 30.06.2011 een institutionele Vastgoedbevak. Ten gevolge hiervan werd een bedrag van K€ 39 403 opgenomen in de resultatenrekeningen. Meer details vindt u in het Beheersverslag (pagina 15) en in Bijlage 35 inzake uitgestelde belastingen van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

[1] De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van K€ 25 367 en een kost van K€ 14 287.
[2] De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van K€ 9 875 en een kost van K€ 28 411.

BIJLAGE 20. Goodwill

PUBSTONE

De verwerving in twee fases (31.10.2007 en 27.11.2008) van 89,90% van de aandelen van Pubstone Group NV (voordien Express Properties NV) (zie pagina 31 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2008) leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de acquisitiekost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat:

- van het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten, zijnde respectievelijk 10,0% of 12,5% in België en 6,0% in Nederland);
- en van de uitgestelde belasting die overeenkomt met de theoretische hypothese, die werd opgelegd door de IAS/IFRS normen, van een onmiddellijke verkoop van alle cafés op de afsluitingsdatum. Een belastingniveau van respectievelijk 34% en 25% voor de in België en Nederland gelegen activa werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde bij de verwerving.

COFINIMMO FRANCE

De verwerving van 100% van de aandelen van Cofinimmo France SA (voordien Médimur) op 20.03.2008 leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de acquisitiekost en de reële waarde van het verworven netto actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat van het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de mutatierechten van 1,8% en 6,20% in Frankrijk).

Variaties van de goodwill (x € 1 000)

	Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimmo France	TOTAAL
KOST				
OP 01.01	100 157	39 250	26 929	166 336
OP 31.12	100 157	39 250	26 929	166 336
WAARDEVERLIEZEN				
OP 01.01	8 280	600		8 880
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen	6 100	1 000		7 100
OP 31.12	14 380	1 600		15 980
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE				
OP 01.01	91 877	38 650	26 929	157 456
OP 31.12	85 777	37 650	26 929	150 356

WAARDEVERMINDERINGSTEST

Aan het einde van het boekjaar 2012 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen plus de goodwill te vergelijken met hun bedrijfswaarde.

De reële waarde van de gebouwen is de waarde van het patrimonium zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze reële waarde wordt opgesteld op basis van drie waarderingsmethodes met name de methode van de kapitalisatie van de GHW (Geraamde Huurwaarde), de methode van de cash flow (extrapolaties van kasgeldstromen) en de residuele methode. De belangrijkste hypotheses waarmee de onafhankelijke vastgoeddeskundigen daarbij rekening houden zijn: het indexeringsniveau, het kapitalisatieniveau en de geraamde voortverkoopwaarde van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypotheses zijn gebaseerd op marktobservaties teneinde rekening te houden met de verwachtingen van de beleggers, meer bepaald inzake de inkomstengroei en de door de markt gevraagde risicopremie. Meer informatie vindt u in het Verslag van de vastgoeddeskundige.

De Groep bepaalt de bedrijfswaarde op basis van extrapolaties van de toekomstige netto kasgeldstromen gebaseerd op de huren die afkomstig zijn uit de met de huurders ondertekende huurovereenkomst. De belangrijkste hypotheses zijn het indexeringsniveau, het actualisatieniveau, een verloopniveau (indien van toepassing) en de verkoopprijs van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypotheses zijn gebaseerd op de kennis van de Groep van haar eigen portefeuille en op het vereiste rendement op dit eigen vermogen.

Gezien de verschillen in de berekeningswijze tussen de reële waarde van de gebouwen bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en de bedrijfswaarde die de Groep bepaalt, en eveneens gezien het feit dat de hypotheses waarmee in beide gevallen wordt rekening gehouden, kunnen verschillen, kunnen deze twee waarden onderling afwijken.
Het feit dat de bedrijfswaarde hoger is dan de reële waarde rechtvaardigt de handhaving van een goodwill van K€ 85 777 voor Pubstone België, van K€ 37 650 voor Pubstone Nederland en van K€ 26 929 voor Cofinimmo Frankrijk.

Het resultaat van deze test (geïllustreerd in onderstaande tabel) wijst op een waardevermindering van K€ 6 100 op de goodwill van Pubstone België en een waardevermindering van K€ 1 000 op de goodwill van Pubstone Nederland. Voor Cofinimmo France werd geen enkele waardevermindering geboekt.
Er dient te worden opgemerkt dat de reële waarden van de patrimonia van Pubstone België en Cofinimmo France tijdens het boekjaar 2012 een positieve variatie hebben gekend van respectievelijk K€ 11 781 en K€ 9 541 terwijl de reële waarde van Pubstone Nederland een negatieve variatie van K€ 153 heeft gekend.

GEBRUIKTE HYPOTHESES BIJ DE BEREKENING VAN DE NUTSWAARDE VAN PUBSTONE

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige netto kasgeldstromen voor de resterende looptijd van de huurovereenkomst die betrekking heeft op het operationele resultaat en de verkoop van de gebouwen.

Tijdens deze resterende looptijd werd rekening gehouden met een verloopniveau dat gebaseerd is op de voorwaarden van de huurovereenkomst die met AB InBev werd getekend. Er wordt van uitgegaan dat de vrijgekomen cafés allemaal verkocht zijn. Aan het einde van de initiële huurovereenkomst van 27 jaar, wordt een restwaarde berekend. De verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen zijn gebaseerd op de gemiddelde geïndexeerde waarde per m² van het patrimonium zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2012.
Voor deze kasstromen werd een indexering van 2% per jaar weerhouden.
Het gebruikte actualiseringsniveau is 6,37%.

GEBRUIKTE HYPOTHESES BIJ DE BEREKENING VAN DE NUTSWAARDE VAN COFINIMMO FRANCE

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige kasstromen op 27 jaar. Er wordt uitgegaan van de hypothese dat gedurende die 27 jaar alle huurcontracten worden hernieuwd.
De cashflow bestaat tot aan deze datum van de eerste hernieuwing van het huurcontract uit de geïndexeerde huidige huur. Na deze datum is de in aanmerking genomen cashflow de geïndexeerde aanvaardbare huur. Er wordt eveneens rekening gehouden met de kasuitgaven voorzien in het kader van de renovatie van de gebouwen. De aanvaardbare huurgelden zijn de door de expert geraamde huurgelden die worden opgenomen in zijn portefeuillewaardering op 31.12.2012 en waarvan hij inschat dat ze houdbaar zijn op lange termijn, ten aanzien van de rentabiliteit van de activiteit van de huurder-exploitant. Op het 28ste jaar wordt een restwaarde per gebouw berekend.
Voor deze kasstromen werd een indexering van 2% per jaar weerhouden.
Het gebruikte actualiseringsniveau is 6,37%.

(x € 1 000)

Gebouwengroep	Goodwill	Netto boekwaarde[1]	Bedrijfswaarde	Waardevermindering
Pubstone België	91 877	362 024	355 924	-6 100
Pubstone Nederland	38 650	188 336	187 336	-1 000
Cofinimmo France	26 929	244 600	244 600	
TOTAAL	157 456	794 960	787 860	-7 100

Gevoeligheidsanalyse van de bedrijfswaarde bij een schommeling van 0,50% van de twee belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest

Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van het actualiseringsniveau	
	+ 0,50%	- 0,50%	+ 0,50%	- 0,50%
Pubstone België	6,53%	- 6,01%	- 5,75%	6,28%
Pubstone Nederland	6,53%	- 6,02%	- 5,75%	6,29%
Cofinimmo France	6,74%	- 6,15%	- 5,92%	6,52%

Deze variatie komt overeen met het verschil tussen het percentage dat de onafhankelijke deskundige gebruikt (rendementsniveau van 6,66%) en het percentage dat bij het opstellen van de bedrijfswaarde (actualisatieniveau van 6,37%) wordt gebruikt.

BIJLAGE 21. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2012	2011
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 156 893	3 110 678
Projectontwikkelingen	131 857	57 752
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 150	9 130
TOTAAL	3 297 900[2]	3 177 560

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke deskundigen bedraagt K€ 3 308 570 op 31.12.2012. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen ten belope van K€ 3 297 900 en de beschikbare activa voor verkoop ten belope van € 10 670.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	**3 110 678**	**2 990 379**
Investeringen	6 206	8 268
Verwervingen	43 413	241 954
Overdrachten van /naar activa bestemd voor verkoop	-1 400	-10 200
Overdrachten van/ naar projectontwikkelingen	-58 509	25 132
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-1 974	-161 218
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	22 994	20 999
Stijging/ Daling van de reële waarde[3]	35 485	-4 636
OP 31.12	3 156 893	3 110 678

[1] Met inbegrip van de goodwill.
[2] Met inbegrip van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, gelinkt met de overdracht van huurvorderingen, die K€ 394 978 bedraagt.
[3] Bijlage 22 toont de reconciliatie van de totale variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

In een **eerste fase** bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elk gebouw op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten min de onderhouds- en renovatiekosten. Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt gehanteerde kapitalisatierentevoeten die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van de huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden zijn gebaseerd op de lopende contractuele huurinkomsten en de redelijke hypotheses inzake de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de waarde die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren.

In een **tweede fase** hebben de deskundigen op de investeringswaarde een geschat bedrag voor transactiekosten ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte transactiekosten (overdrachtsrechten) is de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40.

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

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

- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,5% voor goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 4,0 tot 8,0%, volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 0,2%;
- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

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

In januari 2006 werd aan alle onafhankelijke vastgoeddeskundigen[1] die betrokken zijn bij de periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische Vastgoedbevaks gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van Vastgoedbevaks op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen, op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaal bedrag van € 6,0 miljard, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%. Dit percentage wordt jaarlijks herzien en, indien nodig, aangepast per schijf van 0,5%.

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

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedroegen de transactiekosten die afgetrokken zijn van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, € 45,5 miljoen. Dit bedrag werd geboekt onder een aparte rubriek van het eigen vermogen "Impact op de reële waarde en geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".
De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2012 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarden en de reële waarde voor het totale patrimonium € 127,52 miljoen of € 7,97 per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de uitgevoerde verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het stelsel van de Vastgoedbevak, 9,6% bedroeg. Sinds deze overgang heeft de Groep activa verkocht voor een totaal bedrag van € 1 633,82 miljoen.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen gelegen in **Frankrijk** en **Nederland** bedragen respectievelijk (5,56% gemiddelde voor de portefeuille) en 6,00%.

[1] Cushman & Wakefiel, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux.

OVERDRACHT VAN HUURVORDERINGEN

Op 21.04.2005 droeg de Cofinimmo Groep aan Fortis Bank NV de volledige toekomstige huren over uit het huurcontract van 18 jaar dat werd ondertekend met de Regie der Gebouwen voor het gebouw North Galaxy waarvan het de volle eigenaar is. Op 19.07.2012 hebben Cofinimmo en de Regie der Gebouwen een aanhangsel aan de huurovereenkomst ondertekend voor een huurverlenging van negen jaar voor het North Galaxy gebouw, mits toekenning van diverse incentives.

Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo Groep aan een dochtervennootschap van de Groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen van een initiële duur van 15 jaar die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40 en Everegreen die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze drie laatste gebouwen loopt ten einde tussen december 2020 en april 2022. Cofinimmo blijft er naakte eigenaar van en het indexeringsgedeelte van de vergoedingen van Luxemburg 40 werd niet overgedragen.

Op 20.03.2009 verkocht de Cofinimmo Groep aan een dochtervennootschap van Société Générale NV de vruchtgebruikvergoedingen verschuldigd door de Europese Commissie op het kantoorgebouw Nerviërs 105 gelegen te Brussel met een initiële duur van 15 jaar. Het vruchtgebruik komt ten einde in mei 2023. Cofinimmo blijft naakte eigenaar van het gebouw.

Op 23.03.2009 verkocht de Cofinimmo Groep aan Fortis Bank 90% van de financiële leasingvorderingen die de Stad Antwerpen verschuldigd is voor haar nieuwe brandweerkazerne. Aan het einde van het financiële leasingcontract gaat het gebouw kosteloos over naar de Stad Antwerpen. De Cofinimmo Groep verkocht op dezelfde dag en aan dezelfde bank de huurvorderingen die de Belgische overheid haar is verschuldigd voor de kantoorgebouwen Kolonel Bourg 124 in Brussel en Maire 19 in Doornik. Cofinimmo blijft eigenaar van beide gebouwen.
Op 28.08.2009 verkocht de Cofinimmo Groep aan BNP Paribas Fortis NV 96% van de huurvorderingen van de jaren 2011 en volgende voor de gebouwen Egmont I en Egmont II.

De huurcontracten van de gebouwen North Galaxy , Kolonel Bourg 124, Maire 19, Egmont I en Egmont II, evenals het vruchtgebruik van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en Nerviërs 105 vallen niet onder de financiële leasingcontracten. De reële waarde van deze gebouwen na overdracht van hun huurinkomsten of hun vruchtgebruikvergoedingen komt overeen met het verschil tussen de marktwaarde, de toekomstige huurinkomsten of vergoedingen inbegrepen, en de actuele waarde van de overgedragen toekomstige huurinkomsten of vergoedingen. Krachtens Artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde die de gebouwen North Galaxy , Kolonel Bourg 124, Maire 19, Egmont I of Egmont II wenst aan te kopen, tot aan het einde van de huurovereenkomst geen aanspraak kunnen maken op de huurinkomsten. Op dezelfde wijze zou hij in de gevallen van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Everegreen en Nerviërs 105 tot het einde van het recht op vruchtgebruik geen aanspraak kunnen maken op de vergoedingen.

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

Projectontwikkelingen (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	57 752	42 656
Investeringen	30 275	29 732
Verwervingen	6 698	14 093
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	58 509	-25 132
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)		-11
Stijging/Daling van de reële waarde[1]	-21 377	-3 586
OP 31.12	131 857	57 752

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

	2012	2011
OP 01.01	9 130	8 881
Stijging/Daling van de reële waarde[1]	20	249
OP 31.12	9 150	9 130

[1] Bijlage 22 toont de reconciliatie van de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

BIJLAGE 22. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	2012	2011
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	35 485	-4 636
Projectontwikkelingen	-21 377	-3 586
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	20	249
Gebouwen bestemd voor de verkoop	-1 931	-1 630
TOTAAL	12 197	-9 603

Deze rubriek geeft de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van andere gebouwen bestemd voor verkoop weer.

De totale portefeuille werd op 31.12.2012 door de deskundigen gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 7,01%, toegepast op de contractuele huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen (zie Verslag van de vastgoeddeskundige pagina 128). Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatierentevoet brengt een variatie in de reële waarde van de portefeuille van € 46,4 miljoen met zich mee.

BIJLAGE 23. Immateriële vaste activa en Andere materiële vaste activa (x € 1 000)

	Immateriele vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2012	2011	2012	2011
OP 01.01	745	1 427	966	539
Acquisities van het boekjaar	293	178	163	647
Informatica software	293	178		
Meubilair en kantoormachines			163	647
Afschrijvingen van het boekjaar	433	860	273	220
Informatica software	433	860		
Meubilair en kantoormachines			273	220
OP 31.12	605	745	856	966

De immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa zijn uitsluitend activa voor eigen gebruik.

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- meubilair: 10 tot 12,5%;
- informaticamaterieel: 25% ;
- informatica software: 25%.

BIJLAGE 24. Financiële instrumenten

A. CATEGORIEËN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële activa (x € 1 000)	2012	2011
Kasgeld en banksaldi (inbegrepen kasgeld en banksaldi van een groep die bestemd is voor verkoop en geboekt als "bestemd voor verkoop")[1]	3 041	10 207
Reële waarde door middel van het netto resultaat		
Aangehouden voor transactiedoelen	6 486	13 745
Aangewezen als de reële waarde door middel van het netto resultaat	11 069	11 488
Afgeleide instrumenten die deel uitmaken van een aangewezen afdekkingsrelatie	8 024	10 426
Beleggingen aangehouden tot hun vervaldatum (participaties in aanverwante ondernemingen en joint-ventures)	5 808	838
Leningen en vorderingen (inbegrepen het saldo van de klantenvorderingen van een groep die bestemd is voor verkoop en geboekt als "bestemd voor verkoop")	84 697	79 152
Voor verkoop beschikbare financiële activa		
TOTAAL	119 125	125 856

Financiële verplichtingen (x € 1 000)	2012	2011
Reële waarde door middel van het netto resultaat		
Aangehouden voor transactiedoelen	44 951	33 671
Aangewezen als de reële waarde door middel van het netto resultaat	177 289	161 496
Afgeleide instrumenten die deel uitmaken van een aangewezen afdekkingsrelatie	157 807	131 994
Huidige waarde	1 627 357	159 139
Eventuele tegenpartij krachtens een bedrijfscombinatie	NVT	NVT
TOTAAL	2 007 404	1 926 300

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN GEBOEKT AAN GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS.

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

(x € 1 000)

	31.12.2012 geamortiseerde kostprijs	31.12.2012 reële waarde	31.12.2011 geamortiseerde kostprijs	31.12.2011 reële waarde
Financiële activa				
Leningen en vorderingen				
Leningen aan aanverwante vennootschappen	5 594	5 594		
huurvorderingen	56 370	85 627	58 270	65 045
handelsvorderingen	22 733	22 733	20 882	20 882
Totaal financiële activa	84 697	113 954	79 152	85 927
Financiële verplichtingen				
Genoteerde obligaties	401 229[1]	393 833	261 487	254 710
Commercial paper < 1 jaar	321 750	321 750	235 500	235 500
Commercial paper > 1 jaar	15 000	15 000	15 000	15 000
Bankschuld	798 390	798 390	994 290	994 290
Andere financiële schuld	26 428	26 428	13 637	13 637
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	64 560	64 560	79 225	79 225
Totaal financiële verplichtingen	1 627 357	1 619 961	1 599 139	1 592 362

De reële waarde van vorderingen en handelsschulden wordt tegen hun boekhoudwaarde gewaardeerd.
De reële waarde van schulden met een variabele rente wordt identiek aan hun boekhoudwaarde geschat.
De reële waarde van huurvorderingen wordt voorgesteld in bijlage 25 en berekend op basis van de geactualiseerde cash flows, aan marktrentevoet.
De reële waarde van schulden met een variabele rente wordt identiek aan hun boekhoudwaarde geschat.
De reële waarde van de genoteerde obligaties (retail bonds) en de private plaatsing wordt bepaald op basis van een prijs genoteerd op een beurs in een actieve markt.

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

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

- niveau 1 waarderingen van de reële waarden zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen
- niveau 2 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1 die observeerbaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen).
- niveau 3 waarderingen van de reële waarden worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het financiële actief of de financiële verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Niveau 1

De door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties zijn van niveau 1.

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

	2012	2011
Op 01.01	161 496	173 311[2]
Residuele variatie van de reële waarde toe te schrijven aan de variaties van het kredietrisico van het afdekkingsinstrument geboekt tijdens het boekjaar	7 937	-26 951
Variatie van de reële waarde toe te schrijven aan de veranderingen van de marktvoorwaarden, met een markt risico als gevolg (rentevoet, prijs van de aandelen) tijdens het boekjaar	7 856	15 136
Op 31.12	177 289	161 496

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

[1] De obligaties zijn voor reële waarde afgedekt voor een bedrag van € 261 miljoen.
[2] Uitgiftewaarde in april 2011.

