

Resultatenrekening

(x € 1 000)

		2008	2007
Huurinkomsten	5	148 221	138 965
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5	11 056	10 101
Met verhuur verbonden kosten	5	-2 348	-1 947
Netto huurresultaat	4	156 929	147 119
Recuperatie van vastgoedkosten	4	952	750
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	17 320	38 809
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	7	-17 256	-39 037
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	-1 012	-1 891
Vastgoedresultaat		156 933	145 750
Technische kosten	8	-376	-2 694
Commerciële kosten	9	-1 148	-2 133
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-2 246	-2 336
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten		-3	12
Beheerkosten vastgoed	10	-11 528	-10 819
Operationeel vastgoedresultaat		141 632	127 780
Algemene kosten van de vennootschap	10	-7 598	-5 368
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		134 034	122 412
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	1 232	35 280
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12, 19	-62 002	28 124
Operationeel resultaat		73 264	185 816
Financiële opbrengsten	13	81 511	59 681
Interestkosten	14	-99 682	-75 684
Andere financiële kosten	15	-81 056	-34 574
Financieel resultaat		-99 227	-50 577
Resultaat vóór belastingen		-25 963	135 239
Vennootschapsbelasting	16	-1 367	-807
Exit taks			33
Belastingen		-1 367	-774
Netto resultaat		-27 330	134 465
Preferent dividend - Voorstel			
Minderheidsbelangen		9 554	9554
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (GEWONE AANDELEN)	28	23 886	61 475
NETTO COURANT RESULTAAT(1) - AANDEEL GROEP (GEWONE AANDELEN)		-60 770	63 437
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP (GEWONE AANDELEN)			
		2008	2007
RESULTATEN PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP		-27 330	134 465
Netto courant resultaat			
Resultaat op de portefeuille		79 512	-7 308
Netto resultaat		52 182	127 157

Winstverdeling

		2008	2007
A. Te bestemmen resultaat		234 132	247 555
Te bestemmen resultaat van het boekjaar		52 182	127 157
Overgedragen resultaat		181 950	120 398
B. Prélèvements sur les capitaux propres		3 280	22 066
Aan de niet beschikbare reserves		3 280	22 066
C. Toevoeging aan het eigen vermogen		-17 951	-1 073
Aan de niet beschikbare reserves		-171	-118
Aan overige reserves		-17 780	-955
D. Over te dragen resultaat		124 709	181 950
Over te dragen resultaat		124 709	181 950
E. Uit te keren resultaat		-94 752	-86 598
Vergoeding van het kapitaal		-94 451	-86 323
Winstdeelnamenplan		-301	-275

(x € 1 000)

Notes	31/12/2008	31/12/2007
Vaste activa	2 978 165	2 880 867
Immateriële vaste activa	237	191
Vastgoedbeleggingen	4, 17 2 322 062	2 137 477
Projectontwikkelingen	4, 18 49 092	78 850
Activa bestemd voor eigen gebruik	4 10 064	10 207
Andere materiële vaste activa	20 907	905
Financiële vaste activa	22 487 594	579 995
Vorderingen financiële leasing	21 108 181	73 216
Handelsvorderingen en andere vaste activa	28	26
Vlottende activa	86 176	117 833
Activa bestemd voor verkoop	4, 23 337	
Financiële vlottende activa	22 51	11 693
Vorderingen financiële leasing	21 4 170	75 965
Handelsvorderingen	25 4 110	2 402
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26 39 734	14 115
Kas en kasequivalenten	24 100	6
Overlopende rekeningen	27 13 674	13 652
TOTAAL ACTIVA	3 064 341	2 998 700
Eigen vermogen	1 367 524	1 394 525
Capital	28 688 244	649 147
Uitgifte premies	28 476 169	423 480
Eigen aandelen	-33 732	-86 538
Beschikbare reserves	169 952	183 755
Onbeschikbare reserves	567	221
Resultaat	158 648	255 923
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	17 -61 637	-54 406
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	22, 31 -30 687	22 943
Verplichtingen	1 696 817	1 604 175
Langlopende verplichtingen	1 347 987	1 168 636
Voorzieningen	32 11 551	9 442
Langlopende financiële schulden	33 1 307 064	1 148 613
Andere langlopende financiële verplichtingen	34 29 372	10 581
Kortlopende verplichtingen	348 830	435 539
Kortlopende financiële schulden	33 220 800	381 345
Andere kortlopende financiële verplichtingen	34 45 013	856
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35 40 194	26 796
Overlopende rekeningen	36 42 823	26 542
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 064 341	2 998 700

BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO

(x € 1 000)

	2008	2007
Langlopende financiële schulden	+	1 307 064
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van indekkingsinstrumenten)	+	0
Kortlopende financiële schulden	+	220 800
Andere kortlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van indekkingsinstrumenten)	+	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	=	40 194
Totale schuld	/	1 568 058
Totaal activa	=	3 064 341
SCHULDRATIO	51.17%	52.07%

KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1 000)

	2008	2007
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	6	7
Netto resultaat	-27 330	134 465
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	111 379	-10 208
<u>Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	356	-9
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa (+/-)	313	300
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	43	-309
<u>Andere niet-kas elementen</u>	111 023	-10 199
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	60 502	-28 123
Variaties in de reële waarde van de deelnemingen (+/-)	17 510	20 815
Variaties in voorzieningen	2 109	-2 969
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-11 056	-10 100
Variaties in de reële waarde van de financiële vorderingen	-1 517	
Spreiding van gratuiteiten (+/-)	1 500	2 154
IAS 39 impact	41 453	8 960
Eliminatie interestlasten	65 824	53 389
Betaalde interesten	-65 605	-52 963
Andere	303	-1 361
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOËR VERANDERING IN VEREISTEN QUA WERKKAPITAAL	84 049	124 257
Verandering in de vereisten qua werkkapitaal	52 155	-30 978
<u>Bewegingen in activa posten</u>	35 685	167
Handelsvorderingen	-1 725	441
Terug te vorderen belastingen	-25 037	-2 996
Andere kortlopende activa	70 596	-1 703
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-8 149	4 425
<u>Bewegingen in passiva posten</u>	16 470	-31 145
Handelsschulden	446	-30 015
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	16 024	-1 130
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	136 204	93 279
Investeringsactiviteiten		
Acquisitie van immateriële vaste activa	-131	205
Vastgoedbeleggingen	-18 085	-50 786
Projectontwikkelingen	-15 074	-35 406
Activa voor eigen gebruik	-4	
Activa bestemd voor verkoop	0	206 021
Andere vaste activa	-230	148
Langlopende vorderingen financiële leasing	-31 201	43 052
Financiële vaste activa	-10 155	-513 569
Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-2	-9
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-74 882	-350 344
VRIJE CASHFLOW (A+B)	61 322	-257 065
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	-3 318	406 857
Toename (+)/Afname (-) van de financiële schulden	1 013	426 831
Toename (+)/Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-4 331	-19 974
Verandering in andere verplichtingen	0	0
Toename (+)/Afname (-) in andere verplichtingen		
Verandering in eigen vermogen	52 806	-67 651
Toename (+)/Afname (-) in kapitaal		
Toename (+)/Afname (-) in uitgiftepremies		
Toename (+)/Afname (-) in consolidatieverschillen		
Toename (+)/Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva		
Toename (+)/Afname (-) van de reserves		
Verkoop eigen aandelen	52 806	-67 651
Reserves		
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	-86 716	-82 142
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-86 716	-82 142
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	-37 228	257 064
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	24 100	6

STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

(x €1 000)	Kapitaal	Uitgifte premies	Reserves	Ingekochte eigen aandelen	Resultaat	Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	Aftrek van mutatierechten en -kosten	Eigen vermogen
Op 01.01.2007	623 019	378 780	145 797	-39 315	246 875	10 548	-52 316	1 313 388
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen								0
Indekking financiële kasstroom						12 395		12 395
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							1 526	1 526
Stock option aankoop aandelen Cofinimmo			162					162
Impact fusies					2 557		-2 557	0
Annulatie eigen aandelen				8 875	-8 875			0
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen				-56 098				-56 098
Subtotaal	623 019	378 780	145 959	-86 538	240 557	22 943	-53 347	1 271 373
Uitgifte van aandelen	26 128	44 700						70 828
Dividenden en winstparticipatie			59		-82 142			-82 083
hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					1 059		-1 059	0
Resultaat van het boekjaar					134 465			134 465
Toevoeging/onttrekking			37 958		-38 016			-58
Op 31.12.2007	649 147	423 480	183 976	-86 538	255 923	22 943	-54 406	1 394 525
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen								0
Indekking financiële kasstroom						-53 630		-53 630
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					623		-7 231	-6 608
Stock option aankoop aandelen Cofinimmo			227					227
Impact fusies					2 346			2 346
Annulatie eigen aandelen								0
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen				52 806				52 806
Subtotaal	649 147	423 480	184 203	-33 732	258 892	-30 687	-61 637	1 389 666
Uitgifte van aandelen	39 097	52 689						91 786
Dividenden en winstparticipatie			118		-86 716			-86 598
hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0
Resultaat van het boekjaar					-27 330			-27 330
Toevoeging/onttrekking			-13 802		13 802			0
Op 31.12.2008	688 244	476 169	170 519	-33 732	158 648	-30 687	-61 637	1 367 524

BIJLAGE 1. ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Cofinimmo NV ("de Onderneming") is een Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd in 1200 De geconsolideerde jaarrekeningen van de onderneming voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2007 omvatten de Onderneming en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De geconsolideerde jaarrekeningen werden door de Raad van Bestuur van 19.03.2009 afgesloten voor publicatie en zullen aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden voorgelegd op 24.04.2009

BIJLAGE 2. BELANGRIJKE BOEKHOUDMETHODES**A. Verklaring van naleving**

De geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgesteld conform het International Financial Reporting boekhoudstelsysteem zoals aangenomen door de Europese Unie.

De Groep heeft overigens gekozen om de toepassing van de nieuwe normen en interpretaties die werden uitgegeven voor de datum van goedkeuring van de publicatie van de financiële rekeningen maar die bij de afsluiting nog niet van toepassing waren, niet te anticiperen. Het betreft IFRS 6, IFRS 7, IFRS 8, IFRIC 4, IFRIC 5, IFRIC 6, IFRIC 7, IFRIC 8 en IFRIC 9.

De toepassing van de norm IFRS 7, die in voege treedt vanaf het boekjaar 2007, zal de informatie betreffende de financiële instrumenten voorgesteld in de Bijlagen wijzigen. De Groep meent dat de toepassing van de hierboven vermelde normen en interpretaties geen significante impact zal hebben.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde rekeningen moet de vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudprincipes (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot bepaalde schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (vastgoeddeskundige) en andere pertinente factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en bijgevolg gewijzigd.

B. Grondslag van opstelling

De jaarrekening is opgesteld in euro, afgerond in duizenden. De jaarrekeningen zijn 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.

C. Omzetting van vreemde munten**I BUITENLANDSE ENTITEITEN**

Er is geen dochteronderneming wiens jaarrekeningen worden opgesteld in een andere valuta op balansdatum dan de euro.