Niveau 2

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

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

Reële waarde van de deelnemingen in aanverwante ondernemingen en joint-ventures
De reële waarde wordt opgesteld op basis van het aandeel in de aanverwante onderneming waarvan alle activa tegen reële waarde worden gewaardeerd.

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

Afdekking van de kasstromen (x € 1 000)

	2012 Activa	2012 Verplichtingen	2011 Activa	2011 Verplichtingen
CAP opties	8 024	3 675	10 426	
FLOOR opties		154 132		121 492
Renteswaps				10 502
Afdekking van de reële waarde				
Renteswaps	11 069		11 488	
Niet deel uitmakend van een effectieve afdekkingsrelatie				
Renteswaps	6 486	37 822	13 745	33 670
CAP opties				1
FLOOR opties		7 129		
TOTAAL	25 579	202 758	35 659	165 665

Kort- en langlopende componenten van de reële waarde van afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten (x € 1 000)

	2012 Activa	2012 Verplichtingen	2011 Activa	2011 Verplichtingen
Langlopende	19 078	120 800	21 880	106 735
Kortlopende	6 501	81 958	13 779	58 930
TOTAAL	25 579	202 758	35 659	165 665

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

B. BEHEER VAN HET FINANCIEEL RISICO

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

termijnrente die niet gepaard zou gaan met een nationale inflatiestijging, te voorkomen. Tenslotte zou een stijging van de reële interestvoeten waarschijnlijk gepaard gaan of snel gevolgd worden door een algemene heropleving van de economische activiteit, wat zou resulteren in betere huurvoorwaarden met een gunstig effect op het netto resultaat.
De uitgevoerde simulaties toonden aan dat het netto resultaat historisch gevoelig is voor renteschommelingen. In 2013, en uitgaande van de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld constant blijven in vergelijking met de situatie op 31.12.2012 en rekening houdend met de bestaande afdekkingsinstrumenten voor het jaar 2013, zou een stijging of een daling van de interestvoeten met 0,5% een omgekeerde variatie van € 0,91 miljoen van de financiële lasten met zich meebrengen.
De gemiddelde rentevoet zonder marge van de schuld op de afsluitingsdatum en de reële waarde van de afgeleide instrumenten worden hieronder voorgesteld. Overeenkomstig IFRS 7 werd een gevoeligheidsstudie van 1% van de verschillende rentevoeten zonder marge gerealiseerd die op deze schuld en deze afgeleide instrumenten worden toegepast.

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

Variatie	Gemiddelde rentevoet		Notioneel bedrag van de hoofdsom		Reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		Reële waarde van de converteerbare obligatie[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]	1 458	1 626	-188	-141	175	167
+1%	4,46%	4,07%			-157	-91	-5	-6
-1%	4,60%[2]	3,82%			-199	-262	20	6

Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie van 1% van de rentevoet op Het eigen vermogen en de resultatenrekening als gevolg van de variaties van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (afgeleide en converteerbare) en de variaties van de veranderlijke betalingen van deafgeleide afdekkingsinstrumenten en de kredieten aan vlottende rente.
Variatie (x € 1 000).

Variatie	**2012**		2011	
	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
+1%	22 870	4 957	14 084	28 450
-1%	11 948	-2 765	-11 306	-100 310

Indien de rentecurve op 31.12.2011 parallel met 1% stijgt, neemt de reële waarde van de rente-instrumenten met € 50,85 miljoen toe, wat gezien het huidige korte termijnrenteniveau en de uitoefenprijs van financiële instrumenten zou worden vertaald in een stijging van € 28,45 miljoen in het eigen vermogen en € 22,40 miljoen in de resultatenrekening. Indien de rentecurve parallel met 1% daalt, zakt de reële waarde met € 120,25 miljoen, wat gezien het huidige korte termijnrenteniveau en de uitoefenprijs van financiële instrumenten zou worden vertaald in een daling van € 100,31 miljoen in het eigen vermogen en € 19,95 miljoen in de resultatenrekening.

Indien de rentecurve op 31.12.2012 parallel met 1% stijgt, neemt de reële waarde van de afgeleide afdekkingsinstrumenten met € 31,21 miljoen toe, wat gezien het huidige korte termijnrenteniveau en de uitoefenprijs van financiële instrumenten zou worden vertaald in een stijging van € 4,96 miljoen in het eigen vermogen en € 26,26 miljoen in de resultatenrekening. Indien de rentecurve parallel met 1% daalt, zakt de reële waarde met € 10,62 miljoen, wat gezien het huidige korte termijnrenteniveau en de uitoefenprijs van financiële instrumenten zou worden vertaald in een daling van € 2,76 miljoen in het eigen vermogen en € 7,85 miljoen in de resultatenrekening.

Tegenpartijenrisico

De groep handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen. Alle financiële tegenpartijen hebben een externe "investment grade", behalve een Bank die op 31.12.2012 een BB- rating van S&P had. De groep heeft een berpekte relatie met deze financiële instelling. De waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt in de resultatenrekening worden in detail weergegeven in Bijlage 27. Het klantenrisico wordt beperkt door de diversificatie van de klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurcontract. De twee grootste klanten in kantoorgebouwen behoren toe aan de publieke sector. Op pagina 27 van dit Jaarlijks Financieel Verslag is er een tabel met de top-10 van de klanten en hun rating door een extern ratingbureau.

Prijs risico

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

Wisselrisico

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan wisselricico's.

Liquiditeitsrisico

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

[1] De effectieve gemiddelde rentevoet van de schulden voor het boekjaar 2011 en 2012 bedraagt respectievelijk 4,20% en 4,11%, zoals vermeld in Bijlage 16.
[2] Op 31.12.2012 bedraagt de interest zonder marge 0,13%. De gevoeligheidsstudie op de cijfers op 31.12.2011 gaat uit van een rentevoet zonder marge van 0%, eerder dan een vermindering van deze rentevoet van 1% toe te passen. De stijging van de gemiddelde rente in een scenario van een dalende vlottende rente wordt veroorzaakt door de afdekking die het bedrag van de schuld van de vlottende rente op 31.12.2012 overtreft.
[3] De reële waarde wordt berekend door de actualisatie van de toekomstige coupons.

Collaterale
De boekwaarde van de financiële activa in borg gegeven bedraagt op 31.12.2012 € 38 544 742.
De termijnen en de voorwaarden van deze in borg gegeven financiële activa zijn weergegeven in Bijlage 44.
In de loop van 2012 zijn er geen wanbetalingen op de toegestane leningen noch schendingen van de termijnen.

C. AFGELEIDE FINANCIËLE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

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

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

CAP

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

FLOOR

Een FLOOR is een rente-optie. De koper van de FLOOR koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een minimumrente te ontvangen. Hij oefent dit recht enkel uit wanneer de korte termijnrente onder het niveau van de rente van de FLOOR ligt. De verkoper van de FLOOR verkoopt het recht om tijdens een bepaalde periode een minimumrente te ontvangen en zal deze rente dus moeten betalen op aanvraag van de koper, ook al ligt deze rente boven de marktrente. Met de verkoop van een FLOOR ontvangt Cofinimmo rechtstreeks van de koper een premie.

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

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

INTEREST RATE SWAP (IRS)

Een Interest Rate Swap (IRS) is een rentetermijncontract, in tegenstelling tot een CAP of een FLOOR die rente-opties zijn. Met een IRS ruilt Cofinimmo een vlottende rente om tegen een vaste rente of omgekeerd.

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

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

De combinatie van deze IRS-contracten en CAP-opties laten Cofinimmo toe de daling van de rentes (in vergelijking met de initiële vaste rente van de obligatieleningen) te genieten, en tegelijkertijd zich te beschermen tegen een stijging van deze rentes dankzij de CAP-opties. Het detail van de IRS vindt u in de tabel op pagina 163.

CANCELLABLE INTEREST RATE SWAP

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

U vindt het detail van de Cancellable Interest Rate Swaps in de tabel op pagina 163.

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

Gedeelte van de leningen met vlottende rente op 31.12.2012 gedekt door afgeleide financiële instrumenten (x € 1 000)

De leningen aan vlottende rente (€ 1 458 miljoen) is het resultaat van de totale leningen (€ 1 740 miljoen) verminderd met het deel van de leningen die aan vaste rente gebleven zijn na het verwerken van de IRS, zoals gedetailleerd in de onderstaande tabel.

Financiële schulden	1 740 086
Converteerbare obligaties	-177 289
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen	-4 195
Leningen met vaste rente	-66 890
Andere	-33 433
Leningen met vlottende rente gedekt door afgeleide financiële instrumenten	1 458 279

Op 31.12.2012 had Cofinimmo een schuld aan vlottende rente voor een notioneel bedrag van €1 458 miljoen. Dit bedrag was tegen het renterisico gedekt door CAPS voor een notioneel bedrag van € 1 500 miljoen, door verkochte FLOORS, die samen met de CAPS een collar vormen, voor een notioneel bedrag van € 1 250 miljoen en door SWAPS voor een notioneel bedrag van € 140 miljoen. Wij verduidelijken dat de waarde van de CAPS, actief van 15.01.2012 tot 15.01.2013 nul was voor een uitoefenprijs van 3,25%, ver boven de Euribor 3 maanden. Deze bedroeg op 31.12.2012 0,187%. Het notioneel bedrag van de gekochte CAPS blijkt hoger dan het notioneel bedrag van de schuldlast aan vlottende rente. Dit legt uit waarom de Groep een hogere schuldenlast aan vaste rente heeft afgesloten dan initieel voorzien.

AFDEKKING VAN DE KASSTROOM

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

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

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

Effectief deel van de variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten erkend als kasstroomafdekking (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	-116 379	-60 061
Variatie van het effectief deel van de variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-51 009	-55 533
Overdracht naar de resultatenrekeningen van de intrinsieke waarde van de afgeleide financiële instrumenten, actief in de periode	634	6 285
Resultaatsverwerking	9 641	-7 070
OP 31.12	-157 113	-116 379

Niet-effectief deel van de variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten erkend als kasstroomafdekking (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	-9 862	-220
Variaties van het niet-effectief deel van de variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-11 080	-9 642
OP 31.12	-20 942	-9 862

AFDEKKING VAN DE REËLE WAARDE

Cofinimmo Luxembourg NV heeft een Interest Rate Swap contract afgesloten waarbij de vennootschap de Euribor 3 maanden +0,80% betaalt en een vaste rente van 5,25% ontvangt, die overeenkomt met de te betalen coupon met betrekking tot de obligatielening van € 100 miljoen die zij heeft uitgegeven in 2004, met vervaldatum op 15.07.2014.

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

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

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

	2012	2011
OP 01.01	11 487 608	8 517 161
Variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten van de reële waarde	-418 174	2 970 447
Overboeking naar de resultatenrekening van de intrinsieke waarde van de actieve financiële afgeleide instrumenten tijdens de periode (indien van toepassing)	NA	NA
OP 31.12	11 069 434	11 487 608

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

	2012	2011
OP 01.01	261 487 608	258 517 161
Variatie van de reële waarde van het afgedekte instrument	-418 174	2 970 447
OP 31.12	261 069 434	261 487 608

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN GEHOUDEN VOOR TRANSACTIES (TRADING)

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

(x € 1 000)	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Jaarlijks bedrag	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
Periode						
2010-2018	Cancellable IRS	4,10%	Euribor 3 maanden	140 000	15.10.2011	Jaarlijks
2018	IRS	2,11%	Euribor 1 maand	660 000		
2018-2020	IRS	2,37%	Euribor 1 maand	800 000		
2012-2016[1]	IRS	3,60%	Euribor 3 maanden +3,005%	100 000		
2013	CAP gekocht	3,75%	Euribor 3 maanden	250 000		
2013	Floor verkocht	3,00%	Euribor 3 maanden	250 000		

Samenvatting van de afgeleide financiële instrumenten, actief in 2013 (x € 1 000)

Swap van vaste naar vlotten rente

	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Jaarlijks bedrag (x € 1 000)	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
Periode						
2012-2016[1]	IRS	3,60%	Euribor 3 maanden +3,005%	100 000		
2004-2014	IRS	5,25%	Euribor 3 maanden +0,80%	100 000		
2009-2014	IRS	5,00%	Euribor 3 maanden +2,22%	100 000		
2010-2013	IRS	2,94%	Euribor 6 maanden +1,62%	50 000		
Afdekkingsinstrumenten						
Periode						
2013	CAP gekocht	3,75%	Euribor 3 maanden	1 500 000		
2013	Floor verkocht	3,00%	Euribor 3 maanden	1 500 000		
2013	Cancellable IRS	4,10%	Euribor 3 maanden	140 000	15.10.2011	Jaarlijks

D. BEHEER VAN HET KAPITAAL

Als gevolg van Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 10.12.2010 inzake Vastgoedbevaks, moet de openbare Vastgoedbevak indien de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50 % van de geconsolideerde activa bedraagt, een financieel plan uitwerken met een uitvoeringskalender, waarin de maatregelen beschreven worden die moeten vermijden dat deze schuldgraad tot boven 65 % van de geconsolideerde activa stijgt. De commissaris stelt een speciaal verslag op over dit financieel plan waarin hij bevestigt dat hij de uitwerkingsmethode van dit plan meer bepaald inzake de economische basis en de coherentie van de cijfers die erin staan, heeft gecontroleerd met de boekhouding van de openbare Vastgoedbevak. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen moeten de manier waarop het financieel plan tijdens de pertinente periode werd uitgevoerd en de wijze waarop de Vastgoedbevak van plan is om het plan in de toekomst verder uit te voeren, rechtvaardigen.

1. Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2012 en 30.06.2012 bedroeg het schuldgraad respectievelijk 51,03% en 50,93%, waarmee de drempel van 50% werd overschreden. Op 31.12.2012 werd dit niveau teruggebracht tot 49,90% en zakte dus opnieuw tot onder de drempel van 50%. Deze evolutie tijdens het jaar wordt in de eerste plaats verklaard door de betaling van het dividend in mei 2012 (waarvan 40,8% evenwel opnieuw door de aandeelhouders werd belegd in nieuwe gewone aandelen).

2. Schuldniveaubeleid

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

Cofinimmo stelt elk jaar aan het einde van de 1ste jaarhelft een financieel plan op middellange termijn op dat alle financiële engagementen van de groep omvat. Dit plan wordt tijdens het jaar bijgewerkt wanneer er een nieuw belangrijk engagement wordt aangegaan. Het schuldniveau en de toekomstige evolutie ervan worden bij elke editie van dit plan berekend. Zo beschikt Cofinimmo altijd over een prospectief zicht op deze kernparameter van haar geconsolideerde balansstructuur.

3. Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het op 04.02.2012 opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat het geconsolideerde schuldniveau van Cofinimmo op 31 december van elk van de 3 volgende jaren niet ver van 50% zal liggen. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht verwijzen we specifiek naar het hoofdstuk "Risico's" van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

4. Beslissing

De Raad van Bestuur van Cofinimmo is dus van oordeel dat het schuldniveau het niveau van 65% niet zal overschrijden en dat het momenteel gezien de economische en vastgoedtrends in de segmenten waarin de Groep aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het patrimonium, niet nodig is om naast de maatregelen voorzien in het financieel plan waarvan hierboven sprake, nog bijkomende maatregelen te nemens.

[1] Deze SWAP werd afgesloten om de vaste rentevoet om te ruilen tegen een vlottende rente.

BIJLAGE 25. Vorderingen financiële leasing

De Groep heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen, waaronder het Gerechtsgebouw van Antwerpen voor 36 jaar. De Groep heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,50% voor 2012 (2011: 5,42%). Tijdens het boekjaar 2012 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van € 0,09 miljoen (2011: € 0,12 miljoen).

(x € 1 000)

	2012	2011
Op minder dan één jaar	4 558	4 410
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	9 571	11 606
Op meer dan vijf jaar	156 405	158 847
Minimale betalingen krachtens verhuring	170 534	174 863
Niet verworven financiële opbrengsten	-114 165	-116 592
Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	56 370	58 271
Langlopende vorderingen financiële leasing	53 397	55 403
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	9 295	11 130
Op meer dan vijf jaar	44 102	44 273
Kortlopende vorderingen financiële leasing	2 973	2 868
Op minder dan één jaar	2 973	2 868

De reële waarde van de vorderingen van financiële leasingcontracten op 31.12.2012 wordt geschat op € 85,63 miljoen.

BIJLAGE 26. Activa bestemd voor verkoop (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	12 025	170
Verwervingen		3 285
Investeringen	2	
Overdracht van vastgoedbeleggingen	1 400	10 200
Verkoop van activa tijdens het boekjaar	-826	
Stijging/Daling van de reële waarde	-1 931	-1 630
OP 31.12	10 670	12 025

Alle activa bestemd voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

BIJLAGE 27. Handelsvorderingen (x € 1 000)

	2012	2011
Bruto handelsvorderingen[1]		
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder aangelegde voorziening	8 705	9 165
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	13 931	11 675
Dubieuze vorderingen	1 425	1 484
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-1 425	-1 484
TOTAAL	22 636	20 840

De Groep heeft een netto kost erkend van K€ 19 (2011: K€ 274) voor de waardevermindering op haar handelsvorderingen in het boekjaar 2012. De Raad van Bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Vervallen bruto handelsvorderingen zonder voorziening (x € 1 000)

	2012	2011
Vervallen op minder dan 60 dagen	5 173	3 209
Vervallen tussen 60 en 120 dagen	222	2 213
Vervallen op meer dan 120 dagen	3 310	3 743
TOTAAL	8 705	9 165

[1] Her kredietrisico wordt beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren" van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	1 484	1 731
Aanwending	-78	27
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	59	177
Terugnemingen van voorzieningen opgenomen in de resultatenrekeningen	-40	-451
OP 31.12	1 425	1 484

BIJLAGE 28. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (x € 1 000)

	2012	2011
Belastingen	9 531	1 841
Regionale taksen	2 762	2 117
Voorheffingen	10 560	6 245
Andere	6 289	6 812
TOTAAL	29 142	17 015

De andere vlottende activa bevatten voornamelijk diverse voorzieningen en andere door te rekenen lasten.

De verhoging van de rubriek "Belastingen" is voornamelijk te wijten aan de terugvorderbare onroerende voorheffing als gevolg van de gerealiseerde fusies in de Groep.

BIJLAGE 29. Overlopende rekeningen - Activa (x € 1 000)

	2012	2011
Te verdelen gratuïteiten en voordelen verleend aan huurders	1 550	1 497
Voorafbetaalde vastgoedkosten	24 569	30 435
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	7 715	5 385
TOTAAL	33 834	37 317

BIJLAGE 30. Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoor-rechte aandelen		TOTAAL	
(in aantal)	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	15 220 653	13 667 092	1 067 809	1 249 310	16 288 462	14 916 402
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochtervennootschappen	434 082	1 041 767			434 082	1 041 767
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	390 778	330 246			390 778	330 246
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	378 412	181 501	-378 412	-181 501		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		47				47
OP 31.12	16 423 925	15 220 653	689 397	1 067 809	17 113 322	16 288 462
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	1 094 374	52 607			1 094 374	52 607
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochtervennootschappen	434 082	1 041 767			434 082	1 041 767
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	-422 706				-422 706	
OP 31.12	1 105 750	1 094 374			1 105 750	1 094 374
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	14 126 279	13 614 485	1 067 809	1 249 310	15 194 088	14 863 795
OP 31.12	15 318 175	14 126 279	689 397	1 067 809	16 007 572	15 194 088

(x € 1 000)	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
Kapitaal						
OP 01.01	757 287	729 909	56 941	66 619	814 228	796 528
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	22 652				22 652	
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	20 942	17 697			20 942	17 697
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	20 177	9 678	-20 177	-9 678		
Conversie van de converteerbare obligaties in gewone aandelen		3				3
OP 31.12	821 058	757 287	36 764	56 941	857 822	814 228
Uitgiftepremies						
OP 01.01	256 024	447 215	56 306	65 878	312 330	513 093
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	6 097				6 097	
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	11 165	13 321			11 165	13 321
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	19 957	9 572	-19 957	-9 572		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		2				2
Herschikking van de uitgiftepremies		-214 086				-214 086
OP 31.12	293 243	256 024	36 349	56 306	329 592	312 330

AANDELENCATEGORIEËN

De Groep heeft twee categorieën aandelen uitgegeven:

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

Converteerbare bevoorrechte aandelen: de bevoorrechte aandelen werden uitgegeven in 2004 in twee verschillende series die beide volgende belangrijkste kenmerken vertonen:

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

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

Aandelen in bezit van de Groep: op 31.12.2012 bezat de Groep 1 105 750 eigen gewone aandelen (zie ook pagina 22) (31.12.2011: 1 094 374).

TOEGESTAAN KAPITAAL

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 29.03.2011 de Raad van Bestuur de toestemming gegeven om kapitaalsverhogingen door te voeren voor een bedrag van € 779 000 000 en voor een periode van vijf jaar. Op 31.12.2012 maakte de Raad van Bestuur gebruik van deze machtiging voor een totaal bedrag van € 118 291 647,44. Het resterend toegestaan kapitaal bedraagt dus € 680 708 352,56 op 31.12.2012. Dit toegestaan kapitaal wordt bepaald op basis van de nominale waarde van de gewone en bevoorrechte aandelen, die vóór 31.12.2007 € 53,33 per aandeel bedroeg en daarna € 53,59 per aandeel voor de gewone aandelen.

BIJLAGE 31. Reserves (x € 1 000)

	2012	2011
Wettelijke reserve	1 662	35
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-150 059	-172 378
Reserve voor de impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-71 424	-67 276
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-157 113	-116 379
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS	-1 479	-1 312
Andere	568 956	573 100
Onbeschikbare reserves	2 685	2 111
Vrijgestelde reserves	566 271	570 989
TOTAAL	190 543	215 790

De reserves worden voorgesteld vóór verwerking van het resultaat van het boekjaar.

BIJLAGE 32. Resultaat per aandeel

De berekening van het resultaat per aandeel op afsluitingsdatum is gebaseerd op het netto courant resultaat/netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandeelhouders van K€ 97 486 (2011 : K€ 103 643)/K€ 98 072 (2011 : K€ 118 539) en op het aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2012 van 16 015 572[1] (2011 : 15 194 088).

Het verwaterd resultaat per aandeel bevat de invloed van een theoretische conversie van de converteerbare obligaties uitgebracht door Cofinimmo en van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen, uitgebracht door Cofinimur I.

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

	2012	2011
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	97 486	103 643
Netto courant resultaat van het boekjaar	101 192	103 977
Minderheidsbelangen	-3 706	-334
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	586	14 896
Resultaat op de portefeuille van het boekjaar	1 503	19 108
Minderheidsbelangen	-917	-4 212
Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	98 072	118 539
Netto resultaat van het boekjaar	102 695	123 085
Minderheidsbelangen	-4 623	-4 546

Verwaterd resultaat per aandeel (en €)

	2012	2011
Netto resultaat	98 071 556	118 538 854
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar	16 015 572[1]	15 194 088
Netto courant resultaat per aandeel - aandeel van de Groep	6,09	6,82
Resultaat op de portefeuille per aandeel - aandeel van de Groep	0,03	0,98
Netto resultaat per aandeel - aandeel van de Groep	6,12	7,80
Verwaterd netto resultaat	98 071 556	116 408 263
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van het boekjaar, rekening houdend met de theoretische conversie van de OTA en de aandelenopties	16 596 525[2]	16 209 304
Verwaterd netto resultaat[2] per aandeel - aandeel van de Groep	5,91[2]	7,18

BIJLAGE 33. Dividend per aandeel[3] (en €)

	Betaald in 2012	Betaald in 2011
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	91 820 813,50	88 494 152,50
Bruto dividend per gewoon aandeel	6,50	6,50
Netto dividend per gewoon aandeel	5,1350	5,5250
Bruto dividenden toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	6 801 943,33	7 958 104,70
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6,37	6,37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	5,0323	5,4145

Aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013[3] zal voor het boekjaar 2012 een bruto dividend voor gewone aandelen van € 6,50 per aandeel (netto dividend per aandeel van € 4,875), of een totale dividenduitkering van € 99 620 137,50 voorgesteld worden. Het aantal gewone dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2012 bedraagt 15 326 175 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

[1] Inclusief de 8 000 eigen aandelen die in januari 2013 werden verkocht en dividendgerechtigd zijn voor het boekjaar 2012.
[2] Overeenkomstig IAS 33 zijn de converteerbare obligaties uitgesloten van de berekening van het netto verwaterd resultaat in 2012, gezien de relatieve impact op het verwaterd resultaat per aandeel.
[3] Op basis van het resultaat van de moedervennootschap.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 39 286 eigen gewone aandelen die Cofinimmo nog in bezit heeft in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en het recht op dividend voor de overige 1 058 464 eigen aandelen te annuleren. Aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 zal voor het boekjaar 2012 een bruto dividend voor bevoorrechte aandelen van € 6,37 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel van € 4,775), of een totale dividenduitkering van € 4 391 458,89. Het aantal dividendgerechtigde bevoorrechte aandelen voor het boekjaar 2012 bedraagt 689 397 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.
Vanaf 01.01.2013 is een roerende voorheffing van 25% op de toegekende dividenden van toepassing. Vanaf 07. 01. 2013 wordt geen enkele voorheffing ingehouden voor niet-residente beleggers met een activiteit zonder winstoogmerk en waarvan het maatschappelijk doel enkel bestaat uit het beheren en plaatsen van fondsen die verzameld zijn om als wettelijk of aanvullend pensioen te dienen.

BIJLAGE 34. Minderheidsbelangen (x € 1 000)

IN 2012	AB InBev	Senior Assist	Cofinimur I		TOTAAL
			Atland	Orataires	
OP 01.01	10 777	802	1 149	41 929	54 657
Variaties in de resultatenrekening	974	647	196	2 806	4 623
Aftrek	-8				-8
Nieuwe minderheidsbelangen		4 480		5 000	9 480
Inbreng van minderheidsbelangen		-802			-802
Couponbetaling				-1 379	-1 379
Dividenden	-85				-85
Andere				-223	-223
OP 31.12	11 658	5 127	1 345	48 133	66 263

De minderheidsbelangen vertegenwoordigen de belangen in dochtervennootschappen die de Groep (zie nota 46) noch rechtstreeks noch onrechtstreeks bezit.

AB InBev

Ter herinnering: eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochteronderneming van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2012 behoudt AB InBev een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone.

Senior Assist

Op 31.12.2011 bezat Senior Assist 10% van de vennootschappen Gerigroep NV, Vert Buisson NV en Saint Charles NV. Deze minderheidsbelangen werden door Senior Assist NV ingebracht in de vennootschap Silverstone NV bij de oprichting van deze nieuwe structuur. Na de oprichting heeft Senior Assist NV 5% van de aandelen van Silverstone NV verworven. Dit is op 31.12.2012 haar deelneming in de institutionele vastgoedbevak Silverstone NV.

Cofinimur I

Ter herinnering: eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de groep MAAF. Bij de verwerving gaf Cofinimur I in aandelen terugbetaalbare obligaties (OTA) uit.
Tijdens het jaar 2012 werden voor € vijf miljoen OTA's, die Cofinimmo NV nog in bezit had, op de beurs verkocht Foncière Atland is aandeelhouder van Cofinimur I ten belope van 2,35%.

BIJLAGE 35. Provisies (x € 1 000)

	2012	2011
OP 01.01	18 474	19 234
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	5 992	5 085
Aanwendingen	-1 598	-106
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-2 375	-5 739
OP 31.12	20 493	18 474

De voorzieningen van de Groep (K€ 20 493) kunnen opgedeeld worden in 2 categoriën:

- voorzieningen overeenkomstig het contingente deel van de kost van de werken in verschillende gebouwen waartoe de Groep zich heeft verbonden voor een bedrag van K€ 13 880 (2011 : K€ 12 583);
- voorzieningen ten aanzien van de verbintenissen tegenover huurders of derden voor een bedrag van K€ 6 613 (2011 : K€ 5 891).

Deze voorzieningen werden aangelegd als actualisatie van de toekomstige uitgaven die de Raad van Bestuur als waarschijnlijk aanziet.

BIJLAGE 36. Uitgestelde belastingen (x € 1 000)

	2012	2011
Exit taks	2 128	7 099
Uitgestelde belastingen	33 666	33 984
TOTAAL	35 794	41 083

De exit taks heeft betrekking op Cofinimmo France, als gevolg van de overgang naar het SIIC-stelsel in januari 2009 van het Franse filiaal. De exit taks heeft als basis de herwaarderingsmeerwaarde tussen de door de expert geschatte waarde van de gebouwen op 31.12.2008 en de netto boekwaarde van deze gebouwen op dezelfde datum. De aanslagvoet toegepast op dit bedrag bedraagt 19%. De betaling van deze exit taks is gespreid over vier jaar. De vier betalingen voor een totaal bedrag van € 20,05 miljoen werden uitgevoerd in december 2009, 2010, 2011 en 2012. Het resterende bedrag heeft betrekking op twee Franse entiteiten die nog dienen over te stappen naar het SIIC-stelsel.
De uitgestelde belastingen hebben betrekking op de Nederlandse dochtervennootschappen Pubstone NV, Pubstone Properties I BV en Pubstone Properties II BV. De uitgestelde belasting van deze dochtervennootschappen komt overeen met de belasting van 25% op het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa en hun netto boekhoudwaarde.

[1] Meer details over de oprichting van de institutionele vastgoedbevak Silverstone NV vindt u in het persbericht van de Groep van 31.01.2012.

BIJLAGE 37. Financiële activa en verplichtingen

Financiele activa (x € 1 000)

	2012	2011
Financiële vaste activa	24 672	21 880
Financiële vlottende activa	6 501	13 779
TOTAAL	31 173	35 659
Financiële vaste activa		
Afdekkingsinstrumenten	19 078	21 880
Leningen aan verbonden vennootschappen en joint-ventures	5 594	
SUBTOTAAL	24 672	21 880
Financiële vlottende activa		
Afdekkingsinstrumenten	6 501	13 779
SUBTOTAAL	6 501	13 779
TOTAAL	31 173	35 659

Financiële verplichtingen (x € 1 000)

Financiële schulden	2012	2011
Interestdragende leningen	1 740 086	1 681 410
TOTAAL	1 740 086	1 681 410
Langlopende	1 388 883	1 435 094
Kortlopende	351 203	246 316
TOTAAL	1 740 086	1 681 410

Interestdragende leningen (x € 1 000)

	2012	2011
Langlopende		
Bilaterale leningen - vlottende rente	781 621	889 291
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente		90 000
Handelspapier - vlottende rente	15 000	15 000
Obligaties - vaste rente	578 358	427 336
Andere - vlottende of vaste rente	13 904	13 467
SUBTOTAAL	1 388 883	1 435 094
Kortlopende		
Bilaterale leningen - vlottende rente	16 171	390
Handelspapier - vlottende rente	321 750	235 500
Voorschotten op rekening courant - vlottende rente	13 101	10 389
Andere - vlottende of vaste rente	181	37
SUBTOTAAL	351 203	246 316
TOTAAL	1 740 086	1 681 410

Alle interestdragende leningen zijn zonder pand. De categorie "Andere" bevat voornamelijk de financieringshuur m.b.t. Franse activa.
De bilaterale leningen die vervallen in 2013 (€ 290 miljoen) zijn geherfinancierd.

Maturiteit van de langlopende leningen (x € 1 000)

	2012	2011
Tussen één en twee jaar	651 690	521 791
Tussen twee en vijf jaar	457 193	673 303
Meer dan vijf jaar	280 000	240 000
TOTAAL	1 388 883	1 435 094

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

	2012	2011
Leningen aan vlottende rente	1 161 721	1 227 284
Leningen aan vaste rente	578 365	454 126
TOTAAL	1 740 086	1 681 410

De niet converteerbare obligaties met vaste rente werden onmiddellijk omgevormd in vlottende rente[2].

Langlopende niet-gebruikte kredietfaciliteiten[3] (x € 1 000)

	2012	2011
Vervallend binnen het jaar	50 000	30 000
Vervallend in meer dan 1 jaar	669 400	561 900

[1] Voor meer details over de afdekkingsinstrumenten zie Bijlage 24.
[2] Zie hoofdstul over het renterisicobeheer pagina 159 van het Jaarlijks Financieel Verslag.
[3] De niet-gebruikte kredietlijnen dekken ruimschoots de uitgifte van het kortlopend handelspapier, hetzij € 321,7 miljoen op 31.12.2012.

De reële waarde van de obligatieleningen uitgegeven in 2004, 2009 en 2010 voor een totaal bedrag van € 261,10 miljoen evolueert in functie van het gedekt risico, nl. de Euro Swap Rate, en houdt bijgevolg rekening met een gemiddelde constante kredietmarge van 1,53% die overeenkomt met de marge die werd betaald bij de uitgiftes in 2004, in 2009 en in 2010.

Deze reële waarde verschilt van de terugbetalingswaarde op de vervaldagen in 2013 en 2014, hetzij € 250 miljoen, en van de marktwaarde, hetzij € 257,69 miljoen op 31.12.2011 (op basis van de indicatieve notering die dagelijks op Bloomberg wordt vermeld).

In 2011 gaf Cofinimmo een obligatie converteerbaar in aandelen uit voor een nominaal bedrag van € 173,31 miljoen. Op 31.12.2012 heeft deze obligatie een marktwaarde van € 177,29 miljoen (op basis van de indicatieve Bloomberg notering) .

In 2012 gaf Cofinimmo een obligatie van € 140 miljoen uit die aan afschrijvingskost werd gewaardeerd.

BIJLAGE 38. Andere financiële verplichtingen (x € 1 000)

	2012	2011
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	202 759	165 665
Andere	35	
TOTAAL	202 794	165 665
Langlopende	120 835	106 735
Kortlopende	81 959	58 930
TOTAAL	202 794	165 665

BIJLAGE 39. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (x € 1 000)

	2012	2011
Exit taks	289	5 376
Andere	64 271	73 849
Leveranciers	**29 515**	**37 270**
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	**24 975**	**25 491**
Belastingen	23 436	24 247
Sociale lasten	551	298
Schulden m.b.t. bezoldigingen	988	946
Andere	**9 781**	**11 088**
Stedenbouwkundige kosten	632	406
Dividend coupons	33	397
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	6 088	5 817
Dividend coupons Pubstone	1 322	1 322
Diversen	1 706	3 146
TOTAAL	64 560	79 225

BIJLAGE 40. Overlopende rekeningen - Verplichtingen (x € 1 000)

	2012	2011
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	14 531	11 761
Gelopen niet-vervallen interesten en andere financiële kosten	21 803	14 955
Andere	135	824
TOTAAL	36 469	27 540

BIJLAGE 41. Kosten en inkomsten zonder effect op de kasstromen (x € 1 000)

	2012	2011
Kosten en inkomsten betreffende de operationele activiteiten	-19 965	-31 880
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12 197	9 603
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-22 994	-20 999
Bewegingen in voorzieningen en stock options	2 316	-1 025
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	706	1 076
(Terugnemingen van)/ Waardeverminderingen op vlottende activa	19	-274
Exit taks	596	-39 287
Depreciatie goodwill	7 100	6 900
Gratuiteiten	-54	8 221
Minderheidsbelangen	4 623	4 333
Andere	-80	-428
Kosten en inkomsten betreffende de financieringsactiviteiten	22 582	8 063
Variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	24 344	9 561
Andere	-1 762	-1 498
TOTAAL	2 617	-23 817

[1] Zie bijlagen 2, punt W.

BIJLAGE 42. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal (x € 1 000)

	2012	2011
Bewegingen in de activa posten	-7 976	-12 048
Handelsvorderingen	-2 058	-1 657
Belastingsvorderingen	-11 329	6 782
Andere vlottende activa	-1 320	5 811
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	6 731	-22 984
Bewegingen in de posten verplichtingen	-1 309	16 177
Handelsschulden	-3 008	12 663
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-766	6 284
Andere kortlopende schulden	-397	-4 250
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2 862	1 480
TOTAAL	-9 285	4 129

BIJLAGE 43. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar

De tabellen hieronder omvatten de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2012, als detail voor de bedragen vermeld in het kasstroomoverzicht.

De bedragen met betrekking tot de gebouwen vermeld in het kasstroomoverzicht en in de tabellen hierna zijn bedragen in investeringswaarde.

VERWERVINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

De verwervingen tijdens het boekjaar gebeuren op drie manieren:

- directe aankopen van vastgoedbeleggingen tegen cash, opgenomen in het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verwervingen van vastgoedbeleggingen";
- verwerving van de vennootschap die het vastgoed bezit tegen uitgifte van Cofinimmo aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom veroorzaken;
- verwerving van de vennootschap die het vastgoed bezit tegen cash, vermeld in het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen".

		Kantoren	Zorgvastgoed			Vastgoed van distributie-netten	Andere	Totaal
			België	Frankrijk	Nederland			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Directe aankoop gebouwen				11 306	436		11 742
	Gebouwen tegen aandelen		18 607					18 607
	Vennootschappen tegen cash						14 537	14 537
	Subtotaal		18 607		11 306	436	14 537	44 886
Projectontwik-kelingen	Directe aankoop gebouwen		3 755					3 755
	Gebouwen tegen aandelen		3 111					3 111
	Subtotaal		6 866					6 866
TOTAAL			25 473		11 306	436	14 537	51 752

Het bedrag van K€ 15 497 in het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verwervingen van vastgoedbeleggingen" is de som van alle directe aankopen van gebouwen.

UITBREIDINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in cash gefinancierd en zijn vermeld in de rubriek "Uitbreidingen in vastgoed-beleggingen" in het kasstroomoverzicht.