II VREEMDE VALUTA TRANSACTIES

Vreemde valuta transacties worden initieel erkend aan de wisselkoers op de dag van de transactie. Op balansdatum worden vervolgens monetaire activa en verplichtingen uitgedrukt in vreemde valuta omgerekend aan de slotkoers. Wisselkoersverschillen, resulterende 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.

D. Financiële afgeleide instrumenten

Cofinimmo gebruikt financiële afgeleide instrumenten (Interest Rate Swaps, Forward Rate Agreements, aankoop van CAP opties, verkoop van FLOOR opties) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. In overeenstemming met haar financieel beleid houdt Cofinimmo geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden. Afgeleide instrumenten die evenwel niet in aanmerking komen voor hedge accounting worden erkend als "trading"-producten. Financiële instrumenten worden initieel aan hun kostprijs (de eventuele transactiekosten bij inbegrepen) erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

De reële waarde van Interest Rate Swaps, Forward Rate Agreements, CAP opties, FLOOR opties en andere afgeleide instrumenten is de geschatte waarde die de Groep zou ontvangen of betalen om de positie te sluiten op balansdatum, rekening houdende met de huidige spot en forward rentetarieven, de waarde van de optie en de kredietwaardigheid van de tegenpartijen.

De boekhoudkundige verwerking is afhankelijk van de erkenning van het afgeleide instrument als een indekkingsinstrument en van het type dekking. Een indekkingsinstrument wordt als dusdanig erkend enkel en alleen als aan elk van de volgende voorwaarden voldaan is: - bij de aanvang van de dekking, is er een formele identificatie en documentatie van de indekkingsrelatie alsook van de doelstellingen en van de indekkingsstrategie gevolgd door de onderneming en die tot het aan- of verkopen van het indekkingsinstrument heeft geleid; - er wordt verwacht dat het indekkingsinstrument zeer efficiënt is in het bekomen van een compensatie van de fluctuaties van de reële waarde of van kasstromen die toegeschreven kunnen worden aan het in te dekken risico; - de efficiëntie van de dekking moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat; - de dekking werd op een regelmatige basis beoordeeld en wordt als zeer efficiënt aanzien doorheen boekhoudperiodes waarvoor de dekking was aangegaan.

I INDEKKING VAN DE REËLE WAARDE

De winst of het verlies op het indekkingsinstrument wordt erkend in de resultatenrekeningen, indien dit afgeleide instrument de fluctuaties in reële waarde indekt van een erkende vordering, verplichting of van een erkende 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 dekking dient dan tevens gewaardeerd te zijn aan de reële waarde m.b.t. het risico waartegen de dekking dient, en fluctuaties van deze reële waarde worden opgenomen als winst of verlies in de resultatenrekeningen.

II KASSTROOMINDEKKING

Het gedeelte van de winst of het verlies op een instrument dat een dekking is tegen kasstromenschommelingen die het gevolg is van een geïdentificeerd risico op een actief of passief bestanddeel, van een verplichting of van een hoogst waarschijnlijk verwachte transactie, wordt in het eigen vermogen opgenomen. Het niet effectieve deel van de winst of het verlies van het indekkingsinstrument wordt echter onmiddellijk in de resultatenrekeningen opgenomen. Elk verlies of elke winst die voortkomt uit een schommeling van de tijdswaarde van het afgeleide instrument wordt in de resultatenrekeningen opgenomen.

Wanneer de verplichting of de verwachte transactie nadien leidt tot de boeking van een financieel actief of financieel 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 indekkingsinstrument of de indekkingsrelatie wordt beëindigd maar de ingedekte 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 ingedekte transactie niet langer waarschijnlijk is, wordt de gecumuleerde winst of verlies dat in het eigen vermogen opgenomen staat onmiddellijk overgeboekt naar de resultatenrekeningen.

E. Indekken van toekomstige interestlasten op leningen

Aangezien Cofinimmo eigenaar is van een portefeuille gebouwen op lange termijn, is het zeer waarschijnlijk dat de leningen waarmee een groot deel van de portefeuille gefinancierd is, op hun vervaldatum door nieuwe leningen gefinancierd zullen worden. De totale schuldenlast van de onderneming zal bijgevolg waarschijnlijk verlengd worden voor een onbepaalde lange periode. Om redenen van kostenoptimalisatie bepaalt het financieringsbeleid van Cofinimmo dat het afsluiten van leningen (liquiditeit en marges op variabele rentevoeten) gescheiden wordt van het beheer van interestlasten en -risico's (vaste en dekking van toekomstige variabele rentevoeten). Ontleende fondsen worden normaal aangegaan aan variabele rentevoeten. Wanneer de lening echter aan vaste rentevoet is aangegaan, zal deze omgezet worden naar een variabele rentevoet via een Interest Rate Swap. Cofinimmo dekt vervolgens bepaalde delen van haar totale schulden in gedurende bepaalde periodes door financiële instrumenten op rentevoeten af te sluiten met banken.

Deze banken zijn gewoonlijk andere tegenpartijen dan de banken die de fondsen verlenen. Cofinimmo zorgt er echter voor dat de periodes en fixing data van financiële instrumenten op rentevoeten overeenstemmen met de periodes van hernieuwing en de data voor het fixeren van de rentevoet van haar leningen teneinde efficiënte indekkingen te verkrijgen.

Wanneer een indekkingsproduct een onderliggende schuld dekt die aangegaan was aan een variabele rente, wordt de indekkingsrelatie gekwalificeerd als een kasstroomindekking, terwijl wanneer het een schuld dekt met een vaste rente het gekwalificeerd wordt als een reële waarde indekking.

Voor indekkingsstrategieën met gebruik van CAP of FLOOR opties worden de intrinsieke en tijdswaarden van de optie gescheiden. Hierbij wordt enkel het intrinsieke element aangewend als indekking.

F. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen die worden aangehouden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde gewaardeerd. Een externe, onafhankelijke deskundige legt elke 3 maand een waardering van de vastgoedportefeuille vast. Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekeningen. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in de boekhoudprincipes (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 2006, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee en uiteengezet in het overeenkomstig rapport. Deze waarde hierna "investeringswaarde" genoemd, stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven, met het doel te genieten van de huurinkomsten mits het op zich nemen van de gerelateerde kosten, zonder aftrek van de transactiekosten. De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Deze belastingen variëren in België van 0 tot 12,5%, afhankelijk van de wijze van eigendomsoverdracht, de locatie van het vastgoed en de karakteristieken van de koper. Deze bedragen kunnen enkel worden vastgelegd wanneer de verkoop afgerond is en op voorhand kan dus geen enkele betrouwbare schatting gemaakt worden. Van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen werd een forfaitaire quotiteit registratierechten van 2,5% afgetrokken, om zo hun reële waarde te bekomen (zie Bijlage 17).

Wanneer vastgoedactiva of uitrustingen door een wijziging in hun gebruik als een vastgoedbelegging kunnen worden erkend, zal elke winst voortkomend uit het verschil, op de dag van overboeking, tussen de boekhoudwaarde en de reële waarde onmiddellijk in het eigen vermogen geboekt worden. Wanneer de activa worden vervreemd, zal deze winst worden overgeboekt naar de reserves. Elk verlies wordt onmiddellijk in de resultatenrekeningen geboekt. Indien een vastgoedbelegging in gebruik wordt genomen door de eigenaar, wordt het overgeboekt als een materiële vaste activa en wordt de reële waarde op de dag van de overboeking de kost voor de boekhoudkundige verwerking erna.

G. Projectontwikkelingen

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden aan kostprijs opgenomen in de rubriek "Projectontwikkelingen" totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de rubriek "Vastgoedbeleggingen". Het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde wordt, op de datum van overboeking, erkend als inkomst of verlies in de resultatenrekeningen. Op elke afsluiting wordt een schatting gemaakt of de marktwaarde van deze projecten al dan niet de boekhoudwaarde overschrijft. Indien niet, wordt het verschil in de resultatenrekeningen genomen.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten worden erkend, worden gekapitaliseerd. Indien de duur van het project één jaar overschrijft, worden ook de interestkosten gekapitaliseerd. Hierbij wordt een interest ingeschat die de gemiddelde leningskost van Cofinimmo tijdens die periode weerspiegelt.

H. Eigendom verhuurd voor langdurige periodes

I TYPES VAN LANGDURIGE HUUROVEREENKOMSTEN

Onder Belgische wetgeving kan vastgoed onder 2 verschillende regimes langdurig worden verhuurd: - langdurige gewone huurovereenkomsten: de verplichtingen van de verhuurder onder deze huurovereenkomst blijven in essentie gelijk aan deze in andere huurovereenkomsten, i.e. verzekeren dat de bezette ruimte beschikbaar blijft voor de huurder gedurende de volledige termijn van de huurovereenkomst. Aan deze verplichting is door de verhuurder voldaan als hij het deel van de kosten eigen aan de eigenaar en de kost van de verzekering tegen brand en andere oorzaken van schade draagt; - langdurige huurovereenkomsten die gepaard gaan met de overdracht van een zakelijk recht door de rechtverschaffer aan de begunstigde: in dit geval zal het eigendomsrecht tijdelijk overgedragen worden aan de begunstigde die o.a. de onderhouds- 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 gebouwen of enkel op braakliggend terrein, (b) het opstalrecht, dat de termijn van 50 jaar niet mag overschrijden en geen minimumduur heeft en een braakliggend terrein betreft, (c) het recht van vruchtgebruik, dat de termijn van 30 jaar niet mag overschrijden en geen minimumtermijn heeft, en toepasbaar is op terreinen en gebouwen of braakliggend terrein. Onder al deze contracten behoudt de rechtverschaffer het residueel recht, in de mate dat hij het volledige eigendomsrecht van het gebouw op het einde van de overeenkomst herkrijgt, inclusief het eigendomsrecht van de constructies opgericht door de begunstigde, met of zonder schadeloosstelling voor deze constructies afhankelijk van de contractuele voorwaarden. Er kan echter een aankoopoptie verleend worden voor het residueel recht, die de begunstigde gedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

II LANGDURIGE HUUROVEREENKOMSTEN DIE KWALIFICEREN ALS FINANCIËLE LEASING

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

Het residueel recht gehouden door Cofinimmo zal, op elke afsluitdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en zal op het einde van de huurovereenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de resultatenrekeningen. Indien, anderzijds, Cofinimmo de begunstigde is van een financiële leasing, zoals vastgelegd door de norm IAS 17, zal Cofinimmo een actief erkennen aan een waarde gelijk aan de reële waarde van het gehuurde goed of, indien deze lager is, aan de verdisconteerde waarde van de minimale huurbetalingen. Dezelfde waarde wordt opgenomen als een financiële schuld. De geïnde huren van huurders worden onder "Huurinkomsten" geboekt. De betalingen aan de rechtverschaffer tijdens de duur van het contract worden gedeeltelijk onder "Financiële lasten" geboekt en gedeeltelijk als afschrijving van de gerelateerde financiële schuld. Op elke afsluitdatum zal het tijdelijk verkregen recht geherwaardeerd worden aan zijn reële waarde in overeenstemming met de norm IAS 40 - Vastgoedbeleggingen. Het progressieve waardeverlies resulterende 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 door Cofinimmo verkregen na 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 inroepbaar 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 resultatenrekeningen opgenomen worden onder de rubriek "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren". De variatie in de reële waarde van het gebouw zal afzonderlijk in de resultatenrekeningen opgenomen worden onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" (zie eveneens Bijlage 12).

I. Andere activa

I ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR EIGEN GEBRUIK

In overeenstemming met de alternatieve methode toegestaan door de normen IAS 40 § 60 en IAS 16 § 31 wordt het deel van het gebouw dat door de onderneming zelf als hoofdzetel wordt gebruikt, geboekt aan marktwaarde. Het is opgenomen onder "Activa bestemd voor eigen gebruik".

II DAAROPVOLGENDE UITGAVEN

Opgelopen uitgaven om een gebouw te renoveren dat afzonderlijk wordt geboekt, worden gekapitaliseerd. Andere uitgaven worden enkel gekapitaliseerd wanneer zij de toekomstige economische winsten van het gebouw verhogen. Alle andere uitgaven worden als kost in de resultatenrekeningen erkend (zie 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 5-10 jaar; - meubilair 8-10 jaar; - computer hardware 3-4 jaar; - software 3-4 jaar.

IV ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

V IMPAIRMENT

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

J. Langlopende verplichtingen

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 in flatie, worden conservatieve hypothesen genomen voor de bepaling van hun verdisconteerde waarde.

Indien beroep wordt gedaan op een afgeleid financieel indekkingsinstrument, zal de marktrente voor dit instrument tevens als discontovoet dienen voor het berekenen van de marktwaarde van de betrokken vorderingen op het einde van elke boekhoudperiode. In dit geval zal de volledige latente winst van de waardering aan marktwaarde van de vordering beperkt worden tot het latent verlies resulterend uit de waardering aan marktwaarde (zie E I) van het indekkingsinstrument. Anderzijds zal elk latent verlies op de waardering van de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden opgenomen.

L. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijn beleggingen.

M. Kapitaal

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, verminderd van belastingen, van de verzamelde bedragen.

II BEVOORRECHTE AANDELEN

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

III INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

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

IV DIVIDENDEN

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

M. Interestdragende leningen

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi, waarbij elk verschil tussen deze laatste en de aflossingswaarde erkend wordt in de resultatenrekeningen over de periode van de lening op basis van de effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente.

Vastrentende effecten worden geboekt aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi. Indien echter de lening met vaste rente ingeruild wordt tegen een lening met vlottende rente d.m.v. een Interest Rate Swap, zal, in conformiteit met de hedge accounting (IAS 39 § 86), de variatie van de reële waarde van de Interest Rate Swap in de resultatenrekeningen gecompenseerd worden met de variatie van de reële waarde van de vastrentende lening (zie E I).

N. Voordelen aan het personeel

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

O. Voorzieningen

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

P. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

Q. Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten en het beheer van de gebouwen. Kosten van gratis diensten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract (deze wordt gedefinieerd als de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie).

R. Kosten**I KOSTEN VAN DIENSTEN**

De kost van betaalde diensten, inclusief deze die worden gedragen voor rekening van de huurders, worden meegerekend met rechtstreekse kosten verbonden aan verhuur. Hun recuperatie bij de huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

II UITGEVOERDE WERKEN IN DE GEBOUWEN

Uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen worden op 3 verschillende manieren geboekt, afhankelijk van het type werken: - onderhouds- en herstellingskosten die geen bijkomende functionaliteit verlenen of die het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren, worden geboekt als courante kosten van de boekhoudperiode en als vastgoedkosten; - uitgebreide renovatiewerken: deze worden normaal om de 25 tot 35 jaar uitgevoerd en gaan gepaard met een praktisch volledige heropbouw van het gebouw waarbij, in de meeste gevallen, het bestaande geraamte herbruikt wordt en state-of-the-art bouwtechnieken toegepast worden. Bij de voltooiing van dergelijke renovatiewerken kan de eigendom als nieuw worden aanzien. De kosten van deze renovatiewerken worden gekapitaliseerd;

- verbeteringswerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan de eigendom toe te voegen of het comfort aanzienlijk te verbeteren. Deze moeten het mogelijk te 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 air conditioning systeem 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 opgenomen in de acquisitiekost van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de acquisitiekost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie.

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen. De waarderingskosten van een gebouw en de technische waarderingskosten worden altijd in courante uitgaven opgenomen.

IV FINANCIËEL RESULTAAT

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

S. Vennootschapsbelasting

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastingslast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekeningen met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt worden. In dit laatste geval worden zij tevens in rekening gebracht via het eigen vermogen. De courante belastingslasten zijn de verwachte belastingsschulden op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingstarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingsschulden aangaande voorgaande jaren.

T. Exit taks

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een Vastgoedbevak met een onderneming die geen Vastgoedbevak is. Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt terzelfdertijd dan 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.

BIJLAGE 3. OPERATIONEEL EN FINANCIËEL RISICOBEBEER

De vennootschap beheert haar klantenbestand actief om zo leegstand en huurdersverloop in haar portefeuille te minimaliseren: het intern vastgoedbeheersteam is verantwoordelijk voor het snel oplossen van klachten van huurders, terwijl het intern commercieel team op regelmatige basis contacten onderhoudt met huurders om hen alternatieve mogelijkheden in de portfolio aan te bieden wanneer de behoefte voor een grotere of kleinere oppervlakte zich voordoet. Hoewel dit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft het weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand vastgoed kan verhuurd worden, welke afhankelijk is van overheersende marktomstandigheden. Bijna alle huurovereenkomsten bevatten een clause waarbij de huur jaarlijks wordt aangepast op basis van de Belgische index der consumptieprijsen (de zogenaamde Gezondheidsindex). Vooraleer een nieuwe klant wordt aangenomen, wordt een kredietrisicoanalyse uitgevoerd door een extern beoordelingskantoor of

De huur is in het algemeen vooraf betaalbaar, op kwartaal- of jaarbasis. Ook wordt op kwartaalbasis een provisie aan de huurders gevraagd voor huurkosten en belastingen die verschuldigd zijn door de Groep maar contractueel doorrekenbaar zijn. Het totaalbedrag van wanbetalingen, verminderd met recuperaties, bedraagt 0,056% van de totale omzet over de periode 1996-2007.

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door 2 factoren:

de leeftijd en kwaliteit van de gebouwen bepalen de onderhouds- en herstellingskosten, beiden nauwgezet opgevolgd door het intern vastgoedbeheersteam, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed en; het niveau van de leegstand en het huurdersverloop bepalen de kosten voor onverhuurde oppervlakte, de verhuurkosten, kosten voor opknappen, voordelen verleend aan nieuwe klanten, ... Het actieve commerciële beheer van de portefeuille is bedoeld om deze te minimaliseren.

Bouwwerken en zware opknappen worden voorbereid en opgevolgd door het interne project management team van de Groep. Dit team heeft als opdracht deze projecten tijdig en binnen het budget te voltooien. Voor de grotere projecten wordt beroep gedaan op

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere catastrofes, wordt verzekerd voor een totale waarde van € 1 807 203 711 die de heropbouw als nieuw moet dekken. Er is tevens een dekking voorzien tegen huurleegstand die door deze gebeurtenissen zou worden veroorzaakt.

De vennootschap onderhoudt een sterke en duurzame relatie met haar partner banken, die een gediversifieerde groep vormen van toonaangevende internationale financiële instellingen. Deze diversificatie verzekert aantrekkelijke financiële voorwaarden, terwijl de Groep tevens beschermd wordt tegen het liquiditeitsrisico, ook al is deze beperkt.

Cofinimmo sluit bijna al haar financiële schulden af tegen een variabele interestvoet. Indien dit tegen een vaste interestvoet gebeurt, wordt deze onmiddellijk omgezet naar een variabele interestvoet. Terwijl dit beleid de Groep de mogelijkheid biedt voordeel te halen uit de lage korte termijn interestvoeten, worden de financiële kosten die door Cofinimmo worden gedragen, blootgesteld aan renteschommelingen. Om dit risico te beperken, bestaat het beleid van Cofinimmo erin de interestvoeten die betrekking hebben op een gedeelte tussen 50 en 90% van de totale geconsolideerde financiële schuld veilig te stellen over een periode van minimum 3 jaar. Terwijl Cofinimmo op deze manier voordeel kan halen uit de korte termijn interestvoeten, kan zij zichzelf gedeeltelijk over de gekozen periode indekken tegen het effect van een sterke stijging van deze korte termijn interestvoeten. Dit beleid wordt gerechtvaardigd door het feit dat, als gevolg van de contractuele indexering van de huurinkomsten in functie van de Belgische index der consumptieprijsen, een stijging van de inflatie die een effect heeft op de nominale interestvoeten, tevens een positief netto effect

Deze invloed zou echter pas na een paar jaar merkbaar zijn. De indekkingsperiode van minimum 3 jaar werd enerzijds gekozen om het negatieve effect van dit tijdsverschil op het netto resultaat te compenseren en anderzijds om de ongunstigere impact van een eventuele stijging van de Europese korte termijn interestvoeten die niet zou gepaard gaan met een inflatiestijging in België te voorkomen. Een stijging van de reële interestvoeten zou waarschijnlijk gepaard gaan met of snel gevolgd worden door een algemene economische heropleving. Dit zou op zijn beurt voorwaarden creëren op de huurmarkt, wat later ten goede zou komen aan het netto

Uitgevoerde simulaties tonen aan dat het nettoresultaat van de vennootschap niettemin gevoelig blijft voor renteschommelingen. Bij wijze van voorbeeld, en aannemend dat de structuur en het niveau van de schuld constant blijven en rekening houdend met de bestaande indekkingsinstrumenten, zou een gemiddelde stijging van de interestvoeten van 0,5% (50 basispunten) in 2008 ten opzichte van de gemiddelde rente voor het budget 2007 leiden tot een stijging van de financieringskosten met ongeveer € 2,2 miljoen.

Cofinimmo kan ook geval per geval de waarde van de financiële activa zoals vorderingen uit huurcontracten op lange termijn (meestal geïndexeerd) indekken tegen schommelingen van de onderliggende interestvoeten door Interest Rate Swap contracten aan te gaan. Het onderliggende inflatierisico is evenwel niet ingedekt.

De vennootschap is momenteel niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

BIJLAGE 4. SECTORINFORMATIE

Kantoren vertegenwoordigen 62,2 % van de portefeuille, rusthuizen 22,2 % en de portefeuille van Pubstone 13,3%. Een opsplitsing van de overige sectoren is niet significant.