	Kantoren	Zorgvastgoed			Vastgoed van distributie-netten	Andere	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland			
Projectontwikkelingen	1 676	29 409	-88			32	31 029
TOTAAL	1 676	29 409	-88			32	31 029
Bedrag in cash	1 624	31 675	-88			26	33 237
Variaties in de voor-ziene bedragen	52	-2 266				6	-2 208
TOTAAL	1 676	29 409	-88			32	31 029

INVESTERINGEN IN VASTGOEDBELEGGINGEN

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in cash gefinancierd en zijn opgenomen in de rubriek "Investeringen in vastgoedbeleggingen" in het kasstroomoverzicht.

	Kantoren	Zorgvastgoed			Vastgoed van distributie-netten	Andere	Totaal
		België	Frankrijk	Nederland			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 774	497		178	3 118	3	6 570
TOTAAL	2 774	497		178	3 118	3	6 570
Bedragen in cash	2 302	1 170		178	3 448	3	7 100
Variaties in de voor-ziene bedragen	472	-673			-330		-530
TOTAAL	2 774	497		178	3 118	3	6 570

VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De bedragen vermeld in het kasstroomoverzicht onder de rubriek "Verkoop van vastgoedbeleggingen" vertegenwoordigen de netto prijs in cash ontvangen van de koper.

Deze netto prijs bestaat uit de netto boekwaarde van het gebouw op 31.12.2012 en de op de verkoop gerealiseerde minder- of meerwaarde, na aftrek van transactiekosten.

		Kantoren	Zorgvastgoed			Vastgoed van distributie-netten	Andere	Totaal
			België	Frankrijk	Nederland			
Activa bestemd voor verkoop	Netto boekwaarde					2 175		2 175
	Resultaat op verkoop activa					219		219
	Netto ontvangen prijs					2 394		2 394
Projectontwik-kelingen	Netto boekwaarde					840		840
	Resultaat op verkoop activa					85		85
	Netto ontvangen prijs					925		925
TOTAAL						3 319		3 319

BIJLAGE 44. Rechten en verplichtingen buiten balans

1. AANKOPEN/VERKOPEN

- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om de uitbreidingen of de bouwwerken van nieuwe woon- en zorgcentra gerealiseerd door Armonea NV (als erfpachter of cocontractor) op de terreinen die Cofinimmo heeft verworven in het kader van de transactie met de Groep Van den Brande (op heden Armonea) te verwerven.
- Cofinimmo heeft een koopoptie en de verkoopbelofte ondertekend betreffende de naakte eigendom van een grond gelegen te Gentbrugge bestemd voor de bouw van een woon- en zorgcentrum dat door de VZW Foyer de la Femme wordt uitgebaat.
- De aandelen van de vennootschap Belliard III-IV Properties NV die in handen zijn van Cofinimmo vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden.
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het Gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overge-dragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft er zich bovendien toe verbonden een blokkeringshypotheek en een hypothecair mandaat op het terrein te verlenen.
- In het kader van de verkoop van huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen betreffende de gebouwen North Galaxy, Egmont I, Egmont II, Maire 19 en Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de Brandweerkazerne, zijn de aandelen van Galaxy Properties NV, van Egmont Properties NV, van Belliard I-II NV en een nog te creëren SPV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank, evenals een deposito van € 1,0 miljoen voor de onderhouds- en verzekeringskosten ten laste van de eigenaar in het kader van het gebouw North Galaxy . Cofinimmo heeft bovendien de uitgifte van waarborgen ten voordele van de bank verkregen, die onder bepaalde voorwaarden kunnen uitgeoefend worden.
- In het kader van andere overdrachten van schuldvorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de toekomstige overdracht van vergoedingen voor de gevangenis van Leuze na de uitvoering van de werken.
- In het kader van de huurovereenkomst die met de Regie der Gebouwen werd gesloten voor het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan kopen.
- Cofinimmo verleende een huurwaarborg in het kader van de verkoop van een deel van haar portefeuille in de periferie en in Waver.

- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven. De optie is te lichten aan het einde van de erfpacht.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of aankoopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woon- en zorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschap "Silverstone" een voorkeursrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen in partnerschap met een uitbater van woon- en zorgcentra.
- In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan bepaalde acties niet te ondernemen.
- Cofinimmo geniet een prioriteitsrecht voor een te ontwikkelen project in partnerschap met een uitbater van woon- en zorgcentra in België.
- In het kader van een partnerschapsovereenkomst met ORPEA zal Cofinimmo "joint-ventures" met ORPEA vormen met als doel de verwerving, het bezit en de verhuur van vastgoed dat ORPEA in Frankrijk exploiteert.
- In het kader van de gunning van de openbare opdracht voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe gevangenis in Leuze-en-Hainaut zal Cofinimmo het saldo van de aandelen van de vennootschap FPR LEUZE NV, institutionele Vastgoedbevak die voor deze gelegenheid werd opgericht en waarvan ze thans 50% bezit, overnemen bij het afleveren door de Regie der Gebouwen van het beschikbaarheidscertificaat van het gebouw.
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- In het algemeen geniet Cofinimmo verplichtingswaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van de vastgoed ondernemingen die zij verwerft.

2. VARIA

- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg (in cash of onder de vorm van een bankgarantie) waarvan het bedrag over het algemeen zes maanden huur bedraagt.
- In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties BVBA beheerd door Intertrust (Belgium)) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps Gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- Cofinimmo geniet een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 8 van de statuten).
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie pagina 42 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.
- Bij aanvragen voor omzetting van converteerbare obligaties die ze uitgegeven heeft, heeft Cofinimmo onder bepaalde voorwaarden de keuze bij deze omzetting nieuwe of bestaande aandelen te overhandigen, of een betaling in contanten te doen of een combinatie van deze 2 mogelijkheden.
- Cofinimmo heeft de optie in 2023 om de totaliteit van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen die werden uitgegeven door Cofinimur I tegen cash of in ruil voor gewone Cofinimmo aandelen tegen hun intrinsieke waarde te verwerven. In het geval van een ruil voor gewone aandelen moet hiervoor het akkoord van 2/3 van de houders bekomen zijn.

BIJLAGE 45. Verplichtingen

De Groep heeft investeringsverplichtingen van K€ 166 012 (31.12.2011: K€ 213 471) met betrekking tot reeds aangegane investeringsuitgaven maar nog niet uitgevoerd op de afsluitingsdatum in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen of uitbreidingen. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

BIJLAGE 46. Consolidatiecriteria en –kring

CONSOLIDATIECRITERIA

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moedervennootschap, de dochtervennootschappen en joint-ventures afgesloten op het einde van het boekjaar. De consolidatie gebeurt door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochterondernemingen

De integrale consolidatie voorziet in de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen. De minderheidsbelangen worden opgenomen in een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.
De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moedervennootschap een controle uitoefent en voor zover de deelneming een duurzaam karakter vertoont. De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochtervennootschappen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met equity-methode voor de joint-ventures

Bij de equity-methode wordt de boekhoudkundige waarde van de effecten vervangen door de reële waarde van het aandeel van het eigen vermogen van de aanverwante entiteit. Meer details vindt u in Bijlage 2, punt C (zie pagina 139).

CONSOLIDATIEKRING

Naam en adres van de administratieve zetel Lijst van de integraal geconsolideerde filialen	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreeks of onrechtreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in%)
BELLIARD I-II PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC Napoli Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI Beaulieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI Chamtou Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI Cuxac II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI de l'Orbieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00
SA Domaine de Vontes Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI du Donjon Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC du Haut Cluzeau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL Hypocrate de la Salette Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 388 117 988	100,00
SCI La Nouvelle Pinède Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI Privatel INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RÉSIDENCE Frontenac Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI Sociblanc Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxemburg (Luxemburg)	niet BTW-plichtig NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
COFINIMUR I SA Avenue Georges V 10, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 74 537 946 824	97,65
EGMONT PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 891 801 042	100,00
GALAXY PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 872 615 562	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	90,0006
PUBSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	90,00
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	niet BTW-plichtig NN 8185 89 723	90,00[1]
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.11.66.347.B.01	90,00[1]
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.26.20.005.B.01	90,00[1]
RHEASTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	100,00
SILVERSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 452 711 674	95,00
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00

[1] Economisch belang

Naam en adres van de administratieve zetel Lijst van de joint-ventures geconsolideerd met equity-methode	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreeks of onrechtreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in%)
FPR LEUZE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 839 750 279	50,00
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 74 538 144 122	51,00

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

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

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

De rusthuizen die de Groep ORPEA in Frankrijk uitbaat, zijn ondergebracht in COFINEA I SAS als resultaat van de partnerschapsovereenkomst die in november 2011 met de Groep ORPEA werd gesloten. Momenteel bezit de onderneming een EHPAD in Parijs. Cofinimmo NV bezit 51% van het kapitaal van Cofinea I SAS die dus via de equitymethode in de geconsolideerde rekeningen van de Groep wordt geboekt.

Cofinimmo France SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 43 verzorgingsinstellingen in Frankrijk:

- **15 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR):** Belloy te Belloy, Bezons te Bezons, Brocéliande te Caen, Bruyères in Letra, Canal de l'Ourcq te Parijs, Château de Gléteins te Janssans-Riottier, Château de la Vernède te Conques-sur-Orbiel, Hélio Marin te Hyères, La Pinède te Sigean, La Ravine te Louviers, La Salette te Marseille, Montpribat te Montfort en Chalosse, Sainte Baume te Nans Les Pins, Siouville te Siouville-Hague en William Harvey te Saint-Martin-d'Aubigny;
- **6 psychiatrische ziekenhuizen:** Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te Cambes, La Gaillardière te Vierzon en Pays de Seine te Bois le Roi;
- **22 instellingen voor zorgbehoevende bejaarden (EHPAD):** Automne te Reims, Automne te Sarzeau, Automne te Villars les Dombes, Chamtou te Chambray-lès-Tours, Cuxac II te Cuxac-Cabardès, Debussy te Carnoux en Provence, Frontenac te Bram, Grand Maison te L'Union, La Goélette te Equeurdreville-Hainneville, La Jonchère te Reuil Malmaison, Las Peyrères te Simorre, Le Bois Clément te La Ferté-Gaucher, Le Clos du Mûrier te Fondettes, Le Clos Saint Sébastien te Saint Sébastien sur Loire, Le Jardin des Plantes te Rouen, Le Lac te Moncontour, Les Hauts d'Andilly te Andilly, Les Jardins de l'Andelle te Perriers-sur-Andelle, Les Oliviers te Cannes La Bocca, Villa Gabriel te Gradignan, Villa Napoli te Jurançon en Villa Saint Dominique te Rouen.

Cofinimmo NV heeft eveneens een bijhuis in Frankrijk, waardoor zij eigenaar is van 14 medische instellingen in Frankrijk: Hotelia Montpellier te Montpellier, L'Ermitage te Louviers, Les Amarantes te Tours, Les Blés d'Or te Castelnau de Levis, Les Hauts de l'Abbaye te Montivilliers, Les Luberons te Le Puy-Sainte-Réparade, Les Meunières te Lunel, Les Oliviers te Le Puy-Sainte-Réparade, Les Ophéliades te Saint Etienne, Les Villandières te Vaucresson, Lo Solelh te Béziers, Rougemont te Le Mans, Sartrouville te Sartrouville en Villa Eyras te Hyères.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

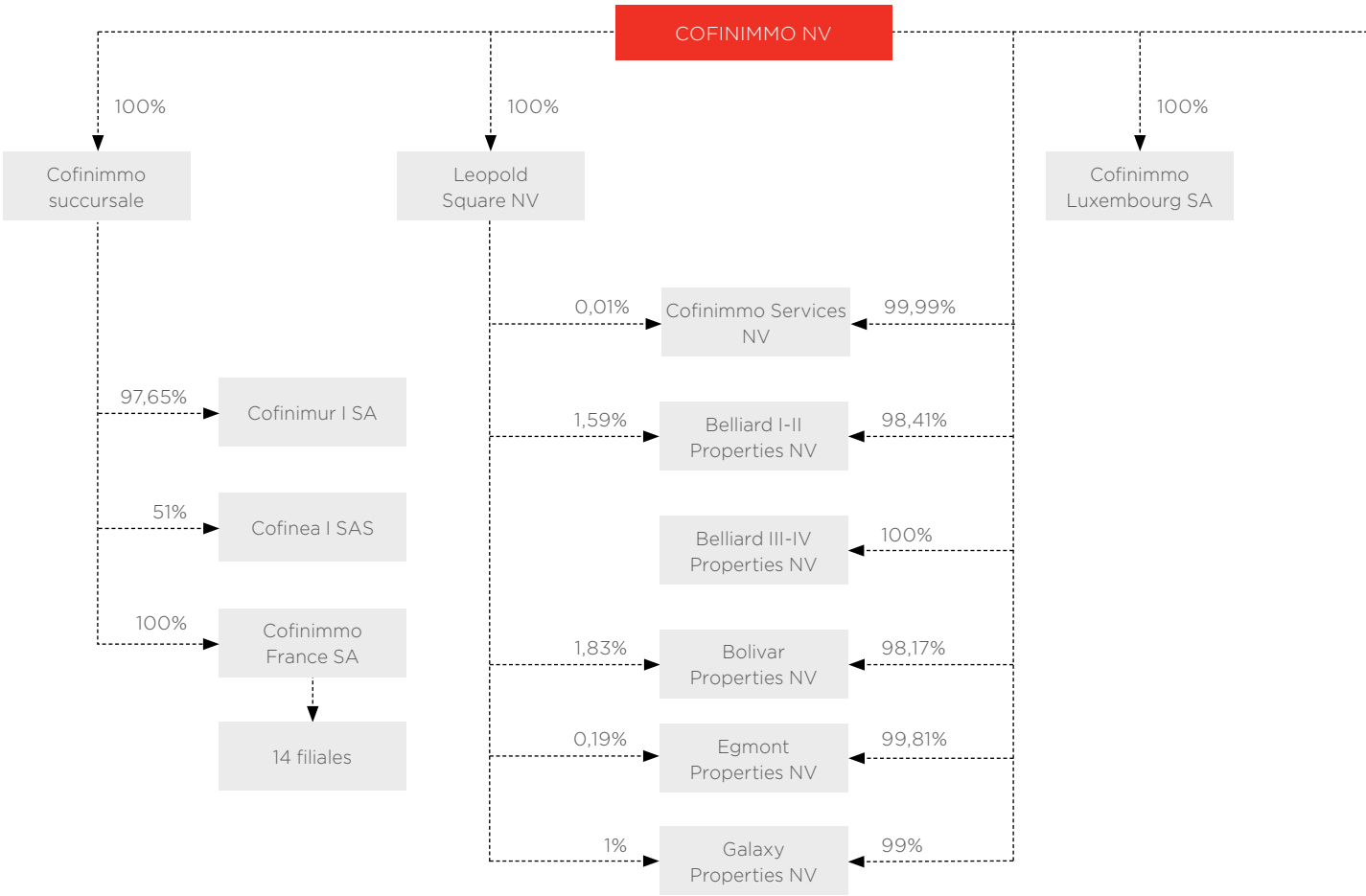
Pubstone Properties I BV bezit 200 cafés in Nederland.

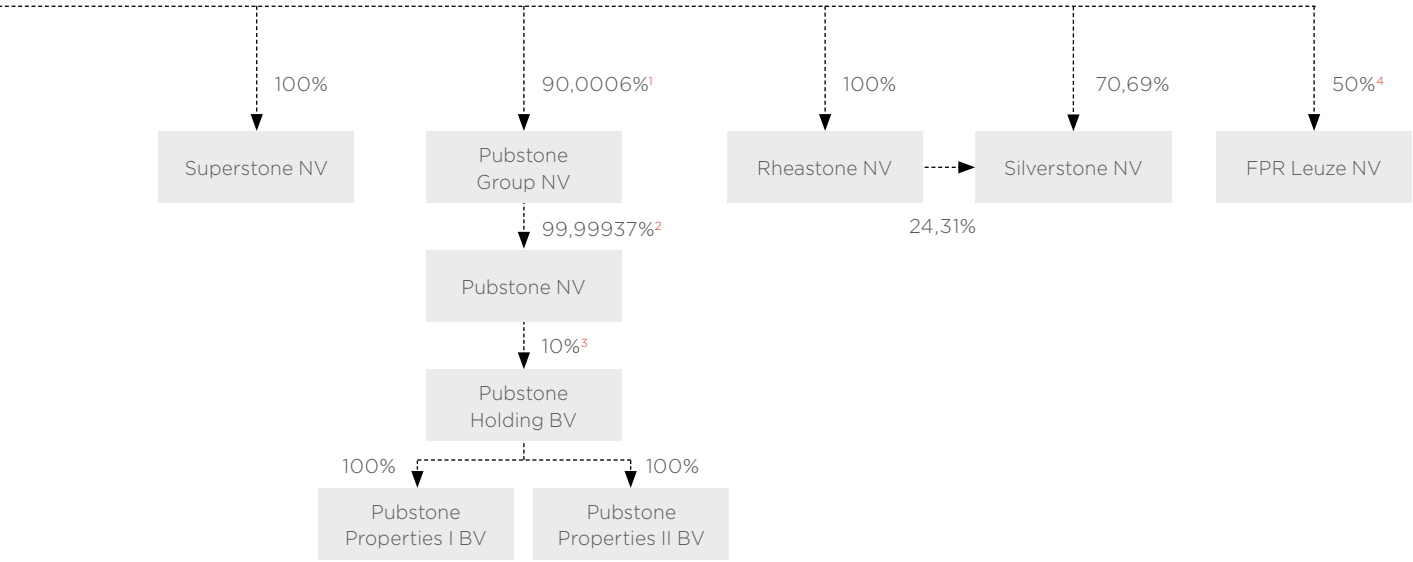
Pubstone Properties II BV bezit 46 cafés in Nederland.

Rheastone NV bezit het rusthuis Le Progrès te la Louvière.

Silverstone NV bezit 21 woon- en zorgcentra in België: 7 Voyes te Vedrin, Bellevue te Vorst, Borsbeekhof te Borgerhout, Brise d'Automne te Ransart, Charmilles te Sambreville, Chenoy te Ottignies, Claire de vie te Luik, Colvert te Ottignies, Couverture te Aalst, Farnientane te Fexhe-Slins, Grand Cerf te Spa, Hof ter Dennen te Vosselaar, Les jours heureux te Lodelinsart, Maison Saint Ignace te Laken, De Mouterij te Aalst, Nieuwe Seigneurie te Rumbeke, Parc te Nijvel, Saint Charles te Bouillon, Sitelles te Chastre, De Fakkel te Paal, Karen te Koersel, Villa Vitae te Paal en De Laeck te Koersel.

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


COFINIMMO NV
100%
Cofinimmo succursale
100%
Leopold Square NV
100%
Cofinimmo Luxembourg SA
97,65%
Cofinimur I SA
51%
Cofinea I SAS
100%
Cofinimmo France SA
14 filiales
0,01%
Cofinimmo Services NV
99,99%
1,59%
Belliard I-II Properties NV
98,41%
Belliard III-IV Properties NV
100%
1,83%
Bolivar Properties NV
98,17%
0,19%
Egmont Properties NV
99,81%
1%
Galaxy Properties NV
99%



[1] 9,9994% van de aandelen in bezit van AB InBev NV.
[2] 0,00063% van de aandelen in bezit van AB InBev NV, 0.05% van de aandelen in bezit van Brasserie Gheens NV en 0,14% van de aandelen in bezit van Cavenor NV.
[3] Meerderheid van stemmen.
[4] Volgens equity-methode geconsolideerde vennootschap.

BIJLAGE 47. Betalingen gesteund op aandelen

AANDELENOPTIEPLAN

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 aandelenopties toegekend werden aan het management van de Groep. Dit plan werd opnieuw gelanceerd in de volgende jaren. In 2012 werden in totaal 4 095 aandelenopties toegekend.
Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs van € 84,85 per aandeel betalen voor het plan 2012, in ruil voor de levering van de aandelen.
In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk voor dringende reden) van een begunstigde, zullen de aanvaarde en verworven opties op aandelen enkel nog uitgeoefend kunnen worden tijdens de eerste uitoefenperiode volgend op de datum van contractbreuk. De niet-verworven opties worden geannuleerd. Ingeval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefeningsperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrekzullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de Raad van Bestuur om voor de leden van het Directiecomité of de machtiging van het Directiecomité voor de andere deelnemers uitzonderingen toe te staan op deze bepalingen, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
OP 01.01.2012		**8 035**	**5 740**	**7 215**	**6 730**	**7 300**	**8 000**
Toegestaan	4 095						
Geannuleerd		-1 250	-184	-695	-1 800	-1 800	-2 100
Uitgeoefend							
Verlopen							
OP 31.12.2011	**4 095**	**6 785**	**5 556**	**6 520**	**4 930**	**5 500**	**5 900**
Uitoefenbaar op 31.12.2012				6 520	4 930	5 500	5 900
Uitoefenprijs (in €)	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023[1]	12.06.2022[1]	13.06.2021[1]
Reële waarde van de aandelenopties op het ogenblik van de toekenning (x € 1 000)	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo past de norm IFRS 2 toe door de reële waarde van de aandelenopties op de datum van de toekenning gespreid te boeken over de duurtijd van de verwerving van de rechten (i.e. drie jaar) volgens de progressieve verwervingsmethode. De jaarlijkse kost van de progressieve acquisitie wordt opgenomen in de personeelskosten in de resultatenrekeningen.

Reële waarde van de aandelenopties op datum van toekenning en gebruikte hypotheses - gewogen gemiddelde

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

BIJLAGE 48. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

	2012	2011
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	**113**	**109**
Werknemers	109	105
Directieleden	4	4
Voltijdse equivalenten	**108**	**104**

[1] Overeenkomstig de Wet van 27.03.2009 betreffende het economisch herstelplan, werd de uitoefenperiode van de aandelenoptieplannen van 2006 tot 2008 verlengd van tien tot 15 jaar.

BIJLAGE 49. Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen € 2 327 189 waarvan € 526 885 toegekend zijn aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

De pagina's 85 en 89 van het Jaarlijks Financieel Verslag hernemen de samenstelling van de verschillende beslissingsorganen evenals de tabellen m.b.t. de bezoldigingen van de niet-uitvoerende en uitvoerende Bestuurders. Het verschil tussen het bedrag van de resultatenrekeningen en de bedragen vermeld in de tabellen komt voort uit aanwendingen en toevoegingen aan voorzieningen.

De Bestuurders genieten het winstdeelnameplan, dat enkel voor de werknemers van de Groep is opgezet, niet. Ter herinnering: eind 2011 sloot Cofinimmo een joint-venture voor de entiteit FPR Leuze. In april 2012 sloot Cofinimmo een tweede joint-venture m.b.t. de entiteit Cofinea I SAS, een vennootchap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51% van het kapitaal in handen heeft en de Groep ORPEA het resterende deel, hetzij 49%. Meer details vindt u in Bijlage 4, in het gedeelte joint-ventures, en in het Beheersverslag op pagina 40.

Op datum van 31.12.2012 bedroeg het saldo van de intercompany-rekening K€ 5 594 ten gunste van Cofinea I SAS.

BIJLAGE 50. Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

Er hebben zich na de afsluitingsdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een belangrijke impact op de cijfers op 31.12.2012 kunnen hebben.

We melden niettemin de verkoop van 8000 eigen aandelen in januari 2013 tegen een gemiddelde prijs van € 88,80 per aandeel. Het eigen vermogen van de vennootschappen werd dus met een totaal bedrag van € 0,71 miljoen versterkt. We melden eveneens de ondertekening van twee nieuwe kredietlijnen in februari 2013.

Meer details over deze operaties vindt u in het hoofdstuk Gebeurtenissen na 31.12.2012 van het Beheersverslag op pagina 66.

Het aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 voorgestelde dividendbedrag is € 99.620.137,50 voor de gewone aandelen en € 4.391.458,89 voor de bevoorrechte aandelen. Meer details vindt u in Bijlage 33.

Verslag van de commissaris

AAN DE AANDEELHOUDERS

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

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN - OPINIE ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde staat van financiële positie op 31 december 2012, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 3.642.488 (000) EUR en de geconsolideerde netto resultaat (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 98.072 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze nodig acht voor het opstellen van geconsolideerde financiële staten die geen afwijkingen van materieel belang bevatten, als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.
Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële staten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking met betrekking tot het opstellen van geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten als geheel.
Wij hebben van de verantwoordelijken en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.
Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Opinie zonder voorbehoud

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

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten.
In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende vermelding die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde financiële staten en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 22 maart 2013

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen

Jaarrekeningen

Statutaire jaarrekeningen

Staat van het globale resultaat (resultatenrekeningen) (verkort formaat)

(x € 1 000)	2012	2011
A. NETTO RESULTAAT		
Huurinkomsten	136 353	134 255
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	22 994	20 999
Met verhuur verbonden kosten	-296	-105
Netto huurresultaat	159 051	155 149
Recuperatie van vastgoedkosten	756	273
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	14 753	19 155
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-16 294	-18 598
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 765	-1 802
Vastgoedresultaat	156 501	154 177
Technische kosten	-4 392	-3 005
Commerciële kosten	-977	-1 226
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3 758	-3 490
Beheerkosten vastgoed	-11 226	-11 177
Andere vastgoedkosten	-1	-2
Vastgoedkosten	-20 354	-18 900
Operationeel vastgoedresultaat	136 147	135 277
Algemene kosten van de vennootschap	-6 836	-6 820
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	129 311	128 457
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 831	337
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21 891	-20 574
Ander portefeuilleresultaat	-1 422	
Operationeel resultaat	107 829	108 220
Financiële inkomsten	18 981	20 399
Netto interestkosten	-54 780	-50 101
Andere financiële kosten	-2 737	-4 021
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	28 915	38 597
Financieel resultaat	-9 621	4 874
Resultaat vóór belastingen	98 208	113 094
Vennootschapsbelasting	-2 173	-2 369
Exit taks		
Belastingen	-2 173	-2 369
NETTO RESULTAAT	96 035	110 725
B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	830	748
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-50 374	-49 248
Andere elementen van het globaal resultaat	-49 544	-48 500
C. GLOBAAL RESULTAAT	46 491	62 225

Resultaatverwerking

(x € 1 000)	2012	2011
A. NETTO RESULTAAT	96 035	110 725
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING VAN DE RESERVES	8 370	-10 966
Toevoeging aan de reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-28 614	-25 021
Boekjaar	-28 614	-25 021
Vorige boekjaren		
Onttrekking aan van de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	4 887	13 395
Boekjaar		
Boekjaar	4 887	13 395
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	175	575
Boekjaar	175	575
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-11 080	-9 641
Boekjaar	-11 080	-9 641
Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	13 421	168
Boekjaar	13 421	168
Toevoeging aan andere reserves	-255	-278
Toevoeging aan van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	29 836	9 836
C. Vergoeding voor het kapitaal	-104 011	-99 420
D. Vergoeding voor het kapitaal andere dan C	-394	-339
E. Over te dragen resultaat	461 553	491 119

Staat van de financiële situatie (Balans) (verkort formaat)

(x € 1 000)	2012	2011
Vaste activa	3 290 644	3 254 059
Immateriële vaste activa	158	234
Vastgoedbeleggingen	2 329 775	2 319 741
Andere materiële vaste activa	848	945
Financiële vaste activa	906 454	877 734
Vorderingen financiële leasing	53 396	55 402
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	3
Vlottende activa	61 349	75 719
Financiële vlottende activa	6 501	13 779
Vorderingen financiële leasing	2 973	2 868
Handelsvorderingen	13 357	14 105
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11 705	11 410
Kas en kasequivalenten	29	35
Overlopende rekeningen	26 784	33 522
TOTAAL ACTIVA	3 351 993	3 329 778
Eigen vermogen	1 514 701	1 553 614
Kapitaal	917 079	872 876
Uitgiftepremies	436 170	409 594
Reserves[1]	65 417	160 419
Nettoresultaat van het boekjaar	96 035	110 725
Verplichtingen	1 837 292	1 776 164
Langlopende verplichtingen	**1 358 045**	**1 410 232**
Voorzieningen	19 602	17 547
Langlopende financiële schulden	1 217 427	1 285 768
Andere langlopende financiële verplichtingen	121 016	106 917
Kortlopende verplichtingen	**479 247**	**365 932**
Kortlopende financiële schulden	346 362	245 896
Andere kortlopende financiële verplichtingen	56 788	38 875
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	48 014	61 912
Overlopende rekeningen	28 083	19 249
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 351 993	3 329 778

[1] De reserves bevatten de rubriek "Reserve voor eigen aandelen" voor een bedrag van K€ -62 115 op 31.12.2012.

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 met betrekking tot de Vastgoedbevaks

(x € 1 000)	2012	2011
Netto resultaat	96 035	110 726
Afschrijvingen (+)	381	349
Waardeverminderingen (+)	-3	202
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-14	-440
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-22 994	-20 999
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	18 769	5 216
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-1 831	-337
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-25 794	-24 734
Gecorrigeerd resultaat (A)	64 549	69 983
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden[1] op vastgoed (+/-)	6 718	13 732
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden[1] op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-10 928	-26 993
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)		
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	-4 210	-13 261
TOTAAL (A+B) x 80%	48 271	45 378
SCHULDVERMINDERING (-)		
UITKERINGSPLICHT	48 271	45 378

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

(x € 1 000)	2012	2011
Actif net	1 514 701	1 553 614
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-104 406	-99 240
Netto actief na uitkering	1 410 296	1 454 374
Volstort kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	917 079	872 876
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	436 170	409 594
Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-59 987	-60 642
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-146 032	-106 737
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-14 900	-1 478
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	2 941	2 389
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1 135 271	1 116 002
Resterende marge na uitkering	275 026	338 372

[1] Tegenover de acquisitiewaarde, vermeerderd met de gekapitaliseerde renovatiekosten.

Permanent document

Algemene inlichtingen

→ De vennootschap hecht alle belang aan een open en complete communicatie ten aanzien van al haar belanghebbenden.

FIRMANAAM

Cofinimmo: Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, of openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

ZETEL VAN DE VENNOOTSCHAP - ADMINISTRATIEVE ZETEL

De maatschappelijke en administratieve zetel van de vennootschap is gevestigd te 1200 Brussel, Woluwedal, 58 (Tel. +32 2 373 00 00). De zetel van de vennootschap kan naar iedere andere plaats in België worden overgebracht bij eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur.

RECHTSPERSONENREGISTER

De vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonen Register (R.P.R.) van Brussel onder het nummer 0426 184 049. Haar BTW-nummer is BE 0426 184 049.

OPRICHTING, RECHTSVORM EN BEKENDMAKING

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cofinimmo werd opgericht op 29.12.1983, bij akte verleden voor Notaris André Nerincx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nummer 891-11. De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

Sinds 01.04.1996 is Cofinimmo erkend als openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal voorzien in Artikel 20 van de Wet van 03.08.2012[1] betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien in het Artikel 7, alinea 1, 5° (vastgoed) van voormelde Wet.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van Boek II van voormelde Wet van 03.08.2012[2] betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles evenals aan het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd, en voor de laatste maal op 17.01.2013 bij akte verleden voor Notaris vennoot Louis-Philippe Marcelis te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 14.02.2013 onder het nummer 0026916.

De vennootschap doet openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig Artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

DUUR

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

[1, 2] De statuten van de vennootschap vermelden thans “de wet van 20 juli 2004” en zullen in de loop van 2013 worden bijgewerkt.

DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP

ARTIKEL 3 VAN DE STATUTEN

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed.

Bijgevolg belegt de vennootschap als hoofdactiviteit in onroerende goederen zoals bepaald door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks ("onroerende goederen"), met name onroerende goederen zoals gedefinieerd door de Artikels 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen; aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen en de aandelen van institutionele Vastgoedbevaks, op voorwaarde dat een gezamenlijke of exclusieve controle op deze vennootschappen wordt uitgeoefend; de aandelen van publieke Vastgoedbevaks; de optierechten op onroerende goederen; de deelbewijzen van buitenlandse instellingen voor collectieve beleggingen in vastgoed onder de omstandigheden voorzien door de wetgeving op Vastgoedbevaks; de vastgoedcertificaten; de rechten die voortvloeien uit contracten die één of meerdere onroerende goederen in leasing geven aan de vennootschap of andere gelijksoortige gebruiksrechten verlenen.

De vennootschap kan als dusdanig alle verrichtingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerend goed, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuring, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom; het nemen van belangen in alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, en in het algemeen alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar. De vennootschap mag tevens als bijkomende of tijdelijke activiteit beleggen in roerende waarden. Deze beleggingen worden gediversifieerd met het oog op het waarborgen van een adequate risicospreiding. De vennootschap kan liquide middelen bezitten in alle munten, onder de vorm van zicht- en termijnrekeningen of in de vorm van andere gemakkelijk verhandelbare geldmarktinstrumenten. Bovendien kan ze leningen met financiële instrumenten en verrichtingen met afdekkingsinstrumenten realiseren, voor zover deze laatste uitsluitend bedoeld zijn ter afdekking van het rente- en wisselkoersrisico en het geen speculatieve verrichtingen zijn.

De vennootschap en haar dochterondernemingen kunnen één of meerdere gebouwen in leasing geven. Een leasingactiviteit met koopoptie van gebouwen kan enkel als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze gebouwen voor doeleinden van publiek belang bestemd zijn (in dat geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De vennootschap is gehouden al haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren in overeenstemming met de regels en binnen de limieten voorzien door de wetgeving op Vastgoedbevaks en elke andere van toepassing zijnde wetgeving.

BOEKJAAR

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN DOOR HET PUBLIEK KUNNEN WORDEN INGEZIEN

De statuten van de vennootschap kunnen ingezien worden bij de Griffie van de Handelsrechtbank van Brussel evenals op de website www.cofinimmo.com. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen van de Cofinimmo Groep neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake benoemingen en afzettingen van leden van de Raad van Bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen tot de Algemene Vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. De oproepingen en alle documenten betreffende de Algemene Vergaderingen zijn simultaan beschikbaar op de website www.cofinimmo.com. Alle persberichten en andere financiële informatie die de Cofinimmo Groep bekendmaakte sinds 2008 kunnen op de website www.cofinimmo.com geraadpleegd worden. De Jaarverslagen en Jaarlijkse Financiële Verslagen zijn op haar maatschappelijke zetel verkrijgbaar of kunnen op de website www.cofinimmo.com verkregen worden. Zij worden ieder jaar verzonden aan de houders van aandelen op naam, en aan de personen die erom verzoeken. Deze Verslagen bevatten tevens de verslagen van de vastgoeddeskundigen en de commissaris.

VERKLARINGEN

VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Jaarlijks Financieel Verslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen. De Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is op pagina 73, verklaart dat naar zijn beste weten:

- dit Jaarlijks Financieel Verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties die zich in het boekjaar hebben voorgedaan met verbonden partijen en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten;
- dit Jaarlijks Financieel Verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring erin op significante wijze zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp waren van een volledig nazicht door de commissaris revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en van de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen. Het Beheersverslag bevat bovendien de verwachtingen voor het resultaat van het volgende jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt (zie pagina 66).

PROGNOSTISCHE INFORMATIE

Het Jaarlijks Financieel Verslag bevat prognostische informatie gebaseerd op plannen, ramingen en extrapolaties van de vennootschap en op haar redelijke verwachtingen omtrent gebeurtenissen en externe factoren. Prognostische informatie houdt, gezien haar aard, risico's, onzekerheden in die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen ervan afwijken. Rekening houdend met deze factoren van onzekerheid, kunnen de toekomstige verklaringen niet gegarandeerd worden.

[3] De statuten van de vennootschap vermelden thans "de wet van 20 juli 2004" en zullen in de loop van 2013 worden bijgewerkt.

VERKLARING BETREFFENDE DE BESTUURDERS

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV verklaart dat, voor zover geweten:

- geen enkele Bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, dat geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele Bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het Bestuursorgaan te handelen en dat zij in deze hoedanigheid nog nooit betrokken waren in een faillissement;
- geen enkele arbeidsovereenkomst afgesloten werd met de Bestuurders, noch met de Vastgoedbevak, noch met zijn Directiecomité, die de uitbetaling van vergoedingen voorziet in geval van beëindiging van de arbeidsovereenkomst, onder voorbehoud van de vermelding in de rubriek "Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité" van het hoofdstuk "Corporate-Governanceverklaring".

VERKLARING BETREFFENDE INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN

De in dit Verslag gepubliceerde informatie die afkomstig is van derden, zoals het Verslag van de vastgoeddeskundige en het Verslag van de commissaris, werden geïntegreerd met de toestemming van de persoon die de inhoud, vorm en context van dit deel van het opgenomen document heeft goedgekeurd. Ze werden getrouw weergegeven en voor zover de Raad van Bestuur weet en in staat is om in het licht van de door deze derde partij gepubliceerde gegevens te waarborgen, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE DOOR VERWIJZING OPGENOMEN

De Jaarverslagen en de Jaarlijkse Financiële Verslagen sinds boekjaar 2001, die de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de Verslagen van de commissaris bevatten, alsook de Halfjaarverslagen en de Halfjaarlijkse Financiële Verslagen, kunnen geraadpleegd worden op de website www.cofinimmo.com ("Investor Relations & Media/Reports and Publications").

FISCALE STATUTEN

DE VASTGOEDBEVAK

De openbare Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) is een instelling voor collectieve belegging in vastgoed die in 1995 werd opgericht en over een gelijkaardig statuut beschikt als dat van de Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, de G-REITs in Duitsland, de Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en de UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk. Dit statuut wordt op heden geregeld door het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 dat alle voorafgaande teksten vervangt. De Wet van 23.12.1994 regelde de fiscale aspecten van de erkenning als Vastgoedbevak.