RESULTATENREKENINGEN

																			(x € 1 000)		
	Brussel CBD		Brussel gedecentraliseerd		Kantoren Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		Overige		Rusthuizen Frankrijk		België		Niet toegewezen bedragen		Totaal		
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	
Netto huurresultaat	64 076	61 366	46 093	43 830	11 161	16 064	4 158	9 500	9 580	9 578	6 397		1 655		13 809	6 780			156 929	147 119	
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	63 007	59 301	44 429	40 340	10 526	14 416	3 660	8 455	9 332	9 462	6 934		1 655		13 817	6 624			153 160	138 599	
Beheerkosten vastgoed																			-11 544	-10 819	
Algemene kosten van de vennootschap																			-7 582	-5 368	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		15 999		2 420	4 224		273	16 845	-322	15	680								-3 623	-1 232	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20 046	25 369	-33 291	-2 369	-8 183	-798	-7 311	3 734	-3 889	3 155	183	151	-2 181	0	14 216	1 504			-4 500	-2 622	
Operationeel resultaat	42 961	100 669	11 138	40 392	6 567	13 618	-3 378	29 034	5 121	12 632	7 797	151	-526	0	27 833	8 128			-24 249	-18 809	
Financieel resultaat																			-99 227	-50 577	
Belastingen																			-1 367	-774	
NETTO RESULTAAT	42 961	100 669	11 138	40 392	6 567	13 618	-3 378	29 034	5 121	12 632	7 797	151	-526	0	27 833	8 128			-124 843	-70 160	
BILAN																					
Activa																					
Vastgoedbeleggingen	940 574	943 101	625 358	612 297	147 449	242 476	50 534	78 022	190 906	119 514	7 932	12 522	98 470		260 839	129 544			2 322 062	2 137 477	
Projectontwikkelingen	11 915	42 250	5 996	14 369	264	3 703	367	4 345	49	46	10 372	6 544	0		20 129	7 593			49 092	78 850	
Activa bestemd voor eigen gebruik			10 064	10 207															10 064	10 207	
Activa bestemd voor verkoop			337																337	0	
Andere activa																			682 786	772 166	
TOTAAL ACTIVA	952 489	985 351	641 755	636 872	147 713	246 179	50 901	82 367	190 955	119 560	18 304	19 066	98 470	0	280 968	137 137			682 786	772 166	
Verplichtingen																					
Eigen vermogen																			1 367 524	1 394 525	
Verplichtingen																			1 696 817	1 604 175	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 064 341	2 998 700	3 064 341	2 998 700

BIJLAGE 5. HUURINKOMSTEN EN MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten	156 924	150 859
Leegstand	-4 316	-7 712
Huurgelden	152 608	143 147
Opbrengsten gewaarborgd door ontwikkelaars in plaats van huur	540	633
Huurkortingen	-4 529	-4 745
Huurvoordelen	-1 257	-913
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	859	844
TOTAAL	148 221	138 965
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	11 056	10 101
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde lokalen	-2 369	-2 220
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-57	273
Terugnemingen waardeverminderingen op handelsvorderingen	78	0
TOTAAL	-2 348	-1 947

De vennootschap verhuurt zijn vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en van 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 de verdisconteerde waarde van de toekomstige inflatiegekoppelde betalingen van de huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen voor het North Galaxy gebouw op 31.12.2006 en op 31.12.2007. De terugnemingen via de resultatenrekeningen laat een graduele heropbouw van de bruto initiële waarde van het gebouw toe op het einde van de huurovereenkomst. Het betreft een recurrent niet-kas inkomstenitem.

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

TOTALE HUURINKOMSTEN

Wanneer een huurcontract geassocieerd wordt als een financiële leasing wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat De vennootschap in de plaats een financiële leasing vordering heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in "kapitaal" en "interessen": het kapitaalsgedeelte wordt in de balans afgeboekt van de financiële leasing vordering aangehouden door De vennootschap; het interestgedeelte wordt in het resultaat opgenomen. Bijgevolg gaan niet alle huren door de resultatenrekeningen.

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Totaal inkomen gegenereerd vanuit de vastgoedbeleggingen van De vennootschap via gewone huurovereenkomsten en financiële leasing contracten		
Huurinkomsten van gewone huurovereenkomsten	148 221	138 965
Interestinkomsten m.b.t. financiële leasing contracten	3 245	8 984
Kapitaalinkomsten m.b.t. financiële leasing contracten	76 217	2 660
TOTAAL	227 683	150 609

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Totaal bedrag van de toekomstige minimum huren m.b.t. de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasing contracten in voege op 31.12		
Op minder dan 1 jaar	168 868	148 662
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	395 069	348 460
Op meer dan 5 jaar	1 037 217	815 885
TOTAAL	1 601 154	1 313 007

BIJLAGE 6. NETTO HERDECORATIEKOSTEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-1 012	-1 891
Recuperatie van vastgoedkosten	952	750
Totaal	-60	-1 141

De recuperatie van vastgoedkosten omvat enkel de vergoedingen op huurschade.

BIJLAGE 7. HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN

	(x €1 000)	
	2008	2007
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17 320	38 809
Doorfacturatie van huurlasten		16 481
Doorfacturatie van belastingen	17 320	22 328
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-17 256	-39 037
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-5	-16 481
Belastingen	-17 251	-22 556
TOTAAL	64	-228

Normale huurvoorwaarden voorzien meestal dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurder via doorfacturatie door de eigenaar. Een aantal huurcontracten van de Groep stellen echter dat belastingen ten laste blijven van de eigenaar.

BIJLAGE 8. TECHNISCHE KOSTEN

	(x €1 000)	
	2008	2007
Recurrente kosten	1 751	2 443
Onderhoud	1 714	2 476
Verzekeringspremies	37	-33
Niet recurrente kosten	-1 375	251
Uitgaven met betrekking tot de verbetering van de installaties van de gebouwen	-1 380	384
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten	80	97
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-75	-230
TOTAAL	376	2 694

BIJLAGE 9. COMMERCIELE KOSTEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Makelaarscommissies	730	1 772
Marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	13	26
Technische expertisekosten	405	335
TOTAAL	1 148	2 133

BIJLAGE 10. BEHEERKOSTEN

Beheerkosten worden opgedeeld in deze m.b.t. het beheer van de portefeuille en de andere.

Beheerkosten vastgoed

Deze kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en erelonen betaald aan derde partijen. De van de huurders ontvangen beheervergoedingen die gedeeltelijk de beheerkosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

(x € 1 000)

	2008	2007
Kantoorkosten	1 440	1 156
Informatica	421	341
Andere	1 019	815
Erelonen aan derde partijen	1 906	2 606
Recurrente	1 339	1 537
Vastgoeddeskundigen	919	736
Advocaten	147	104
Andere	273	697
Niet recurrente	567	1 069
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	567	1 069
Public relations, communicatie en advertenties	572	572
Personeelskosten	7 450	6 371
Bezoldigingen	5 986	5 038
Sociale zekerheid	992	941
Pensioenen en andere uitkeringen	472	392
Taksen en wettelijke kosten	55	9
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting & software	105	105
TOTAAL	11 528	10 819

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de kosten van de vennootschap als juridische beursgebnoteerde entiteit die geniet van het Vastgoedbevak-statuut. Deze kosten worden opgelopen om de 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 ene liquide manier onrechtstreeks deel te nemen aan een vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de vennootschap valt tevens onder deze categorie.

(x € 1 000)

	2008	2007
Kantoorkosten	317	346
Informatica	54	120
Andere	263	226
Erelonen betaald aan derde partijen	1 199	224
Recurrent	260	224
Advocaten	50	40
Revisoren	167	134
Andere	43	50
Niet recurrent	939	
Public relations, communicatie en advertenties	787	725
Personeelskosten	3 549	2 888
Bezoldigingen	3 141	2 518
Sociale zekerheid	285	266
Pensioenen en andere uitkeringen	123	104
Taksen en heffingen	1 746	1 185
Totaal	7 598	5 368

BIJLAGE 11. RESULTAAT VERKOOP
VASTGOEDBELEGGINGEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Netto opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	86 315	246 161
Reële waarde van de vervreemde activa	-83 008	-207 172
Terugneming van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2 075	-3 709
TOTAAL	1 232	35 280

De aftrek van 2,5% in de reële waarde, die overeenstemt met de toekomstige hypothetische transactiekosten, wordt rechtstreeks van het eigen vermogen gedebiteerd bij de acquisitie van gebouwen. Om de effectief gerealiseerde meerwaarde te kunnen berekenen, moet, bij hun verkoop, dit bedrag dus worden afgetrokken van het verschil tussen de bekomen prijs en de boekwaarde van deze gebouwen.

BIJLAGE 12. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31 587	50 254
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-93 589	-22 131
TOTAAL	-62 002	28 124

De spreiding van de variatie van de reële waarde van de gebouwen wordt voorgesteld in Bijlage 4.

BIJLAGE 13. FINANCIËLE OPBRENGSTEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Interesten m.b.t. vorderingen financiële leasing	2 701	10 049
Interesten bevat in de kost van de betrokken activa	135	
Positieve wijziging in tijdswaarde van afgeleide financiële instrumenten	15 311	9 685
Opbrengsten m.b.t. afgeleide financiële instrumenten	28 843	25 126
Afgeleide instrumenten : trading IAS 39	6 926	253
Ontvangen interesten m.b.t. financiering van werken voor rekening van huurders	544	708
Netto verkoopopbrengsten m.b.t. gerealiseerde vorderingen financiële leasing	6 815	8 167
Interesten ontvangen op deposito's	23	145
Interesten ontvangen op voorschotten aan filialen	19 151	5 529
Andere	1 062	18
TOTAAL	81 511	59 680

BIJLAGE 14. INTERESTKOSTEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Nominale interest op leningen	75 821	52 029
Bilaterale leningen - variabele rente	37 208	20 008
Gesyndiceerde leningen - variabele rente	13 336	8 843
Handelspapier - variabele rente	13 849	16 824
Investeringskredieten - variabele of vaste rente	67	122
Interesten op voorschotten filialen	11 361	6 232
Kosten m.b.t. afgeleide financiële instrumenten	20 869	22 173
Andere interest lasten	2 992	1 482
Totaal	99 682	75 684

De effectieve interestkost van de leningen, inclusief de bankmarges en kosten van afschrijving van de indekkingsinstrumenten m.b.t. de periode, bedraagt K€ 60 921 wat overeenstemt met een gemiddelde effectieve interestvoet op financiële schuld van 4,13%

BIJLAGE 15. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Bankkosten en andere commissies	1 912	872
Negatieve wijziging in tijdswaarde van afgeleide financiële instrumenten	59 185	12 886
Gerealiseerde minderwaarde op verkoop financiële vaste activa	2 449	
Negatieve variatie in de reële waarde van de financiële beleggingen	17 510	20 816
TOTAL	81 056	34 574

BIJLAGE 16. VENNOOTSCHAPSBELASTING

	(x € 1 000)	
Moedervernootschap	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Resultaat vóór belastingen	-25 963	135 239
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	-25 963	135 239
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	3 782	6 533
Belasting aan het tarief van 33,99%	1 286	2 221
Correctie van vorig boekjaar		-1 944
Andere	81	530
Totaal	1 367	807

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De rubriek "andere" bevat hoofdzakelijk de belastingen van gefusioneerde filialen.

BIJLAGE 17. VASTGOEDBELEGGINGEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
OP 01.01	2 137 477	2 002 660
Kapitaaluitgaven	69 442	21 664
Aankopen	257 229	130 569
Overdrachten van/(naar) Projectontwikkelingen	38 718	2 387
Overdrachten van/(naar) Activa bestemd voor verkoop	-337	-56 267
Reële waarde van de vervreemde activa	-137 282	-576
Terugnmae van huren	11 056	10 101
Stijging/(daling) van de reële waarde	-54 241	26 939
OP 31.12	2 322 062	2 137 477

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van 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 mededingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in 2 fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elke eigendom, op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten. Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringmarkt waargenomen discontotarieven 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 komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs 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 van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag voor transactiekosten (registratietaksen en/of meerwaarde taksen) ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte transactiekosten wordt dan de reële waarde volgens de betekenis van de norm IAS 40.

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

De waaier aan vastgoedoverdrachtmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,5% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;

verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 5,0 tot 8,0% volgens de Gewesten;
 - erfpachtsovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar recht is (bvb. 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
 - verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
 - fusie, splitsing en andere reorganisaties 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.

Voor transacties van gebouwen met een waarde minder dan 2,5 miljoen euro, wordt er rekening gehouden met een aftrek van 10% of 12,5% naargelang de regio waar het gebouw zich bevindt.

In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische Vastgoedbevaks(1) gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van Vastgoedbevaks te bepalen. Voor transacties van eigendommen 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 totaalbedrag 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%. Wat betreft de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan €2,5 miljoen, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10,0 tot 12,5% volgens het Gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedroegen de transactiekosten die afgetrokken zijn van de investeringswaarde €45,5 miljoen. Dit bedrag werd geboekt onder een aparte rubriek van het eigen vermogen: "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij de latere acquisities van gebouwen. Op 31.12.2008 bedraagt de rubriek €65,78 miljoen of €6,04 per gewoon aandeel, rekening houdend met deze acquisities en de variatie van de investeringswaarde tijdens het boekjaar.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde ten opzichte van de investeringswaarde gerealiseerd bij de uitgevoerde verkopen van activa sinds de overgang naar het stelsel van Vastgoedbevak in 1996 11,48% bedroeg. Sinds deze wijziging heeft Cofinimmo 80 activa verkocht voor een totaal bedrag van € 1079 miljoen. Deze meerwaarde zou 14,03% bedragen hebben indien de aftrek van 2,5% reeds sinds 1996 werd geboekt.

De mutatierechten toegepast op de gebouwen gelegen in Frankrijk bedragen 6,2%

Op 21.04.2005 droeg de Cofinimmo Groep aan Fortis Bank NV de volledige toekomstige huren over uit het huurcontract van 18 jaar dat werd ondertekend met de Regie der gebouwen voor het gebouw North Galaxy waarvan het de volle eigenaar is. Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo groep aan een dochteronderneming van de Société Générale Groep de vruchtgebruikvergoedingen van een initiële duur van 15 jaar die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40 en Everegreen die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze 3 laatste gebouwen loopt ten einde december 2020 en april 2022. Cofinimmo blijft er naakte eigenaar van en het indexeringsgedeelte van het gebouw Luxembourg 40 werd niet overgedragen.

Het huurcontract voor het North Galaxy gebouw en het vruchtgebruik op de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40 en Everegreen vallen niet onder financiële leasingcontracten. De reële waarde van deze gebouwen na de overdracht van hun huurinkomsten of hun vruchtgebruikvergoedingen komt overeen met het verschil tussen de marktwaarde, de toekomstige huurinkomsten of vergoedingen. Krachtens artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde die het North Galaxy gebouw wenst te kopen, tot aan het einde van de huurovereenkomst geen aanspraak kunnen maken op de huurinkomsten. Op dezelfde wijze zou hij in het geval van de gebouwen Wet 56, Luxemburg 40 en Everegreen tot op het einde van het recht op vruchtgebruik geen aanspraak kunnen maken op de vergoedingen.

Alhoewel dit niet specifiek voorzien noch verboden wordt door de norm IAS 40, laat, naar mening van de Raad van Bestuur van Cofinimmo, de afboeking van de brutowaarde van de eigendom van de (rest-)waarde van de verkochte toekomstige huren een ware en eerlijke weergave toe in de geconsolideerde balans van de waarde van het gebouw, wat tevens overeenstemt met de waardering door de onafhankelijke deskundige van het gebouw zoals opgelegd door Artikel 56 § 1 van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995.

BIJLAGE 18. PROJECTONTWIKKELINGEN

	2008	2007
OP 01.01	78 850	37 458
Kapitaaluitgaven	8 586	8 596
Aankopen	14 160	31 382
Overdracht van/(naar) Vastgoedbeleggingen	-38 718	-2 387
Verkopen	-7 672	1 250
Overdracht van Gebouwen bestemd voor verkoop naar Projectontwikkelingen - grondreserve		0
Stijging/(daling) van de reële waarde	-6 114	2 551
OP 31.12	49 092	78 850

Deze rubriek omvat de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de andere gebouwen

BIJLAGE 19. RECONCILIATIE VAN DE NIET-GEREALISEERDE MEER- EN MINDERWAARDEN

	(x €1 000)	
	2008	2007
Vastgoedbeleggingen	-54 241	26 939
Projectontwikkelingen	-6 114	2 551
Activa bestemd voor eigen gebruik	-147	134
Gebouwen bestemd voor verkoop		0
Andere	-1 500	-1 500
Variaties in de reële waarde van de gebouwen	-62 002	28 124

BIJLAGE 20. ANDERE MATERIËLE ACTIVA

	(x € 1 000)	
	2008	2007
OP 01.01	905	1282
Acquisities van het boekjaar	230	-96
Materieel, machines en installaties		52
Meubilair en bureelmateriaal	230	672
Overige : overdracht naar andere rubriek		-820
Afschrijvingen van het boekjaar	228	281
Materieel, machines en installaties		52
Meubilair en bureelmateriaal	228	229
OP 31.12	907	905

Het gebruikte afschrijvingspercentage hangt af van de economische levensduur (10 tot 33%) -
Restwaarde: 0%.

BIJLAGE 21. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

De vennootschap heeft financiële leasing contracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen, onder meer het Gerechtsgebouw van Antwerpen, voor respectievelijk 36 jaar. De firma heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan verbonden aan werken. Erfpachtrechten op bepaalde gebouwen werden eveneens overgedragen. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasing contracten bedraagt 5,45% per jaar (2007:5,06%). Tijdens het boekjaar 2008 werden voorwaardelijke huurgelden geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,07 miljoen euro (2007: 0,05 miljoen euro)

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Op minder dan 1 jaar	18 212	97 821
Op meer dan 1 maar minder dan 5 jaar	31 568	19 596
Op meer dan 5 jaar	235 015	151 782
Minimale betalingen krachtens verhuring	284 795	269 198
Niet verworven financiële opbrengsten	-172 444	-120 009
Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	112 351	149 189
Langlopende financiële leasing vorderingen	108 181	73 216
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	39 358	33 861
Op meer dan 5 jaar	68 823	39 355
Kortlopende financiële leasing vorderingen	4 170	75 965

De marktwaarde van de financiële leasing vorderingen per 31.12.2008 wordt geschat op € 123,46 miljoen

In het kader van de huurcontracten heeft Cofinimmo, ten bijkomstige titel, voor de renovatie- of inrichtingskosten ten laste van de onderneming, aan bepaalde huurders financieringen toegestaan.

BIJLAGE 22. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Het financieel risicobeheer van Cofinimmo wordt besproken op blz 93 van het jaarverslag 2008

Kasstroomindekking

PERIODE	Optie	(x € 1 000)	
		Uitoefenprijs	jaarlijks bedrag
2009	CAP gekocht	4,85 %	425 000
2009	CAP gekocht	4,00%	600 000
2010-11	CAP gekocht	4,85 %	725 000
2010	CAP gekocht	4,25%	800 000
2011	CAP gekocht	4,25%	500 000
2012-13	CAP gekocht	4,85 %	850 000
2012	CAP gekocht	4,00%	375 000
2013	CAP gekocht	4,00%	375 000
2014-15	CAP gekocht	4,85%	425 000
2009	FLOOR verkocht	4,25 %	425 000
2009	FLOOR verkocht	3,25%	600 000
2010	FLOOR verkocht	3,25 %	1 200 000
2011	FLOOR verkocht	3,25%	900 000
2012-13	FLOOR verkocht	3,25%	1 025 000
2014-15	FLOOR verkocht	3,25%	425 000
PERIODE	Afgeleid product	Vatse rente	Jaarbedrag
2009	Interest Rate Swap	3,65 %	500 000

Cofinimmo voorziet om tijdens de jaren 2009 tot 2015 een patrimonium te behouden dat gedeeltelijk met schuld gefinancierd wordt, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn. Deze rentestroom wordt ingedekt door de hierboven beschreven afgeleide instrumenten.

Cofinimmo sa heeft eveneens een Interest Rate Swap afgesloten ter dekking van het risico van de variatie van de netto cashflow verbonden aan de verkoop van toekomstige vorderingen: ee, Declining Balance Interest rate Swap voor een initieel notioneel bedrag van €30,8 miljoen aan een vaste rente van 4,8002% tegen Euribor 1 maand voor een periode van 36 jaardie start in december 2008.

Trading

Cofinimmo nv sloot verschillende Cancellable Interest rate Swaps af. Deze instrumenten, die in trading worden geboekt, zijn een combinatie van een klassieke IRS 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 periode lopende tot de eerste annulatie datum te doen dalen.

PERIODE	Optie	Uitoefenprijs	jaarlijks bedrag	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
2009-2013	cancellable IRS	4,03%	100 000	15/01/09	Halfjaarlijks
2009-2013	cancellable IRS	3,55%	200 000	15/03/09	3/4 halfjaarlijks et 1/4 maandelijks

Cofinimmo sloot eveneens een Basis Swap af waarmee ze de Euribor 1 maand verhoogt met 0,60% kan ruilen tegen de Euribor 3 maand voor de periode december 2008 tot februari 2009 voor een bedrag van €80 miljoen.