De voornaamste kenmerken van de openbare Vastgoedbevak zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit beperkt tot vastgoedbeleggingen; bijkomstig kan de Vastgoedbevak activa plaatsen in effecten;
- mogelijkheid voor de filialen naar Belgisch recht van de openbare Vastgoedbevak om een erkenning als institutionele Vastgoedbevak te verkrijgen;
- risicodiversificatie: maximaal 20% van het geconsolideerd patrimonium belegd in één enkel gebouw;
- geconsolideerde schuldenlast beperkt tot 65% van de marktwaarde der activa. Het bedrag van de hypotheken of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed en de verleende hypotheken of zekerheden slaan op maximum 75% van het bezwaard goed;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- regelmatige waardering van het patrimonium door onafhankelijke vastgoeddeskundigen;
- boeking van de onroerende goederen tegen hun reële waarde;
- vrijstelling van afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en verkoopsmeerwaarden, verminderd met de bedrijfsuitgaven en de financiële kosten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting;
- minstens 80% van de som van het gecorrigeerd[4] resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 25% voor natuurlijke personen verblijvend in België. Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden voor de niet-ingezeten beleggers die geen winstgevende activiteit uitoefenen.

De vennootschappen die hun erkenning als openbare of institutionele Vastgoedbevak aanvragen of die met een Vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan een met liquidatieheffing vergelijkbare belasting ('exit taks') op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves die 16,5% bedraagt (vermeerderd met 3% bijkomende crisisbelasting, of in totaal 16,995%).
Cofinimmo heeft op 01.04.1996 haar erkenning als Vastgoedbevak gekregen.

DE INSTITUTIONELE VASTGOEDBELEGGINGSVENNOOTSCHAP MET VAST KAPITAAL NAAR BELGISCH RECHT

De institutionele Vastgoedbevak werd ingevoerd via Koninklijk Besluit van 07.12.2010 en is een lichtere vorm van de openbare Vastgoedbevak. Ze biedt de openbare Vastgoedbevak de mogelijkheid de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar dochterondernemingen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het statuut van institutionele Vastgoedbevak is verworven na inschrijving bij de FSMA.

Haar statuut valt onder het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, de Wet van 03.08.2012 inzake Instellingen voor Collectieve Beleggingen en het Wetboek van Vennootschappen.

De belangrijkste kenmerken van de institutionele Vastgoedbevak zijn:

- niet-genoteerde vennootschap en gecontroleerd door een openbare Vastgoedbevak;
- aandelen op naam die in handen zijn van institutionele of publieke beleggers;
- geen vereisten inzake diversificatie of schuldratio (consolidatie op het niveau van de openbare Vastgoedbevak);
- verplichting om een dividend uit te keren;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare Vastgoedbevak;
- exclusief doel om te beleggen in onroerende goederen;
- geen verplichting om een vastgoeddeskundige aan te stellen, het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare Vastgoedbevak;

[4] Berekend volgens de schema's in hoofdstukken 3 en 4 van Bijlage C van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

- statutaire rekeningen opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare Vastgoedbevak);
- strenge regels inzake werking en belangenconflicten;
- controle door de FSMA.

SIIC ("SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE")

Het fiscaal stelsel van de Franse SIIC ('Société d'Investissements Immobiliers Cotée') werd ingevoerd door de Franse Financiënwet voor 2003 nr. 2002-1575 van 30.12.2002. Hiermee kunnen in Frankrijk vastgoedvennootschappen worden opgericht die net zoals de Belgische Vastgoedbevaks een specifiek fiscaal stelsel genieten.

Cofinimmo nam het SIIC-statuut aan op 04.08.2008, Cofinimmo France en haar dochterondernemingen op 23.01.2009. Dankzij dit stelsel geniet Cofinimmo voor haar Frans bijkantoor en haar dochterondernemingen een vrijstelling van vennootschapsbelasting op de huurinkomsten en de gerealiseerde meerwaarden in ruil voor een verplichte uitkering van 85% van de winst uit de verhuur van haar vastgoedactiva.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit i) de verhuur van gebouwen, ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, iii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in dochterondernemingen die voor het SIIC-statuut hebben geopteerd of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut, en v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- verplichte resultaatsuitkering: 85% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 50% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- indien geopteerd wordt voor het SIIC-stelsel, betaling over vier jaar van een 'exit taks' tegen een verlaagde aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochterondernemingen die gekozen hebben voor het SIIC-statuut, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

FISCALE BELEGGINGSINSTELLING (FBI)

Belangrijkste kenmerken:

- Slechts naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen en fondsen voor gemene rekening kunnen worden aangemerkt als FBI;
- Het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van een FBI mogen slechts bestaan uit het beleggen van vermogen;
- Beleggingen die bestaan uit onroerend goed mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 60% van de boekwaarde van het onroerend goed;
- Alle andere beleggingen mogen worden gefinancierd met vreemd vermogen tot ten hoogste 20% van de boekwaarde van die beleggingen;
- De aandelen of winstbewijzen in een niet beursgenoteerde FBI dienen voor tenminste 75% in handen te zijn van natuurlijke personen, van lichamen die niet zijn onderworpen aan een belasting geheven op de winst, en/of van beursgenoteerde beleggingsinstellingen;
- De aandelen of winstbewijzen in een niet beursgenoteerde FBI mogen niet voor 5% of meer direct of indirect worden gehouden door natuurlijke personen;
- De aandelen of winstbewijzen in een niet beursgenoteerde FBI mogen niet door tussenkomst van een buiten Nederland gevestigde vennootschap of fonds voor 25% of meer berusten bij in Nederland gevestigde lichamen;
- Winsten van de FBI zijn onderworpen aan het vennootschapsbelastingtarief van 0% ;
- De voor uitkering beschikbare winst van de FBI dient binnen acht maanden na het einde van elk boekjaar te worden uitgekeerd aan de aandeelhouders en andere winstgerechtigden ;
- In Nederland geniet Cofinimmo voor Superstone een FBI-statuut, maar niet Pubstone Holding.

Maatschappelijk kapitaal

GEPLAATST KAPITAAL
Het kapitaal is volledig volgestort.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL
De aandelen hebben geen nominale waarde.

EVOLUTIE
Het historisch overzicht van de evolutie van het maatschappelijk kapitaal vóór boekjaar 2012 kan geraadpleegd worden in het Jaarlijks Financieel Verslag van 2011 evenals in Titel VIII van de statuten van de onderneming.

Deze documenten kunnen geraadpleegd worden op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com) onder de rubrieken "Investor Relations & Media/Reports and Publications/ Annual Financial Reports" en "Investor Relations & Media/ Reports and Publications/Other Official Documents".

EVOLUTIE IN 2012

Datum	Bedrag (€) van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de operatie	Uitgifteprijs (€)	Bedrag (€) van de netto inbreng in het eigen vermogen[1]	Aantal gewone aandelen
31.12.2011		**Situatie op 31.12.2011**			
31.03.2012		Conversie van bevoorrechte aandelen Q1 2012			+241 092
25.05.2012	20 941 247,88	Inbreng in natura van dividendenrechten	82,16	32 106 320,48	+390 778
30.06.2012		Conversie van bevoorrechte aandelen Q2 2012			+97
30.09.2012		Conversie van bevoorrechte aandelen Q3 2012			+137 074
26.10.2012	10 964 442,94	Fusie door overname van Immopol Dendermonde NV	89,09	18 227 856,76	+204 604
26.10.2012	3 387 978,79	Fusie door overname van Kosalise NV	89,09	5 632 569,57	+63 222
26.10.2012	8 909 427,11	Fusie door overname van Parkside Invest NV	89,09	14 812 393,18	+166 256
31.12.2012		Conversie van bevoorrechte aandelen Q4 2012			+149
31.12.2012		**Situatie op 31.12.2012**			

[1] Volgens de boekhoudkundige regels eigen aan het Vastgoedbevak-stelsel naar Belgisch recht.

Totaal aantal gewone aandelen na de operatie	Aantal bevoorrechte aandelen COFP1	Totaal aantal bevoorrechte aandelen COFP1 na de operatie	Aantal bevoorrechte aandelen COFP2	Totaal aantal bevoorrechte aandelen COFP2 na de operatie	Totaal aantal bevoorrechte aandelen na de operatie	Totaal maatschappe-lijk kapitaal na de operatie
15 220 653		**513 297**		**554 512**	**1 067 809**	**872 875 948,39**
15 461 745	-47 500	465 797	-193 592	360 920	826 717	872 875 948,39
15 852 523	0	465 797	0	360 920	826 717	893 817 196,27
15 852 620	0	465 797	-97	360 823	826 620	893 817 196,27
15 989 694	-70 599	395 198	-66 475	294 348	689 546	893 817 196,27
16 194 298	0	395 198	0	294 348	689 546	904 781 639,21
16 257 520	0	395 198	0	294 348	689 546	908 169 617,99
16 423 776	0	395 198	0	294 348	689 546	917 079 045,11
16 423 925	0	395 198	-149	294 199	689 397	917 079 045,11
16 423 925		**395 198**		**294 199**	**689 397**	**917 079 045,11**

OMSCHRIJVING VAN DE TYPES AANDELEN

Op 31.12.2012 had Cofinimmo 16 423 925 gewone aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de statuten, zoals voorzien door de Wet, van toepassing.

Naast de gewone aandelen, heeft Cofinimmo twee reeksen bevoorrechte aandelen uitgegeven in 2004. De belangrijkste kenmerken van de bevoorrechte aandelen zijn:

- prioritair recht op een jaarlijks vast dividend van € 6,37 bruto per aandeel dat begrensd is tot dit bedrag, wat neerkomt op een bruto rendement van 5,90% ten opzichte van de inschrijvingsprijs of een netto rendement van 4,43% na aftrek van de roerende voorheffing van 25%;
- prioritair recht, in geval van liquidatie, op een uitkering gelijk aan de uitgifteprijs, begrensd tot dit bedrag;
- de mogelijkheid voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen in gewone aandelen te converteren vanaf de vijfde verjaardag van hun uitgifte (01.05.2009) gedurende de laatste tien dagen van elk trimester, in de verhouding van één nieuw gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel (zie eveneens pagina 84);
- de mogelijkheid voor een derde aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld één van haar dochterondernemingen) om tegen contanten de bevoorrechte nog niet geconverteerde aandelen vanaf de vijftiende verjaardag van hun uitgifte terug te kopen tegen hun uitgifteprijs;
- de bevoorrechte aandelen zijn op naam, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De eerste reeks van 702 490 bevoorrechte aandelen (Euronext code: COFP1) werd uitgegeven op 30.04.2004, de tweede (797 276 bevoorrechte aandelen - Euronext code: COFP2) op 26.05.2004. De kenmerken van deze reeksen bevoorrechte aandelen zijn identiek, met uitzondering van de uitgifteprijs (€ 107,89 voor de COFP1 vs. € 104,44 voor de COFP2), die de aankoopprijs vertegenwoordigt.

EVOLUTIE VAN DE CONVERSIE VAN DE BEVOORRECHTE AANDELEN IN GEWONE AANDELEN

	Geconverteerde COFP1 aandelen	Geconverteerde COFP2 aandelen
Van 01.05.2009 tot 10.05.2009	28 348	45 578
Van 21.06.2009 tot 30.06.2009	81 743	10 083
Van 21.09.2009 tot 30.09.2009	0	933
Van 22.12.2009 tot 31.12.2009	2 794	3 594
Van 22.03.2010 tot 31.03.2010	7 399	47 285
Van 20.06.2010 tot 30.06.2010	20 000	398
Van 20.09.2010 tot 30.09.2010	400	1 693
Van 22.12.2010 tot 31.12.2010	79	129
Van 22.03.2011 tot 31.03.2011	0	305
Van 21.06.2011 tot 30.06.2011	0	404
Van 21.09.2011 tot 30.09.2011	0	439
Van 22.12.2011 tot 31.12.2011	48 430	131 923
Van 22.03.2012 tot 31.03.2012	47 500	193 592
Van 21.06.2012 tot 30.06.2012	0	97
Van 21.09.2012 tot 30.09.2012	70 599	66 475
Van 22.12.2012 tot 31.12.2012	0	149

TOEGESTAAN KAPITAAL

Op 31.12.2012 bedroeg het toegestaan kapitaal € 680 708 352,56 (zie Bijlage 30, pagina 165).

EVOLUTIE VAN HET AANTAL EIGEN AANDELEN IN BEZIT

Op 01.01.2012 bezat de Groep Cofinimmo 1 094 374 eigen aandelen. Bij de fusies door overname van de vennootschappen Immopol Dendermonde NV, Kosalise NV en Parkside Invest op datum van 26.10.2012, werden 434 082 gewone Cofinimmo aandelen toegekend aan Leopold Square NV, een vennootschap die rechtstreeks en onrechtstreeks voor 100% wordt gecontroleerd door Cofinimmo. Al deze aandelen zijn resultaatgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2012.

Op 31.12.2012 bezat de Groep Cofinimmo 1.105.750 eigen aandelen (in het bezit van Cofinimmo NV en Leopold Square NV) wat neerkomt op 6,73 % van het totale aantal uitgegeven aandelen.

Situatie op 01.01.2012	**1 094 374**
Verkopen tijdens het eerste halfjaar 2012	- 119 186
Eigen aandelen in bezit als gevolg van de fusies van 26.10.2012	+ 434 082
Verkopen tijdens het tweede halfjaar 2012	-303 520
Situatie op 31.12.2012	1 105 750

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De aandeelhoudersstructuur wordt beschreven in het hoofdstuk “Cofinimmo op de beurs” op pagina 116 van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Ze kan tevens geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com onder de rubriek “Investor Relations & Media/Share Information/ Shareholder structure”.

Uittreksels statuten

SAMENVATTING VAN DE STATUTENWIJZIGINGEN IN 2012

Wijziging van artikel 19 van de statuten met betrekking tot de datum van de Gewone Algemene Vergadering. Deze wordt voortaan gehouden op de tweede woensdag van de maand mei om 15.30 uur.

KAPITAAL

Artikel 6, Punt 2 - Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum bedrag van zeven honderd negen en negentig miljoen euro (€ 799 000 000,-), op de data en overeenkomstig de modaliteiten die door de Raad van Bestuur zullen worden bepaald, conform Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die vergezeld gaat van een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te tellen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf zou over beslissen.

De kapitaalverhogingen waarover de Raad van Bestuur aldus heeft beslist, kunnen gebeuren door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura in naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van Gewone of Bevoorrechte Aandelen of aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creeren van Gewone of Bevoorrechte Aandelen of aandelen met of zonder stemrecht.

De Raad van Bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders af te schaffen of te beperken, waaronder ook het recht ten gunste van bepaalde personen andere dan de personeelsleden van de vennootschap of haar dochterondernemingen, voor zover er een onherleidbaar toewijzingsrecht bij de toekenning van de nieuwe aandelen wordt toegekend aan de bestaande aandeelhouders. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden bepaald in de wetgeving inzake Vastgoedbevaks en artikel 6.4 van de statuten. Het moet niet worden toegekend bij een inbreng in contanten in het kader van de uitkering van een uitzonderlijk dividend, onder de voorwaarden voorzien in artikel 6.4 van de statuten.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura gebeuren in overeenstemming met de voorwaarden voorzien door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks en de voorwaarden voorzien in artikel 6.4 van de statuten. Een dergelijke inbreng kan eveneens betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Onverminderd de machtiging die aan de Raad van Bestuur werd gegeven in overeenstemming met de voorgaande alinea's, heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 de Raad van Bestuur gemachtigd om over te gaan tot één of meerdere kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, overeenkomstig de bepalingen van Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en met naleving, in betreffend geval, van het door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks voorziene onherleidbaar toewijzingsrecht. De kapitaalverhogingen die door de Raad van Bestuur worden gerealiseerd krachtens deze machtiging, worden verrekend met het resterend toegestaan kapitaal in de zin van dit Artikel. Deze machtiging beperkt niet de machten van de Raad van Bestuur om tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal over te gaan, dan deze voorzien door het Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge die machtiging is beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremies" genoemd, geplaatst worden, die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen verminderd of afgeschaft worden, tenzij bij een beslissing van de Algemene Vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

Artikel 6, Punt 3 - Verkrijging en vervreemding van eigen aandelen

De vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de Wet haar eigen aandelen aankopen of in onderpand nemen. Ze mag deze aandelen via de Beurs of buiten Beurs vervreemden onder de voorwaarden bepaald door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaande machtiging vanwege de Algemene Vergadering. Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011, voor rekening van Cofinimmo, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of deze verkoop nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden.

Daarenboven, voor een periode van vijf jaar na het houden van voornoemde Vergadering van 21.01.2009, mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfentachtig percent (85%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderd vijftien percent (115%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen) zonder dat Cofinimmo niet meer mag bezitten dan twintig percent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meer rechtstreekse dochters van de vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen

betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochters. De hierboven bedoelde machtigingen gelden zowel voor Gewone als voor Bevoorrechte Aandelen.

Artikel 6, Punt 4 - Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging wordt gerealiseerd in overeenstemming met de Artikels 581 tot 609 van het Wetboek van Vennootschappen en de wetgeving inzake Vastgoedbevaks.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in contanten die wordt gerealiseerd na een beslissing van de Algemene Vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in Artikel 6.2, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel worden beperkt of afgeschaft voor zover een onherleidbaar toewijzingsrecht bij de toekenning van de nieuwe aandelen aan de bestaande aandeelhouders werd toegekend. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de volgende voorwaarden die bepaald zijn in de wetgeving inzake Vastgoedbevaks:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven aandelen;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders toegekend in verhouding tot het kapitaal dat hun aandelen op het moment van de verhoging vertegenwoordigden;
- 3° een maximale prijs per aandeel wordt ten laatste de dag voor de opening van de publieke inschrijvingsperiode, die minimaal drie werkdagen moet duren, bekendgemaakt.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten. Het moet niet worden toegekend bij een inbreng in contanten met beperking of afschaffing van het voorkeurrecht, en complementair aan een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de toekenning hiervan effectief open is voor alle aandeelhouders.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels bepaald in de Artikels 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien moeten de volgende voorwaarden worden gerespecteerd bij een inbreng in natura, in overeenstemming met de wetgeving inzake Vastgoedbevaks:

- 1° de identiteit van diegene die de inbreng heeft gedaan, moet worden vermeld in het verslag van de Raad van Bestuur bedoeld in Artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, evenals in desbetreffend geval, in de samenroeping van de Algemene Vergadering die over de kapitaalverhoging zal beslissen;
- 2° de uitgifteprijs mag nooit lager zijn dan de kleinste waarde tussen (a) een netto inventariswaarde die dateert van ten laatste vier maanden voor de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, voor de datum van de akte van de kapitaalverhoging en (b) het gemiddelde van de slotkoersen van de 30 kalenderdagen voorafgaand aan deze datum. In dit opzicht is het toegestaan om van het onder punt 2(b) hiervoor bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenkomt met het niet-uitgekeerde gedeelte van de bruto dividenden die eventueel aan de nieuwe aandelen zouden ontzegd zijn, voor zover de Raad van Bestuur het af te trekken bedrag van de gecumuleerde dividenden specifiek rechtvaardigt in zijn speciaal verslag en de financiële voorwaarden van de operatie in zijn Jaarlijks Financieel Verslag toelicht;
- 3° behalve indien de emissieprijs, of, in het geval bedoeld in Artikel 6.6, de ruilverhouding evenals hun modaliteiten worden bepaald en aan het publiek meegedeeld ten laatste de dag volgend op het sluiten van de overeenkomst over de inbreng en met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden gerealiseerd, wordt de akte van de kapitaalverhoging verleden in een maximale termijn van vier maanden; en
- 4° het verslag bedoeld in punt 1° hiervoor moet eveneens expliciet de invloed van de voorgestelde inbreng op de situatie van de oude aandeelhouders, in het bijzonder inzake hun aandeel in de winst, de netto inventariswaarde en het kapitaal, evenals de impact inzake stemrechten, vermelden.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij een inbreng van het dividendrecht in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, op voorwaarde dat de toekenning hiervan effectief open is voor alle aandeelhouders. Indien de Algemene Vergadering beslist om de betaling van een emissiepremie te vragen, moet deze worden geboekt op een onbeschikbare reserverekening die enkel mag worden verminderd of afgeschaft krachtens een beslissing van de Algemene Vergadering die beraadslaagt volgens de bepalingen voorzien voor de wijziging van de statuten. De uitgiftepremie heeft net als het kapitaal de aard van een gemeenschappelijk onderpand ten gunste van derden.