Reële waarde van de inbeddingsinstrumenten

	(x € 1 000)			
	31.12.2008 Activa	31.12.2008 Passiva	31.12.2007 Activa	31.12.2007 Passiva
Kasstroomindekking				
CAP opties gekocht	13 389		34 115	
FLOOR opties verkocht		39 943		10 581
Interest Rate Swap - Forward Rate Agreement		11 969	9 245	856
Indekking van reële waarde				
Interest Rate Swap				
Trading				
Interest Rate Swap	41	11 921	208	
TOTAAL	13 430	63 832	43 568	11 436

LANG- EN KORTLOPENDE ONDERDELEN VAN DE REËLE WAARDE VAN DE	(x € 1 000)			
	31.12.2008 Activa	31.12.2008 Passiva	31.12.2007 Activa	31.12.2007 Passiva
Langlopende	13 379	29 372	31 875	10 581
Kortlopende	51	34 460	11 693	856
Totaal	13 430	63 832	43 568	11 436

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

EFFECTIEF DEEL VAN DE VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN, ERKEND ALS KASSTROOMINDEKking	(x € 1 000)	
	2008	2007
OP 01.01	22 943	10 548
Variaties in het effectieve deel van de variaties van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-63 166	9 382
Overdracht naar de resultatenrekeningen van de intrinsieke waarde van de actieve afgeleide financiële instrumenten gedurende het boekjaar	9 535	3 013
OP 31.12	-30 687	22 943

NIET-EFFECTIEF DEEL VAN DE VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN, ERKEND ALS KASSTROOMINDEKking	(x € 1 000)	
	2008	2007
OP 01.01	8 668	10 612
Variaties in het niet-effectieve deel van de variaties van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-16 503	-1 944
OP 31.12	-7 835	8 668

Financiële Vaste Activa

Deelnemingen en voorschotten aan filialen	474 215	548 120
Afgeleide producten	13 379	31 875
OP 31.12	487 594	579 995

BIJLAGE 23. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

	(x € 1 000)	
	2008	2007
OP 01.01	0	151 004
Overdracht van Vastgoedbeleggingen	337	56 267
Overdracht naar Projectontwikkelingen - grondreserve		-1 250
Verkoop van activa in 2007		-206 021
OP 31.12	337	0

Bijlage 24. Gewone huurcontracten

	(x € 1 000)	
	2008	2007
VERPLICHTINGEN VERBONDEN AAN NIET-OPZEGBARE GEWONE HUURCONTRACTEN		
Quota huur ten laste genomen of te nemen (waarvan 50% ten laste van een derde)		
Gedurende het boekjaar	1 970	1 938
Na het boekjaar en vóór 5 jaar	1 848	3 818

Het betreft de verhuring van het gebouw Victoria Regina gelegen te Brussel. Het huurcontract loopt ten einde op 13.11.2009 en is niet hernieuwbaar.

**BIJLAGE 25. KORTLOPENDE
HANDELSVORDERINGEN**

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Bruto handelsvorderingen		
Verlopen bruto handelsvorderingen	2 064	1 254
Niet verlopen bruto handelsvorderingen	2 123	1 276
Dubieuze vorderingen	176	235
Min : Provisie voor dubieuze debiteuren	-253	-363
TOTAAL	4 110	2 402

	(x € 1 000)	
	2008	2007
VOORZIENINGEN VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN		
OP 01.01	363	672
Aanwending	-89	-36
Bedragen toegerekend aan inkomsten	57	
Terugnemingen gecrediteerd aan inkomsten	-78	-273
OP 31.12	253	363

**BIJLAGE 26. BELASTINGVORDERINGEN EN
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA**

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Belasting op toegevoegde waarde	21 438	11 596
Inkomstenbelastingen	13 655	1 054
Andere	4 641	1 465
TOTAAL	39 734	14 115

BIJLAGE 27. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Gratuiteiten en voordelen verleend aan huurders te spreiden over de vaste duurtijd van de huurovereenkomst	3 290	5 129
Voorafbetaalde vastgoedkosten	7 432	5 733
Over te dragen interesten en andere financiële lasten	2 952	2 790
TOTAAL	13 674	13 652

BIJLAGE 28. KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

	Gewone aandelen		Bevoorrechte converteerbare aandelen	
	2008	2007	2008	2007
Aantal aandelen (A)				
OP 01.01	10 615 398	10 183 788	1 499 766	1 499 766
Kapitaalverhoging in cash		0		0
Kapitaalverhoging als vergoeding van inbreng in natura	493 571	37 406		0
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies en gedeeltelijke splitsingen met derden	0	0		0
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies met dochterondernemingen	235 576	452 518		0
Annulatie van aangehouden eigen aandelen	0	-58 314		0
OP 31.12	11 344 545	10 615 398	1 499 766	1 499 766
Eigen aandelen aangehouden door De vennootschap (B)				
OP 01.01	705 963	311 759		
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies met dochterondernemingen	233 556	452 518		
(Verkoop)/aankoop eigen aandelen - netto	-582 643	0		
Eliminatie van aangehouden eigen aandelen	0	-58 314		
OP 31.12	356 876	705 963	0	0
Aantal aandelen in omloop (A-B)				
OP 01.01	9 909 435	9 872 029	1 499 766	1 499 766
OP 31.12	10 987 669	9 909 435	1 499 766	1 499 766

(x € 1 000)

	Gewone aandelen		Bevoorrechte converteerbare aandelen		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Kapitaal						
OP 01.01	569 173	543 045	79 974	79 974	649 147	623 019
Kapitaalverhoging in cash		0	0	0	0	0
Kapitaalverhoging als vergoeding van inbreng in natura	26 465		0	0	26 465	0
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies en gedeeltelijke splitsingen met derden	12 632	26 128	0	0	12 632	26 128
Verkoop/(aankoop) eigen aandelen - netto		0	0	0	0	0
OP 31.12	608 270	569 173	79 974	79 974	688 244	649 147
Uitgiftepremies						
OP 01.01	344 395	299 695	79 085	79 085	423 480	378 780
Kapitaalverhoging in cash	0	0	0	0	0	0
Kapitaalverhoging als vergoeding van inbreng in natura	36 529		0	0	36 529	0
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies en gedeeltelijke splitsingen met derden	16 160	44 700	0	0	16 160	44 700
Verkoop/(aankoop) eigen aandelen - netto		0	0	0	0	0
OP 31.12	397 084	344 395	79 085	79 085	476 169	423 480

Aandelen categorieën

De vennootschap heeft 2 aandelen categorieën uitgegeven:

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen hebben recht op het ontvangen van gedeclareerde dividenden en hebben recht op één stem per aandeel op de Algemene Vergaderingen van de Onderneming. De nominale waarde van elk gewoon aandeel bedroeg € 53,33 vóór de vernietiging van 58 314 gewone Cofinimmo aandelen op 31 12 2007 en daarna € 53,62. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en Parijs.

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

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

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

Toegestaan kapitaal

De Algemene Vergadering heeft op 08.04.2005 de Raad van Bestuur toegestaan om kapitaalverhogingen door te voeren voor een bedrag van € 600 000 000 voor een periode tot 24.05.2010. Per 31.12.2007 heeft de Raad van Bestuur gebruik gemaakt van deze toestemming voor een totaal bedrag van € 1 994 862. Het toegestaan kapitaal bedraagt dus € 571 431 549 op die datum. Dit toegestaan kapitaal wordt bepaald op basis van de nominale waarde van de gewone of bevoorrechte aandelen die vóór 31 12 2007 € 53,33 per aandeel bedraagt en daarna € 53,62 per gewoon aandeel.

BIJLAGE 29. RESULTAAT PER AANDEEL

De berekening van het resultaat per aandeel op de afsluitingsdatum is gebaseerd op het netto courant resultaat/netto resultaat toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders van K€ 33 440 (2007 : K€ 71 029)/K€ 61 475 (2007 : K€ 23 886) en op een aantal uitstaande gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2008 van 10 879 785 (2007: 9 872 029).

	(x € 1 000)	
	2008	2007
NETTO COURANT RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN GEWONE AANDELEN	23 886	61 475
Netto courant resultaat van het boekjaar	33 440	71 029
Preferent dividend - Voorstel	9 554	9 554
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN GEWONE AANDELEN	-36 884	124 911
Netto resultaat van het boekjaar	-27 330	134 465
Preferent dividend - Voorstel	9 554	9 554
AANTAL GEWONE AANDELEN	(en nombre)	
	2008	2007
Gewone aandelen uitgegeven op 01.01	10 615 398	10 183 788
aandelen uitgegeven op 27.04.2007		452 518
aandelen uitgegeven op 26.07.2007		37 406
aandelen uitgegeven op 21.01.2008	235 576	
aandelen uitgegeven op 20.03.2008	493 571	
Annulering van aangehouden gewone eigen aandelen		-58 314
Eliminatie van aangehouden gewone eigen aandelen	-356 876	-705 963
Aantal gewone aandelen in omloop op 31.12	10 987 669	9 909 435
Aantal gewone aandelen in omloop op 31.12 die niet deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	-107 884	-37 406
Aantal gewone aandelen in omloop op 31.12 die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	10 879 785	9 872 029
	(en €)	
	2008	2007
Netto courant resultaat per gewoon aandeel	2.20	6.23
Netto resultaat per gewoon aandeel	-3.39	12.65

Verwaterd resultaat per aandeel

De berekening van het verwaterd resultaat per aandeel is niet relevant aangezien enerzijds bevoorrechte aandelen niet kunnen worden geconverteerd in gewone aandelen vóór 2009 en anderzijds het dividend van bevoorrechte aandelen begrensd is.

BIJLAGE 30. DIVIDEND PER AANDEEL

	Betaald in 2008	(in €) Betaald in 2007
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	76 769 167.25	72 323 692.80
Bruto dividend per gewoon aandeel	7.75	7.40
Netto dividend per gewoon aandeel	6.5875	6.2900
Bruto dividend toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouder	9 553 509.42	9 553 509.42
Bruto dividend per bevoorrecht aandeel	6.37	6.37
Netto dividend per bevoorrecht aandeel	5.4145	5.4145

Op de Gewone Algemene Vergadering van 24.04.2009 zal voor het boekjaar 2008 een bruto dividend voor gewone aandelen van €7,80 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel €6,63), of een totale dividenduitkering van €84 897 438,60. Het aantal gewone aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende boekjaar 2008 bedraagt 10 884 287. Er dient te worden opgemerkt dat de dochterondernemingen van Cofinimmo op 31 12 2008, in tegenstelling tot op 31 12 2007, geen gewone aandelen Cofinimmo meer bezitten. De Raad van Bestuur stelt voor het recht op dividend voor boekjaar 2008 van 330 544 eigen gewone aandelen aangehouden door Cofinimmo te annuleren en om het recht op dividend van 21 830 eigen gewone aandelen aangehouden die nog eigendom zijn van Cofinimmo in het kader van haar aandelenoptieplan, op te schorten.

Op de Gewone Algemene Vergadering van 24 04 2009 zal voor het boekjaar 2008 een bruto dividend voor bevoorrechte aandelen van €6,37 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel €5,4145), of een totale dividenduitkering van €9 553 509,42.

BIJLAGE 31. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Afgeleide financiële instrumenten	-30 687	22 943
TOTAAL	-30 687	22 943

Deze reserve bevat het effectieve deel van de cumulatieve netto variatie in reële waarde van de kasstroomindekkingsinstrumenten waar de ingedekte transactie nog niet is voorgekomen.

BIJLAGE 32. VOORZIENINGEN

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Op 01.01	9 443	15 910
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	6 100	
Aanwendungen	-130	-2 569
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-3 862	-3 899
Op 31.12	11 551	9 442

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

BIJLAGE 33. Financiële schulden

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Interestdragende leningen	1 527 864	1 529 372
Andere		586
TOTAAL	1 527 864	1 529 958
Langlopende	1 307 064	1 148 613
Kortlopende	220 800	381 345
TOTAAL	1 527 864	1 529 958

Interest dragende leningen

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Categorieën van de financiële schulden		
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele rente	664 777	555 000
Gesyndiceerde leningen - variabele rente	490 000	290 000
Handelspapier - variabele rente	35 000	35 000
Obligaties - vaste rente	0	0
Overige - vaste of variabele rente	117 288	268 371
SUBTOTAAL	1 307 064	1 148 371
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele rente	0	
Handelspapier - variabele rente	215 860	365 745
Voorschotten op rekening courant - variabele rente	3 175	14 522
Overige - vaste of variabele rente	1 765	1 320
SUBTOTAAL	220 800	381 587
TOTAAL	1 527 864	1 529 958

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Maturiteit van de langlopende leningen		
Tussen 1 en 2 jaar	612 064	25 000
Tussen 2 en 5 jaar	445 000	485 000
Meer dan 5 jaar	250 000	370 000

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Spreiding tussen (lang- en kortlopende) leningen aan variabele en vaste rente op balansdatum		
Leningen aan variabele rente	1 527 864	1 260 267
Leningen aan vaste rente		1 320

De obligaties uitgegeven aan vaste rente werden onmiddellijk geconverteerd naar variabele rente.

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Langlopende niet gebruikte kredietfaciliteiten		
Vervallende binnen het jaar	66 667	0
Vervallende na één jaar	305 556	505 500

**BIJLAGE 34. ANDERE FINANCIËLE
VERPLICHTINGEN**

	(x €1 000)	
	2008	2007
Afgeleide financiële instrumenten	74 385	11 437
TOTAAL	74 385	11 437
Langlopende	29 372	10 581
Kortlopende	45 013	856
TOTAAL	74 385	11 437

**BIJLAGE 35. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE
KORTLOPENDE SCHULDEN**

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Exit taks	56	34
Andere	25 053	19 973
Leveranciers	18 041	15 441
Diverse rekening courant		1 086
Stedenbouwkundige kosten	612	3 146
Dividenden	640	300
Provisies onroerende voorheffing en taksen	4 470	
Overige	1 290	
Belastingen, sociale lasten en bezoldigingen	15 085	6 789
Belastingen	14 128	6 083
Sociale lasten	303	185
Schulden m.b.t. bezoldigingen	654	521
TOTAAL	40 194	26 796

BIJLAGE 36. OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIVA

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Op voorhand ontvangen huurinkomsten	26 344	19 217
Verlopen niet vervallen interesten en andere financiële kosten	13 532	4 378
Andere	2 947	2 947
TOTAAL	42 823	26 542

BIJLAGE 37. BUITENBALANS RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**Huur/Verhuur**

- Cofinimmo heeft het gebouw Tour Victoria Regina gehuurd van LURI voor een periode die aanvangt op 01.01.2000 en eindigt op 13.11.2009. Bepaalde renovatiekosten vallen ten laste van Cofinimmo, 50% van de in het kader van deze operatie overeengekomen verbintenissen vallen ten laste van een derde. Dit goed wordt onderverhuurd aan de Regie der Gebouwen en wordt betrokken door de Federale Politie. Cofinimmo verwierf aldus een dekking van het saldo van haar verplichtingen dat op 31.12.2008 € 1,7 miljoen bedroeg.
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie voor het North Galaxy gebouw, werden onder bepaalde voorwaarden de aandelen van Galaxy Properties NV evenals een deposito van € 1,0 miljoen in pand gegeven ten voordele van een bank voor de onderhouds- en verzekeringskosten ten laste van de eigenaar.
- In het kader van haar huurcontracten ontvangt Cofinimmo een huurwaarborg (ofwel in contanten, ofwel in bankgarantie), waarvan het bedrag over het algemeen 6 maanden huur vertegenwoordigt

Werken

- In het kader van de bouwwerken van het Egmont II gebouw die eind 2006 werden beëindigd, blijft Cofinimmo een bankwaarborg verschuldigd ten voordele van de Regie der Gebouwen om de goede uitvoering van de werken tot aan de definitieve oplevering te waarborgen.
- In het kader van de bouw van het North Galaxy gebouw heeft de tijdelijke vennootschap van aannemers een waarborg tot het goed ten einde brengen van de werken ten gunste van Cofinimmo uitgegeven.
- In het kader van de renovatiewerken van de gebouwen Everegreen, Wet 56 en Luxemburg 40, heeft Cofinimmo de uitgifte van 3 bankgaranties ten voordele van de Europese Commissie bekomen om de goede uitvoering van de werken te waarborgen tot aan hun definitieve oplevering.
- In het kader van de bouwwerken van de nieuwe brandweerkazerne van Antwerpen heeft Cofinimmo de uitgifte van een bankgarantie verkregen ten voordele van de Stad Antwerpen om de goede uitvoering van de werken te waarborgen tot aan de definitieve oplevering voorzien eind 2009.

Aankopen/Verkopen

- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om de aandelen van Leopold Basement NV te verwerven (onder voorbehoud van het verkrijgen van administratieve vergunningen).
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om, na oplevering van de werken voorzien in 2009, de vennootschappen Noordkustlaan NV en City-Link NV te verwerven, en Amca NV in 2010.
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om de uitbreidingen of bouwwerken van nieuwe rusthuizen gerealiseerd door Armonia NV (als erfoprichter of cocontractor) op de terreinen die Cofinimmo heeft verworven in het kader van de transactie met de Van den Brande Groep (op heden Armonia), te verwerven.

Bijlage 37. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (x€ 1 000)

2008 2007

Exit taks 13 100 12 216

Andere 34 411 33 600

Leveranciers 26 578 19 117

Stedenbouwkundige kosten 612 3 146

Dividendcoupons 640 1 694

Voorzieningen voor voorheffingen en taksen 4 470

Dividendcoupons Pubstone 543

Schulden t.o.v. de minderheidsaandeelhouders van Pubstone NV (kapitaalvermindering en dividendcoupon) 9 643

Diverse 1 568

Belastingen, sociale lasten en bezoldigingen 22 608 7 911

Belastingen 21 318 6 930

Sociale lasten 452 282

Schulden m.b.t. bezoldigingen 838 699

TOTAAL 70 119 53 727(1)

1 Dit bedrag werd niet correct weergegeven in de persmededeling van 13.02.2009.

- Cofinimmo heeft zich tegenover Korian geëngageerd om onder diverse opschortende voorwaarden 19 zorginstellingen in Frankrijk te kopen. 14 van de 19 gebouwen werden op 01.10.2008 gekocht. De aankoop van de overige gebouwen zou tijdens de 1ste helft van 2009 gebeuren.
- Cofinimmo heeft een koopoptie en verkoopbelofte ondertekend betreffende de naakte eigendom van een grond gelegen te Gentbrugge bestemd voor de bouw van een rusthuis dat door Foyer de la Femme VzW zal worden uitgebaat.
- De aandelen van de onderneming Belliard III-IV Properties NV die in handen zijn van Cofinimmo vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze optie is onderworpen aan de uitvoering van een aantal specifieke voorwaarden.
- Belgian European Properties NV, vennootschap geabsorbeerd door Cofinimmo, had een erfpachtrecht van 27 jaar toegestaan aan de vennootschap Nouvelle Imter NV voor de volgende gebouwen: Albertine (Albertinaplein, 2 te Brussel), Tzz (Karveelstraat, 8 te Brugge) en Soignies (chaussée de Roelux, 10 te Soignies). Nouvelle Imter NV beschikt over een overdrachtoptie op deze goederen aan een conventionele waarde. Intussen geniet Cofinimmo van een jaarlijks bijdrage op deze conventionele waarde van 6%, die geïndexeerd is. Cofinimmo is onder bepaalde voorwaarden een prijsupplement verschuldigd aan de verkopers van de aandelen van BEP NV.
- AB InBev en Cofinimmo zijn overeengekomen het belang van de Cofinimmo Groep in het kapitaal van de entiteit die eigenaar is van het patrimonium van Belgische cafés in de toekomst terug op 90% te brengen (in plaats van 89,9% op heden).
- Cofinimmo verleende een waarborg voor huurinkomsten in het kader van de verkoop van een deel van haar portefeuille in de periferie.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de Politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze eenheid in erfpacht werd gegeven. De optie is te lichten aan het einde van deze erfpacht.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of aankoopopties aan marktwaarde toegekend aan de erfoprichter op een deel van haar portefeuille van rusthuizen.
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgspromesses uit.
- In het algemeen geniet Cofinimmo van passivawaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van de vastgoedondernemingen die zij verwerft.

Varia

- In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire onderneming (JPA Properties BVBA beheerd door Fortis Intertrust) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het 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.
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie voor het Gerechtsgebouw van Antwerpen, werd onder bepaalde voorwaarden het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Er wordt tevens onderhandeld over het verstrekken van een hypotheek en een hypothecair mandaat op de grond.
- Cofinimmo geniet van een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 10bis 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 Jaarverslag 2001) indien er een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden gegeven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.

Bijlage 40. Verplichtingen

De Groep heeft investeringsverplichtingen van K€ 298 128 (31.12.2007: K€ 169 610) met betrekking tot investeringsuitgaven reeds toegezegd op de afsluitingsdatum maar nog niet uitgevoerd in het kader van de constructie van nieuwe gebouwen of renovatiewerken.

Bijlage 41. Gebeurtenissen na balansdatum

De Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2009 keurde de fusies door overname van 9 naamloze vennootschappen goed. Deze fusies hadden tot doel de organisatie van de Groep te vereenvoudigen en het vastgoed dat eigendom was van deze ondernemingen, hoofdzakelijk rusthuizen, onder het fiscaal stelsel van Vastgoedbevak te brengen.

In het kader van deze fusies werden 962 485 nieuwe aandelen gecreëerd die allemaal werden toegewezen aan Leopold Square NV, een onderneming waarover Cofinimmo NV rechtstreeks en onrechtstreeks 100% controle uitoefent.

Tijdens het eerste kwartaal van 2009 verkocht de Cofinimmo Groep 4 502 eigen gewone aandelen op de beurs voor een totaal bedrag van € 0,48 miljoen tegen een gemiddelde verkoopprijs van € 106,03 per aandeel. Deze aandelen zijn deelgerechtigd in het resultaat van 2008 en werden opgenomen in de berekeningen van de verschillende resultaten per aandeel 2008.

Het totaal aantal gewone aandelen in eigen bezit werd zo op 1 314 659 gebracht, hetzij 9,52% van het totaal aantal uitgegeven effecten.

BIJLAGE 38. VERPLICHTINGEN

De vennootschap heeft investeringsverplichtingen van K€ 221 223 (31 12 2007: K€ 169 610) met betrekking tot investeringsuitgaven reeds toegezegd op de afsluitingsdatum maar nog niet uitgevoerd in het kader van de constructie van nieuwe gebouwen of renovatiewerken.

BIJLAGE 39. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

De Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2009 heeft de fusies via overname goedgekeurd van 9 naamloze vennootschappen om de groepsstructuur te vereenvoudigen en de eigendommen van die filialen, voornamelijk rusthuizen, onder te brengen in het fiscaal regime van de vastgoedbevaks.

Als gevolg van deze fusies, zijn 962 485 nieuwe aandelen gecreëerd. Deze aandelen zijn allen toegewezen aan Leopold Square, een dochteronderneming die rechtstreeks en onrechtstreeks voor 100% gecontroleerd wordt door Cofinimmo.