AANDELEN

Artikel 7 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen worden verdeeld in twee categorieën: de gewone aandelen ("Gewone Aandelen" genaamd in de huidige statuten) en de bevoorrechte aandelen ("Bevoorrechte Aandelen" genaamd in de huidige statuten).

De Bevoorrechte Aandelen verlenen rechten en hebben de karakteristieken opgenomen in Artikel 8 van de statuten. De Gewone Aandelen zijn nominatief, aan toonder of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna "de Titularis") en volgens de beperkingen opgelegd door de Wet.

De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen in nominatieve of gedematerialiseerde aandelen. De Bevoorrechte Aandelen zijn nominatief. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door en boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Er wordt een register op de maatschappelijke zetel van de vennootschap bijgehouden, die indien de Wet het toestaat, in elektronische vorm kan zijn. De houders van de aandelen kunnen kennis nemen van het register betreffende hun aandelen.

De aandelen aan toonder van de vennootschap, eerder uitgegeven en ingeschreven op een effectenrekening op 01.01.2008, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere aandelen aan toonder zullen ook automatisch omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen, naarmate hun inschrijving op een effectenrekening op vraag van hun Titularis vanaf 01.01.2008.

Volgens de termijnen voorzien door de Wet met betrekking tot de afschaffing van de aandelen aan toonder, zullen de aandelen aan toonder waarvan de omzetting nog niet aangevraagd werd, van rechtswege omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen en ingeschreven op effectenrekeningen door de vennootschap.

Artikel 8 - Bevoorrechte aandelen

Naast de Gewone Aandelen kan de vennootschap ook Bevoorrechte Aandelen uitgeven, tegen inbreng in natura of in contanten, of in het kader van een fusie. De door de Bevoorrechte Aandelen verleende rechten en de kenmerken van deze aandelen worden hieronder beschreven:

8.1 Preferente dividenden

8.1.1. Elk Bevoorrecht Aandeel geniet een dividend dat eerst dient betaald te worden, vóór het voor de Gewone Aandelen uit te keren dividend (hierna het "Preferent Dividend").

Het jaarlijks bruto bedrag van het Preferent Dividend bedraagt zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel.

Het Preferent Dividend is slechts in zijn geheel of gedeeltelijk verschuldigd in zoverre er uitkeerbare winsten bestaan zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en in zoverre de Algemene Vergadering van de vennootschap beslist om dividenden uit te keren.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen zouden zijn of de Algemene Vergadering zou beslissen om geen dividenden uit te keren, zal bijgevolg geen enkel Preferent Dividend betaald worden aan de houder van Bevoorrechte Aandelen. Bovendien, in de veronderstelling dat tijdens een jaar het niveau van de uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen het niet zou toelaten om het Preferente Dividend voor zijn integrale bedrag uit te keren, of de Algemene Vergadering zou beslissen om een dividendbedrag uit te keren dat ontoereikend is om de Preferente Dividenden voor hun integrale bedrag uit te keren, ontvangen de houders van Bevoorrechte Aandelen enkel een Preferent Dividend ten belope van de uitgekeerde bedragen.

8.1.2. De Bevoorrechte Aandelen verlenen geen andere rechten in de winstuitkering dan het Preferent Dividend, onder voorbehoud van voorkeursrecht in geval de vennootschap wordt vereffend, zoals vermeld in punt 8.5 hierna. Bijgevolg kan het dividend dat aan de Bevoorrechte Aandelen toebedeeld wordt, nooit hoger zijn dan het jaarlijkse bruto bedrag van het Preferent Dividend, hetzij zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel.

8.1.3. Het Preferent Dividend wordt op dezelfde dag betaalbaar gesteld als het dividend dat verschuldigd is aan de Gewone Aandelen, behoudens de vereisten met betrekking tot de Markt of tot de naleving van de wettelijke bepalingen, maar zonder dat dit mag resulteren in een vertraging van meer dan 10 werkdagen. De uitkeerbare winst waarvoor de uitkeringsbeslissing genomen werd, zal eerst betaald worden aan de houders van Bevoorrechte Aandelen ten belope van een bedrag van zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel. Het eventuele saldo van de uitkeerbare winst waarvoor de beslissing voor de uitkering genomen werd, zal vervolgens betaald worden aan de houders van Gewone Aandelen.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen enkel dividend betaalbaar zou worden gesteld wat betreft de Gewone Aandelen, wordt het Preferent Dividend betaalbaar gesteld op 1 juni van datzelfde jaar.

8.1.4. Het Preferent Dividend is niet cumulatief. Bijgevolg, in de veronderstelling dat er tijdens één of meerdere jaren geen of slechts een gedeeltelijk Preferent Dividend zou worden uitgekeerd, kunnen de houders van de Bevoorrechte Aandelen het verschil tussen het (de) eventueel betaalde bedrag(en) en het bedrag van zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel niet tijdens (een) later(e) boekja(a)r(en) recupereren.

8.1.5. Indien de Algemene Vergadering tijdens een bepaald jaar zou beslissen om een dividend op de Gewone Aandelen uit te keren dat anders dan in contanten betaalbaar is, is het Preferent Dividend ofwel betaalbaar in contanten ofwel op dezelfde wijze als voor de Gewone Aandelen, naargelang de keuze van elke houder van Bevoorrechte Aandelen.

8.2. Conversie

In de volgende gevallen zijn Bevoorrechte Aandelen converteerbaar in Gewone Aandelen, in één of meerdere keren, naargelang van de keuze van hun houders:

- 1° vanaf het vijfde jaar na hun uitgiftedatum, van één tot tien mei van dat jaar en vervolgens in de loop van de 10 laatste dagen van elk burgerlijk trimester;
- 2° op elk ogenblik gedurende een periode van één maand die volgt op de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop waarvan hierna sprake is; en
- 3° in geval van vereffening van de vennootschap, gedurende een periode die aanvangt 15 dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening.

De conversieverhouding is één Gewoon Aandeel voor één Bevoorrecht Aandeel.

De conversie gebeurt via de uitgifte van nieuwe Gewone Aandelen, zonder verhoging van het kapitaal van de vennootschap. De Raad van Bestuur van de vennootschap kan de uitgevoerde conversies mits authentieke akte laten vaststellen. Deze vaststellingen in een authentieke akte kunnen worden gegroepeerd aan het einde van elk trimester van het burgerlijk jaar daar de conversie van kracht zal gaan op de datum van de verzending van de conversie-aanvraag.

De houder van de Bevoorrechte Aandelen moet de conversie-aanvraag per aangetekend schrijven via de post aan de vennootschap richten. Dit schrijven moet vermelden voor hoeveel Bevoorrechte Aandelen de conversie wordt aangevraagd.

8.3. Belofte tot verkoop

Vanaf het vijftiende jaar na hun uitgifte, kan de derde hiertoe aangewezen door de vennootschap, de niet geconverteerde Bevoorrechte Aandelen geheel of gedeeltelijk tegen contanten aankopen. Deze aankoop zal echter pas mogelijk zijn (1) ten vroegste 45 dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder; en (2) pas nadat de eventuele Preferente Dividenden die betrekking hebben op het boekjaar dat voorafgaat aan de uitoefening van de belofte tot verkoop werden uitgekeerd aan de houders van de Bevoorrechte Aandelen.

Indien de aankoop betrekking heeft op enkel een deel van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen, is deze aankoop van toepassing op elke houder van Bevoorrechte Aandelen, in verhouding tot het aantal Bevoorrechte Aandelen die hij bezit.

Bovendien kan de derde die werd aangewezen door de vennootschap, vanaf het vijfde jaar te rekenen vanaf de uitgifte en, ten vroegste 45 dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder, het saldo van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen aankopen, als op welke wijze ook blijkt dat de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen niet meer dan twee en een half percent (2,5%) van het oorspronkelijk aantal uitgegeven Bevoorrechte Aandelen vertegenwoordigen.

De aankoop van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen gebeurt tegen een prijs die overeenkomt met hun uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie).

De belofte tot verkoop wordt uitgeoefend aan de hand van een bekendmaking via aangetekend schrijven per post door de door de vennootschap aangestelde derde en die gericht is aan elk van de betrokken houders van de Bevoorrechte Aandelen, van zijn beslissing om de Bevoorrechte Aandelen te kopen. Deze bekendmaking vermeldt het aantal Bevoorrechte Aandelen dat de betrokken houder van de Bevoorrechte Aandelen moet verkopen. De eigendomsoverdracht gebeurt 45 dagen na deze bekendmaking via betaling van de prijs door overschrijving op de bankrekening die de houders van Bevoorrechte Aandelen als antwoord op deze bekendmaking moeten meedelen.

De inschrijving op of de verwerving om welke reden ook, van Bevoorrechte Aandelen, houdt in dat de houder van de Bevoorrechte Aandelen zich ertoe verbindt de Bevoorrechte Aandelen te verkopen indien de aankoopbeslissing rechtmatig genomen werd krachtens deze bepaling, binnen de 45 dagen na de hiervoor vermelde bekendmaking aan de door de vennootschap aangestelde derde.

Deze inschrijving of deze verwerving heeft trouwens tot gevolg dat er een onherroepbare volmacht aan de vennootschap wordt gegeven om de vereiste vermeldingen in het register van aandeelhouders ter vaststelling van de overdracht van de Bevoorrechte Aandelen te realiseren.

Indien de houder van Bevoorrechte Aandelen de Bevoorrechte Aandelen waarvan de aankoopbeslissing wettig werd genomen binnen een termijn van 45 dagen na de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop niet aanbiedt, worden de niet-aangeboden effecten verondersteld van rechtswege overgedragen te zijn aan de door de vennootschap aangeduide derde, via een consignatie van de prijs bij de Deposito- en Consignatiekas.

8.4. Stemrecht

Elk Bevoorrecht Aandeel verleent een stemrecht voor de Algemene Vergadering van aandeelhouders, dat identiek is aan het stemrecht dat aan een Gewoon Aandeel wordt verleend.

8.5. Voorrang bij vereffening

In geval van vereffening van de vennootschap ontvangt elk Bevoorrecht Aandeel op basis van het overblijvend netto actief van de vennootschap na de aanzuivering van alle schulden, lasten of vereffeningskosten prioritair een bedrag in contanten dat gelijk is aan de volgestorte uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie) van het Bevoorrechte Aandeel in kwestie.

De Bevoorrechte Aandelen komen niet in aanmerking bij de verdeling van het eventuele saldo van de liquidatieboni. Bijgevolg kan het bedrag dat bij de vereffening aan de Bevoorrechte Aandelen wordt uitgekeerd, nooit meer bedragen dan de uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie) van de Bevoorrechte Aandelen.

In geval van vrijwillige of gerechtelijke vereffening van de vennootschap hebben de houders van Bevoorrechte Aandelen automatisch het recht om de Bevoorrechte Aandelen te converteren in Gewone Aandelen tijdens een periode die aanvangt 15 dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening, in de veronderstelling dat de houders van de Bevoorrechte Aandelen voor deze Vergadering door de vereffenaar op de hoogte worden gebracht van de vereffeningsverrichtingen.

Tenzij alle Bevoorrechte Aandelen werden geconverteerd in Gewone Aandelen gebeurt er voor het verstrijken van deze conversietermijn geen enkele uitkering aan de aandeelhouders.

8.6. Maximum percentage Bevoorrechte Aandelen

De Bevoorrechte Aandelen kunnen na hun uitgifte samen niet meer dan vijftien percent (15%) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, tenzij bij meerderheid van minstens vijfenzeventig percent (75%) van de stemmen binnen elke aandelencategorie anders wordt beslist.

De vennootschap kan bovendien geen Bevoorrechte Aandelen uitgeven of het maatschappelijk kapitaal verlagen tot een niveau waarbij de Bevoorrechte Aandelen samen meer dan vijftien percent (15%) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen of enige andere operatie verrichten die dit tot gevolg zou hebben, tenzij bij meerderheid van minstens vijfenzeventig percent (75%) van de stemmen binnen elk soort aandelen anders wordt beslist.

8.7. Wijzigingen van de rechten verbonden aan de verschillende soorten aandelen

Overeenkomstig Artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen kan elke beslissing om de rechten van Bevoorrechte Aandelen te wijzigen of deze Bevoorrechte Aandelen te vervangen door effecten van een andere soort, enkel worden genomen wanneer bij elk soort aandelen voldaan wordt aan de vereiste aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden, voorgeschreven voor een wijziging van de statuten.

8.8 Vorm

De Bevoorrechte Aandelen zijn en blijven op naam.

OVERIGE EFFECTEN

Artikel 9 – Overige effecten

De vennootschap is gemachtigd om de effecten uit te geven bedoeld in Artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen, met uitzondering van de winstaandelen en gelijkaardige effecten en met respect voor de specifieke regels voorzien door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen hebben, voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.

AANDEELHOUDERSCHAP

Artikel 10 – Notering op de beurs en mededeling van de belangrijkste participaties

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot verhandeling op een Belgische gereglementeerde Markt, overeenkomstig de wetgeving inzake Vastgoedbevaks. Elke aandeelhouder dient de vennootschap en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) in kennis te stellen van het aanhouden van effecten die stemrecht verlenen of van gelijkgestelde financiële instrumenten van de vennootschap in overeenstemming met de wetgeving inzake de publicatie van belangrijke participaties. De quotiteiten die, eens ze bereikt zijn, resulteren in een informatieverplichting krachtens de wetgeving inzake het melden van belangrijke participaties, worden vastgelegd op vijf procent en de veelvouden van vijf procent van het aantal bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, mag niemand op de Algemene Vergadering van de vennootschap deelnemen aan de stemming voor een aantal stemmen dat hoger ligt dan het aantal dat betrekking heeft op de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen vóór de datum van de Algemene Vergadering verklaard heeft deze aan te houden.

BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 11 - Samenstelling van de Raad van Bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad waarvan de samenstelling een autonoom beheer in het exclusieve belang van de aandeelhouders van de vennootschap moet mogelijk maken. De Raad bestaat uit minstens vijf leden die benoemd worden door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders, in principe voor een termijn van vier jaar, en die altijd door de vergadering kunnen worden herroepen. De Bestuurders zijn herverkiesbaar.
De Algemene Vergadering moet, onder de leden van de Raad van Bestuur, tenminste drie onafhankelijke Bestuurders benoemen. Onder onafhankelijk Bestuurder dient te worden verstaan, een Bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De opdracht van de uittredende en niet-herverkozen Bestuurders eindigt onmiddellijk na de Algemene Vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende Bestuurders, bijeengekomen in Raad, voorlopig in diens vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal Bestuurders effectief in functie niet langer het statutaire minimum bereikt.

Indien een rechtspersoon tot Bestuurder is benoemd van de vennootschap, is de vennootschap ertoe gehouden onder haar vennoten, zaakvoerders, Bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger te benoemen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon. De Bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een ander, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt. De Bestuurders moeten over een noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring bezitten.

Hun eventuele bezoldiging mag niet worden bepaald op basis van de operaties die de vennootschap of haar dochterondernemingen hebben uitgevoerd.

Artikel 17 - Vertegenwoordiging van de vennootschap - Ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de Raad van Bestuur, wordt de vennootschap geldig vertegenwoordigd in al haar handelingen, onder meer diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechtszaken als eiser of verweerder door twee Bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van de bevoegdheden toegekend aan het Directiecomité, door twee leden van dit Directiecomité die hiertoe gezamenlijk optreden of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door twee personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden.

De vennootschap is daarenboven geldig vertegenwoordigd door bijzondere mandatarissen van de vennootschap binnen de beperkingen van het mandaat dat hun daartoe is toegekend door het Directiecomité of, door de Raad van Bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door de personen die dit dagelijks bestuur waarnemen.

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

Indien deze waardelimieten overschreden zijn, kan er niettemin gebruik worden gemaakt van een speciale overdracht van bevoegdheden ten gunste van een persoon: dergelijke overdrachten van bevoegdheden moeten gebeuren onder rechtstreekse controle, a priori en a posteriori, van de Raad van Bestuur en voor zover aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldaan is, te weten:

- de Raad van Bestuur moet een effectieve controle uitoefenen op de aktes/documenten die de bijzondere mandataris(sen) heeft (hebben) ondertekend en moet een interne procedure invoeren over de inhoud en de regelmaat van de controle;
- de volmacht mag enkel betrekking hebben op één duidelijk bepaalde transactie of een duidelijk omschreven groep van transacties (het is niet voldoende dat de transactie of de groep transacties bepaalbaar is). Algemene volmachten zijn niet toegelaten;
- de relevante limieten (bijvoorbeeld inzake prijs) moeten in de volmacht zelf worden vermeld en de volmacht moet in de tijd beperkt zijn, met andere woorden tot de tijdsperiode die nodig is om de verrichting te voltooien.

Een specifieke bevoegdheidsoverdracht wordt eveneens georganiseerd door het Directiecomité krachtens een notariële akte van 01.03.2013, publicatie in uitvoering in het Belgisch Staatsblad, voor huurovereenkomsten, werken, het lenen en uitlenen van geld, kredieten en zekerheiden, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, het fiscaal beheer, de afdekkingsverrichtingen, fondsoverdrachtverrichtingen, verzekeringsverrichtingen.

Artikel 18 – Revisorcontrole

De vennootschap stelt één of meerdere commissarissen aan die de functies uitoefenen die hen toekomen krachtens het Wetboek van Vennootschappen en de wetgeving inzake Vastgoedbevaks. De commissaris moet erkend zijn door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

ALGEMENE VERGADERING

Artikel 19 - Bijeenkomst

De jaarlijkse Algemene Vergadering wordt gehouden op de tweede woensdag van de maand mei om vijftien uur dertig. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de Vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De Gewone of Buitengewone Algemene Vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping. De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een Algemene Vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Artikel 532 van het Wetboek van Vennootschappen, is vastgelegd op vijf procent (5%) van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben. Een of meerdere aandeelhouders die samen minstens drie procent (3%) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen, in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, bij elke Algemene Vergadering vragen om onderwerpen die moeten worden behandeld op de agenda te plaatsen en voorstellen voor beslissingen neerleggen inzake te behandelen onderwerpen die ingeschreven zijn of ingeschreven moeten worden op de agenda.