Gedurende het eerste trimester 2009 heeft Cofinimmo 4 502 gewone eigen aandelen verkocht voor een bedrag van €0,48 miljoen tegen een gemiddelde verkoopprijs van € 106,03 per aandeel. Aangezien deze aandelen deelgerechtigd zijn in het resultaat van 2008, zijn deze aandelen meegerekend in de verschillende resultaten per aandeel voor 2008.

Na al deze transacties bedraagt het aantal gewone aandelen in autocontrole 1 314 859 aandelen, hetzij 9,52% van de uitgegeven aandelen.

BIJLAGE 40. CONSOLIDATIECRITERIA EN -KRINGConsolidatiekring

NAAM EN ADRES VAN DE ADMINISTRatieve ZETEL Lijst van de integraal geconsolideerde dochterondernemingen	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit of stemrechten
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Boulevard de la Tour Maubourg 31, 75007 Paris (France)	FR 88487542169	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Royal 59, 2449 Luxembourg (Luxembourg)	BE 450 927 165	99,92
COFINIMMO SERVICES NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
GALAXY PROPERTIES NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 872 615 562	100,00
LA CLAIRIERE NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 461 493 534	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00
MIROMA SENIOR SERVICE NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 435 353 222	100,00
OMEGA 8-10 NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 892 725 345	100,00
OREE DU BOIS NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 446 893 747	100,00
PUBSTONE NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	89,58
PUBSTONE GROUP NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	89,90
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	non assujetti	89,58
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.11.66.347.B.01	89,58
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.26.20.005.B.01	89,58
RINSDELLE NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 462 124 727	100,00
SITEC NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 464 567 741	100,00
SOGEMAIRE NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 414 392 017	100,00
SOGIPA NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 447 751 208	100,00
SOGIPA INVEST NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 451 813 033	100,00

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

Bolivar Properties NV bezit de ondergrond van het gebouw Omega Court.

Cofinimmo France SA bezit 14 centra voor nazorg en revalidatie, 6 psychiatrische ziekenhuizen en 12 tehuisen voor zorgbehoevende bejaarden in Frankrijk.

Cofinimmo Luxembourg SA heeft een obligatielening op 10 jaar uitgegeven die gewaarborgd is door Cofinimmo NV.

Deze middelen worden gebruikt voor de financiering van andere vennootschappen van de Groep.

Cofinimmo NV opende eveneens een bijkantoor in Frankrijk via hetwelk ze eigenaar is van 14 medische instellingen in Frankrijk.

Cofinimmo Services NV staat in voor het beheer van de gebouwen van Cofinimmo. ze handelt niet voor rekening van derden.

Galaxy Properties NV is houder van een erfpachtrecht voor 27 jaar op het gebouw North Galaxy.

La Clairière NV bezit het gelijknamige rusthuis in Comines-Warneton.

Leopold Square NV is eigenaar van 2 bebouwde gronden en bezit participaties in de ondernemingen Bolivar Properties NV, Galaxy Properties NV, La Clairière NV, L'Orée du Bois NV, Miroma Senior Service NV, Omega 8-10 NV, Rinsdelle NV, S.I.T.E.C. NV, Sogemaire NV, Sogipa NV en Sogipa Invest NV.

L'Orée du Bois NV bezit het gelijknamige rusthuis in Comines-Warneton.

Miroma Senior Service NV bezit de rusthuizen Damiaan in Tremelo, Schweitzer in St-Agatha-Berchem, Ter Kameren in

Watermaal-Bosvoorde en Van zande in St-Agatha-Berchem.

Omega 8-10 NV bezit het gebouw Omega Court.

Pubstone NV bezit 824 cafés in België en een participatie in de onderneming Pubstone Holding BV.

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

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

Pubstone Properties I BV bezit 199 cafés in Nederland.

Pubstone Properties II BV bezit 45 cafés in Nederland.

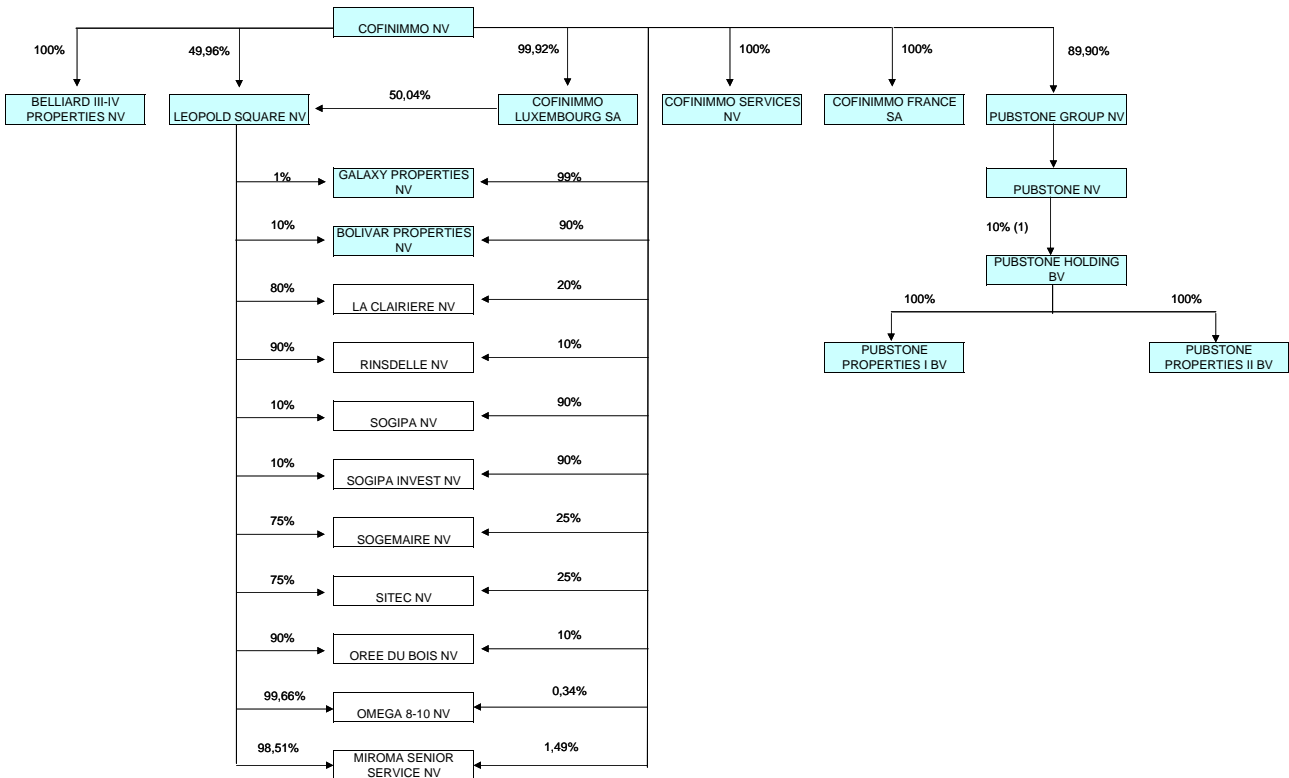
Rinsdelle NV bezit het gelijknamige rusthuis in Etterbeek.

S.I.T.E.C. NV bezit het rusthuis Top Senior in Tubeke.

Sogemaire NV bezit het rusthuis L'Adret in Gosselies.

Sogipa NV bezit het rusthuis Linthout in Schaarbeek.

Sogipa Invest NV bezit het rusthuis Diamant in Schaarbeek.



Perr Permanente filialen (de andere filialen werden
 1) Economisch belang van bijna 100%.

BIJLAGE 41. BETALINGEN GESTEUND OP AANDELENAandelenoptieplan

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 opties op aandelen werden toegestaan aan het management van de Groep. In 2007 werd dit plan opnieuw gelanceerd voor een totaal van 7 300 opties, en in 2008, voor een totaal van 6760 aandelenopties.

Cofinimmo past de norm IFRS 2 toe door de reële waarde van de opties op aandelen te bepalen op de datum van de toekenning over de duurtijd van de verwerving van de rechten (namelijk 3 jaar) volgens de methode van progressieve acquisitie. De jaarlijkse kost van de progressieve acquisitie wordt opgenomen in de personeelskosten in de resultatenrekeningen

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefeningsprijs van € 122,92 per aandeel betalen voor het plan van 2008, in ruil voor de levering van de aandelen.

De opties voor het plan 2006 zijn uitoefenbaar tot uiterlijk 13.06.2016, tot uiterlijk 12.06.2017 voor het plan 2007 en tot uiterlijk 12.06.2018 voor het plan 2008.

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

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

Evolutie van het aantal aandelenopties	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
OP 01.01	0	7 300	8 000
Toegestaan	6 730	0	0
Geannuleerd	0	0	-200
Uitgeoefend	0	0	0
Verlopt	0	0	0
OP 31.12	6 730	7 300	7 800
Uitgeoefenbaar 31.12.2008	0	0	0
Uitgeoefeningsprijs	122.92	143.66	129.27

Reële waarde van de aandelenopties op de datum van de toekenning, en gebruikte hypothesen - gewogen gemiddelde	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Waarderingsmodel van de prijs	Black & Scholes	Black & Scholes	Black & Scholes
Contractuele duur van de opties	10 ans	10 ans	10 ans
Geschatte duur	8 ans	8 ans	8 ans
Uitgeoefeningsprijs	€ 122,92	€ 143,66	€ 129,27
Volatiliteit (gemiddelde van de laatste 3 jaren)	12,75%	9,97%	8,84%
Interestvoet zonder risico	"Euro Swap Annual Rate"	"Euro Swap Annual Rate"	"Euro Swap Annual Rate"
Reële waarde van de opties op de toekenningsdatum(1) (x € 1 000)	353.12	261.27	215.36

(1) Ten laste genomen over 3 boekjaren.

BIJLAGE 42. GEMIDDELD AANTAL PERSONEELSLEDEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST

	2008	2007
Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	78	68
Werknemers	74	64
Directieleden	4	4
Voltijdse equivalenten	75	64

BIJLAGE 43. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De emolumenten en verzekeringspremies, die door Cofinimmo gedragen worden, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en ten laste genomen worden van de resultatenrekeningen, bedragen €2 506 504.

De Bestuurders genieten niet van het winstdeelnamenplan, dat enkel voor de werknemers van de Groep is opgezet.

UITKERINGSPLICHT(1)

	(x € 1 000)	
	2008	2007
Netto-resultaat	-27 331	134 465
Afschrijvingen (+)	313	303
Waardeverminderingen (+)	57	
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-78	-273
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-11 056	-10 101
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	43 833	8 255
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-1 232	-35 280
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	79 512	-7 309
Gecorrigeerd resultaat (A)	84 018	90 060
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ⁽²⁾ op vastgoed (+/-)	-13 268	56 391
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ⁽²⁾ op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen en termijn van 4 jaar (-)	-8 115	-57 346
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)		0
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	-21 383	-955
Totaal (A) + (B) x 80%	50 108	71 284
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	50 108	71 284

(1) Volgens Artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995.

(2) Ten opzichte van de aanschaffingswaarde, vermeerderd met de vrijgemaakte renovatiekosten.