Artikel 20 – Deelname aan de Vergadering

Het recht om deel te nemen aan de Algemene Vergadering en er het stemrecht uit te oefenen, is onderworpen aan de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder de veertiende dag voorafgaand aan de Algemene

Vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de registratiedatum), hetzij door hun inschrijving in de rekeningen van een rekeninghouder of een vereffeningsinstelling, hetzij door de voorlegging van aandelen aan toonder aan een financieel tussenpersoon, zonder dat er rekening wordt gehouden met het aantal aandelen dat de aandeelhouder op de dag van de Algemene Vergadering bezit.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die wensen deel te nemen aan de Vergadering, moeten een attest tonen dat werd afgeleverd door hun financiele tussenpersoon of de erkende rekeninghouder en dat naargelang van het geval het aantal gedematerialiseerde aandelen ingeschreven op naam van de aandeelhouder in zijn rekeningen op de registratiedatum en waarvoor de aandeelhouder heeft verklaard te wensen deel te nemen aan de Algemene Vergadering, bevestigt. Deze neerlegging moet gebeuren op de maatschappelijke zetel of bij de instellingen die vermeld zijn in het bericht van samenroeping, ten laatste de zesde dag vóór de datum van de Vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die wensen deel te namen aan de Vergadering, moeten hun voornemen kenbaar maken aan de vennootschap via een gewoon schrijven, fax of e-mail die ten laatste de zesde dag vóór de datum van de Vergadering wordt verzonden.

Artikel 21 – Stemming bij volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de Vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een mandataris, die al dan niet een aandeelhouder kan zijn. Voor een bepaalde Algemene Vergadering kan de aandeelhouder slechts één persoon als volmachthouder aanstellen, behoudens de afwijkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.

De volmacht moet ondertekend worden door de aandeelhouder en uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de Vergadering bij de vennootschap toekomen of op de in de samenroeping opgegeven plaats.

De Raad van Bestuur kan een volmachtformulier opstellen.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de schuldeisers en de pandhoudende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 22 - Bureau

Alle Algemene Vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur of bij zijn ontstentenis door de Afgevaardigde Bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige Bestuurders. De Voorzitter duidt de secretaris aan. De Vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de Raad van Bestuur vervolledigen het bureau.

Artikel 23 – Aantal stemmen

De Gewone en de Bevoorrechte Aandelen geven recht op een stem, onder voorbehoud van de gevallen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen waarin het stemrecht wordt geschorst.

Artikel 25 – Stemmen per brief

Op machtiging gegeven door de Raad van Bestuur in de samenroeping, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om met een formulier dat de vennootschap heeft opgesteld, per brief te stemmen.

Dit formulier bevat verplicht de datum en plaats van de Vergadering, de naam of de firmanaam van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal stemmen dat de aandeelhouder wenst uit te brengen op de Algemene Vergadering, de vorm van de aangehouden aandelen, de agendapunten van de Vergadering (met voorstellen voor beslissingen), een ruimte waarin voor of tegen elk van de besluiten kan worden gestemd of men zich kan onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vergadering moet toekomen. Hij preciseert nadrukkelijk dat de aandeelhouder dit moet tekenen, de handtekening moet gelegaliseerd zijn en dit alles aangetekend moet worden bezorgd ten laatste de zesde dag vóór de datum van de Vergadering.

Artikel 27 - Algemene Vergadering van de obligatiehouders

De Raad van Bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in Algemene Vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten de Algemene Vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. Om toegelaten te worden op de Algemene Vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Artikel 571 van het Wetboek van Vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of in de bijeenroepingen.

JAARREKENING – VERDELING

Artikel 29 - Verdeling

De vennootschap moet binnen de door het Wetboek van Vennootschappen en de wetgeving inzake Vastgoedbevaks toegestane limieten, aan haar aandeelhouders een dividend uitkeren waarvan het minimale bedrag door de wetgeving inzake Vastgoedbevaks wordt bepaald.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 is de Raad van Bestuur gemachtigd om te beslissen over de uitkering van een winstdeelneming aan de werknemers van de vennootschap en haar dochterondernemingen, ten belope van een maximale bedrag van één procent (1%) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van vijf jaar, waarbij de eerste uitkeerbare winst die van het boekjaar twee duizend en elf is.

De bepalingen van dit Artikel 30, kunnen enkel worden gewijzigd indien de beslissingen voor elke soort aandelen een meerderheid van minstens vijfenzeventig percent (75%) van de stemmen krijgt en op voorwaarde dat een dergelijke wijziging enkel kan gebeuren indien ze conform is met de op de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 33 - Verlies van kapitaal

Ingeval het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de Bestuurders aan de Algemene Vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in Artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

Lexicon

AANGEPASTE OMLOOPSNELHEID
Omloopsnelheid vermenigvuldigd met de free floatband.

AFGELEIDE PRODUCTEN - DERIVATEN
Als kredietnemer wenst Cofinimmo zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden ingedekt met het gebruik van afgeleide producten (de aankoop van CAP, met eventueel de verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

BEURSKAPITALISATIE
Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

BEZETTINGSGRAAD
De bezettingsgraad wordt berekend door de contractuele huren van de lopende (geïndexeerde) huurcontracten te delen door de som van deze contractuele huren en de geraamde huurwaarden van de leegstaande ruimtes. Deze laatste worden berekend op basis van de courante markthuurprijzen.

BIM (BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER)
Bevoegde instantie voor milieubescherming van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (www.ibgebim.be).

BREAK
Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst.

BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)
Evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen (www.breeam.org).

CALL OPTION
Een recht om een bepaald financieel product gedurende een bepaalde periode tegen een vooraf vastgelegde prijs te kopen.

CAP
Een CAP is een rente-optie. De koper van een CAP koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een rente te betalen die beperkt wordt tot een bepaald plafond. De koper oefent dit recht enkel uit indien de effectieve korte termijnrente boven het niveau van de CAP staat. Bij de aankoop van een CAP betaalt de koper een premie aan de tegenpartij. Met de aankoop van een CAP bekomt Cofinimmo een gewaarborgde maximumrente. De CAP dekt haar dus in tegen ongunstige rentestijgingen.

CASH-POOLING
Beheer en overdrachten van liquide middelen tussen dochterondernemingen.

CONTRACTUELE HUURPRIJZEN/HUURGELDEN
De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

CORPORATE GOVERNANCE CODE
Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde markt worden verhandeld (de "Code 2009").

DBFM (DESIGN-BUILD-FINANCE-MAINTAIN)
Volledige vastgoedprojectopdracht die het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van een gebouw omvat.

DEALING CODE
Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de Bestuurders en de Aangestelde Personen die door de onderneming uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen.

DIVIDENDRENDEMENT
Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers van het jaar.

DUBBEL NETTO
Zogenaamde 'dubbel netto' huurcontracten en rendementen houden in dat de onderhoudskosten – in min of meer ruime mate – ten laste van de eigenaar (verhuurder) zijn. Het gaat meer bepaald om de onderhoudskosten voor daken, muren, gevels, technische en elektrische installaties, directe omgeving, watervoorziening en afwatering. Dit is meestal het geval voor kantoorgebouwen. Deze onderhoudskosten kunnen via specifieke bepalingen in het huurcontract volledig of gedeeltelijk ten laste worden gelegd van de huurder. Wanneer alle kosten door de huurder worden gedragen, spreekt men van een 'triple net' contract.

DUE DILIGENCE
Onderzoek waarbij voor een financieringsoperatie of een verwerving een volledige en gecertificeerde stand van zaken (boekhoudkundige, economische, juridische en fiscale aspecten, ...) van een onderneming wordt opgesteld.

EBIT (COURANTE EARNINGS BEFORE INTEREST AND TAXES)
Operationeel resultaat. Netto courant resultaat vóór interestkosten en belastingen.

EBITDA
Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation. Cashflow vóór de betaling van huren, interestkosten en –opbrengsten en belastingen. Cofinimmo moet haar gebouwen onder het statuut van Vastgoedbevak niet afschrijven. De EBIT + de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is dus gelijk aan de EBITDA.

EHPAD (ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES)
De meest voorkomende vorm van woon- en zorgcentra voor ouderen in Frankrijk.

EPB
Energieprestatie van een gebouw. Deze index die voortvloeit uit de Europese Richtlijn 2002/91/EG drukt de hoeveelheid energie uit die nodig is om te voldoen aan de diverse behoeften bij een normaal gebruik van een gebouw. Bij de berekening hiervan wordt rekening gehouden met de verschillende factoren die de energievraag beïnvloeden (isolatie, ventilatie, bijdrage van zonne-energie en interne voorzieningen, verwarmingssysteem, ...).

E-PEIL
Maximaal primair energieverbruiksniveau van een gebouw, volgens de Europese wetgeving.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)
Een vereniging van op de beurs genoteerde Europese vastgoedondernemingen met als doel de sector te promoten en aantrekkelijker te maken tegenover rechtstreekse vastgoedinvesteringen dankzij een grotere liquiditeit, toegankelijkheid en transparantie van de ondernemingen (www.epra.com).

EPRA EUROPE
Europese beursindex (uitgezonderd Groot-Brittannië) van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate. De index bestaat uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de genoteerde vastgoedsector in Europa en werd opgericht door EPRA.

ERFPACHT
Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een gebouw dat aan iemand anders toebehoort en waarvoor aan de eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

EX DATE
Datum vanaf wanneer de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering (omwille van het 'knippen van de coupon' wat vroeger kenmerkend voor het dividend was), m.a.w. 3 werkdagen na de Gewone Algemene Vergadering.

EXIT TAKS
Het is de vennootschapsbelasting tegen het verminderde tarief van 16,995% die door een vennootschap verschuldigd is op de latente meerwaarden en vrijgestelde reserves indien deze als vastgoedbevak erkend of die door een vennootschap verschuldigd is in geval van fusie of splitsing met een vastgoedbevak. De latente meerwaarden zijn gelijk aan het verschil tussen de waarde exclusief kosten, met andere woorden na aftrek van de registratierechten van 10% of 12,5% of in betreffend geval de BTW, onroerende goederen en hun fiscale waarde.

FBI (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING)
Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het Vastgoedbevak-stelsel.

FLOOR
Een FLOOR is een rente-optie. De koper van de FLOOR koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een minimum rente te ontvangen. Hij oefent dit recht enkel uit wanneer de korte termijnrente onder het niveau van de FLOOR ligt. De verkoper van een FLOOR verkoopt de verplichting om tijdens een bepaalde periode een minimum rente te betalen en moet deze rente dus op vraag van de koper van de FLOOR betalen, zelfs wanneer deze boven de marktrente ligt. Met de verkoop van een FLOOR ontvangt Cofinimmo rechtstreeks van de koper een premie die de premie die ze voor het kopen van een CAP betaalt, geheel of gedeeltelijk financiert.

FREE FLOAT
Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

FREE FLOATZONE
De schijf waarin de free float zich volgens de berekeningswijze van Euronext bevindt.

FSMA (AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN)
De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en verzekeringen in België.

GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF (GNA)
Netto-inventariswaarde = Eigen vermogen geschat tegen de marktwaarde die het verschil is tussen de activa en de verplichtingen van de onderneming (beiden worden tegen hun marktwaarde weergegeven in de balans van Cofinimmo). Deze waarde wordt intern berekend op basis van de waarderingsgegevens betreffende de gebouwen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

GPR250 (GLOBAL PROPERTY RESEARCH 250)
De beursindex van de 250 grootste beursgenoteerde vastgoedondernemingen ter wereld.

IAS/IFRS (IAS, INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS/IFRS, INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)
De internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39
IAS 39 is een IAS/IFRS norm over de manier waarop een onderneming haar financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde, i.e. de marktwaarde bij afsluitingsdatum in de balans moeten worden geboekt.

(INITIEEL) BRUTO HUURRENDEMENT
De verhouding tussen de (initiële) huur van een gekocht goed en de aanschaffingswaarde, transactiekosten inbegrepen.

INSIDER TRADING
Handel met voorkennis. Deze term verwijst naar een overtreding van een persoon die informatie waarvan hij beroepshalve kennis heeft gekregen, gebruikt om op de beursevolutie te speculeren, cf. Artikel 25 van de Wet van 02.08.2002.

INVESTERINGSWAARDE
De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen.

INVESTMENT GRADE
De investment grade komt overeen met de ratings van de ratingagentschappen die volgens de schaal van Standard & Poor's tussen AAA en BBB- liggen. Zij geven het risiconiveau van de onderneming weer.

IRS (INTEREST RATE SWAP)
Een IRS is een rentetermijncontract in tegenstelling tot een CAP of een FLOOR die rente-opties zijn. Met een IRS ruilt Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente of omgekeerd.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 07.12.2010
Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks.

K-PEIL
Globaal thermisch isolatieniveau van een gebouw dat de thermische kwaliteit van het gebouw aangeeft.

LOAN-TO-VALUE TATIO
Conventionele schuldratio die in de overeenkomsten met de bankiers wordt bepaald als de netto financiële schuld gedeeld door de reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

MSCI (MORGAN STANLEY CAPITAL INDEX)
Europese beursindex van Morgan Stanley Capital International van beursgenoteerde ondernemingen wereldwijd.

NETTO COURANT RESULTAAT
Operationeel resultaat plus financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min belastingen op het resultaat.

NETTO COURANTE CASHFLOW
Netto courant resultaat (aandeel van de Groep) vóór het resultaat op de portefeuille plus (+) de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen min (-) de andere niet-cash elementen zoals de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren, de positieve en negatieve variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de spreiding van de aan de huurders toegekende huurvoordelen en -kortingen.

NETTO RESULTAAT
Netto courant resultaat + resultaat op de portefeuille (gerealiseerde meer-/minwaarden + variaties in de reële waarde van de portefeuille).

OMLOOPSNELHEID
Omloopsnelheid van het aandeel. Hij wordt berekend door het totaal volume aandelen dat tijdens het jaar werd verhandeld, te delen door het totaal aantal aandelen.

OPERATIONELE MARGE
De obligaties terugbetaalbaar in aandelen is een schuldinstrument, waarbij de schuldenaar de mogelijkheid heeft om zijn schuld op vervaldag terug te betalen in aandelen. De houders van OTA worden aangeduid als OTA-houders.

OTA (OBLIGATIES TERUGBETAALBAAR IN AANDELEN)
De obligaties terugbetaalbaar in aandelen is een schuldinstrument waarbij de schuldenaar de mogelijkheid heeft op vervaldag zijn schuld terug te betalen in aandelen.

PAY OUT
Percentage van het netto courant resultaat dat wordt uitgekeerd onder de vorm van een dividend.

PPS (PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING)
Een samenwerking tussen de publieke en de private sectoren in het kader van projecten die inspelen op een collectieve vraag: stadsrenovatie, infrastructuurwerken, openbare gebouwen, enz.

PRIVATE PLAATSING
Het ophalen van fondsen bij een beperkt aantal (institutionele) investeerders zonder een beroep te doen op het publiek.

RATING
Financiële noteringen die door gespecialiseerde agentschappen (Standard & Poor's voor Cofinimmo) worden toegekend. Zij geven een waarde aan de financiële soliditeit van een onderneming op korte en lange termijn. De rating heeft een invloed op de interest die een onderneming voor haar financieringen moet betalen.

RECORD DATE
Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividend gerechtigde aandeelhouders te identificeren, m.a.w. twee werkdagen na de ex date.

REËLE WAARDE
Verkoopwaarde (zie deze term) van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS boekhoudnormen, m.a.w. na aftrek van de transactiekosten, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige.

REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)
Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de expert, met inbegrip van de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat intreedt in een Vastgoedbevak, SIIC- of FBI-stelsel.

ROERENDE VOORHEFFING
Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. Voor Cofinimmo bedraagt de roerende voorheffing 25%.

SCHULDRATIO
Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake Vastgoedbevaks wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

SERVICE FLATS
Kleine appartementen waarin bejaarden op (semi)-autonome wijze kunnen wonen en waar huishoudelijke diensten en maaltijden worden aangeboden.

SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE CÔTÉE)
Specifiek Frans fiscaal stelsel voor vastgoedondernemingen, vergelijkbaar met het Vastgoedbevak-stelsel.

SSR (CLINIQUES DE SOINS DE SUITE ET DE RÉADAPTATION)
De Franse revalidatiecentra bieden patiënten een revaliderende verzorging na een verblijf in het ziekenhuis als gevolg van een medische aandoening of een operatie.

SWAPRENTE
Interbankenrente.

TAKE-UP
In gebruik nemen van de voor verhuur bestemde ruimtes.

TRIPLE NET
Zogenaamde 'triple net' contracten of rendementen houden in dat de onderhoudskosten (zie 'Dubbel netto') – in min of meer ruime mate – ten laste van de huurder zijn. Dit betreft vooral huurcontracten voor zorg- en gezondheidsinstellingen.

VERKOOPWAARDE
De boekhoudkundige waarde van gebouwen die voor de IAS/IFRS-balans wordt gebruikt. De waarde wordt berekend door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag voor registratierechten af te trekken. Dit bedrag is door de onafhankelijke experts momenteel vastgelegd op 2,5% voor activa in België. Voor gebouwen waarvan de waarde minder dan € 2,5 miljoen bedraagt, zijn de af te trekken rechten de registratierechten die van toepassing zijn op basis van de ligging van het gebouw (10 of 12,5%). Voor de activa in Frankrijk en Nederland zijn de afgetrokken mutatiekosten respectievelijk 5,40% en 6,00%. Deze verkoopwaarde wordt in de IAS/IFRS jaarrekeningen van Cofinimmo als reële waarde gebruikt.

ZBC ZELFSTANDIG BEHANDEL CENTRUM
Private zelfstandige kliniek in Nederland.

Cofinimmo

Woluwedal, 58
B - 1200 Brussel
Tel. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.P.R. van Brussel
BTW: BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

STUUR ONS UW OPMERKINGEN OF VRAGEN
info@cofinimmo.be

BIJKOMENDE INFORMATIE
Valérie Kibieta
Investor Relations Manager

Chloé Dungelhoeff
Corporate Communication Manager

UITGEVERS
Chloé Dungelhoeff
Stéphanie Lempereur

ONTWERP EN REALISATIE
www.the-manifest.be

AFBEELDINGEN
Gebouwen: Yvan Glavie, Assar Architects, Art&Build, Archi2000
Portretten: David Plas

DRUKWERK
Drukkerij Hayez

Dit document werd gedrukt op stucco Tintoretto Gesso, op Oikoz white II en op Oikoz gerecycleerd papier.

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français
This Annual Financial Report is also available in English

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht. Het Jaarlijks Financieel Verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Cofinimmo.

Dit document bevat gereglementeerde informatie overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Dit Jaarlijks Financieel Verslag is een registratiedocument in de zin van Artikel 28 van de Wet van 16.06.2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Het werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig Artikel 23 van de voormelde Wet, op 18.03.2013.

together in sustainability.